

Změna č. 1

ÚP Neplachov

TEXTOVÁ ČÁST

Územní plán obce Neplachov	
Tato změna č.1 ÚP Neplachov byla vydána usnesením Zastupitelstva obce Neplachov č. 28/5 dne 10. 3. 2026	
Změna č.1 ÚP Neplachov nabyla účinnosti dne: 14. 05. 2026	
Pořizovatel:	Magistrát města České Budějovice Odbor územního plánování
Oprávněná úřední osoba, splňující kvalifikační požadavky:	Ing. Pavla Kodadová Vedoucí odboru územního plánování Magistrátu města České Budějovice

Vypracoval:

Architektonický ateliér – Ing.arch. Václav ŠTĚPÁN
Žižkova 12
České Budějovice

leden 2026

OPATŘENÍ OBECNÉ POVAHY

Zastupitelstvo obce Neplachov, jako věcně a místně příslušný správní orgán podle § 6 odst. 5 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů, ve spojení s § 323 odst. 9 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“) a §§ 10, 11 a § 171 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“), za použití § 43 odst. 4 a § 55a a 55b stavebního zákona, § 13 a přílohy č.7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů, ve spojení s ustanovením § 188 odst. 3 a 4 stavebního zákona a ve spojení

vydává

ZMĚNU Č.1 ÚZEMNÍHO PLÁNU NEPLACHOV

v katastrálním území Neplachov (dále též „Změna č. 1 ÚP Neplachov“ i „Změna č.1 ÚP“)

schválenou usnesením Zastupitelstva obce Neplachov č. 28/5 , ze dne 10. 3. 2026, s účinností od 14. 05. 2026, v rozsahu navrhované části dokumentace, upravené na základě výsledku projednání podle §§ 50 až 53 stavebního zákona a podle §§ 171 až 174 správního řádu.

OBSAH:

A) VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ.....	4
B) ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT.....	4
C) URBANISTICKÁ KONCEPCE, VČETNĚ URBANISTICKÉ KOMPOZICE VYMEZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ.....	4
D) KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEJÍ UMISŤOVÁNÍ VYMEZENÍ PLOCH KORIDORŮ PRO VEŘEJNOU INFRASTRUKTURU, VČETNĚ STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJICH VYUŽITÍ.....	5
E) KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY VČETNĚ VYMEZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ PLOCH ZMĚN V KRAJINĚ A STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJICH VYUŽITÍ, ÚZEMNÍHO SYSTÉMU EKOLOGICKÉ STABILITY, PROSTUPNOSTI KRAJINY, PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ, OCHRANY PŘED POVODNĚMI, REKREACE, DOBÝVÁNÍ LOŽISEK NEROSTNÝCH SUROVIN A PODOBNĚ.....	7
F) STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ S URČENÍM PŘEVAŽUJÍCÍHO ÚČELU VYUŽITÍ (HLAVNÍ VYUŽITÍ), POKUD JE MOŽNÉ JEJ STANOVIT, PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ, NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ (VČETNĚ STANOVENÍ, VE KTERÝCH PLOCHÁCH JE VYLOUČENO UMISŤOVÁNÍ STAVEB, ZAŘÍZENÍ A JINÝCH OPATŘENÍ PRO ÚČELY UVEDENÉ V § 18 ODS. 5 STAVEBNÍHO ZÁKONA), POPŘÍPADĚ STANOVENÍ PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ TĚCHTO PLOCH A STANOVENÍ PODMÍNEK PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ, VČETNĚ ZÁKLADNÍCH PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU (NAPŘ. VÝŠKOVÉ REGULACE ZÁSTAVBY, CHARAKTERU A STRUKTURY ZÁSTAVBY, STANOVENÍ ROZMEZÍ VÝMĚRY PRO VYMEZOVÁNÍ STAVEBNÍCH POZEMKŮ A INTENZITY JEJICH VYUŽITÍ).....	8
G) VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A PLOCH PRO ASANACI, PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT.....	8
H) VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO, S UVEDENÍM V ČÍ PROSPĚCH JE PŘEDKUPNÍ PRÁVO ZŘIZOVÁNO, PARCELNÍCH ČÍSEL POZEMKŮ, NÁZVU KATASTRÁLNÍHO ÚZEMÍ A PŘÍPADNĚ DALŠÍCH ÚDAJŮ PODLE §8 KATASTRÁLNÍHO ZÁKONA.....	8
I) STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ PODLE § 50 ODS. 6 STAVEBNÍHO ZÁKONA.....	8
J) VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ , VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH PODMÍNĚNO ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE, STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJÍ POŘÍZENÍ A PŘIMĚŘENÉ LHŮTY PRO VLOŽENÍ DAT O TÉTO STUDII DO EVIDENCE ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ ČINNOSTI.....	8
K) ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ K NĚMU PŘIPOJENÉ GRAFICKÉ ČÁSTI.....	8

Grafická část změny č.1 územního plánu Neplachov obsahuje

1. Výkres základního členění území	1 : 5 000
2. Hlavní výkres	1 : 5 000
3. Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření, asanací	1 : 5 000
4. Výkres technické infrastruktury	1 : 5 000

a) vymezení zastavěného území

- V prvním odstavci se ruší „1. 2. 2013“ a nahrazuje se „18.5.2021.“

- Ruší se:

Zastavěné území je vymezeno ve třech částech:

1. Obec Neplachov
2. Zemědělský areál – západně od obce
3. Drážní domky – východně od obce

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

- ve druhém odstavci se ruší „Návrh“ a nahrazuje se „ÚP“.

- Ve třetím odstavci se ruší „Návrh územního plánu“ a nahrazuje se „ÚP“.

- Na konec věty se vkládá „a plochy smíšené nezastavěného území“.

- Z poslední věty třetího odstavce se vypouští „tohoto návrhu“.

- Ve čtvrtém odstavci se vypouští „návrh územního plánu“ a vkládá se „ÚP“.

- V pátém odstavci se vypouští „Návrh“.

- V první větě v osmém odstavci se vypouští „návrh územního plánu“ a vkládá se „ÚP“.

- V poslední větě v osmém odstavci se vypouští „specifikován“ a nahrazuje se „upřesněn“.

- Ruší se poslední odstavec, z důvodu neaktuálnosti:

V průběhu pořizování ÚP Neplachov nabyla účinnosti první aktualizace ZÚR od 6. 1. 2015.

c) urbanistická koncepce, včetně urbanistické kompozice vymezení ploch s rozdílným způsobem využití zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně

- v nadpise kapitoly se doplňuje „urbanistické kompozice“ a „ploch s rozdílným způsobem využití“.

- V tabulce „Vymezení zastavitelných ploch“ se doplňují řádky:

BV5	0,22ha	Území navazující na zastavěné území obce.
BV6	0,14ha	Území navazující na zastavěné území obce. Pro výstavbu nutné zpracování hlukové studie.

Plochy veřejného prostranství		
PV1	1,00 ha	Plochy jsou navrženy v přímé návaznosti na stávající silnici I. třídy
PV2	0,65 ha	Plochy jsou navrženy v přímé návaznosti na stávající silnici I. třídy

- V tabulce „Vymezení zastavitelných ploch“ se upravuje v řádku „SO1“ sloupec „Velikost plochy“ z hodnoty „4,88ha“ na „4,318ha“.

- V tabulce „Vymezení zastavitelných ploch“ se upravuje v řádku „V1“ sloupec „Velikost plochy“ z hodnoty „2,33ha“ na „1,47ha“.

- Do kapitoly se vkládá nová tabulka:

Vymezení ploch změn v krajině

označení	Velikost plochy	Charakteristika a další podmínky využití
Plochy smíšené nezastavěného území		
Nr2	0,43 ha	kombinované protipovodňové a revitalizační opatření

d) koncepce veřejné infrastruktury včetně podmínek pro její umístování vymezení ploch koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití

- v nadpise kapitoly se doplňuje „vymezení ploch koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití“.
- Do kapitoly „Dálnice D3“ se doplňuje věta „Veškeré umístování staveb v ochranném pásmu dálnice podléhá vyjádření Ministerstva dopravy.“.
- V kapitole „Zásobování vodou“ se nakonec druhého odstavce vkládá věta „Systém zásobování pitnou vodou zůstane nezměněn.“
- Vkládá se nový odstavec:
Změna č.1 ÚP navrhuje dvě nové zastavitelné plochy BV5 a BV6 s využitím pro bydlení. Tyto plochy budou rovněž napojeny na stávající systém zásobení vodou. Plochami PV2 a PV3 prochází nově navržený vodovodní řad, který bude napojený na stávající skupinový vodovod Dolní Bukovsko.
- Z kapitoly se vypouští věta „Ve výpočtu potřeby vody jsou zahrnuty, kromě domácností a občanské vybavenosti, navrhované podnikatelské plochy (odhadem – nebyly blíže specifikovány).“, která je pro územní plán nepodstatná.
- Z kapitoly se vypouští tabulka, která je nad podrobností územního plánu:

Výpočet potřeby vody Neplachov					
počet obyvatel stav	386	obyv.	spec.potřeba VFD =	8	l/obyv.d
poč. obyvatel návrh	515	obyv.	spec.potřeba VFO =	1	l/obyv.d
délka sítě- odhad pozn.	1,5	km	ztráty (odhad)VNF =	8	m3/km.d
počet zaměstnanců	30	zam.	spec.potřeba VFV =	5	l/zam.d
Qp =	59,85	m3/d	=	0,69	l/s
Qd =	89,78	m3/d	=	1,04	l/s
Qh =	8,60	m3/h	=	2,39	l/s

pozn.- přepočtená délka vodovodního potrubí na DN 150

- V kapitole „Kanalizace“ se ruší odstavec, který je nad podrobností územního plánu:
ČOV je navržena dle studie, dvoulinková. Návrhové parametry ČOV dle studie jsou: Q = 2 x 41,5 m3/d, BSK5 = 2 x 12 kg/d (2 x 200 EO). Vzhledem k výškovým poměrům se dá předpokládat umístění čerpací stanice splaškových vod v lince ČOV.
- V kap. „Kanalizace“ bude stávající text:
„Než dojde k vybudování centrální ČOV, bude řešeno čištění odpadních vod pomocí domovních ČOV (např. septik + zemní filtr, balené mikročistírny) v kombinaci s jímkami na vyvážení. Domovní ČOV budou dle místních možností zaústěny do vodotečí a stávající kanalizace, pro část stávající a navrhované zástavby bude nutno vybudovat kanalizační stoky, do kterých by tyto MČOV byly zaústěny. Toto řešení bude aktuální do doby realizace centrálního řešení a je přípustné max. pro 10 nových rodinných domů. Po vybudování centrální ČOV budou tyto domy napojeny na kanalizační řad a centrální ČOV.“.
nahrazen následujícím textem:
„Do doby vybudování centrální ČOV bude řešeno čištění odpadních vod pomocí domovních ČOV, které musí být napojeny na kanalizaci (stávající, případně nově vybudovanou) zaústěnou do vodního toku směřujícího k místu plánované ČOV dle ÚP.“

Toto řešení bude směřovat k naplnění koncepce odkanalizování stanovené v ÚP a v případě vybudování centrální ČOV budou objekty na centrální ČOV napojeny. Množství takto realizovaných DČOV bude u nově realizované zástavby maximálně 5 ks ročně.“

a následující text bude odstraněn:

Pro deset parcel určených pro výstavbu RD bude možnost získání souhlasu k provozování domovní ČOV na vlastním pozemku s možností vypouštění nebo odvozu předčištěné vody do vodoteče nebo do čistírny.

- *Za čtvrtý odstavec se doplňují odstavce:*

Plochou PV3 prochází nově navržený kanalizační řad, který bude napojený na centrální ČOV.

Plochou PV2 prochází nově dva navržené kanalizační řady, které budou napojené na centrální ČOV.

V ploše BV6 se kanalizační řad procházející přes danou plochu ruší a nově se navrhuje v severní části lokality viz. výkres N3 (Výkres technické infrastruktury).

Nově navržený kanalizační řad prochází na jižním okraji plochy Nzt4 pod nově navrženým protipovodňovým opatřením.

- *Na konec pátého odstavce se doplňuje věta „V místě navrhované retenční plochy se vymezuje změnou č.1 ÚP Neplachov nová plocha Nr2 – plocha smíšeného nezastavěného území – kombinované protipovodňové a revitalizační opatření, v důsledku zkvalitnění odtoku přívalových vod v území.“*
- *V kapitole „Vodní toky a plochy, protipovodňová opatření“ se nakonec doplňuje odstavec:*

Součástí zkvalitnění protipovodňových úprav je i změnou č.1 ÚP Neplachov nová plocha Nr2 – plocha smíšeného nezastavěného území – kombinované protipovodňové a revitalizační opatření.

- *V kapitole „Zásobování elektrickou energií“ se vkládá nový odstavec:*

V nově navržených plochách změny č.1 ÚP budou všechny nové odběry zajištěny ze stávajících zdrojů elektrické energie. Pouze v ploše BV6 dojde k úpravě popřípadě zrušení stávající trasy vedení NN.

- *V kapitole „Zásobování elektrickou energií – Stávající stav“ se ruší v první větě „(rozvodné napětí 3+PEN 400/230 V, 50 Hz AC).“ a celý odstavec, který je nad podrobností územního plánu:*

Základní legislativní rámec.

Základ legislativního rámce pro oblast energetiky tvoří **Zákon č. 458/2000 Sb. O podmínkách podnikání a výkonu státní správy v energetických odvětvích.** Stanovuje postavení, práva a odpovědnosti nezávislého regulačního orgánu pro energetiku, vytváří podmínky a pravidla pro podnikání v energetice, rovnost hospodářské soutěže, distribuce elektřiny konečným odběratelům nebo distributorům podobně.

- *V kapitole „Zásobování elektrickou energií – Energetická koncepce“ se ruší věta „Stávající trafostanice jsou v grafické části vyznačeny.“*
- *Na konec kapitoly „Zásobování elektrickou energií – Energetická koncepce“ se vkládá nová věta „Nově navrhované plochy změnou č.1 ÚP budou rovněž napojeny na tuto stávající rozvodnou síť NN.“*
- *V kapitole „Zásobování plynem“ se ruší věta „Údaje o odběru v kategorii velkoobjem a maloobjem jsou převzaty ze studie plynofikace.“*
- *V kapitole „Zásobování plynem“ se vkládá nová věta „Změna č. 1 ÚP Neplachov nenavrhuje žádné nové plynovodní sítě.“*
- *V kapitole „Zásobování plynem“ se ruší tabulka bilancí, která je nad podrobností územního plánu:*

Bilance plynu - Neplachov					
Bilance potřeby plynu - hodinová			Bilance potřeby plynu - roční		
obyvatelstvo 117 domů			obyvatelstvo 117 domů		
vaření	0	20,1 m 3/h	vaření	5	1228 m 3/r
příprava TUV	7	35,1 m 3/h	příprava TUV	4	2129 m 3/r
topení	15	167, m 3/h	topení	00	3042 m 3/r
celkem obyv.	41	222, m 3/h	celkem obyv.	79	3377 m 3/r
maloodběr		37 m 3/h	maloodběr	0	3100 m 3/r
velkoodběr		0 m 3/h	velkoodběr		0 m 3/r
Celkem	41	259, m 3/h	Celkem	79	3687 m 3/r

- V kapitole „Ochrana před hlukem“ se vkládá odstavec:
Plochy PV2, PV3, BV6 se nachází v ochranném pásmu dálnice D3 a silnice II/603 (původní silnice I/3). Pro plochu BV6 je z hygienického hlediska nutné vybudování protihlukové ochrany.
- e) **koncepce uspořádání krajiny včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro jejich využití, územního systému ekologické stability, prostupnosti krajiny, protierozní opatření, ochrany před povodněmi, rekreace, dobývání ložisek nerostných surovin a podobně**
 - Nadpis kapitoly se upravuje dle odst. e) textové části přílohy č.7 vyhlášky 500/2006 Sb.
 - Na konec úvodní kapitoly se vkládá nová věta „Změna č. 1 ÚP Neplachov respektuje a zcela přejímá platný Plán územního systému ekologické stability v platném znění pro ORP České Budějovice.“
 - V kapitole „Protierozní opatření, ochrana před povodněmi“ se doplňuje odstavec:
Ve změně č. 1 ÚP je navržena plocha Nr2 smíšená nezastavěného území jako ochrana před povodněmi a revitalizační opatření, která doplňuje a zkvalitňuje systém protipovodňové ochrany a odvod přívalových vod z území obce a přilehlého okolí.
 - V kapitole „Prostupnost krajiny“ se doplňuje nakonec věta „Návrhem změny č.1 ÚP Neplachov nedochází k narušení prostupnosti krajiny.“
 - V kapitole „Ochrana pozemků určených k plnění funkcí lesa“ se doplňuje věta „Návrhem změny č.1 ÚP Neplachov nejsou dotčeny pozemky určené k plnění funkcí lesa.“

f) **stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustné využití, nepřípustné využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umístění staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona), popřípadě stanovení podmíněně přípustné využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (např. výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití)**

- v nadpise kapitoly se doplňuje „stanovení“.
- V kapitole „Podmínky využití funkčních ploch řešených územním plánem Neplachov“ ve způsobu využití „Plochy bydlení – BV - rodinné domy venkovského charakteru“ bude odstraněn text: „- pro deset parcel určených pro výstavbu RD bude možnost získání souhlasu k provozování domovní ČOV na vlastním pozemku s možností vypouštění nebo odvozu předčištěné vody do vodoteče nebo do čistírny – dle požadavku obce pro zabezpečení výstavby občanů trvale žijících v obci, protože zatím není v provozu nová ČOV pro celou obec.“

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

- *Návrhem změny č.1 se kapitola nemění.*

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

- v nadpise kapitoly se doplňuje „§“ a ruší se „§ 5 odst.1“.
- *Návrhem změny č.1 se kapitola nemění.*

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

- *Návrhem změny č.1 se kapitola nemění.*

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

- *Vzhledem k chybějícím údajům o podmínkách vymezení pro předepsanou územní studii a chybějících lhůtách pro pořízení se doplňují na konec kapitoly následující odstavce:*
Územní studie bude v ploše BV4 zároveň vymezovat související plochy veřejných prostranství, a to nejméně o výměře 1000m² na každé 2ha zastavitelné plochy. Do této výměry se nezapočítávají pozemní komunikace a parkovací plochy.
Lhůta pro pořízení územní studie, její schválení a vložení dat do evidence územně plánovací činnosti bude stanovena na základě aktuálních podmínek a poptávky v území, nejpozději však do 5 let od nabytí účinnosti Změny č. 1 ÚP Neplachov.
Změna č. 1 ÚP Neplachov nevymezuje nové zastavitelné plochy a koridory u kterých by požadovala zpracování územní studie.

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

- *Návrhem změny č.1 se kapitola nemění.*

ZMĚNA č. 1 ÚZEMNÍHO PLÁNU

Neplachov

ODŮVODNĚNÍ

Vypracoval:

Architektonický ateliér – Ing.arch. Václav ŠTĚPÁN
Žižkova 12
České Budějovice

leden 2026

OBSAH:

1. POSTUP POŘÍZENÍ ZMĚNY Č.1 ÚP NEPLACHOV	11
2. VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ V ÚZEMÍ.....	13
3. SOULAD ÚZEMNÍHO PLÁNU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM	13
4. SOULAD S CÍLY A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ, ZEJMÉNA S POŽADAVKY NA OCHRANU ARCHITEKTONICKÝCH A URBANISTICKÝCH HODNOT V ÚZEMÍ A POŽADAVKY NA OCHRANU NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ	18
5. SOULAD S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA A JEHO PROVÁDĚCÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ	18
6. SOULAD S POŽADAVKY ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ PODLE ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ, POPŘÍPADĚ S VÝSLEDKEM ŘEŠENÍ ROZPORŮ	19
7. ZPRÁVA O VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ OBSAHUJÍCÍ ZÁKLADNÍ INFORMACE O VÝSLEDKŮCH TOHOTO VYHODNOCENÍ VČETNĚ VÝSLEDKŮ VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ.....	23
8. STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU PODLE § 50 ODS. 5 STAVEBNÍHO ZÁKONA.....	23
9. SDĚLENÍ JAK BYLO STANOVISKO PODLE § 50 ODS. 5 ZOHLEDNĚNO, S UVEDENÍM ZÁVAŽNÝCH DŮVODŮ, POKUD NĚKTERÉ POŽADAVKY NEBO PODMÍNKY ZOHLEDNĚNY NEBYLY	23
10. VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ ZADÁNÍ	24
11. KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ VČETNĚ VYBRANÉ VARIANTY	24
12. VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH	27
13. VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU ŘEŠENY V ZÁSADÁCH ÚZEMNÍHO ROZVOJE (§ 43 ODS. 1 STAVEBNÍHO ZÁKONA), S ODŮVODNĚNÍM POTŘEBY JEJICH VYMEZENÍ	28
14. VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA.....	28
15. NÁVRH ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH.....	32
16. VYHODNOCENÍ UPLATNĚNÝCH PŘÍPOMÍNEK.....	41
17. ÚDAJE O POČTU LISTŮ ODŮVODNĚNÍ.....	45
SROVNÁVACÍ TEXT	46

Grafická část odůvodnění ÚP obsahuje:

Koordinační výkres	1:5 000
Výkres předpokládaných záborů půdního fondu a PUPFL	1:5 000
Výkres širších vztahů	1:50 000

1. Postup pořízení změny č.1 ÚP Neplachov

Řešeným územím změny č.1 ÚP Neplachov jsou jednotlivé vymezené lokality ve správním území obce Neplachov, která zahrnuje jedno katastrální území – Neplachov. Vymezení jednotlivých lokalit je patrné v grafické části této dokumentace.

O pořízení změny č.1 ÚP Neplachov zkráceným postupem pořizování, ve smyslu §55b odst. (1) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále jen „stavební zákon“) rozhodlo Zastupitelstvo obce Neplachov na svém zasedání dne 18. 12. 2018 pod číslem 2/2018 a určilo zastupitele pro spolupráci s pořizovatelem. Pořizovatelem této územně plánovací dokumentace je Magistrát města České Budějovice, odbor územního plánování, který byl požádán o pořizování ve smyslu § 6 odst. (1) písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, obcí Neplachov. Protokol o předání pořizování byl podepsán dne 4. 1. 2019.

Projektantem změny č.1 ÚP Neplachov je architektonický ateliér - Ing. arch. Václav Štěpán, ČKA 01 150, Žižkova 12, 371 22 České Budějovice.

Na základě obdržených žádostí a požadavků na změnu ÚP Neplachov zaslal odbor územního plánování Magistrátu města České Budějovice Krajskému úřadu Jihočeského kraje, odboru životního prostředí, zemědělství a lesnictví dne 10.1. 2019 žádost o stanovisko v souladu s § 55a, odst. (2) písm. d) a e) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění.

Dne 28.1.2019 obdržel OÚP stanovisko KÚ OZZL, ve kterém KÚ OZZL podle § 45i zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny souhlasí s navrhovaným obsahem změny č.1 ÚP Neplachov a v souladu s § 10i odst. 2 zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, ve znění pozdějších předpisů nepožaduje v této fázi pořizování územně plánovací dokumentace zpracování vyhodnocení vlivů navrhovaného obsahu změny č.1 ÚP Neplachov na životní prostředí ve zkráceném postupu pořizování.

Nad rámec vydaného stanoviska bylo v rámci změny č. 1 ÚP Neplachov provedena aktualizace vymezení zastavěného území. Na základě provedené aktualizace vznikla potřeba přeřešit vymezení veřejně prospěšné stavby ve vymezené lokalitě Z1-6 (plocha BV6). Součástí návrhu změny č.1 ÚP Neplachov byla i úprava textové části, kde se v kapitole j) upřesňují podmínky pro zpracování územní studie pro plochu BV4, včetně jejích lhůt pro zanesení do evidence územně plánovací činnosti. V rámci úpravy textu byly vypuštěny podrobnosti, které jsou nad podrobnost územního plánu.

Veřejné projednání

Oznámení o konání veřejného projednání a doručení návrhu změny č.1 ÚP podle § 55b ve vazbě na § 52 stavebního zákona a dle §§ 171 až 174 správního řádu bylo učiněno veřejnou vyhláškou ze dne 20.12.2020. Tato veřejná vyhláška byla zveřejněna na úřední desce Magistrátu města České Budějovice a na úřední desce obce Neplachov od 4.1.2022 do 14.2.2022. Zároveň s tím bylo oznámení o konání veřejného projednání a návrh změny č. 1 ÚP zveřejněn způsobem umožňující dálkový přístup na elektronické úřední desce Magistrátu města České Budějovice a obce Neplachov. Veřejné projednání proběhlo dne 4.2.2022. V rámci veřejného projednání bylo uplatněno celkem 8 stanovisek, ze kterých byla 3 souhlasná, 3 obsahovala požadavky, které jsou v návrhu respektovány a 2 nesouhlasná, které byla dohodnuta a respektována. Dále byly v rámci veřejného projednání uplatněny 2 připomínky a 7 námitek z nichž bylo 5 námitek věcně shodných.

Na základě pořizovatelem doloženého návrhu změny č. 1 ÚP a kopií připomínek, námitek a stanovisek dotčených orgánů, které byly uplatněny v rámci veřejného projednání, bylo vydáno dne 9.2. 2024 Krajským úřadem Jihočeského kraje, jakožto nadřízeným orgánem stanovisko č.j.: KUJCK 19979/2024 s posouzením podle § 55b odst. 4 stavebního Zákona, které obsahovalo požadavky na úpravu odůvodnění návrhu Změny č. 1 ÚP. V tomto stanovisku krajský úřad konstatoval, že návrh změny č. 1 ÚP neobsahuje podstatné nedostatky z hlediska

§ 55b odst. 4 stavebního zákona a že lze pokračovat v řízení o změně č. 1 ÚP po provedení požadovaných úprav. Požadované úpravy jsou do odůvodnění návrhu Změny ÚP zapracovány.

Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem vyhodnotil výsledky projednání dle § 55b ve vazbě na § 53 odst. 1. Na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání bylo nutné návrh změny č. 1 ÚP upravit a v rozsahu těchto úprav projednat na opakovaném veřejném projednání.

Úprava dokumentace po veřejném projednání

Na základě výsledků veřejného vystavení a projednání bylo nutné dokumentaci návrhu změny č. 1 ÚP Neplachov upravit, dle vyhodnocení uvedených v kapitolách 6., 15. a 16. textové části odůvodnění tohoto opatření obecné povahy. Úpravy byly vždy promítnuty do příslušných částí textové případně grafické části Změny č. 1 ÚP. Zejména se jedná o následující úpravy:

- změna způsobu využití části plochy SO1 navržené ve stávajícím platném ÚP ze zastavitelné plochy na nezastavitelnou jako kompenzace záboru ZPF s II. třídou ochrany nově navrhovanou plochou BV5 a to na základě stanoviska dotčeného orgánu z hlediska ochrany ZPF,
- úprava způsob odkanalizování u ploch BV 5 a BV 6 na základě stanoviska dotčeného orgánu z hlediska vodního hospodářství
- upřesnění / zakreslení dle skutečnosti odvodňovacích stok vedoucích přes plochu BV 6 a jejich vymezení jako veřejně prospěšné opatření – vodní stoka – protipovodňové opatření.

Dále byly do odůvodnění doplněny závěry vyplývající z veřejného projednání včetně všech kapitol zpracovaných pořizovatelem.

Opakované veřejné projednání

Ode dne 1.7.2024 je změna pořizována v souladu s § 323 odst. 9 zákona č. 283/2021 stavení zákon (dále jen „nový stavební zákon“), tzn. dle zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu a to bez převedení do Jednotného standardu ÚPD.

Rozhodnutí o námitkách, včetně odůvodnění rozhodnutí, a vyhodnocení připomínek uplatněných k návrhu Změny č. 1 ÚP v rámci veřejného projednání je součástí tohoto odůvodnění.

Oznámení o konání opakovaného veřejného projednání návrhu Změny č. 1 ÚP bylo učiněno veřejnou vyhláškou na úřední desce obce Neplachov a Magistrátu města České Budějovice. Veřejná vyhláška byla vyvěšena v termínu od 22. 8. 2024 do 10. 10. 2024. Opakované veřejné projednání se konalo dne 2. 10. 2024. K návrhu Změny č. 1 ÚP bylo v rámci opakovaného veřejného projednání uplatněno 5 stanovisek dotčených orgánů, ze kterých byla 4 stanoviska souhlasná a 1 stanovisko s požadavky, které se netýkají řešeného území Změny č. 1 ÚP Neplachov, bylo uplatněno souhlasné stanovisko nadřízeného orgánu s požadavky, které jsou respektovány, byla uplatněna 1 připomínka obce a nebyla uplatněna žádná námitka.

Pořizovatel ve spolupráci s určenými zastupiteli zpracoval návrh vyhodnocení připomínky, které zaslal spolu s návrhem vyhodnocení připomínek a návrhem rozhodnutí o námitkách uplatněných v rámci veřejného projednání v souladu s § 53 odst. 1 stavebního zákona dotčeným orgánům a krajskému úřadu jako nadřízenému orgánu a vyzval je k uplatnění stanoviska k tomuto návrhu. V řádné lhůtě bylo uplatněno 5 stanovisek dotčených orgánů, která byla fakticky souhlasná.

Vyhodnocení připomínky uplatněné k návrhu Změny č. 1 ÚP v rámci opakovaného veřejného projednání je součástí tohoto odůvodnění.

Na základě výsledků vyhodnocení opakovaného veřejného projednání byl návrh Změny č. 1 ÚP upraven. Ve smyslu § 53 odst. 2 stavebního zákona nedošlo k podstatné úpravě návrhu změny,

a nebylo proto nutné upravený návrh změny znovu projednat na dalším opakovaném veřejném projednání.

Úprava dokumentace po opakovaném veřejném projednání

Na základě výsledků opakovaného veřejného projednání bylo nutné dokumentaci návrhu změny č. 1 ÚP Neplachov upravit, dle vyhodnocení uvedeného v kapitolách 16. textové části odůvodnění tohoto opatření obecné povahy. Jedná se o úpravu na základě vlastního požadavku obce Neplachov. Na základě tohoto požadavku bylo upřesněno řešení odkanalizování území tak že „navrhovaná zástavba RD bude odkanalizována přes domovní ČOV s napojením do stávající nebo nově budované kanalizace do doby, než bude vybudována centrální ČOV, na kterou budou stávající a nově budované kanalizace přepojeny. Množství takto realizovaných DČOV bude maximálně 5 ks ročně.“ Toto upřesnění nemá negativní dopad do vlastnických práv, ale naopak původní omezení zmírňuje. Předmětné upřesnění bylo projednáno s příslušným dotčeným orgánem z hlediska vodního hospodářství (Magistrát města České Budějovice, odbor ochrany životního prostředí), který s navrženým řešením souhlasil.

Dále byly do odůvodnění doplněny závěry vyplývající z opakovaného veřejného projednání včetně všech kapitol zpracovaných pořizovatelem.

Úpravy po opakovaném veřejném projednání nemají charakter podstatné úpravy dle § 53 odst. 2 stavebního zákona. Veřejné projednání na základě výše zmíněného není nutné opakovat.

2. Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území

Změna č.1 ÚP Neplachov je v souladu s územně plánovací dokumentací sousedních obcí. Lokality řešené Změnou č. 1 ÚP Neplachov se nacházejí uvnitř správního území obce Neplachov.

3. Soulad Změny č.1 územního plánu Neplachov s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem

SOULAD S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZOJE ČR VE ZNĚNÍ JEJÍCH AKTUALIZACÍ Č. 1-9 (dále jen APÚR ČR)

Území řešené Změnou č.1 ÚP Neplachov je zahrnuto do rozvojové oblasti OB10 České Budějovice.

OB10 České Budějovice – území ovlivněné dynamikou krajského města ČB. Rozvojová oblast představuje silnou koncentraci obyvatelstva a ekonomických činností z nichž značná část má republikový význam. Podporujícím faktorem rozvoje je poloha na připravované dálnici D3 z Prahy do Rakouska a na IV. TŽK.

APÚR stanovuje ve všech rozvojových oblastech při rozhodování a posuzování záměrů na změny v území sledovat mimo jiné možnosti využití stávající veřejné infrastruktury a potřebu jejího dalšího rozvoje a dobudování při současném respektování přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území. A dále pak ochranu a využití rekreačního potenciálu krajiny.

Řešení Změny č. 1 ÚP Neplachov podmínky vymezení oblasti plně respektuje.

Řešené území leží ve Specifické oblasti SOB9.

Specifická oblast, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem. Územním plánem Neplachov jsou vytvářeny podmínky řešení problému sucha zejména připuštění v celém

správním území opatření pro udržení vody v krajině, revitalizace toků, zachycení přívalových dešťů, protipovodňová a protierozní opatření a další opatření přispívající k vyšší retenční schopnosti území.

Vzhledem k poloze a obsahu řešených lokalit Změny č. 1 ÚP Neplachov lze konstatovat, že Změna č.1 ÚP Neplachov nemá vliv na tyto podmínky a nemění je.

*Na správním území obce nově zasahují také specifické oblasti **SOB10**, která vymezuje oblasti nezbytné pro příspěvek ČR k celkovému cíli EU v oblasti obnovitelných zdrojů energie do roku 2030 z hlediska rozvoje výroby energie z energie slunečního záření a **SOB11**, která vymezuje oblasti nezbytné pro příspěvek ČR k celkovému cíli EU v oblasti obnovitelných zdrojů energie do roku 2030 z hlediska rozvoje výroby energie z větrné energie. Vymezování těchto oblastí, resp. jejich zpřesnění je podmíněno dvěma skutečnostmi, a to zpracovanými podklady pro vymezení oblastí pro zrychlené zavádění obnovitelných zdrojů energie (podklady připravuje MPO s MŽP, resp. VÚK) a schválením příslušné legislativy (zákon o urychlení využívání obnovitelných zdrojů energie). Až po splnění obou těchto podmínek bude možné vymezovat tyto oblasti v územně plánovacích dokumentacích, tudíž soulad návrhu změny č. 1 s nimi není posuzován.*

Dle APÚR je v řešeném území vymezen koridor dopravní infrastruktury ŽD 10:

- koridor konvenční železniční dopravy ŽD 10 - IV. TŽK Praha – Benešov – Veselí nad Lužnicí – České Budějovice – Horní Dvořiště – hranice ČR/Rakousko – tratě č. 220, 221 a 196 – důvodem vymezení je zvýšení atraktivity a kapacity železniční dopravy na hlavních mezinárodních tazích, zařazených do tranzitních železničních koridorů. Tento koridor je upřesněn Zásadami územního rozvoje Jihočeského kraje v platném znění i Územním plánem Neplachov v platném znění a tato upřesnění nejsou v rozporu s APÚR. Řešení Změny č.1 ÚP Neplachov se upřesněného koridoru pro IV. TŽK nedotýká.

Dále se správního území obce Neplachov dotýká:

- koridor záměru E20 dvojitého vedení 400 kV Kočín – Slavětice, který je upřesněn v návrhu 4. aktualizace Zásad územního rozvoje Jihočeského kraje koridorem pod kódem Ee40 (nyní oddělená 4b. aktualizace) na podkladu Územně technické studie „V433 – zdvojení vedení Dasný - Slavětice“ a jak je uvedeno v námitce společnosti ČEPS, a.s., tento záměr spočívá v přestavbě stávajícího nadzemního vedení ZVN 400 kV na dvojité nadzemní vedení ZVN 400 kV ve stávající trase, přičemž osa záměru je obsažena v aktuálních územně analytických podkladech. Z jmenovaných dokumentů je tedy zřejmé, že upřesněným koridorem pro uvedený záměr nejsou ani vzdáleně dotčeny lokality, které jsou předmětem řešení změny č. 1 ÚP Neplachov.

Kromě toho splnění podmínky prověření účelnosti a reálnosti záměru E20 z Politiky územního rozvoje ČR bylo deklarováno 6. 5. 2019 usnesením vlády ČR ke Zprávě o uplatňování Politiky územního rozvoje České republiky, ve znění Aktualizace č. 1. O pořízení změny č. 1 ÚP Neplachov a o jejím obsahu dle § 55a stavebního zákona rozhodlo zastupitelstvo obce již 18. 12. 2018.

Z uvedených důvodů není změna č. 1 ÚP Neplachov vyhodnocena jako rozporná s APÚR.

Vazba na jednotlivé priority dle APÚR ČR

- ÚP chrání a rozvíjí přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Zachovává ráz jedinečné urbanistické struktury území (region lidové architektury Dynínsko, území s architektonickými nálezy). ÚP dbá na rozvoj primárního sektoru při zohlednění ochrany kvalitní zemědělské, především orné půdy a ekologických funkcí krajiny.
- Při stanovování způsobu využití území dává ÚP přednost komplexním řešením před uplatňováním jednostranných hledisek a požadavků, které ve svých důsledcích zhoršují stav i hodnoty území.
- ÚP vytváří v území podmínky k odstraňování důsledků náhlých hospodářských změn lokalizací zastavitelných ploch pro vytváření pracovních příležitostí (plochy výroby a skladování, plochy smíšené obytné)
- ÚP podporuje polycentrický rozvoj sídelní struktury a konkurenceschopnost s městskými oblastmi zlepšením dopravní dostupnosti území (SD3).

- trasa dálnice D3 je umístěna v přímé návaznosti na železniční koridor a následně podporovat potřebná kompenzační opatření.
- Vytváří podmínky pro zlepšování dostupnosti území zkvalitňováním dopravní infrastruktury s ohledem na potřeby veřejné dopravy uvnitř rozvojové oblasti a rozvojové osy.
- ÚP vytváří územní podmínky pro zajištění migrační propustnosti krajiny pro volně žijící živočichy a pro člověka, zejména při umísťování dopravní a technické infrastruktury.
- ÚP vytváří podmínky pro preventivní ochranu území a obyvatelstva před potenciálními riziky a přírodními katastrofami v území (záplavy, sesuvy půdy, sucho atd.) s cílem minimalizovat rozsah případných škod. Je navržena plocha s retenční schopností pro zachycení přívalových vod nad obcí, zkapacitnění potoka, zatravnění orných ploch na okraji zastavěného území, nové otevřené stoky. V zastavěných územích a zastavitelných plochách jsou v textové části stanoveny podmínky pro zadržování, vsakování i využívání dešťových vod jako zdroje vody a s cílem zmírňování účinků povodní.
- ÚP podporuje účelné využívání veřejné infrastruktury v rámci sídelní struktury.
- Rozvojové záměry, které mohou významně ovlivnit charakter krajiny (SD3), umísťuje ÚP do co nejméně konfliktních lokalit – trasa dálnice D3 je umístěna v přímé návaznosti na železniční koridor a následně podporovat potřebná kompenzační opatření.
- Vytváří podmínky pro zlepšování dostupnosti území zkvalitňováním dopravní infrastruktury s ohledem na potřeby veřejné dopravy uvnitř rozvojové oblasti a rozvojové osy.
- ÚP vytváří územní podmínky pro zajištění migrační propustnosti krajiny pro volně žijící živočichy a pro člověka, zejména při umísťování dopravní a technické infrastruktury.
- ÚP vytváří podmínky pro preventivní ochranu území a obyvatelstva před potenciálními riziky a přírodními katastrofami v území (záplavy, sesuvy půdy, sucho atd.) s cílem minimalizovat rozsah případných škod. Je navržena plocha s retenční schopností pro zachycení přívalových vod nad obcí, zkapacitnění potoka, zatravnění orných ploch na okraji zastavěného území, nové otevřené stoky. V zastavěných územích a zastavitelných plochách jsou v textové části stanoveny podmínky pro zadržování, vsakování i využívání dešťových vod jako zdroje vody a s cílem zmírňování účinků povodní.
- ÚP podporuje účelné využívání veřejné infrastruktury v rámci sídelní struktury.

SOULAD S ÚZEMNÍM ROZVOJOVÝM PLÁNEM

Územní rozvojový plán byl vydán vládou České republiky usnesením č. 581 dne 28. 8. 2024 v souladu s § 104 odst. 2 ve spojení s § 20 písm. e) zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „nový stavební zákon“), formou opatření obecné povahy a dne 19.9.2024 bylo zveřejněno oznámení o jeho vydání. Na základě přechodného ustanovení § 319 odst. 5 nového stavebního zákona se nepoužije ustanovení § 73 odst. 3 nového stavebního zákona, tzn. že Územní rozvojový plán není závazný pro obsah navazující územně plánovací dokumentace do doby vydání jeho změny, která jej uvede do souladu s požadavky podle nového stavebního zákona. Z tohoto důvodu nebyl soulad Změny č. 1 ÚP s Územním rozvojovým plánem posuzován.

SOULAD SE ZÁSADAMI ÚZEMNÍHO ROZVOJE JIHOČESKÉHO KRAJE VE ZNĚNÍ AKTUALIZACÍ A ROZSUDKU NEJVYŠŠÍHO SPRÁVNÍHO SOUDU V BRNĚ - 1AS 15/2016 (dále jen AZÚR ČR)

Řešené území je dotčeno rozvojovou osou OS6:

Správní území obce Neplachov je součástí rozvojové oblasti republikového významu OB10, která je vymezena na katastrálních územích obcí ORP České Budějovice a AZÚR toto vymezení přesahuje do rozvojové osy OS6. Návrhu Změny ÚPnM svým řešením respektuje požadavky na řešení vyplývající z polohy v této ose.

Řešené území je dotčeno specifickou oblastí SOB9:

Řešené území Změny č.1 je dotčeno specifickou oblastí SOB9, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem. Návrh respektuje požadavky na řešení vyplývající z polohy v této oblasti. Územním plánem Neplachov jsou vytvářeny podmínky řešení problému sucha zejména připuštění v celém správním území opatření pro udržení vody v krajině, revitalizace

toků, zachycení přívalových dešťů, protipovodňová a protierozní opatření a další opatření přispívající k vyšší retenční schopnosti území.

Z konkrétních záměrů vymezených AZÚR se ve správním území obce Neplachov nacházejí:

- **záměr D3**, IV. tranzitní železniční koridor – tento železniční koridor je na území Jihočeského kraje vymezen koridorem pro stavbu veřejné dopravní infrastruktury v úseku od hranice se Středočeským krajem přes České Budějovice až po Horní Dvořiště a státní hranici s Rakouskem, **úsek D3/3**, Soběslav – Ševětín, vč. vybudování úseku silnice III. třídy od Řípce na severní okraj Veselí nad Lužnicí, koridor se vymezuje v proměnné šíři 100-200m dle konkrétní konfigurace terénu. Koridor je upřesněn ÚP Neplachov a upřesněný koridor pro tento záměr se řešeného území změny nedotýká.
- **záměr Ee40**, ZVN 400kV Kočín – Slavětice – záměr vedení ZVN 400kV od elektrické stanice Kočín do elektrické stanice Slavětice vymezený na území Jihočeského kraje severně od Kolenců vymístění mimo zástavbu koridorem šíře 300 m.
Koridorem nejsou ani vzdáleně dotčeny lokality, které jsou předmětem řešení změny č. 1 ÚP Neplachov. Splnění podmínky prověření účelnosti a reálnosti záměru E20 z Politiky územního rozvoje ČR bylo deklarováno 6. 5. 2019 usnesením vlády ČR ke Zprávě o uplatňování Politiky územního rozvoje České republiky, ve znění Aktualizace č. 1. O pořízení změny č. 1 ÚP Neplachov a o jejím obsahu dle § 55a stavebního zákona rozhodlo zastupitelstvo obce již 18. 12. 2018. Změna č. 1 ÚP Neplachov není v rozporu s AZÚR.

Dle AZÚR se správní území obce nachází v území, v němž není umístování větrných a fotovoltaických elektráren vyloučeno, ale Změna č.1 ÚP Neplachov žádné nové plochy pro tyto elektrárny nevymezuje. Plochy k umístování větrných a fotovoltaických elektráren nejsou územním plánem vymezeny.

Stanovení priorit územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území:

Vzhledem k charakteru rozvojových ploch lze konstatovat, že Změna č.1 ÚP Neplachov je v souladu s prioritami územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území.

V oblasti příznivého životního prostředí:

Minimalizovat zábory zemědělského půdního fondu a negativní zásady do pozemků určených k plnění funkcí lesa (dále též jen „PUPFL“), tzn. zajistit ochranu před neopodstatněnými zábory kvalitní zemědělské půdy s cílem zachovat hodnoty území pro zemědělské a lesní hospodaření.

- Změna č. 1 vymezuje několik nových zastavitelných ploch. Zábor zemědělského půdního fondu a pozemků určených k plnění funkcí lesa bude pouze v nezbytném rozsahu (podrobněji viz kapitola 14.) o výměře záboru přibližně 7,08 ha.

V oblasti sociální soudržnosti obyvatel:

Vytvářet podmínky pro eliminaci nepříznivých sociálních vlivů a posílení polycentrického uspořádání sídelní struktury kraje; tzn. nepříznivé sociální vlivy plynoucí z rozdílné úrovně zabezpečení kvality života obyvatel a obytného prostředí je potřeba eliminovat formou rozvoje potřebné veřejné infrastruktury, prosazením příznivého urbanistického rozvoje a posílením vzájemné sociální, hospodářské a dopravní vazby mezi urbánními venkovskými a marginálními oblastmi a umožnit i rozvoj oblastí, kde dne převládají zájmy ochrany přírody nad civilizačními hodnotami, v nichž je nutno zároveň zohlednit přírodní hodnoty daného území.

- Návrh nových zastavitelných lokalit lze vnímat jako rozvoj sídelní struktury s posílením sociálních vazeb mezi sídly.

Změna č. 1 ÚP Neplachov je v souladu s krajskými prioritami územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území.

Upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje:

Změna č.1 ÚP Neplachov je v souladu s podmínkami koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje.

Hodnoty přírodního a krajinného prostředí jsou převzaty z územně analytických podkladů a změnou územního plánu plně respektovány. Převzetím a zachováním těchto podmínek

ochrany jsou posílena krajinná opatření vymezených prvků ÚSES a stanovením podmínek jejich ochrany.

Změna č. 1 ÚP Neplachov uvedené přírodní hodnoty respektuje. V řešeném území nejsou navrženy žádné zastavitelné plochy ani jiné záměry, které by mohly ohrozit funkčnost nadregionálních a regionálních prvků ÚSES.

Změna č. 1 ÚP Neplachov respektuje 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.

Vymezení cílových charakteristik krajiny:

Řešené území se nachází v krajině s vyšší mírou urbanizace.

Tuto skutečnost Změna č.1 ÚP Neplachov respektuje.

Zásady pro činnost v území a rozhodování o změnách v území:

- rozvoj zastavitelných ploch v území navrhovat s ohledem na hospodárné využívání zemědělského půdního fondu a PUPFL, eliminovat zábor zemědělské půdy s vyšší třídou ochrany a PUPFL, přednostně ve vazbě na stávající sídla a vymezené trasy,
- vzhledem k nárůstu zastavitelných ploch zajistit vhodnými urbanistickými nástroji dostatek doprovodné zeleně (resp. krajinné rozmanitosti) v území,
- dbát na zajištění dostatečné dopravní obslužnosti urbanizovaného území,
- dbát na zajištění prostupnosti krajiny vhodně vymezenými souvislými plochami zeleně, cestní sítí a realizací ÚSES,
- preferovat využití ploch přestavby - brownfields,
- rozvíjet cestovní ruch.

Vymezení nových zastavitelných lokalit Změnou č. 1 ÚP Neplachov je v souladu se zásadami pro činnost v území a rozhodování o změnách v území.

Stanovení požadavků na koordinaci územně plánovací činnosti obcí na řešení v územně plánovací dokumentaci obcí, zejména s přihlédnutím k podmínkám obnovy a rozvoje sídlení struktury :

Pro řešení území Změny č. 1 ÚP Neplachov vyplývají úkoly stanovené v kap. h) AZÚR.

Řešení Změny č. 1 ÚP Neplachov zachovává prostupnost krajiny, jak pro místní obyvatele, tak i pro migrující živočichy.

Řešení změny zohledňuje podmínky v území a zohledňuje potřebu zvyšovat retenční schopnosti krajiny, dále pak navrhuje protipovodňová opatření – odtokové kanály a ostatní technická a přírodě blízká protipovodňová opatření.

SOULAD S ÚZEMNÍ STUDIÍ KRAJINY JIHOČESKÉHO KRAJE

V průběhu pořizování změny č.1 ÚP Neplachov vstoupila v platnost ÚZEMNÍ STUDIE KRAJINY JIHOČESKÉHO KRAJE, u níž byla dne 1.9.2021 schválena možnost jejího využití. Tato studie slouží jako neopominutelný podklad při tvorbě nových ÚPD obcí.

Územní studie vymezuje v rámci členění krajiny tzv. krajinné jednotky (individuální a typologické jednotky).

Cílová kvalita krajinných typů (jednotek) zahrnuje celkový popis cílového stavu, stanovení zásad (pravidel) pro ochranu, správu a plánování (dosažení cílové kvality) a stanovení rámcových požadavků na uspořádání a využití území.

Z hlediska vymezených krajinných typů spadá správní území obce Neplachov do typu 6 – rovinatý až plochý zemědělský krajinný typ, 7 – rovinatý až plochý leso-zemědělský krajinný typ, 12 – mírně zvlněný až kopcovitý zemědělský krajinný typ, 14 - mírně zvlněný až kopcovitý zemědělsko-lesní krajinný typ.

Z hlediska vymezených krajinných oblastí spadá správní území obce Neplachov do oblasti 19 – krajinná oblast Vltavo – hlubocká a 27 – krajinná oblast Třeboňská.

Změna č.1 ÚP Neplachov svým rozsahem respektuje zásady pro ochranu, správu a plánování stanovené v této studii a nikterak neovlivní požadavky na uspořádání a využití území, stanovené v této územní studii.

4. Soulad s cíly a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území

Cíle a úkoly územního plánování jsou obsaženy v § 18 a § 19 Stavebního zákona a změna č.1 ÚP je respektuje. Změna č.1 ÚP Neplachov mění funkce využití pozemků v řešených lokalitách (Z1-1, Z1-2, Z1-3, Z1-4, Z1-5). V lokalitě Z1-6 je navrhováno pouze přeložení navrhovaného protipovodňového opatření (vodní stoka – T7) vzhledem k již zastavěnému území.

Cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území, a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích.

Cíle a úkoly územního plánování jsou ve Změně č.1 ÚP respektovány. Blíže ostatní kapitoly odůvodnění.

Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití v území určují podmínky pro zastavěné a nezastavěné území v souladu s veřejným zájmem respektujícím ochranu přírodních, kulturních a civilizačních hodnot včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví.

Plochy jsou vymezeny s ohledem na potenciál jednotlivých lokalit v rámci celého rozvoje území vymezeného k zastavění anebo jiné formě využití.

Řešení Změny č.1 ÚP neovlivňuje současnou ekologickou stabilitu území. Nevytváří potřeby pro vymezení monofunkčních ploch, které vyžadují zařízení pro obranu a bezpečnost státu, civilní ochranu, sklady nebezpečných látek apod.

Řešení Změny č.1 ÚP vytváří podmínky pro ochranu území podle zvláštních právních předpisů před negativními vlivy záměrů na území. Vzhledem k navrhovanému řešení není nutno navrhnout kompenzační opatření. Řešení Změny č.1 ÚP respektuje požadavky plynoucí z oborových koncepcí.

Při řešení Změny č.1 ÚP byly uplatňovány poznatky zejména z oborů architektury, urbanismu, územního plánování, ekologie a památkové péče.

Řešení změny vytváří podmínky pro rozumné využívání území a pro udržitelný rozvoj území. Plochy mají navrženo účelné využití a prostorové uspořádání území. Změna nebude mít negativní vliv na architektonické a urbanistické hodnoty obce a je v souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů, tzn. s vyhláškou 500/2006 Sb., její Přílohou č. 7 a vyhláškou 501/2006 Sb.

5. Soulad s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů

Změna č.1 ÚP Neplachov je zpracován v souladu s příslušnými ustanoveními zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon, a jeho prováděcích vyhlášek v platném znění a s příslušnými ustanoveními zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, v platném znění. Jednotlivé plochy jsou členěny dle § 4 až 19 vyhlášky č. 501/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů a v souladu s platným územním plánem.

6. Soulad s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů

Požadavky zvláštních právních předpisů a stanovisek dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů jsou změnou č.1 ÚP Neplachov respektovány.

Požadavky civilní ochrany

Požadavky civilní ochrany obyvatelstva jsou změnou č.1 ÚP Neplachov zcela respektovány.

Zvláštní zájmy Ministerstva obrany:

Celé správní území obce se nachází ve vymezeném území Ministerstva obrany:

- OP RLP – ochranném pásmu radiolokačního zařízení, které je nutno respektovat podle ustanovení § 37 zákona č. 49/1997 Sb. o civilním letectví a o změně a doplnění zákona č. 455/1991 Sb. o živnostenském podnikání. V tomto území lze umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu) – viz ÚAP – jen 102 a. 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, výškových staveb nad 30 m nad terénem a staveb tvořících dominanty v terénu výškově omezena nebo zakázána.

- LK TRA – Vzdušném prostoru 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 Ministerstva obrany – viz jev ÚAP – 102a. Ve vzdušném prostoru vyhlášeném od země je nutno posoudit také výsadbu vzrostlé zeleně. Výstavba a výsadba může být výškově omezena nebo zakázána.

Na celém správním území je zájem Ministerstva obrany posuzován z hlediska povolování níže uvedených druhů staveb podle ustanovení § 175 zákona č. 183/2006 Sb. (dle ÚAP jev 119) Umístit a povolit lze níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany:

- 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 (přehrad, rybníky)
- výstavba objektů tvořících dominanty v území (např. rozhledny)

V rámci veřejného projednání bylo uplatněno celkem 8 stanovisek, ze kterých byla 3 souhlasná, 3 obsahovala požadavky, které jsou v návrhu respektovány a 2 nesouhlasná, které byla dohodnuta a respektována.

1. MAGISTRÁT MĚSTA ČESKÉ BUDĚJOVICE, ODBOR OCHRANY ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ

Značka: **OOZP//2021 DO**

Dne: **9.2.2022**

Z hlediska vodního hospodářství:

Nesouhlasné stanovisko.

Vyhodnocení:

Na jednání dne 9.1.2024 bylo s dotčeným orgánem z hlediska vodního hospodářství dohodnuto následující:

Vzhledem k tomu, že změna č. 1 navrhuje nové zastavitelné plochy pouze v minimálním rozsahu, souhlasí zástupci dotčeného orgánu z hlediska vodního hospodářství s tím, že v plochách Z1-3 (BV6) a Z1-4 (BV5) bude do doby vybudování centrální ČOV řešeno čištění odpadních vod pomocí domovních ČOV, které musí být napojeny na kanalizaci (stávající, případně nově vybudovanou) zaústěnou do vodního toku směřujícího k místu plánované ČOV dle ÚP. Toto řešení bude směřovat k naplnění koncepce odkanalizování stanovené v ÚP a v případě vybudování centrální ČOV budou objekty na centrální ČOV napojeny.

Pro ostatní plochy navržené v současně platném ÚP platí stávající koncepce odkanalizování dle tohoto ÚP.

Z hlediska ochrany přírody a krajiny, z hlediska lesního hospodářství a z hlediska ochrany odpadového hospodářství **souhlasné stanovisko.**

Z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu a z hlediska ochrany ovzduší **se jedná o připomínku s informací o příslušném dotčeném orgánu.** Krajský úřad – Jihočeský kraj, odbor životního prostředí, zemědělství a lesnictví byl obeslán samostatně.

2. MINISTERSTVO ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ ČR, ODBOR VÝKONU STÁTNÍ SPRÁVY II

Značka: **ZN/MZP/2022/510/1**

Dne: **27. 1. 2022**

Souhlasné stanovisko.

3. MINISTERSTVO DOPRAVY

Značka: **MD/5161/2022/910**

Dne: **10. 2. 2022**

Souhlasné stanovisko s požadavky které jsou respektovány

Vyhodnocení:

Požadavek na respektování ochranného pásma dálnice D3 je respektován.

Plochy Z1-1 (PV3) a Z1-2 (PV2) budou sloužit zejména pro zajištění údržby všech sítí vedoucích přes tyto pozemky, vodotečí včetně ochranné zeleně a protihlukových opatření.

Ochranné pásmo dálnice D3 je uvedeno v koordinačním výkresu a do textové části změny, do kap. „d) koncepce veřejné infrastruktury.“ bude doplněno, že veškeré umístování staveb v ochranném pásmu dálnice podléhá vyjádření Ministerstva dopravy“.

4. MINISTERSTVO VNITRA ČR, ODBOR SPRÁVY MAJETKU

Značka: **MD/5161/2022/910**

Dne: **10. 2. 2022**

Souhlasné stanovisko.

5. KRAJSKÝ ÚŘAD JIHOČESKÉHO KRAJE, ODBOR ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ, ZEMĚDĚLSTVÍ A LESNICTVÍ

Značka: **KUJCK 11429/2022**

Dne: **20. 1. 2022**

Z hlediska ochrany přírody a krajiny:

Souhlasné stanovisko.

**6. KRAJSKÝ ÚŘAD JIHOČESKÉHO KRAJE, ODBOR ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ,
ZEMĚDĚLSTVÍ A LESNICTVÍ**

Značka: **KUJCK 19505/2022**

Dne: **22. 12. 2021**

Z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu:

Nesouhlasné stanovisko

Vyhodnocení:

Na jednání ze dne 23.3.2023 bylo dohodnuto následující:

Pro plochu Z1-3 (BV6) bude projektantem odůvodněna potřeba vymezení nové zastavitelné plochy.

V souvislosti s navrženou zastavitelnou plochou Z1-4 (BV5) bude odstraněna část zastavitelné plochy SO1 navržené ve stávajícím platném ÚP jako kompenzace záboru ZPF s II. třídou ochrany. Tato část plochy SO1 v rozsahu dle grafické přílohy bude převedena zpět na plochu ZPF.

7. KRAJSKÁ HYGIENICKÁ STANICE JIHOČESKÉHO KRAJE

Značka: **KHSJC 42843/2021/HOK CB-CK**

Dne: **4.2.2022**

Souhlasné stanovisko s požadavky které jsou respektovány

Vyhodnocení:

Požadavky na respektování ochranných pásem jsou respektovány, ochranná pásma jsou v návrhu Změny č. 1 ÚP zobrazena, ochranné pásmo dálnice D3 bude doplněno i do textové části návrhu ÚP. Ochrana před hlukem v chráněném venkovním prostoru staveb, které tuto ochranu vyžadují je předmětem navazujících správních řízení.

8. MINISTERSTVO OBRANY, SEKCE SPRÁVY A ŘÍZENÍ ORGANIZACÍ

Značka: **25150/2021-1150-204**

Dne: **5. 1. 2022**

Souhlasné stanovisko s požadavky které jsou z části respektovány a z části se netýkají řešeného území Změny č. 1 ÚP.

Vyhodnocení:

Do odůvodnění bude doplněna kap. Zvláštní zájmy Ministerstva obrany s požadovaným textem (viz výše pod nadpisem „Zvláštní zájmy Ministerstva obrany“).

Mikrovlnný spoj (elektronické komunikační zařízení včetně ochranného pásma) – (Fresnelova zóna) ze stanoviště Velký Kameník – Najdecké čihadlo (ÚAP jev 82a) nebude ve změně č. 1 ÚP zapracován jelikož se nachází mimo řešené území změny.



V rámci opakovaného veřejného projednání bylo uplatněno celkem 5 stanovisek dotčených orgánů. Z toho 4 stanoviska souhlasná a 1 stanovisko s požadavky, které se však netýkali řešeného území Změny č. 1 ÚP:

1. MAGISTRÁT MĚSTA ČESKÉ BUDĚJOVICE, ODBOR OCHRANY ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ

Značka: OOZP/9581/2024

Dne: 4. 10. 2024

Z hlediska vodního hospodářství, ochrany přírody a krajiny, lesního hospodářství a odpadového hospodářství **souhlasné stanovisko.**

2. STÁTNÍ POZEMKOVÝ ÚŘAD

Značka: SPU 378230/2024

Dne: 23.9.2024

Souhlasné stanovisko s požadavky, které se netýkají řešeného území Změny č. 1 ÚP Neplachov.

Vyhodnocení:

Požadavek na respektování a doplnění vyjmenovaných hlavních odvodňovacích zařízení, která jsou v majetku státu a v příslušnosti hospodaření Státního pozemkového úřadu (dále jen „HOZ“) do výkresové části Územního plánu Neplachov nebude respektován, jelikož žádné z HOZ uvedených ve stanovisku se nenacházejí v řešeném území Změny č. 1 ÚP Neplachov. Navíc se jedná o opakované veřejné projednání v rámci kterého, se návrh Změny č. 1 ÚP Neplachov projednával jen v rozsahu částí, které byly od veřejného projednání změněny.

3. JIHOČESKÝ KRAJSKÝ ÚŘAD, ODBOR ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ, EMĚDĚLSTVÍ A LESNICTVÍ, ODDĚLENÍ EKOLOGIE KRAJINY, VODNÍHO HOSPODÁŘSTVÍ A NATURA 2000

Značka: OZZL 142417/2021/zdst SO

Dne: 7.10.2024

Souhlasné stanovisko.

4. KRAJSKÁ HYGIENICKÁ STANICE JIHOČESKÉHO KRAJE

Značka: S-KHSJC 31082/2024

Dne: 11.9.2024

Souhlasné stanovisko.

5. OBVODNÍ BÁŇSKÝ ÚŘAD V PŘÍBRAMI

Značka: SZ SBS 39004/2024

Dne: 11.9.2024

Souhlasné stanovisko.

7. Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí

Dotčený orgán ochrany přírody a krajiny KÚ Jihočeského kraje sdělil ve svém stanovisku, že návrh zadání Změny č. 1 územního plánu Neplachov nebude mít samostatně nebo ve spojení s jinými koncepcemi nebo záměry významný vliv na předmět ochrany nebo celistvost evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti (Natura 2000). Nepožaduje vyhodnocení vlivů návrhu zadání Změny č. 1 ÚP Neplachov na životní prostředí.

8. Stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 stavebního zákona

Stanovisko nebylo vydáno, neboť dotčený orgán z hlediska zákona o posuzování vlivů na životní prostředí nepožadoval vyhodnocení vlivů na životní prostředí.

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

Stanovisko nebylo vydáno, neboť dotčený orgán z hlediska zákona o posuzování vlivů na životní prostředí nepožadoval vyhodnocení vlivů na životní prostředí. Návrh změny bude projednán v souladu se stavebním zákonem v platném znění.

10. Vyhodnocení souladu s rozhodnutím o pořízení změny ÚP.

Změna č. 1 ÚP Neplachov je v souladu s rozhodnutím o pořízení změny ÚP, pokyny pořizovatele a požadavky zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění a jeho prováděcích vyhlášek.

Nad rámec rozhodnutí je do návrhu změny č.1 ÚP Neplachov zařazena lokality Z1-6, která vyvstala v důsledku aktualizace zastavěného území. Aktualizace zastavěného území se promítla ještě v lokalitách Z1-7, Z1-8 a Z1-9.

Dále se v rámci změny č.1 ÚP Neplachov upravuje text v kapitole j), kde se doplňují podmínky vymezení ploch a údaje o lhůtách pro vypracování územní studie v ploše s předepsaným zpracování územní studie (plocha BV4).

V rámci změny č.1 ÚP Neplachov se vypouští z textu úplného znění podrobnosti, které jsou nad podrobnost územního plánu.

11. Komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty

Podkladem pro Změnu č. 1 ÚP Neplachov je platná katastrální mapa k.ú. Neplachov ke dni 18.5.2021.

Z1-1 a Z1-2

Prověření možnosti změny způsobu využití pozemků mezi plochami dopravní infrastruktury D II a D I na plochy veřejného prostranství, obslužné a pěší komunikace, parkoviště, veřejnou zeleň v zastavěném území, a to z důvodu dokončení a zpřístupnění těchto pozemků pro potřeby obce (nutnost zajištění údržby všech sítí vedoucích přes tyto pozemky, vodotečí včetně ochranné zeleně a protihlukových opatření mezi dálnicí D3 a komunikací R3).

Řešené lokality jsou navrženy jako zastavitelné plochy PV2 a PV3. Zabírá pozemky na půdě II. (0,5813 ha) a IV. třídy (0,7639 ha) ochrany. Stávající funkční využití ploch v řešených územích jsou plochy zemědělské - trvalý travní porost (NZt).

Vymezeným řešeným územím těchto lokalit prochází koridor lokálního prvku ÚSES (lokální biokoridor – LBK 0111) a navrhované liniové vedení jednotného kanalizačního řadu.

Plochy změn pro vymezení nových veřejných prostranství se jeví jako opodstatněné, jelikož se jedná o plochy ve velice obtížně přístupném umístění z hlediska zemědělského obhospodařování. Využití ploch zůstane v kultuře přírodě blízké a výhodné, jak z pohledu krajinného rázu, tak i z pohledu urbanistické koncepce celého území.

Jelikož se jedná o změnu využití ve prospěch fungování obce, je zřejmé, že se jedná o prokazatelný veřejný záměr obce.

Z1-3

Změna č.1 ÚP Neplachov vymezuje novou zastavitelnou plochu pro bydlení BV6. Jedná se o novou plochu s rozdílným způsobem využití „plochy bydlení – rodinné domy venkovského charakteru (BV)“, na pozemcích p.č. 884/1, 884/3, 904/5 a 904/6 pro umístění dvou RD. Jedná se o soukromý záměr investora, který má záměr vystavět v řešené lokalitě nové objekty pro bydlení. Lokalita se nachází na jihovýchodním okraji obce Neplachov, v návaznosti na zastavěné území. Jedná se o plochu nacházející se mezi místní komunikací a silnicí II.třídy.

V současné době se jedná o stabilizovanou plochu s rozdílným způsobem využití „plochy zemědělské – trvalý travní porost“. Řešené území je zatravněné bez oplocení. Inženýrské sítě a dopravní napojení zde není vybudováno. Pozemek není v zastavěném území sídla.

Plocha je dopravně napojitelná ze severozápadní a severní strany, z místní komunikaci, zajištěním vybudováním odpovídajících nových sjezdů. Zásobování vodou je možno řešit novou vodovodní přípojkou, popřípadě prodloužením vodovodního řadu, napojením na místní vodovodní řad. Odkanalizování je možno řešit individuálně (tj. např. domácí ČOV, septik, jímka na vyvážení, atd.), do doby, než bude vybudována obecní ČOV a příslušná kanalizační síť. Potom je předmětné, aby se všechny stávající i nově navrhované objekty napojily na tento kanalizační systém s odvodem do centrální ČOV. Připojení na rozvodnou síť NN bude pomocí nových přípojných pilířků.

V rámci plochy BV6 je posunuto navržené kanalizační vedení východním směrem. Konkrétní umístění bude upřesněno v rámci projektové dokumentace odkanalizování obce. Dále je v souvislosti s plochou BV6 nově navrženo veřejně prospěšné opatření OP4, jehož účelem je odvedení srážkových vod zejména z území severně od plochy BV6. V současnosti se v území nachází otevřená stoka a zatrubněná meliorační stoka, které odvádění srážkových vod zajišťují. Toto odvádění srážkových vod je nutné zachovat jinak by docházelo k zaplavení pozemků nacházejících se severně nad plochou BV6. Navržené opatření musí být technicky řešeno tak aby bylo i nadále zajištěno řádné odvádění srážkových vod z přilehlého území a nedošlo ke zhoršení odtokových poměrů v území. Konkrétní vedení trasy a technické řešení tohoto opatření bude navrženo stavebníkem v rámci navazující projektové dokumentace.

Vymezení navrhované plochy je umožněno na základě revize využití zastavitelných ploch vymezených ve správním území obce Neplachov. Stávající vymezené zastavitelné plochy pro bydlení a pro plochy smíšené obytné jsou využité z 18%. Jedná se především o využití území v plochách BV1 a BV3. Tyto plochy jsou dobře dopravně přístupné a napojitelné na síť veřejné technické infrastruktury. I přes ne příliš významné využití vymezených zastavitelných ploch pro bydlení, je patrné, že je v obci přetrvávající tendence nové výstavby. Tato tendence ovšem naráží na potřebu vymezení zastavitelných ploch, na kterých lze skutečně co nejdříve stavět. Většina stávajících vymezených zastavitelných ploch bohužel blokuje reálný rozvoj a možnost výstavby v obci, jelikož vlastníci pozemků neuvažují o budoucím využití pozemků k výstavbě.

Z tohoto hlediska se jeví jako opodstatněné vymezení této nové zastavitelné plochy (BV6), kde má investor již předjednaný reálný záměr výstavby RD.

Záměr je na ploše o celkové velikosti 1530m², s druhem pozemku trvalý travní porost se IV. třídou ochrany ZPF (1450m²) a trvalý travní porost s II. třídou ochrany ZPF (13m²).

Z1-4

Jedná se o soukromý záměr investora, při severovýchodním okraji zastavěného území obce Neplachov. Návrh Změny č.1 ÚP vymezuje v tomto řešeném území novou zastavitelnou plochu BV5 s rozdílným způsobem využití „plochy bydlení – rodinné domy venkovského charakteru (BV)“ na parcelách p.č. 179/1 a 178/2. V současné době se jedná o stabilizovanou plochu s rozdílným způsobem využití „plochy zemědělské – trvalé travní porosty (NZt)“. Řešené území není oplocené, jedná se o klasickou záhumní zahradu. Území se nachází v těsné návaznosti na zastavěné území sídla. Důvodem je záměr majitele vystavět na ploše vlastní objekt pro trvalé bydlení (velikost plochy cca 1400m²) a zbytek plochy bude využívat jako extenzivní ovocný sad.

Plocha je dopravně dobře napojitelná z místní komunikace, vedoucí v těsné blízkosti, zajištěním vybudováním odpovídajících nových sjezdů. Zásobování vodou je možno řešit novou vodovodní přípojkou, popřípadě prodloužením vodovodního řadu, napojením na místní vodovodní řad. Odkanalizování je možno řešit individuálně (tj. např. domácí ČOV, septik, jímka na vyvážení, atd.), do doby, než bude vybudována obecní ČOV a příslušná kanalizační síť. Potom je předmětné, aby se všechny stávající i nově navrhované objekty napojily na tento

kanalizační systém s odvodem do ČOV. Připojení na rozvodnou síť NN bude pomocí nových přípojných pilířků.

Vymezení této zastavitelné plochy je umožněno na podkladě směny stávajících zastavitelných ploch za nové. Jedná se o navrácení části zastavitelné plochy SO1 (cca 0,56 ha) do zemědělského půdního fondu (viz grafická část) a místo toho vymezení nové zastavitelné plochy pro bydlení (BV5) o velikosti cca 0,22 ha.

Tato směna je součástí revize využití zastavitelných ploch vymezených ve správním území obce Neplachov. Stávající vymezené zastavitelné plochy pro bydlení a pro plochy smíšené obytné jsou využité z 18%. Jedná se především o využití území v plochách BV1 a BV3. Většina stávajících vymezených zastavitelných ploch bohužel blokuje reálný rozvoj a možnost výstavby v obci, jelikož vlastníci pozemků neuvažují o budoucím využití pozemků k výstavbě.

Na základě této výměny je vymezení nové zastavitelné plochy (BV5) zdůvodnitelné.

Celkově se jedná o plochu využívanou jako zahrada, s návazností na sousední parcely, které mají stejný charakter. Orientace a umístění v sídle je příhodné pro vybudování objektu pro individuální bydlení, i vzhledem k tomu, že na sousední parcele (p.č. 178/1) byl nedávno vybudován rovněž nový objekt k bydlení. Záměr je na ploše o velikosti 2229m² s druhem pozemku trvalý travní porost s II. třídou ochrany ZPF.

Z1-5

Jedná se o změnu způsobu využití plochy na části pozemků p.č. 494/26, 494/27 a 494/30 z využití plochy zemědělské – trvalý travní porost na využití plochy smíšené nezastavěného území – kombinované protipovodňové a revitalizační opatření za účelem odvedení povrchových vod ze zpevněných ploch již vybudovaného sportovního areálu v sousedství.

Jedná se o záměr obce, související s celkovou koncepcí protipovodňové ochrany v obci.

Lokalita se nachází při severozápadním okraji obce Neplachov, v návaznosti na nově vybudovaný sportovní areál obce. Návrh Změny č.1 ÚP vymezuje v tomto řešeném území novou plochu s rozdílným způsobem využití „plochy smíšené nezastavěného území – kombinované protipovodňové a revitalizační opatření“. V současně platném ÚP obce je v této lokalitě vymezena návrhová plocha zemědělská – trvalý travní porost (NZt). Řešené území není oplocené, druh pozemku je trvalý travní porost. Jedná se o část zemědělsky využívané plochy jako louka. Území se nachází v návaznosti na zastavěné území sídla. Z jihozápadní strany navazuje na blízký zemědělský areál, ze strany severovýchodní navazuje na nový areál fotbalového hřiště.

Důvodem změny využití je záměr obce na vybudování opatření na zachytávání a odvádění povrchových přívalových vod, především ze zpevněných ploch sportovního areálu.

Plocha je přístupná z místní komunikace, vedoucí v těsné blízkosti, bez potřeby napojení na další technickou infrastrukturu.

Záměr je na ploše o velikosti 2800m² s druhem pozemku trvalý travní porost s II. třídou ochrany ZPF.

Kanalizace

Lokalitou Z1-1 (PV3) prochází navržený kanalizační řad, který bude napojený na centrální ČOV. Lokalitou Z1-2 (PV2) prochází dva navržené kanalizační řady, které budou napojené na centrální ČOV.

V lokalitě Z1-3 (BV6) se ruší kanalizační řad procházející přes danou lokalitu a nově se navrhuje v severní části lokality viz. výkres N3 (Výkres technické infrastruktury).

Vzhledem k tomu, že změna č. 1 navrhuje nové zastavitelné plochy pouze v minimálním rozsahu, souhlasí zástupci dotčeného orgánu z hlediska vodního hospodářství s tím, že v plochách Z1-3 (BV6) a Z1-4 (BV5) bude do doby vybudování centrální ČOV řešeno čištění odpadních vod pomocí domovních ČOV, které musí být napojeny na kanalizaci (stávající,

případně nově vybudovanou) zaústěnou do vodního toku směřujícího k místu plánované ČOV dle ÚP. Toto řešení bude směřovat k naplnění koncepce odkanalizování stanovené v ÚP a v případě vybudování centrální ČOV budou objekty na centrální ČOV napojeny. Pro ostatní plochy navržené v současně platném ÚP platí stávající koncepce odkanalizování dle tohoto ÚP.

Změna č. 1 ÚP přebírá řešení odkanalizování a čištění odpadních vod vybudováním obecní ČOV dle studie (HDP Praha 1994) a výstavbou nové splaškové kanalizace.

Vodní toky a plochy, protipovodňová opatření

Pro **odvádění nadlimitních přívalových průtoků** z extravilánových povodí nad Neplachovem směrem na Pelejovice je navrženo zachycení přívalových vod příkopem podél navrhované komunikace se zřízením propustků přes místní komunikace se zaústěním záchytného příkopu do Neplachovského potoka. Zároveň bude provedena změna kultury podél navrhovaného opatření.

Nově navrhované plochy protipovodňového a revitalizačního opatření (Nr) jsou navrženy v kontextu s celkovým řešením protipovodňové ochrany obce. Jejich návrh bude využit především pro odvod přívalových vod ze zpevněných ploch přilehlého sportovního areálu.

Změny provedené v návrhu nad rámec požadovaného zadání:

Návrh změny č.1 ÚP Neplachov upravuje a aktualizuje hranice zastavěného území, na základě reálně zjištěných zastavěných ploch v území. S tím je spojena i úprava zastavitelných ploch, kterých se vymezení zastavěných ploch dotýká (lokality Z1-7, Z1-8, Z1-9 a Z1-10). Dále se v rámci změny č.1 ÚP Neplachov upravuje text v kapitole j), kde se doplňují podmínky vymezení ploch a údaje o lhůtách pro vypracování územní studie v ploše s předepsaným zpracování územní studie (plocha BV4). V rámci změny č.1 ÚP Neplachov se vypouští z textu úplného znění podrobnosti, které jsou nad podrobnost územního plánu.

Z1-6

Na základě místního šetření je provedeno přeložení trasy návrhové stoky pro zachytávání a odvádění povrchových přívalových vod z daného území. Jelikož bylo zjištěno, že v původně navrhované trase je dnes již postavena stavba RD, bylo nutno záměr přehodnotit a navrhnout jinou trasu, mimo toto zastavěné území. Záměr byl posunut východním směrem, na hranici zastavěného území, prodloužen pod stávající místní komunikací a napojen na stávající trasu navrhovaného záměru.

Jelikož se jedná pouze o vymezení nové trasy tohoto liniového opatření, nedochází k záboru ZPF.

12. Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch

Obec Neplachov má kompaktní zastavěné území, které je využíváno bez proluk. Nově navrhované zastavitelné plochy jsou proto vymezeny v návaznosti na již zastavěné území. Změna č.1 ÚP Neplachov mění vymezení zastavěného území ke dni 18.5.2021. Plochy řešené Změnou č.1 se nachází vně zastavěného území, ale jsou v přímé návaznosti. Nedochází tak k neopodstatněnému rozšiřování zástavby do volné krajiny na úkor zemědělské půdy. Zastavěné území je účelně využívané, převážně pro plochy bydlení.

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

Změna č.1 ÚP Neplachov respektuje a přebírá záležitosti nadmístního významu, které jsou řešeny v ZÚR ve znění její první aktualizace.

Vyhlášená ochranná pásma

- radiolokační prostředek RTH České Budějovice
- letecký koridor LK TRA 78 Veselí

Tato pásma jsou celoplošným jevem zahrnujícím celé správní území obce Neplachov. Venkovský charakter přizemní zástavby obce jak současné tak navržené nenarušuje reliéf terénu žádnými výškovými překážkami event. překážkami světelnými či jinými, které by měli vliv na radiolokační a letecký provoz.

Vymezené ochranné pásmo elektronického komunikačního zařízení ČR- MO prochází nezastavěným územím katastru obce Neplachov. Nad stávajícím pozemky zemědělskými a PUPFL.

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

Identifikace lokalit záboru a rozvojových lokalit je patrná v grafické části dokumentace (výkres předpokládaných záborů půdního fondu – 6). Vyhodnoceny jsou plochy zabírající zemědělskou půdu a vyhodnocena v tabulce. Podkladem pro určení kultur v jednotlivých lokalitách byla katastrální mapa.

1) Plochy navrácené do ZPF

Změnou č.1 ÚP Neplachov nedochází k navrácení ploch do ZPF.

2) Investice uskutečněné do půdy za účelem zlepšení půdní úrodnosti a jejich předpokládané porušení

V řešeném území se nacházejí plochy s investicemi do půdy za účelem zlepšení jejich úrodnosti. Návrh změny č.1 ÚP nikterak nenaruší fungování provedených investic do půdy. Dojde-li tímto návrhem k zásahu do melioračního zařízení, je nutné při zahájení výstavby provést úpravu drenážního systému tak, aby nedocházelo k podmáčení objektů a k narušení jeho funkčnosti.

3) Areály a objekty staveb zemědělské prvovýroby, zemědělské usedlosti a jejich předpokládané porušení.

Změnou č.1 ÚP Neplachov nejsou dotčeny zemědělské areály ani objekty staveb zemědělské prvovýroby..

4) Uspořádání ZPF v území, opatření k zajištění ekologické stability krajiny a významné skutečnosti vyplývající ze schválených návrhů pozemkových úprav a jejich předpokládané porušení.

Navrhované řešení z hlediska vynětí půdy ze ZPF nenarušuje pozemkové úpravy ani negativně neovlivňuje plochy chráněné dle zákona č. 114/92 Sb., o ochraně přírody a krajiny.

Tabulka: Zábór zemědělského půdního fondu v k. ú. Neplachov

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. 1 písm. g)
			I.	II.	III.	IV.	V.					
Z1-3	BV6 - Plochy bydlení	0,1464		0,0014		0,145			NE	NE	NE	NE
Z1-4	BV5 - Plochy bydlení	0,2229		0,2229					NE	NE	NE	NE
Σ		0,3693		0,2243		0,145			/	/	/	/
Z1-1	PV3 – Plochy veřejných prostranství	0,87		0,57		0,30			NE	NE	NE	NE
Z1-2	PV2 – Plochy veřejných prostranství	0,476		0,01		0,466			NE	NE	NE	NE
Σ		1,346		0,58		0,766			/	/	/	/
Z1-5	Nr2 – Kombinované protipovodňové a revitalizační opatření	0,28		0,28					NE	ANO	NE	ANO
Σ		0,28		0,28					/	/	/	/
Z1-7	OS1 – Plochy občanského vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení	0,3245		0,3245					NE	ANO	NE	ANO
Σ		0,3245		0,3245					/	/	/	/
Z1-8	BV3, BV1 – Plochy bydlení PV1 – Plochy veřejných prostranství	3,295		3,295					NE	NE	NE	ANO
Σ		3,295		3,295					/	/	/	/
Z1-9	V1 – Plochy výroby a skladování	1,472		1,472					NE	ANO	NE	ANO
Σ		1,472		1,472					/	/	/	/
Σ		7,0868		6,1758		0,911			/	/	/	/

Navrhované plochy Změny č. 1 ÚP Neplachov si vyžádají celkový zábor 7,08 ha zemědělského půdního fondu. Z toho 5,37 ha byl proveden zábor v předešlé územně plánovací dokumentaci. Celkové navýšení záboru půdního fondu Změnou č. 1 ÚP Neplachov je 1,71 ha.

Tabulka: Procentuální srovnání záboru ZPF s třídou ochrany I. a II. v ÚP Neplachov a změna č.1 ÚP Neplachov.

	Změna č.1	ÚP Neplachov	Rozdíl +/-
--	-----------	--------------	------------

	ÚP Neplachov		
<i>Třída ochrany ZPF</i>			
<i>I.</i>			
<i>II.</i>	6,1758	5,3715	0,8043
Celkem (ha)	6,1758	5,3715	0,8043

V tabulce je patrné, jak velká plocha zvláště chráněné zemědělské půdy (třída ochrany I. a II.) je vymezena nově ve změně č.1 ÚP Neplachov oproti stávajícímu platnému ÚP Neplachov. Jedná se o zábor navýšený o 0,80 ha oproti stávající platné ÚPD.

5) Zdůvodnění nejvýhodnějšího navrženého řešení z hlediska ochrany ZPF a ostatních zákonem chráněných obecných zájmů.

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

Návrh změny č.1 ÚP přispívá k dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. V zájmu obce je i přispět ke zlepšení nabídky stavebních pozemků pro bydlení.

Vyhodnocení navrhovaných zastavitelných ploch změny č.1 ÚP Neplachov z hlediska záborů ZPF je možno rozdělit do dvou skupin:

- skupina ploch (označení lokality Z1-7, Z1-8, Z1-9) se záborů ZPF vymezených v současné platné ÚPD. Část těchto stávajících vymezených zastavitelných ploch byla v průběhu platnosti ÚPD zastavěna. Tyto části se ve změně č.1 ÚP Neplachov ,aktualizací zastavěného území zařadily mezi plochy stabilizované. Zbylé části těchto zastavitelných ploch zůstávají dále v návrhových plochách, s tím, že byla upraveno jejich vyhodnocení v tabulce předpokládaných záborů ZPF.
- Skupina ploch (označení lokality Z1-1 až Z1-5) které jsou nově vymezeny změnou č.1 ÚP Neplachov a u kterých se tvoří nové záborů ZPF. Tyto plochy byly v návrhu doplněny z důvodu požadavků vlastníků pozemků nebo z požadavku obce. Tyto nově vymezené plochy nikterak nezasahují do volné krajiny, ale naopak dotváří ucelený a kompaktní charakter celé obce.

ODŮVODNĚNÍ JEDNOTLIVÝCH NAVRŽENÝCH PLOCH

V návrhu Změny č. 1 ÚP Neplachov byly respektovány zásady ochrany zemědělského půdního fondu. V případech, kdy došlo k nezbytnému odnětí půdy ze ZPF, bylo postupováno dle platných právních norem. Podmínky pro využití ploch jsou navrženy tak, aby zastavěné území bylo hospodárně dostatečně využíváno a současně byla zajištěna ochrana hodnot území.

Jelikož většina zastavěného území obce leží na půdách s II. Třídou ochrany ZPF, je i většina nově navrhovaných zastavitelných ploch odkázána na záboru půd s touto třídou ochrany.

V současně platné ÚPD jsou vymezeny velké zastavitelné plochy (především pro bydlení), které svým rozsahem a nevyčerpaností (zastavěností) brzdí v rozvoji obce. Vymezení nových individuálních ploch (především pro bydlení) se tak stává nereálné, až do doby poměrného vyčerpání již vymezených zastavitelných ploch. Do současné doby bylo plně využito cca 6% z vymezených zastavitelných ploch pro bydlení. Dalších cca 10% je v přípravě záměrů zástavby, včetně připravovaných investic do potřebné technické infrastruktury.

Změna č.1 ÚP Neplachov vymezuje nově pět zastavitelných lokalit.

Lokalita Z1-1 a Z1-2

Změna způsobu využití pozemků mezi plochami dopravní infrastruktury D II a D I na plochy veřejného prostranství, obslužné a pěší komunikace, parkoviště, veřejnou zeleň v zastavěném území, a to z důvodu dokončení a zpřístupnění těchto pozemků pro potřeby obce (nutnost zajištění údržby všech sítí vedoucích přes tyto pozemky, vodotečí včetně ochranné zeleně a protihlukových opatření mezi dálnicí D3 a komunikací R3).

Řešené lokality jsou navrženy jako nové zastavitelné plochy PV2 a PV3. Zabírají pozemky na půdě II. (0,5813 ha) a IV. třídy (0,7639 ha) ochrany. Stávající funkční využití ploch v řešených územích jsou plochy zemědělské - trvalý travní porost (NZt).

Vymezeným řešeným územím těchto lokalit prochází koridor lokálního prvku ÚSES (lokální biokoridor – LBK 0111) a navrhované liniové vedení jednotného kanalizačního řadu.

Plochy změn pro vymezení nových veřejných prostranství se jeví jako opodstatněné, jelikož se jedná o plochy ve velice obtížně přístupném umístění z hlediska zemědělského obhospodařování. Využití ploch zůstane v kultuře přírodě blízké a výhodné, jak z pohledu krajinného rázu, tak i z pohledu urbanistické koncepce celého území.

Jelikož se jedná o změnu využití ve prospěch fungování obce, je předpoklad, že se jedná o prokazatelný veřejný záměr obce.

Lokalita Z1-3

Jedná se o novou plochu BV6 s rozdílným způsobem využití „plochy bydlení – rodinné domy venkovského charakteru (BV)“, na pozemcích p.č. 884/1, 884/3, 904/5 a 904/6 pro umístění max. dvou RD. Lokalita se nachází na jihovýchodním okraji obce Neplachov, v návaznosti na zastavěné území. Jedná se o plochu nacházející se mezi místní komunikací a silnicí II.třídy.

V současné době se jedná o stabilizovanou plochu s rozdílným způsobem využití „plochy zemědělské – trvalý travní porost“. Řešené území je zatravněné bez oplocení. Inženýrské sítě a dopravní napojení zde není vybudováno, nicméně výhodou je dobré navázání a propojení se stávající urbanistickou strukturou okolní zástavby a možnost napojení na stávající sítě technické a dopravní vybavenosti v okolí. Pozemek je v těsné návaznosti na zastavěné území sídla.

Jedná se o soukromý záměr investora, který má záměr vystavět v řešené lokalitě nové objekty pro bydlení. V současné době má již zažádáno o povolení nových připojení na technickou a dopravní infrastrukturu v dané lokalitě. Plocha přispěje k celkovému rozvoji obce.

Vymezení navrhované plochy je umožněno na základě revize využití zastavitelných ploch vymezených ve správním území obce Neplachov. Stávající vymezené zastavitelné plochy pro bydlení a pro plochy smíšené obytné jsou využité z 18%. Jedná se především o využití území v plochách BV1 a BV3. Tyto plochy jsou dobře dopravně přístupné a napojitelné na sítě veřejné technické infrastruktury. I přes ne příliš významné využití vymezených zastavitelných ploch pro bydlení, je patrné, že je v obci přetrvávající tendence nové výstavby. Tato tendence ovšem naráží na potřebu vymezení zastavitelných ploch, na kterých lze skutečně co nejdříve stavět. Většina stávajících vymezených zastavitelných ploch bohužel blokuje reálný rozvoj a možnost výstavby v obci, jelikož vlastníci pozemků neuvažují o budoucím využití pozemků k výstavbě.

Z tohoto hlediska se jeví jako opodstatněné vymezení této nové zastavitelné plochy (BV6), kde má investor již předjednaný reálný záměr výstavby RD.

Záměr je na ploše o celkové velikosti 1530m², s druhem pozemku trvalý travní porost se IV. třídou ochrany ZPF (1450m²) a trvalý travní porost s II. třídou ochrany ZPF (13m²).

Lokalita Z1-4

Plocha navazuje na zastavěné území při severovýchodním okraji zastavěného území obce Neplachov. Návrh Změny č.1 ÚP vymezuje v této lokalitě novou zastavitelnou plochu BV5 s rozdílným způsobem využití „plochy bydlení – rodinné domy venkovského charakteru (BV)“ na parcelách p.č. 179/1 a 178/2. V současné době se jedná o stabilizovanou plochu s rozdílným způsobem využití „plochy zemědělské – trvalé travní porosty (NZt)“, ve skutečnosti se jedná o bývalé záhumení zahrady patřící k hospodářskému objektu. Území se nachází v těsné návaznosti na zastavěné území sídla. Důvodem je záměr majitele vystavět na ploše vlastní objekt pro trvalé bydlení a zbytek plochy bude využívat jako extenzivní ovocný sad. Plocha je dobře dopravně a technicky napojitelná z místní komunikace, vedoucí v těsné blízkosti na severovýchodní straně.

Orientace a umístění v sídle je příhodné pro vybudování objektu pro individuální bydlení, i vzhledem k tomu, že na sousední parcele (p.č. 178/1) byl nedávno vybudován rovněž nový objekt k bydlení. Zastavitelná plocha je vymezena v území, které tvoří ve stávající zastavěné

urbanistické struktuře proluku v rámci vymezených ploch s rozdílným využitím. Jedná o plochu využívanou jako soukromou zahradu. Plocha byla zařazena do změny ÚP z důvodu aktuální reálné potřeby žadatele. Žadatel má již zažádáno o připojení na jednotlivé stávající sítě technické a dopravní infrastruktury. Plocha vhodně doplňuje plochy bydlení a nikterak nevhodně nenarušuje a nezasahuje do volné krajiny.

Vymezení této zastavitelné plochy je umožněno na podkladě směny stávajících zastavitelných ploch za nové. Jedná se o navrácení části zastavitelné plochy SO1 (cca 0,56 ha) do zemědělského půdního fondu (viz grafická část) a místo toho vymezení nové zastavitelné plochy pro bydlení (BV5) o velikosti cca 0,22 ha.

Tato směna je součástí revize využití zastavitelných ploch vymezených ve správním území obce Neplachov. Stávající vymezené zastavitelné plochy pro bydlení a pro plochy smíšené obytné jsou využité z 18%. Jedná se především o využití území v plochách BV1 a BV3. Většina stávajících vymezených zastavitelných ploch bohužel blokuje reálný rozvoj a možnost výstavby v obci, jelikož vlastníci pozemků neuvažují o budoucím využití pozemků k výstavbě.

Na základě této výměny je vymezení nové zastavitelné plochy (BV5) zdůvodnitelné.

Záměr je na ploše o velikosti 2229m² s druhem pozemku trvalý travní porost s II. třídou ochrany ZPF.

Lokalita Z1-5

Jedná se o plochu u které se mění využití plochy na části pozemků p.č. 494/26, 494/27 a 494/30 z využití plochy zemědělské – trvalý travní porost na využití plochy smíšené nezastavěného území – kombinované protipovodňové a revitalizační opatření za účelem odvedení povrchových vod ze zpevněných ploch již vybudovaného sportovního areálu v sousedství.

Jedná se o záměr obce, související s celkovou koncepcí protipovodňové ochrany v obci.

Lokalita se nachází při severozápadním okraji obce Neplachov, v návaznosti na nově vybudovaný sportovní areál obce. Návrh Změny č.1 ÚP vymezuje v tomto řešeném území novou plochu s rozdílným způsobem využití „plochy smíšené nezastavěného území – kombinované protipovodňové a revitalizační opatření“. V současně platném ÚP obce je v této lokalitě vymezena návrhová plocha zemědělská – trvalý travní porost (NZt). Lokalita není oplocená, druh pozemku je trvalý travní porost. Jedná se o část zemědělsky využívané plochy jako louka. Území se nachází v návaznosti na zastavěné území sídla. Z jihozápadní strany navazuje na blízký zemědělský areál, ze strany severovýchodní navazuje na nový areál fotbalového hřiště.

Důvodem změny využití je veřejný záměr obce na vybudování opatření na zachytávání a odvádění povrchových přívalových vod, v rámci koncepce protipovodňové ochrany obce, především ze zpevněných ploch sportovního areálu.

Plocha je přístupná z místní komunikace, vedoucí v těsné blízkosti, bez potřeby napojení na další technickou infrastrukturu.

Záměr je na ploše o velikosti 2800m² s druhem pozemku trvalý travní porost s II. třídou ochrany ZPF.

Obhospodařování okolních pozemků není návrhem změny č.1 ÚP omezeno a nebude ztíženo ani ohroženo využití ploch navazujících. Nejsou negativně ovlivněny odtokové poměry a vodní režim v území. Skladebné prvky ÚSES nejsou dotčeny. Změna respektuje zásady ochrany přírody a krajiny a krajinného rázu.

6. Vyhodnocení důsledků navrženého řešení na pozemky určené k plnění funkcí lesa
Změnou č.1 ÚP Neplachov nedochází z záboru PUPFL.

15. Rozhodnutí o námitkách

V rámci veřejného projednání bylo uplatněno ve smyslu § 52 odst. 2 stavebního zákona 7 námitek z nichž 5 bylo věcně shodných:

1.	ČEPS, a. s., Elektrárenská 774/2, 101 52 Praha 10	Značka: 50/22/18000 Dne: 12. 1 2022
<p>Námitka k návrhu Změny č. 1 Územního plánu Neplachov podle § 52 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., v platném znění</p> <p>Vážení,</p> <p>ČEPS, a.s., provozovatel přenosové soustavy ČR ve smyslu § 24 zákona č. 458/2000 Sb., energetický zákon, oprávněný investor ve smyslu § 23a zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon, budoucí vlastník a provozovatel stavby nadzemního elektroenergetického vedení 400 kV podává tímto námitku k návrhu Změny č. 1 Územního plánu Neplachov.</p> <p>Námitka se týká nesouladu územně plánovací dokumentace s Politikou územního rozvoje ČR ve znění aktualizace č. 1, 2, 3, 4 a 5 (dále jen „PÚR ČR“). Z PÚR ČR vyplývá pro správní území obce Neplachov, že je dotčeno rozvojovým záměrem dvojitého vedení 400 kV Kočín – Slavětice, označeným jako E20.</p> <p>Tento záměr spočívá v přestavbě stávajícího nadzemního vedení ZVN 400 kV na dvojitě nadzemní vedení ZVN 400 kV ve stávající trase.</p> <p>Tento rozvojový záměr je zároveň projednáván v návrhu Aktualizace č. 4 Zásad územního rozvoje Jihočeského kraje, neboť podmínka prověření účelnosti a reálnosti z PÚR ČR byla splněna, jak vyplývá ze Zprávy o uplatňování PÚR ČR, ve znění Aktualizace č. 1 odsouhlasené usnesením vlády ČR č. 315 ze dne 6. 5. 2019.</p> <p>Žádáme Vás o vymezení koridoru pro plánovaný rozvoj přenosové soustavy – nadzemní vedení 400 kV, v šířce 150 m na každou stranu od osy záměru uvedené v aktuálních Územně analytických podkladech a stavbu zařadit jako veřejně prospěšnou stavbu, pro kterou lze využít § 170 stavebního zákona.</p>		
<p><u>ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:</u></p>		
<p>Námitka se zamítá.</p>		
<p><u>ODŮVODNĚNÍ:</u></p>		
<p>Dle Politiky územního rozvoje ČR ve znění závazném od 1. 3. 2024 se jedná o záměr E20, tj. koridor pro dvojitě vedení 400 kV Kočín. Tento záměr je upřesněn v návrhu 4. aktualizace Zásad územního rozvoje Jihočeského pod kódem Ee40 (nyní oddělená 4b. aktualizace) na podkladu Územně technické studie „V433 – zdvojení vedení Dasný – slavče“, přičemž osa záměru je obsažena v aktuálních územně analytických podkladech. Upřesněným koridorem pro uvedený záměr nejsou ani vzdáleně dotčeny lokality, které jsou předmětem Změny č. 1 ÚP Neplachov.</p> <p>Splnění podmínky prověření účelnosti a reálnosti záměru E20 z Politiky územního rozvoje ČR bylo deklarováno 6.5.2019 usnesením vlády ČR ke Zprávě o uplatňování Politiky územního rozvoje České republiky, ve znění Aktualizace č. 1. O pořízení Změny č. 1 ÚP Neplachov a o jejím obsahu dle § 55a stavebního zákona rozhodlo zastupitelstvo obce již 18.2.2018.</p> <p>S ohledem na výše zmíněné i vzhledem k tomu že, změna je již ve fázi po veřejném projednání a jedná se o změnu pořizovanou na návrh fyzických osob, nebude již ve změně č. 1 ÚP koridor doplňován, ale bude v souladu s § 54 odst. (6) stavebního zákona předmětem následující změny ÚP.</p>		
<p>Poučení o odvolání proti rozhodnutí o námitkách:</p>		
<p>Proti rozhodnutí o uplatněných námitkách se nelze podle § 172 odst. (5) zákona č. 500/2004</p>		

Sb., správní řád, v platném znění, odvolat ani podat rozklad.		
2.	ČEVAK, a.s., Severní 8/2264, 370 10 České Budějovice	Značka: O22010005347 Dne: 17. 1. 2022
<p>Neplachov – změna č. 1 ÚP Neplachov (vyjádření společnosti ČEVAK a.s.)</p> <p>V zájmové území provozuje společnost ČEVAK a.s. vodovod pro veřejnou potřebu. V příloze Vám posíláme orientační zákres námi provozovaných vodohospodářských sítí. V situaci nemusí být zakresleny všechny vodovodní přípojky, jejich polohu si můžete ověřit dotazem u jejich vlastníků.</p> <p>Změna č. 1 ÚP Neplachov mění vymezení zastavěného území ke dne 18. 5. 2021. Plochy řešené Změnou č. 1 se nachází vně zastavěného území, ale jsou v přímé návaznosti. Zastavěné území je účelně využíváno, převážně pro plochy k bydlení.</p> <p>Se změnou č. 1 územního plánu souhlasíme při splnění následujících podmínek.</p> <p>Návrh územního plánu bude respektovat PRVKUK Jihočeského kraje.</p> <p><u>Upozornění:</u></p> <p>V blízkosti daného území se nachází také vodovodní řad, který je v majetku a provozování Jihočeského vodárenského svazu – Vodárenská soustava (JVS). Žádosti o vyjádření k zmíněným řadům posílejte na adresu S.K. Neumanna 292/19, 370 01 České Budějovice.</p>		
<p><u>ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:</u></p> <p>Námítce se vyhovuje.</p> <p><u>ODŮVODNĚNÍ:</u></p> <p>PRVKÚK Jihočeského kraje je respektován. V současně platném ÚP je stanovena koncepce odkanalizování a koncepce zásobování vodou, která se Změnou č. 1 ÚP nemění. Jihočeský vodárenský svaz, S.K. Neumanna 292/19, 370 01 České Budějovice byl v rámci veřejného projednání také obeslán a žádná připomínka uplatněna nebyla.</p> <p>Poučení o odvolání proti rozhodnutí o námitkách: Proti rozhodnutí o uplatněných námitkách se nelze podle § 172 odst. (5) zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, v platném znění, odvolat ani podat rozklad.</p>		
3.	Kotnour Petr, Neplachov 42, 373 65 Dolní Bukovsko	Dne: 9. 2. 2022
<p>Námítky proti změně č. 1 územního plánu obce Neplachov v katastrálním území Neplachov ze dne 20. 12. 2021 č. j. OÚP/O-3727/2021/Cr-V</p> <p>Jsem vlastníkem nemovitosti č. p. 42, která se nachází na pozemku s parc. č. st. 30/1 a dále jsem vlastníkem nemovitosti parc. č. 1760/2, nemovitosti parc. č. 107/1, nemovitosti parc. č. 107/2 a nemovitosti parc. č. 746/2, vše se nachází v katastrálním území Neplachov v obci Neplachov. Zmíněné nemovitosti využívám k vlastnímu bydlení.</p> <p>Jako vlastník pozemku a stavby dotčených návrhem řešení v souladu s ustanovením § 52 odst. 2 a 3 zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon, v platném znění, podávám proti změně č. 1 územního plánu obce Neplachov v katastrálním území Neplachov ze dne 20. 12. 2021 č. j. OÚP/O-3727/2021/Cr-V v zákonné lhůtě 7 dnů tímto následující námítky:</p> <p>1. Nesouhlasím se změnou lokality Z1-3, jelikož zde není žádným způsobem zakreslena ani</p>		

jinak zohledněna odtoková stoka, která touto lokalitou v jižní části protéká a odvádí dešťovou vodu z celé severovýchodní části obce, aby nedocházelo k zaplavení nejen sousedních pozemků.

2. Nesouhlasím se změnou lokality Z1-3, konkrétně s rušením kanalizačního řadu v této lokalitě, jelikož toto neodpovídá realitě, kdy v místě současného zakreslení navazuje odtoková stoka odvádějící dešťovou vodu z pozemků nacházejících se severně od předmětné lokality.

Výše uvedené námitky odůvodňuji takto:

1. Součástí navrhovaného řešení v lokalitě Z1-3 bohužel není řešení odtokové stoky v jižní části lokality, která danou lokalitou neprochází. Předmětná odtoková stoka nebyla zakreslena v současném územním plánu ani bohužel není řešena ve změně č. 1 územního plánu obce Neplachov. Tato odtoková stoka je klíčová pro celou přilehlou část obce, jelikož odvádí dešťovou vodu, což je zejména důležité v období zvýšených srážek.

Severovýchodní část obce nemá řešen odtok dešťové vody jiným způsobem, proto je zakreslení této odtokové stoky tak důležité. Při nezakreslení a neřešení této odtokové stoky totiž hrozí, že se v předmětné části obce bude shromažďovat dešťová voda, která nebude mít kam odtékat, což negativně postihne vlastníky přilehlých pozemků. Jeví se tak jako nadmíru vhodné v současné době vyřešit tuto situaci oficiálním zakreslením odtokové stoky, která fakticky na daném území již existuje a řeší reálný problém odtoku dešťové vody.

Přehlednutím a neřešením tohoto problému bude v budoucnu hrozit, že nový vlastník lokality Z1-3 například při stavbě rodinných domů odtokovou stoku zaveze. Je tak nutné tuto odtokovou stoku zakreslit nyní.

Nad míru výše napsaného je nutné zmínit, že současná poloha odtokové stoky je vhodná i pro větší část obce, jelikož k soutoku Neplachovského potoka a předmětné odtokové stoky dochází až na hranici zastavěného území, což je vhodné pro vlastníky pozemků sousedících s Neplachovským potokem, jelikož v době extrémně zvýšených srážek by spíše docházelo k vyhlížení Neplachovského potoka z koryta až za hranici zastavěného území, jelikož objem vody z předmětné odtokové stoky tak nepostihne zastavěné území.

2. Součástí navrhované změny je zrušení kanalizačního řadu v lokalitě Z3-1 z důvodu jeho přesunu do severnější části lokality. Problém však nastává v momentě, kdy v současnosti v dané lokalitě prochází odtoková stoka z pozemku parc. č. 881/3, která odvádí dešťovou vodu z části obce severně od lokality Z3-1. Stejně jako u námitky č. 1 se jedná o zcela klíčovou odtokovou stoku, která je nezastupitelná, jelikož dešťová voda nemá kam jinam odtékat než do Neplachovského potoka prostřednictvím lokality Z3-1. Je tak patrné, že se nyní je opět vhodné uvést územní plán do souladu s realitou.

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námitce se vyhovuje.

ODŮVODNĚNÍ:

Otevřená odtoková stoka je zakreslena již ve stávajícím platném ÚP ve výkresu technické infrastruktury a to světle modrou čerchovanou čarou s označením jako stávající „vodoteč, příkop“. Nicméně tato stoka není dle ÚP vymezena přesně, proto bude ve Změně upřesněna a zakreslena dle skutečného stavu. Zároveň bude zakreslena i zatrubněná meliorační stoka, která vede přes pozemek parc. č. 881/3 a pokračuje pod silnicí jižním směrem přes pozemek parc. č. 884/1, kde je zaústěna do otevřené stoky vedoucí po jihozápadním okraji pozemku parc. č. 881/1. Uvedené zrušení kanalizačního řadu je zakresleno nesprávně. Jedná se o zrušení prvku, který je součástí územně analytických podkladů jako záměr kanalizační stoky dle Plánu rozvoje vodovodů a kanalizací na území jihočeského kraje (PRVKUK). PRVKUK je respektován již v současně platném ÚP, ve kterém je návrh odkanalizování dle PRVKUK upřesněn. Ve skutečnosti v místě zrušení kanalizačního řadu dle Změny se žádná kanalizační stoka nenachází ani zde není dle současně platného ÚP navržena. Dle ÚP je navržena

kanalizace v severovýchodní části plochy BV6 a ve změně je mírně posunuto východním směrem. Ve změně bude tato skutečnost upravena.

Poučení o odvolání proti rozhodnutí o námítkách:

Proti rozhodnutí o uplatněných námítkách se nelze podle § 172 odst. (5) zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, v platném znění, odvolat ani podat rozklad.

4. Dušák Jiří, Neplachov 104, 373 65 Dolní Bukovsko

Dne: 9. 2. 2022

Námítky proti změně č. 1 územního plánu obce Neplachov v katastrálním území Neplachov ze dne 20. 12. 2021 č. j. OÚP/O-3727/2021/Cr-V

Jsem vlastníkem nemovitosti č. p. 104, která se nachází na pozemku s parc. č. st. 32 a dále jsem vlastníkem nemovitosti parc. č. 1758/2 a nemovitosti parc. č. 1758/7, vše se nachází v katastrálním území Neplachov v obci Neplachov. Zmíněné nemovitosti využívám k vlastnímu bydlení.

Jako vlastník pozemku a stavby dotčených návrhem řešení v souladu s ustanovením § 52 odst. 2 a 3 zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon, v platném znění, podávám proti změně č. 1 územního plánu obce Neplachov v katastrálním území Neplachov ze dne 20. 12. 2021 č. j. OÚP/O-3727/2021/Cr-V v zákonné lhůtě 7 dnů tímto následující námítky:

1. Nesouhlasím se změnou lokality Z1-3, jelikož zde není žádným způsobem zakreslena ani jinak zohledněna odtoková stoka, která touto lokalitou v jižní části protéká a odvádí dešťovou vodu z celé severovýchodní části obce, aby nedocházelo k zaplavení nejen sousedních pozemků.

2. Nesouhlasím se změnou lokality Z1-3, konkrétně s rušením kanalizačního řadu v této lokalitě, jelikož toto neodpovídá realitě, kdy v místě současného zakreslení navazuje odtoková stoka odvádějící dešťovou vodu z pozemků nacházejících se severně od předmětné lokality.

Výše uvedené námítky odůvodňuji takto:

1. Součástí navrhovaného řešení v lokalitě Z1-3 bohužel není řešení odtokové stoky v jižní části lokality, která danou lokalitou neprochází. Předmětná odtoková stoka nebyla zakreslena v současném územním plánu ani bohužel není řešena ve změně č. 1 územního plánu obce Neplachov. Tato odtoková stoka je klíčová pro celou přilehlou část obce, jelikož odvádí dešťovou vodu, což je zejména důležité v období zvýšených srážek.

Severovýchodní část obce nemá řešen odtok dešťové vody jiným způsobem, proto je zakreslení této odtokové stoky tak důležité. Při nezakreslení a neřešení této odtokové stoky totiž hrozí, že se v předmětné části obce bude shromažďovat dešťová voda, která nebude mít kam odtékat, což negativně postihne vlastníky přilehlých pozemků. Jeví se tak jako nadmíru vhodné v současné době vyřešit tuto situaci oficiálním zakreslením odtokové stoky, která fakticky na daném území již existuje a řeší reálný problém odtoku dešťové vody.

Přehlednutím a neřešením tohoto problému bude v budoucnu hrozit, že nový vlastník lokality Z1-3 například při stavbě rodinných domů odtokovou stoku zaveze. Je tak nutné tuto odtokovou stoku zakreslit nyní.

Nad míru výše napsaného je nutné zmínit, že současná poloha odtokové stoky je vhodná i pro větší část obce, jelikož k soutoku Neplachovského potoka a předmětné odtokové stoky dochází až na hranici zastavěného území, což je vhodné pro vlastníky pozemků sousedících s Neplachovským potokem, jelikož v době extrémně zvýšených srážek by spíše docházelo k vylití Neplachovského potoka z koryta až za hranicí zastavěného území, jelikož objem vody z předmětné odtokové stoky tak nepostihne zastavěné území.

2. Součástí navrhované změny je zrušení kanalizačního řadu v lokalitě Z3-1 z důvodu jeho přesunu do severnější části lokality. Problém však nastává v momentě, kdy v současnosti

v dané lokalitě prochází odtoková stoka z pozemku parc. č. 881/3, která odvádí dešťovou vodu z části obce severně od lokality Z3-1. Stejně jako u námítky č. 1 se jedná o zcela klíčovou odtokovou stoku, která je nezastupitelná, jelikož dešťová voda nemá kam jinam odtékat než do Neplachovského potoka prostřednictvím lokality Z3-1. Je tak patrné, že se nyní je opět vhodné uvést územní plán do souladu s realitou.

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námítce se vyhovuje.

ODŮVODNĚNÍ:

Otevřená odtoková stoka je zakreslena již ve stávajícím platném ÚP ve výkresu technické infrastruktury a to světle modrou čerchovanou čarou s označením jako stávající „vodoteč, příkop“. Nicméně tato stoka není dle ÚP vymezena přesně, proto bude ve Změně upřesněna a zakreslena dle skutečného stavu. Zároveň bude zakreslena i zatrubněná meliorační stoka, která vede přes pozemek parc. č. 881/3 a pokračuje pod silnicí jižním směrem přes pozemek parc. č. 884/1, kde je zaústěna do otevřené stoky vedoucí po jihozápadním okraji pozemku parc. č. 881/1. Uvedené zrušení kanalizačního řadu je zakresleno nesprávně. Jedná se o zrušení prvku, který je součástí územně analytických podkladů jako záměr kanalizační stoky dle Plánu rozvoje vodovodů a kanalizací na území jihočeského kraje (PRVKUK). PRVKUK je respektován již v současně platném ÚP, ve kterém je návrh odkanalizování dle PRVKUK upřesněn. Ve skutečnosti v místě zrušení kanalizačního řadu dle Změny se žádná kanalizační stoka nenachází ani zde není dle současně platného ÚP navržena. Dle ÚP je navržena kanalizace v severovýchodní části plochy BV6 a ve změně je mírně posunuto východním směrem. Ve změně bude tato skutečnost upravena.

Poučení o odvolání proti rozhodnutí o námitkách:

Proti rozhodnutí o uplatněných námitkách se nelze podle § 172 odst. (5) zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, v platném znění, odvolat ani podat rozklad.

5.	Kotnourová Libuše, Neplachov 105, 373 65 Dolní Bukovsko
----	---

Dne: 9. 2. 2022

Námítky proti změně č. 1 územního plánu obce Neplachov v katastrálním území Neplachov ze dne 20. 12. 2021 č. j. OÚP/O-3727/2021/Cr-V

Jsem vlastníkem nemovitosti č. p. 105, která se nachází na pozemku s parc. č. st. 137 a dále jsem vlastníkem nemovitosti parc. č. 107/6, vše se nachází v katastrálním území Neplachov v obci Neplachov. Zmíněné nemovitosti využívám k vlastnímu bydlení.

Jako vlastník pozemku a stavby dotčených návrhem řešení v souladu s ustanovením § 52 odst. 2 a 3 zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon, v platném znění, podávám proti změně č. 1 územního plánu obce Neplachov v katastrálním území Neplachov ze dne 20. 12. 2021 č. j. OÚP/O-3727/2021/Cr-V v zákonné lhůtě 7 dnů tímto následující námítky:

1. Nesouhlasím se změnou lokality Z1-3, jelikož zde není žádným způsobem zakreslena ani jinak zohledněna odtoková stoka, která touto lokalitou v jižní části protéká a odvádí dešťovou vodu z celé severovýchodní části obce, aby nedocházelo k zaplavení nejen sousedních pozemků.
2. Nesouhlasím se změnou lokality Z1-3, konkrétně s rušením kanalizačního řadu v této lokalitě, jelikož toto neodpovídá realitě, kdy v místě současného zakreslení navazuje odtoková stoka odvádějící dešťovou vodu z pozemků nacházejících se severně od předmětné lokality.

Výše uvedené námítky odůvodňuji takto:

1. Součástí navrhovaného řešení v lokalitě Z1-3 bohužel není řešení odtokové stoky v jižní

části lokality, která danou lokalitou neprochází. Předmětná odtoková stoka nebyla zakreslena v současném územním plánu ani bohužel není řešena ve změně č. 1 územního plánu obce Neplachov. Tato odtoková stoka je klíčová pro celou přilehlou část obce, jelikož odvádí dešťovou vodu, což je zejména důležité v období zvýšených srážek.

Severovýchodní část obce nemá řešen odtok dešťové vody jiným způsobem, proto je zakreslení této odtokové stoky tak důležité. Při nezakreslení a neřešení této odtokové stoky totiž hrozí, že se v předmětné části obce bude shromažďovat dešťová voda, která nebude mít kam odtékat, což negativně postihne vlastníky přilehlých pozemků. Jeví se tak jako nadmíru vhodné v současné době vyřešit tuto situaci oficiálním zakreslením odtokové stoky, která fakticky na daném území již existuje a řeší reálný problém odtoku dešťové vody.

Přehlednutím a neřešením tohoto problému bude v budoucnu hrozit, že nový vlastník lokality Z1-3 například při stavbě rodinných domů odtokovou stoku zaveze. Je tak nutné tuto odtokovou stoku zakreslit nyní.

Nad míru výše napsaného je nutné zmínit, že současná poloha odtokové stoky je vhodná i pro větší část obce, jelikož k soutoku Neplachovského potoka a předmětné odtokové stoky dochází až na hranici zastavěného území, což je vhodné pro vlastníky pozemků sousedících s Neplachovským potokem, jelikož v době extrémně zvýšených srážek by spíše docházelo k vylití Neplachovského potoka z koryta až za hranici zastavěného území, jelikož objem vody z předmětné odtokové stoky tak nepostihne zastavěné území.

2. Součástí navrhované změny je zrušení kanalizačního řadu v lokalitě Z3-1 z důvodu jeho přesunu do severnější části lokality. Problém však nastává v momentě, kdy v současnosti v dané lokalitě prochází odtoková stoka z pozemku parc. č. 881/3, která odvádí dešťovou vodu z části obce severně od lokality Z3-1. Stejně jako u námítky č. 1 se jedná o zcela klíčovou odtokovou stoku, která je nezastupitelná, jelikož dešťová voda nemá kam jinam odtékat než do Neplachovského potoka prostřednictvím lokality Z3-1. Je tak patrné, že se nyní je opět vhodné uvést územní plán do souladu s realitou.

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námítce se vyhovuje.

ODŮVODNĚNÍ:

Otevřená odtoková stoka je zakreslena již ve stávajícím platném ÚP ve výkresu technické infrastruktury a to světle modrou čerchovanou čarou s označením jako stávající „vodoteč, příkop“. Nicméně tato stoka není dle ÚP vymezena přesně, proto bude ve Změně upřesněna a zakreslena dle skutečného stavu. Zároveň bude zakreslena i zatrubněná meliorační stoka, která vede přes pozemek parc. č. 881/3 a pokračuje pod silnicí jižním směrem přes pozemek parc. č. 884/1, kde je zaústěna do otevřené stoky vedoucí po jihozápadním okraji pozemku parc. č. 881/1. Uvedené zrušení kanalizačního řadu je zakresleno nesprávně. Jedná se o zrušení prvku, který je součástí územně analytických podkladů jako záměr kanalizační stoky dle Plánu rozvoje vodovodů a kanalizací na území jihočeského kraje (PRVKUK). PRVKUK je respektován již v současně platném ÚP, ve kterém je návrh odkanalizování dle PRVKUK upřesněn. Ve skutečnosti v místě zrušení kanalizačního řadu dle Změny se žádná kanalizační stoka nenachází ani zde není dle současně platného ÚP navržena. Dle ÚP je navržena kanalizace v severovýchodní části plochy BV6 a ve změně je mírně posunuto východním směrem. Ve změně bude tato skutečnost upravena.

Poučení o odvolání proti rozhodnutí o námitkách:

Proti rozhodnutí o uplatněných námitkách se nelze podle § 172 odst. (5) zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, v platném znění, odvolat ani podat rozklad.

6. Ing. Mach Jaroslav, Vodňanská 1025/19, 370 11 České Budějovice

Dne: 9. 2. 2022

Námítky proti změně č. 1 územního plánu obce Neplachov v katastrálním území Neplachov ze dne 20. 12. 2021 č. j. OÚP/O-3727/2021/Cr-V

Jsem vlastníkem nemovitosti č. p. 64, která se nachází na pozemku s parc. č. st. 94/1 a dále jsem vlastníkem nemovitosti parc. č. 1757/21 a nemovitosti parc. č. 1757/27, vše se nachází v katastrálním území Neplachov v obci Neplachov. Zmíněné nemovitosti využívám k vlastnímu bydlení.

Jako vlastník pozemku a stavby dotčených návrhem řešení v souladu s ustanovením § 52 odst. 2 a 3 zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon, v platném znění, podávám proti změně č. 1 územního plánu obce Neplachov v katastrálním území Neplachov ze dne 20. 12. 2021 č. j. OÚP/O-3727/2021/Cr-V v zákonné lhůtě 7 dnů tímto následující námítky:

1. Nesouhlasím se změnou lokality Z1-3, jelikož zde není žádným způsobem zakreslena ani jinak zohledněna odtoková stoka, která touto lokalitou v jižní části protéká a odvádí dešťovou vodu z celé severovýchodní části obce, aby nedocházelo k zaplavení nejen sousedních pozemků.

2. Nesouhlasím se změnou lokality Z1-3, konkrétně s rušením kanalizačního řadu v této lokalitě, jelikož toto neodpovídá realitě, kdy v místě současného zakreslení navazuje odtoková stoka odvádějící dešťovou vodu z pozemků nacházejících se severně od předmětné lokality.

Výše uvedené námítky odůvodňuji takto:

1. Součástí navrhovaného řešení v lokalitě Z1-3 bohužel není řešení odtokové stoky v jižní části lokality, která danou lokalitou neprochází. Předmětná odtoková stoka nebyla zakreslena v současném územním plánu ani bohužel není řešena ve změně č. 1 územního plánu obce Neplachov. Tato odtoková stoka je klíčová pro celou přilehlou část obce, jelikož odvádí dešťovou vodu, což je zejména důležité v období zvýšených srážek.

Severovýchodní část obce nemá řešen odtok dešťové vody jiným způsobem, proto je zakreslení této odtokové stoky tak důležité. Při nezakreslení a neřešení této odtokové stoky totiž hrozí, že se v předmětné části obce bude shromažďovat dešťová voda, která nebude mít kam odtékat, což negativně postihne vlastníky přilehlých pozemků. Jeví se tak jako nadmíru vhodné v současné době vyřešit tuto situaci oficiálním zakreslením odtokové stoky, která fakticky na daném území již existuje a řeší reálný problém odtoku dešťové vody.

Přehlednutím a neřešením tohoto problému bude v budoucnu hrozit, že nový vlastník lokality Z1-3 například při stavbě rodinných domů odtokovou stoku zaveze. Je tak nutné tuto odtokovou stoku zakreslit nyní.

Nad míru výše napsaného je nutné zmínit, že současná poloha odtokové stoky je vhodná i pro větší část obce, jelikož k soutoku Neplachovského potoka a předmětné odtokové stoky dochází až na hranici zastavěného území, což je vhodné pro vlastníky pozemků sousedících s Neplachovským potokem, jelikož v době extrémně zvýšených srážek by spíše docházelo k vylití Neplachovského potoka z koryta až za hranicí zastavěného území, jelikož objem vody z předmětné odtokové stoky tak nepostihne zastavěné území.

2. Součástí navrhované změny je zrušení kanalizačního řadu v lokalitě Z3-1 z důvodu jeho přesunu do severnější části lokality. Problém však nastává v momentě, kdy v současnosti v dané lokalitě prochází odtoková stoka z pozemku parc. č. 881/3, která odvádí dešťovou vodu z části obce severně od lokality Z3-1. Stejně jako u námítky č. 1 se jedná o zcela klíčovou odtokovou stoku, která je nezastupitelná, jelikož dešťová voda nemá kam jinam odtékat než do Neplachovského potoka prostřednictvím lokality Z3-1. Je tak patrné, že se nyní je opět vhodné uvést územní plán do souladu s realitou.

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námítce se vyhovuje.

ODŮVODNĚNÍ:

Otevřená odtoková stoka je zakreslena již ve stávajícím platném ÚP ve výkresu technické infrastruktury a to světle modrou čerchovanou čarou s označením jako stávající „vodoteč, příkop“. Nicméně tato stoka není dle ÚP vymezena přesně, proto bude ve Změně upřesněna a zakreslena dle skutečného stavu. Zároveň bude zakreslena i zatrubněná meliorační stoka, která vede přes pozemek parc. č. 881/3 a pokračuje pod silnicí jižním směrem přes pozemek parc. č. 884/1, kde je zaústěna do otevřené stoky vedoucí po jihozápadním okraji pozemku parc. č. 881/1. Uvedené zrušení kanalizačního řadu je zakresleno nesprávně. Jedná se o zrušení prvku, který je součástí územně analytických podkladů jako záměr kanalizační stoky dle Plánu rozvoje vodovodů a kanalizací na území jihočeského kraje (PRVKUK). PRVKUK je respektován již v současně platném ÚP, ve kterém je návrh odkanalizování dle PRVKUK upřesněn. Ve skutečnosti v místě zrušení kanalizačního řadu dle Změny se žádná kanalizační stoka nenachází ani zde není dle současně platného ÚP navržena. Dle ÚP je navržena kanalizace v severovýchodní části plochy BV6 a ve změně je mírně posunuto východním směrem. Ve změně bude tato skutečnost upravena.

Poučení o odvolání proti rozhodnutí o námitkách:

Proti rozhodnutí o uplatněných námitkách se nelze podle § 172 odst. (5) zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, v platném znění, odvolat ani podat rozklad.

7.	Zajíček Jaroslav, Neplachov 43, 373 65 Dolní Bukovsko
----	---

Dne: 9. 2. 2022

Námitky proti změně č. 1 územního plánu obce Neplachov v katastrálním území Neplachov ze dne 20. 12. 2021 č. j. OÚP/O-3727/2021/Cr-V

Jsem vlastníkem nemovitosti č. p. 43, která se nachází na pozemku s parc. č. st. 31 a dále jsem vlastníkem nemovitosti parc. č. 106/1, nemovitosti parc. č. 106/2, nemovitosti parc. č. 881/3, nemovitosti parc. č. 1759/1 a nemovitosti parc. č. 1759/2, vše se nachází v katastrálním území Neplachov v obci Neplachov. Zmíněné nemovitosti využívám k vlastnímu bydlení.

Jako vlastník pozemku a stavby dotčených návrhem řešení v souladu s ustanovením § 52 odst. 2 a 3 zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon, v platném znění, podávám proti změně č. 1 územního plánu obce Neplachov v katastrálním území Neplachov ze dne 20. 12. 2021 č. j. OÚP/O-3727/2021/Cr-V v zákonné lhůtě 7 dnů tímto následující námitky:

1. Nesouhlasím se změnou lokality Z1-3, jelikož zde není žádným způsobem zakreslena ani jinak zohledněna odtoková stoka, která touto lokalitou v jižní části protéká a odvádí dešťovou vodu z celé severovýchodní části obce, aby nedocházelo k zaplavení nejen sousedních pozemků.

2. Nesouhlasím se změnou lokality Z1-3, konkrétně s rušením kanalizačního řadu v této lokalitě, jelikož toto neodpovídá realitě, kdy v místě současného zakreslení navazuje odtoková stoka odvádějící dešťovou vodu z pozemků nacházejících se severně od předmětné lokality.

Výše uvedené námitky odůvodňuji takto:

1. Součástí navrhovaného řešení v lokalitě Z1-3 bohužel není řešení odtokové stoky v jižní části lokality, která danou lokalitou neprochází. Předmětná odtoková stoka nebyla zakreslena v současném územním plánu ani bohužel není řešena ve změně č. 1 územního plánu obce Neplachov. Tato odtoková stoka je klíčová pro celou přilehlou část obce, jelikož odvádí dešťovou vodu, což je zejména důležité v období zvýšených srážek.

Severovýchodní část obce nemá řešení odtok dešťové vody jiným způsobem, proto je zakreslení této odtokové stoky tak důležité. Při nezakreslení a neřešení této odtokové stoky totiž hrozí, že se v předmětné části obce bude shromažďovat dešťová voda, která nebude mít

kam odtékat, což negativně postihne vlastníky přilehlých pozemků. Jeví se tak jako nadmíru vhodné v současné době vyřešit tuto situaci oficiálním zakreslením odtokové stoky, která fakticky na daném území již existuje a řeší reálný problém odtoku dešťové vody.

Přehlednutím a neřešením tohoto problému bude v budoucnu hrozit, že nový vlastník lokality Z1-3 například při stavbě rodinných domů odtokovou stoku zaveze. Je tak nutné tuto odtokovou stoku zakreslit nyní.

Nad míru výše napsaného je nutné zmínit, že současná poloha odtokové stoky je vhodná i pro větší část obce, jelikož k soutoku Neplachovského potoka a předmětné odtokové stoky dochází až na hranici zastavěného území, což je vhodné pro vlastníky pozemků sousedících s Neplachovským potokem, jelikož v době extrémně zvýšených srážek by spíše docházelo k vyliťí Neplachovského potoka z koryta až za hranici zastavěného území, jelikož objem vody z předmětné odtokové stoky tak nepostihne zastavěné území.

2. Součástí navrhované změny je zrušení kanalizačního řadu v lokalitě Z3-1 z důvodu jeho přesunu do severnější části lokality. Problém však nastává v momentě, kdy v současnosti v dané lokalitě prochází odtoková stoka z pozemku parc. č. 881/3, která odvádí dešťovou vodu z části obce severně od lokality Z3-1. Stejně jako u námítky č. 1 se jedná o zcela klíčovou odtokovou stoku, která je nezastupitelná, jelikož dešťová voda nemá kam jinam odtékat než do Neplachovského potoka prostřednictvím lokality Z3-1. Je tak patrné, že se nyní je opět vhodné uvést územní plán do souladu s realitou.

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námitce se vyhovuje.

ODŮVODNĚNÍ:

Otevřená odtoková stoka je zakreslena již ve stávajícím platném ÚP ve výkresu technické infrastruktury a to světle modrou čerchovanou čarou s označením jako stávající „vodoteč, příkop“. Nicméně tato stoka není dle ÚP vymezena přesně, proto bude ve Změně upřesněna a zakreslena dle skutečného stavu. Zároveň bude zakreslena i zatrubněná meliorační stoka, která vede přes pozemek parc. č. 881/3 a pokračuje pod silnicí jižním směrem přes pozemek parc. č. 884/1, kde je zaústěna do otevřené stoky vedoucí po jihozápadním okraji pozemku parc. č. 881/1. Uvedené zrušení kanalizačního řadu je zakresleno nesprávně. Jedná se o zrušení prvku, který je součástí územně analytických podkladů jako záměr kanalizační stoky dle Plánu rozvoje vodovodů a kanalizací na území jihočeského kraje (PRVKUK). PRVKUK je respektován již v současně platném ÚP, ve kterém je návrh odkanalizování dle PRVKUK upřesněn. Ve skutečnosti v místě zrušení kanalizačního řadu dle Změny se žádná kanalizační stoka nenachází ani zde není dle současně platného ÚP navržena. Dle ÚP je navržena kanalizace v severovýchodní části plochy BV6 a ve změně je mírně posunuto východním směrem. Ve změně bude tato skutečnost upravena.

Poučení o odvolání proti rozhodnutí o námitkách:

Proti rozhodnutí o uplatněných námitkách se nelze podle § 172 odst. (5) zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, v platném znění, odvolat ani podat rozklad.

V rámci opakovaného veřejného projednání nebyla uplatněna žádná námitka dle § 52 odst. 2 stavebního zákona.

16. Vyhodnocení uplatněných připomínek

V rámci veřejného projednání byly uplatněny 2 připomínky dle § 52 odst. 3 stavebního zákona.

1.	MĚSTYS ŠEVĚTÍN, nám. Šimona Lomnického 2, 373 63 Ševětín	Značka: ÚMŠ- 0134/2022 Dne: 8.2.2022
----	--	--

Přípomínka k návrhu změny č. 1 územního plánu Neplachov

Magistrát města České Budějovice dne 4. 1. 2022 zveřejnil Veřejnou vyhlášku, I. Oznámení o zahájení řízení o vydání změny č. 1 územního plánu Neplachov v katastrálním území Neplachov, II. Oznámení o zveřejnění návrhu změny č. 1 ÚP.

Městys Ševětín, katastrální území 762458, obec 545121, je územně samosprávným celkem sousedícím s územním plánem obce Neplachov. Městys Ševětín zajišťuje pro obec Neplachov občanskou vybavenost – umístění dětí do mateřské školy a základní školy Ševětín na základě uzavřených Dohod o vytvoření společného školského obvodu mateřské školy a základní školy, dále má obec Neplachov smluvně zajištěn s městysem Ševětín provoz sběrného dvora. Ostatní služby, které spádově občané využívají je 24hodinový bankomat a další služby včetně zdravotních.

Městys Ševětín, katastrální území 762458, obec 545121 proto podává připomínku ke změně č. 1 ÚP Neplachov v tomto znění: Obec Neplachov změnou č. 1 ÚP Neplachov navrhuje rozšířit plochy určené k bydlení pod označením Z1-3, Z1-4 a Z1-8, aniž by adekvátním způsobem řešila rozvoj obce, tj. úpravy ploch občanské vybavenosti související s rozšířením ploch určených k bydlení. Neřešení občanské vybavenosti obce Neplachov s tím, že tyto navyšující se nároky chybějící občanské vybavenosti obce Neplachov zajistí jako doposud Městys Ševětín, vyvolává obavy občanů Městyse Ševětína z negativních dopadů spojených s nárůstem dopravy, nárůstem požadavků na zvyšování obsazenosti zařízení mateřské školy a základní školy, navyšování kapacity sběrného dvora, apod.. Z tohoto důvodu Městys Ševětín nesouhlasí s navrženou změnou č. 1 ÚP Neplachov a požaduje její zamítnutí minimálně v rozsahu rozšíření ploch určených k bydlení tj. Z1-3, Z1-4 a Z1-8.

VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNKY:

Přípomínce se nevyhovuje.

ODŮVODNĚNÍ:

Přípomínka se týká ploch Z1-3, Z1-4 a Z1-8 se kterými městys Ševětín nesouhlasí.

Plocha Z1-8 však není nově vymezována touto Změnou. Tato plocha je vymezena již v současně platném územním plánu účinném od r. 2015. Ve změně č. 1 do této plochy pouze doplňujeme veřejné prostranství – obslužné a pěší komunikace (PV1), posouváme vodní stoku T7 a je zaktualizováno zastavěné území tzn. již zastavěné části plochy jsou převedeny ze zastavitelného území do současně zastavěného.

Dále je v ploše BV 4 prodloužena lhůta pro pořízení územní studie a je stanoveno, že v ÚS musí být vymezeno veřejné prostranství o výměře min. 1000 m² na každé 2 ha zastavitelné plochy.

Změnou č. 1 jsou tedy nově vymezovány pouze zastavitelné plochy Z1-3 pro umístění max. 2 RD a Z1-4 pro jeden RD a na základě požadavku dotčeného orgánu z hlediska ZPF bude jako kompenzace záboru ZPF odstraněna část zastavitelné plochy SO 1 vymezené v současně platném ÚP a to v rozsahu dle přílohy (plocha Z1-10).

Nárůst zastavitelných ploch je tedy minimální.

Navíc Změna vytváří předpoklad pro vznik veřejného prostranství v rámci plochy BV 4.

Tato informace byla konzultována s městysem Ševětín, který s tímto řešením souhlasí.

Rada městyse Ševětín usnesením č.RM1/24-17 ze dne 17.1.2024 souhlasila bez připomínek s upraveným řešením pořizování Změny č. 1 ÚP Neplachov.

2.	ŘEDITELSTVÍ SILNIC A DÁLNIC ČR, Čerčanská 12, 140 00 Praha 4	Značka: RSD-23069/2022-2 Dne: 9. 2. 2022
----	--	---

Změna č. 1 územního plánu Neplachov

Ředitelství silnic a dálnic ČR (dále jen „ŘSD ČR“) je státní příspěvková organizace zřízená Ministerstvem dopravy, pro které vykonává vlastnická práva státu k nemovitostem tvořícím dálnice a silnice I. třídy, zabezpečuje výstavbu a modernizaci dálnic a silnic I. třídy, spolupracuje s příslušnými orgány státní správy včetně orgánů samosprávy, poskytuje jim podklady a zpracovává vyjádření.

ŘSD ČR neuplatňuje dle § 52 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., (Stavební zákon) v platném znění, jako oprávněný investor, žádné námítky ke změně č. 1 územního plánu (dále jen „ÚP“) Neplachov.

Správním územím obce Neplachov prochází stávající silnice I/3 a dálnice D3 včetně ochranného pásma. Dle platných ZÚR Jihočeského kraje, ve znění 8. aktualizace, je v obci vymezen koridor dopravní infrastruktury pro dálnici D3.

Změnou č. 1 ÚP Neplachov dochází mj. k prověření změny funkčního využití pozemků v lokalitách Z1-1 a Z1-2 z ploch zemědělských – trvalý travní porost na zastavitelné plochy veřejného prostranství.

Upozorňujeme, že výstavba v předmětných plochách zasahující do ochranného pásma dálnice D3 podléhá podmínkám silničního správního úřadu, tj. Ministerstvo dopravy v ochranném pásmu dálnice do 25 m od jízdního pásu nepovoluje žádné stavby a do 50 m nepovoluje žádné trvalé stavby (s výjimkou komunikací).

VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNKY:

Připomínce se vyhovuje.

ODŮVODNĚNÍ:

Požadavek na respektování ochranného pásma dálnice D3 je respektován.

Plochy Z1-1 a Z1-2 budou sloužit zejména pro zajištění údržby všech sítí vedoucích přes tyto pozemky, vodotečí včetně ochranné zeleně a protihlukových opatření.

Ochranné pásmo dálnice D3 je uvedeno v koordinačním výkresu a do textové části změny, do kap. „d) koncepce veřejné infrastruktury..“ bude doplněno, že veškeré umístování staveb v ochranném pásmu dálnice podléhá vyjádření Ministerstva dopravy“.

V rámci opakovaného veřejného projednání byla uplatněna 1 připomínka dle § 52 odst. 3 stavebního zákona.

1.	OBEC NEPLACHOV, Neplachov 47, 373 65 Dolní Bukovsko	Značka: OUP/3236/2024 Dne 8.10.2024
----	--	--

Žádost o úpravu způsobu odkanalizování stanoveného v ÚP Neplachov

V rámci opakovaného veřejného projednání návrhu Změny č. 1 ÚP Neplachov žádáme o úpravu způsobu odkanalizování stanoveného v ÚP Neplachov následujícím způsobem:

"Navrhovaná zástavba RD bude odkanalizována přes domovní ČOV s napojením do stávající nebo nově budované kanalizace do doby, než bude vybudována centrální ČOV, na kterou budou stávající a nově budované kanalizace přepojeny. Množství takto realizovaných DČOV

bude maximálně 5 ks ročně."

VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNKY:

Připomínce se vyhovuje.

ODŮVODNĚNÍ:

Požadavek byl projednán se zástupci dotčeného orgánu z hlediska vodního hospodářství, kterým je Magistrát města České Budějovice, odbor ochrany životního prostředí.

Dle koncepce odkanalizování stanovené v současně platném ÚP je do doby výstavby centrální ČOV umožněno pro 10 nových RD řešit čištění odpadních vod individuálním způsobem. Tato kapacita je však již vyčerpána. Vzhledem k tomu, že obec připravuje projekt na centrální ČOV a že s centrální ČOV do budoucna počítají, nicméně realizace ČOV je v rádech několika let a obec nechce do doby výstavby ČOV zcela zamezit rozvoji sídla, podala obec v rámci opakovaného veřejného projednání připomínku s požadavkem na řešení způsobu odkanalizování následujícím způsobem:

"Navrhovaná zástavba RD bude odkanalizována přes domovní ČOV s napojením do stávající nebo nově budované kanalizace do doby, než bude vybudována centrální ČOV, na kterou budou stávající a nově budované kanalizace přepojeny. Množství takto realizovaných DČOV bude maximálně 5 ks ročně."

Zástupci dotčeného orgánu z hlediska vodního hospodářství s tímto řešením souhlasí.

Text v návrhu Změny č. 1 ÚP bude upraven následujícím způsobem:

Na místo stávajícího textu:

Do kapitoly „Kanalizace“ se vkládá nový odstavec:

„V plochách BV5 a BV6 bude do doby vybudování centrální ČOV řešeno čištění odpadních vod pomocí domovních ČOV, které musí být napojeny na kanalizaci (stávající, případně nově vybudovanou) zaústěnou do vodního toku směřujícího k místu plánované ČOV dle ÚP. Toto řešení bude směřovat k naplnění koncepce odkanalizování stanovené v ÚP a v případě vybudování centrální ČOV budou objekty na centrální ČOV napojeny.“

Bude vložen následující text:

V kap. „Kanalizace“ bude stávající text:

„Než dojde k vybudování centrální ČOV, bude řešeno čištění odpadních vod pomocí domovních ČOV (např. septik + zemní filtr, balené mikročistírny) v kombinaci s jímkami na vyvážení. Domovní ČOV budou dle místních možností zaústěny do vodotečí a stávající kanalizace, pro část stávající a navrhované zástavby bude nutno vybudovat kanalizační stoky, do kterých by tyto MČOV byly zaústěny. Toto řešení bude aktuální do doby realizace centrálního řešení a je přípustné max. pro 10 nových rodinných domů. Po vybudování centrální ČOV budou tyto domy napojeny na kanalizační řad a centrální ČOV.“

nahrazen následujícím textem:

„Do doby vybudování centrální ČOV bude řešeno čištění odpadních vod pomocí domovních ČOV, které musí být napojeny na kanalizaci (stávající, případně nově vybudovanou) zaústěnou do vodního toku směřujícího k místu plánované ČOV dle ÚP. Toto řešení bude směřovat k naplnění koncepce odkanalizování stanovené v ÚP a v případě vybudování centrální ČOV budou objekty na centrální ČOV napojeny. Množství takto realizovaných DČOV bude u nově realizované zástavby maximálně 5 ks ročně.“

Vzhledem k tomu, že se jedná pouze o upřesnění řešení odkanalizování území, které nemá

negativní dopad do vlastnických práv, ale naopak původní omezení zmírňuje a dotčený orgán z hlediska vodního hospodářství s navrženým řešením souhlasí nebude nutné projednání této úpravy na druhém opakovaném projednání.

17. Údaje o počtu listů odůvodnění

- 1) Dokumentace odůvodnění změny č.1 ÚP Neplachov obsahuje 36 listů A4 textové části
- 2) Grafická část odůvodnění změny č.1 ÚP Neplachov obsahuje celkem 3 výkresy.

5. Koordinační výkres	1: 5 000
6. Výkres předpokládaných ZPF a PUPFL	1: 5 000
7. Výkres širších vztahů	1: 50 000

Příloha: **Srovnávací text**

POUČENÍ:

Proti tomuto opatření obecné povahy nelze podle § 173 odst. 2 správního řádu podat opravný prostředek.

UPOZORNĚNÍ:

Změna č. 1 ÚP Neplachov je v souladu s § 165 odst. 1 stavebního zákona uložena u obce Neplachov, včetně dokladů o jejím pořizování; opatřená záznamem o účinnosti, včetně elektronické verze ve strojově čitelném formátu, je poskytnuta Magistrátu města České Budějovice, odboru územního plánování, stavebnímu úřadu Magistrátu města České Budějovice a Krajskému úřadu – Jihočeský kraj, odboru regionálního rozvoje a územního plánování. Údaje o vydané Změně č. 1 ÚP Neplachov a místech, kde je do této územně plánovací dokumentace a její dokladové části možné nahlédnout, jsou v souladu s § 165 odst. 2 stavebního zákona uveřejněny na internetových stránkách obce Neplachov <http://www.neplachov.cz/>.

.....
Lukáš Blažek
starosta obce

.....
Jaroslav Mach
místostarosta obce

Srovnávací text

Vysvětlivky:

[Text vkládaný](#)

~~Text vypouštěný~~

Zastupitelstvo obce Neplachov jako věcně a místně příslušný správní orgán podle § 6 odst. (5) písm. c) zákona č. 183/2006Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění (dále jen „stavební zákon“), a §§ 10, 11 a § 171 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, v platném znění (dále jen „správní řád“), § 13 a přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, v platném znění, v souladu s § 84 odst. (2) písm. x) zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (Obecní zřízení), v platném znění a v souladu s § 43 odst. (4) stavebního zákona vydává po provedeném řízení podle § 50 až §53 stavebního zákona a ve vazbě na §§ 171 až 174 správního řádu, podle § 54 stavebního zákona

a) vymezení zastavěného území

Zastavěné území obce Neplachov bylo vymezeno postupem podle zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), bylo aktualizováno dle současného stavu zastavěných ploch k ~~1.2.2013~~ [18.5.2021](#).

~~Zastavěné území je vymezeno ve třech částech:~~

~~4. Obec Neplachov~~

~~5. Zemědělský areál — západně od obce~~

~~6. Drážní domky — východně od obce~~

Zastavěné území je vymezeno v těchto výkresech:

č. 1 - Výkres základního členění území	1: 5 000
č. 2 - Hlavní výkres	1: 5 000
č. 3 - Výkres veřejné prospěšných staveb, opatření, asanací	1: 5 000
č. 4 – Výkres technické infrastruktury	1: 5 000

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

Cílem územně plánovací dokumentace je stanovit rozvoj území ve smyslu stabilizace venkovské obce a jejího správního území, vytváří předpoklady pro uspokojení požadavků na rozvoj území obce a vyvážený rozvoj jednotlivých pilířů udržitelného rozvoje, tj. příznivé životní prostředí, hospodářský rozvoj a soudržnost obyvatel.

~~Návrh~~ [ÚP](#) je zpracován pro správní území obce Neplachov. Stanoví zastavěné, zastavitelné a nezastavitelné plochy, ke kterým navrhuje regulační podmínky. Územní plán obce Neplachov řeší požadavky zastavěného, zastavitelného a nezastavitelného území dle schváleného Zadání. Výsledkem návrhu územního plánu je vymezení zastavitelných ploch pro bydlení, ploch smíšených obytných a ploch výroby se zvláštním zřetelem na dopravní a inženýrskou infrastrukturu a protipovodňová opatření.

~~Návrh územního plánu~~ **ÚP** Neplachov závazně vymezuje stávající i nové plochy - pro bydlení, smíšené obytné, občanské vybavení, výroby a skladování, výrobní veřejných prostranství, dopravní a technické infrastruktury a plochy smíšené nezastavěného území. Cílem ~~tohoto návrhu~~ je zabezpečení trvale udržitelného rozvoje obce za předpokladu zachování krajinných hodnot území a odpovídajícího měřítka sídelní struktury.

Z hlediska **ochrany přírodních hodnot** ~~návrh územního plánu~~ respektuje **ÚP** jedinečnost správního území obce. Vysoká erozní ohrožení zemědělských ploch zde souvisí s opakovaným zaplavováním zastavěného území. Proto územní plán obce Neplachov navrhuje některá protipovodňová opatření a změny kultur v nezastavěném území obce.

~~Návrh~~ ÚP přebírá a závazně vymezuje prvky ÚSES: lokální biocentra, biokoridory a interakční prvky.

Územní plán dále řeší systém sídelní zeleně v zastavěném území vymezením stávajících veřejných prostranství a návrhem samostatných zahrad i uspořádáním volné krajiny vně urbanizovaných území (plochy zemědělské, lesní, vodní, interakční prvky podél cestní sítě a vodních toků).

Z hlediska **ochrany kulturních hodnot** stanoví územní plán obce Neplachov v zastavěném území i na zastavitelných plochách takové podmínky využití, aby charakter obce Neplachov zůstal zachován. Respektuje území s archeologickými nálezy, region lidové architektury Dynínsko i drobné památkově nechráněné stavby (kapličky, kamenné a litinové kříže, boží muka a památníky), které je nutné chránit. V případě jakýchkoliv úprav a zásahů do jmenovaných objektů nebo jejich okolí a archeologických lokalit je nutno postupovat v souladu se zákonem o státní památkové péči.

Z hlediska **ochrany civilizačních hodnot** ~~návrh územního plánu~~ zachovává **ÚP** dopravní infrastrukturu obce a řeší dopravní napojení zastavitelných ploch. Důležitou změnou v území navrhovanou územním plánem je trasa dálnice D3, koridor dálnice zde respektuje první aktualizaci ZÚR JČ Kraje je územním plánem Neplachov **specifikován upřesněn** na přesnou trasu této dopravní stavby a jejích doprovodných staveb.

~~V průběhu pořizování ÚP Neplachov nabyla účinnosti první aktualizace ZÚR od 6. 1. 2015.~~

c) urbanistická koncepce, včetně urbanistické kompozice vymezení ploch s rozdílným způsobem využití zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně

Navržená urbanistická koncepce vychází ze stávající, plně funkční a historickým vývojem prověřené koncepce obce, na kterou navazuje. Obec Neplachov se vyvíjela jako kompaktní celek v prostředí tvořeném mírně svažitém, rovinným terénem.

ÚP Neplachov vymezuje zejména plochy bydlení v rodinných domech venkovského charakteru, které jsou navrženy v návaznosti na zastavěné území obce Neplachov. Dále jsou navrženy zastavitelné plochy smíšené obytné a plochy výroby a skladování v přímé návaznosti na stávající silnici I. třídy.

Plochy občanského vybavení jsou pro obec dostačující a územním plán navrhuje jejich rozšíření o plochy tělovýchovných a sportovních zařízení.

Dopravní obsluhu zastavěného území a zastavitelných ploch zajišťují stávající plochy veřejných prostranství a silnice III. třídy, která prochází zastavěným územím obce. Správním územím obce dále prochází navrhovaná silnice II/603 (původní silnice I/3) a navržená dálnice D3. Územním plánem je upřesněn silniční koridor D1/4 a železniční koridor D3/3, který respektuje AZÚR v plném znění.

Z hlediska vodohospodářského systému navrhuje územní plán obce Neplachov plochy vodní a vodohospodářské a protipovodňová opatření spočívající v zatravnění orné půdy v blízkosti zastavěného území a zastavitelných ploch.

Návrhem ÚP je respektováno stávající využití nezastavitelných pozemků včetně přírodních limitů a ÚSES.

Celé území se nachází v ochranném pásmu vodního zdroje, CHOPAV, ochranném pásmu letiště, migračně významné oblasti a celé území obce je dotčeno OP leteckého koridoru LK TRA 78 Veselí, radiolokačním prostředkem RTH České Budějovice.

Vymezení zastavitelných ploch

Plochy bydlení – rodinné domy venkovského charakteru		
označení	Velikost plochy	Charakteristika a další podmínky využití
BV1	<u>1,67ha</u> 2,4ha	Území navazující na zastavěné území obce. Podmínkou pro umístění zástavby RD je zde realizace protipovodňového opatření – zatrubněné stoky.
BV2	1,11 ha	Území navazující na zastavěné území obce. Podmínkou pro umístění zástavby RD je zde realizace protipovodňového opatření – zatrubněné stoky. Limitem je existence stávajícího vzdušného el. vedení.
BV3	<u>0,621ha</u> 1,34ha	Území navazující na zastavěné území obce.
BV4	<u>8,10ha</u> 8,19ha	Území navazující na zastavěné území obce. Vzhledem k rozloze této lokality je výstavba na ní podmíněna zpracováním územní studie, kterou budou vymezena plochy veřejných prostranství, dopravní a technické infrastruktury a parcelace.
<u>BV5</u>	<u>0,22ha</u>	<u>Území navazující na zastavěné území obce.</u>
<u>BV6</u>	<u>0,14ha</u>	<u>Území navazující na zastavěné území obce. Pro výstavbu nutné zpracování hlukové studie.</u>
Plochy smíšené obytné – rodinné domy s možností drobného podnikání		
SO1	<u>4,318ha</u> 4,88ha	Plocha se nachází ve výseči mezi zastavitelnou plochou pro bydlení BV4 a stávající místní komunikací.
Plochy výroby a skladování		
V1	<u>1,47 ha</u> 2,33ha	Plochy jsou navrženy v přímé návaznosti na stávající silnici I. třídy a prodejnu zemědělské mechanizace.
Plochy občanského vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení		
OS1	2,6 ha	Plocha se nachází v severní části u retenční Nzt4 plochy stávajícího zemědělského areálu
Plochy zemědělské – samostatné zahrady		
Z1	1,86 ha	Vymezené plochy pozemků pro funkci samostatné zahrady na severním okraji obce.
Plochy dopravní infrastruktury – dálnice D3 včetně doprovodných staveb		
D-I	18,17 ha	Vymezené plochy pozemků pro stavbu dálnice D3 včetně jejich doprovodných staveb.
D-II	2,108	Vymezené plochy pozemků pro stavbu navržené II/603
Plochy dopravní infrastruktury – železniční doprava trať transevropská, železnice		
Dzz	0,568 ha	návrh záboru ZPF manipulačních ploch k stavbě železnice
Plochy technické infrastruktury – čistírna odpadních vod		

TI1	0,048 ha	Vymezené plocha pro stavbu ČOV za tělesem dráhy.
Plochy veřejného prostranství		
PV1	1,00 ha	<u>Plochy jsou navrženy v přímé návaznosti na stávající silnici I. třídy</u>
PV2	0,65 ha	<u>Plochy jsou navrženy v přímé návaznosti na stávající silnici I. třídy</u>

Vymezení ploch změn v krajině

<u>označení</u>	<u>Velikost plochy</u>	<u>Charakteristika a další podmínky využití</u>
Plochy smíšené nezastavěného území		
Nr2	0,43 ha	<u>kombinované protipovodňové a revitalizační opatření</u>

d) koncepte veřejné infrastruktury včetně podmínek pro její umístování vymezení ploch koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití

Doprava

Obec Neplachov leží v severní části českobudějovického okresu při hlavní dopravní trase – silnice a železnice v souběhu ve směru Praha-Mirošovice-Tábor-Soběslav-České Budějovice-Dolní Dvořiště. Je zde přímý souběh staveb plánované dálnice D3 a IV. TŽK.

Dálnice D3

Dálnice D3 je v celé délce průchodu katastrálním územím obce Neplachov územně stabilizována v souběhu s navrhovanou II/603 a IV. TŽK. Dálnice je navržena v šířkových parametrech D 27.5/120 dle ČSN 73 6101 – Projektování silnic a dálnic. Vymezení plochy koridoru D3 je dle pravomocného územního rozhodnutí pro úsek dálnice v katastrálním území obce Neplachov vydaným r. 2011. Koridor pro stavbu dálnic bude zahrnovat i plochy související stavby se stavbou dálnice. Dálnice D3 je vymezena jako veřejně prospěšná stavba se svým ochranným pásmem, které musí být respektováno. Liniová protihluková opatření (zed') jsou umístěna jako součást stavby dálnice. Do doby výkupu pozemků a realizace dálnice (včetně souvisejících investic) nebudou v ochranném pásmu dálnice D3 umístovány stavby a funkce, které se stavbou nesouvisejí.

Podchod pro pěší ze zastávky IV. TŽK je součástí **projektové dokumentace dálnice** a přirozeně navazuje na dopravní infrastrukturu obce a umožňuje mimoúrovňové křížení s prvky ÚSES a místními komunikacemi.

[Veškeré umístování staveb v ochranném pásmu dálnice podléhá vyjádření Ministerstva dopravy.](#)

Komunikace II/603 (původní - I/3)

Do doby realizace dálnice D3 bude respektováno silniční ochranné pásmo navrhované silnice II/603 (původní silnice I/3). Po dostavbě dálnice D3 bude sloužit silnice I/3 jako silnice II/603.

Silnice II/603 bude vedena jako plocha pro „doprovodnou komunikaci II/603 k dálnici D3“ a bude vymezena v souladu se závěry z jednání následovně:

1. ve stávající stopě – jako stav II/603 – D-II
2. v nové stopě – jako návrh II/603 - D-II

Dopravní napojení plochy V1 (plochy výroby a skladování) musí být přednostně řešeno pomocí silnic nižších tříd a stávajících připojení na navrhované silnici II/603, a to v souladu s příslušnými ČSN.

Silnice III. třídy

Silnice III/14711 v současném stavu vychází z křižovatky I/3 v zastavěném území obce na okraji prochází obcí jako páteřní silnice základní obsluhy a dále vychází z obce směrem na Dolní Bukovsko. Při průchodu katastrálním územím doplňuje obsluhu území, napojují se na ní další místní a účelové komunikace. Její trasa je v návrhu územního plánu převzata a v úsecích v obci a mimo obec je ve standardním šířkovém i směrovém uspořádání bez dopravních závad.

Místní a účelové komunikace

Územním plánem je navržena jedna nová místní obslužná komunikace, na hranicích ploch SO1, BV4 a V1. V ploše BV4 je výstavba podmíněna zpracováním územní studie, která vymeze dopravní a technickou infrastrukturu. Navržená obslužná komunikace PV1 v rámci veřejného prostranství mezi zastavitelnými plochami BV3 a BV1, vychází ze stávající místní komunikace na okraji zastavěného území obce. Plochy vymezené pro místní obslužné komunikace jsou zahrnuty do veřejně prospěšných staveb.

IV. TŽK – transevropská dráha

Železniční trať IV. tranzitního železničního koridoru (IV.TŽK) (dráha transevropská) se nachází v trase stávající jednokolejné železniční trati Praha – České Budějovice a v celé délce průchodu katastrálním územím obce Neplachov je územně stabilizována. Stavba IV. TŽK je vymezena jako veřejně prospěšná stavba. Návaznost železnice zůstává zachována.

V souběhu ploch dálnice a železnice nejsou navrženy nové rozvojové plochy pro obec. Podchod pro pěší ze zastávky IV. TŽK je součástí projektové dokumentace dálnice a přirozeně navazuje na dopravní infrastrukturu obce a umožňuje mimoúrovňové křížení s prvky ÚSES a místními komunikacemi.

Parkování osobních aut pro objekty podnikatelského charakteru

U nově navrhovaných objektů vybavenosti podnikatelského charakteru je nutno, aby jejich majitelé či investoři zabezpečili potřebný počet parkovacích stání pro své zákazníky a obchodní partnery na vlastních pozemcích a to přímo jako součást stavby těchto zařízení. Parkovací stání mohou být i součástí navazujících veřejných prostranství. Počet parkovacích stání nutno navrhnout v souladu s platnou zákonnou normou (předpis) - Projektování místních komunikací.

Garážování a odstavování osobních aut u rodinných domů

V případě obyvatel rodinných domů v rámci stabilizovaných i rozvojových ploch pro bydlení musí být zajištěno na vlastních pozemcích či ve vlastních objektech. Výhledová garážovací potřeba a potřeba odstavných stání bude pokryta beze zbytku na vlastním pozemku a to již přímo jako součást stavby. Vzhledem k prostorovým

možnostem řešeného území investoři a stavebníci nových objektů pro bydlení zajistí na vlastních pozemcích i dostatečnou kapacitu pro parkování vozidel (druhé a další automobily, návštěvy apod.), například před vjezdy do garáží

Zásobování vodou

V navrženém řešení územního plánu je uvažováno se zásobením Neplachova vodou ze stávajícího skupinového vodovodu Dolní Bukovsko.

Vodovodní síť v Neplachově je rozvedena k uvažované zástavbě, a je dle možností zokruhována. System zásobování pitnou vodou zůstane nezměněn.

Změna č.1 ÚP navrhuje dvě nové zastavitelné plochy BV5 a BV6 s využitím pro bydlení. Tyto plochy budou rovněž napojeny na stávající systém zásobení vodou. Plochami PV2 a PV3 prochází nově navržený vodovodní řad, který bude napojený na stávající skupinový vodovod Dolní Bukovsko.

Vodovodní síť bude tvořena jedním tlakovým pásmem. V lokalitě BV1 je požadována územní studie, která prověří napojení zastavitelných ploch na vodovodní síť v obci.

Ve výkresech je zakreslen koridor přeložky LT 150 Ševětín – Horusice v souvislosti se stavbou dálnice a je rovněž graficky vyjádřen koridor řadu Neplachov Dynín – Třeboň – odbočka z VS Jižní Čechy, je zakreslen jako již realizovaný vodovod odpovídající záměru V23 vymezenému v ZÚR Jihočeského kraje v znění její první aktualizace v koordinačním výkrese a výkrese dopravní a technické vybavenosti.

~~Ve výpočtu potřeby vody jsou zahrnuty, kromě domácností a občanské vybavenosti, navrhované podnikatelské plochy (odhadem – nebyly blíže specifikovány).~~

Výpočet potřeby vody Neplachov							
-	-	-	-	-	-	-	-
počet obyvatel stav	386	obyv. VFD =		spec.potřeba	8		l/obyv.d
poč. obyvatel návrh	515	obyv. VFO =		spec.potřeba	4		l/obyv.d
délka sítě odhad				ztráty			
pozn.	1,5	km	(odhad)VNF =		8		m ³ /km.d
počet zaměstnanců	30	zam. VFV =		spec.potřeba	5		l/zam.d
-	-	-	-	-	-	-	-
Q _p =	59,85	m ³ /d	=	0,69	l/s	-	-
Q _d =	89,78	m ³ /d	=	1,04	l/s	-	-
Q _h =	8,60	m ³ /h	=	2,39	l/s	-	-

pozn. – přepočtená délka vodovodního potrubí na DN 150

Kanalizace

V ÚP je odkanalizování a čištění odpadních vod řešeno vybudováním obecní ČOV **dle studie (HDP Praha 1994)** na výstavbu nové splaškové kanalizace a ČOV. Umístění ČOV je posunuto oproti studii za navrhovanou silnici II/603 a tělesa dráhy.

Je navrženo vybudování oddílného systému odkanalizování, stávající kanalizace bude využita jako dešťová. Trasy splaškových kanalizačních sběračů jsou z části vedeny **dle studie (HDP Praha 1994)**, zčásti změněny, aby umožňovaly odkanalizování i

navrhované zástavby. V lokalitě BV4 je požadována územní studie, která prověří napojení zastavitelných ploch na kanalizační síť v obci.

~~ČOV je navržena dle studie, dvoulinková. Návrhové parametry ČOV dle studie jsou: $Q = 2 \times 41,5 \text{ m}^3/\text{d}$, $\text{BSK}_5 = 2 \times 12 \text{ kg}/\text{d}$ ($2 \times 200 \text{ EO}$). Vzhledem k výškovým poměrům se dá předpokládat umístění čerpací stanice splaškových vod v lince ČOV.~~

Odpad z ČOV bude zaústěn do Neplachovského potoka. Kal z ČOV bude skládkován, eventuelně odvážen na vhodnou čistírnu k dalšímu zpracování.

~~Než dojde k vybudování centrální ČOV, bude řešeno čištění odpadních vod pomocí domovních ČOV (např. septik + zemní filtr, balené mikročistírny) v kombinaci s jímkami na vyvážení. Domovní ČOV budou dle místních možností zaústěny do vodotečí a stávající kanalizace, pro část stávající a navrhované zástavby bude nutno vybudovat kanalizační stoky, do kterých by tyto MČOV byly zaústěny. Toto řešení bude aktuální do doby realizace centrálního řešení a je přípustné max. pro 10 nových rodinných domů. Po vybudování centrální ČOV budou tyto domy napojeny na kanalizační řad a centrální ČOV.~~

Do doby vybudování centrální ČOV bude řešeno čištění odpadních vod pomocí domovních ČOV, které musí být napojeny na kanalizaci (stávající, případně nově vybudovanou) zaústěnou do vodního toku směřujícího k místu plánované ČOV dle ÚP. Toto řešení bude směřovat k naplnění koncepce odkanalizování stanovené v ÚP a v případě vybudování centrální ČOV budou objekty na centrální ČOV napojeny. Množství takto realizovaných DČOV bude u nově realizované zástavby maximálně 5 ks ročně. Plochou PV3 prochází nově navržený kanalizační řad, který bude napojený na centrální ČOV.

Plochou PV2 prochází nově dva navržené kanalizační řady, které budou napojené na centrální ČOV.

V ploše BV6 se kanalizační řad procházejí přes danou lokalitu ruší a nově se navrhuje v severní části lokality viz. výkres N3 (Výkres technické infrastruktury)

Nově navržený kanalizační řad prochází na jižním okraji plochy Nz4 pod nově navrženým protipovodňovým opatřením.

U návrhových ploch je jejich odvodnění řešeno do navrhované retenční plochy o rozsahu cca 1 ha na stávajícím pravostranném přítoku Neplachovského potoka. – svedení povrchových vod bude realizováno otevřenými zemními stokami s propustky přes komunikace a dešťovou kanalizací – bude předmětem členění těchto navržených ploch. V místě navrhované retenční plochy se vymezuje změnou č.1 ÚP Neplachov nová plocha Nr2 – plocha smíšeného nezastavěného území – kombinované protipovodňové a revitalizační opatření, v důsledku zkvalitnění odtoku přívalových vod v území.

V rámci řešení odvádění dešťových a povrchových vod ze zastavěného území obce (za náspem navrhované silnice II/603 (původní silnice I/3)) bude vybudována dešťová kanalizace (nový propustek pod navrhovanou silnicí II/603 a další v připravované dálnici) zaústěný do Neplachovského potoka - viz vodohospodářské řešení.

Na základě místních geologických podmínek a prostorových možností je doporučeno částečné zachycování povrchových vod na pozemcích jednotlivých nemovitostí. Vsakování dešťových vod na vlastních pozemcích bude zajištěno nejenom u nově navržených ploch v souladu s § 5 vodního zákona (zákon č. 254/2001 Sb., Zákon o vodách a o změně některých zákonů).

~~Pro deset parcel určených pro výstavbu RD bude možnost získání souhlasu k provozování domovní ČOV na vlastním pozemku s možností vypouštění nebo odvozu předčištěné vody do vodoteče nebo do čistírny.~~

Vodní toky a plochy, protipovodňová opatření

V řešení územního plánu je odvodnění navržených ploch na jihozápadním okraji zastavěného území řešeno do navrhované **retenční plochy** o rozsahu cca 1 ha na stávajícím pravostranném přítoku Neplachovského potoka. (vodní plocha s malým stálým nadřazením a významným retenčním prostorem) – svedení povrchových vod z návrhových ploch bude realizováno otevřenými zemními stokami s propustky přes komunikace a dešťovou kanalizací – bude předmětem členění a dalšího návrhu těchto ploch.

Pro **odvádění nadlimitních přívalových průtoků** z extravilánových povodí nad Neplachovem směrem na Pelejovice je navrženo zachycení přívalových vod příkopem podél navrhované komunikace se zřízením propustků přes místní komunikace a komunikaci I. třídy se zaústěním záchytného příkopu do Neplachovského potoka. Zároveň bude provedena změna kultury podél navrhovaného opatření.

Pro odvedení vod z **přívalových dešťů** od železniční zastávky bude provedeno odlehčení stávající kanalizace se zachycením přívalových vod od železniční zastávky

Pro rychlejší odtok povodňových průtoků od Neplachova je navrženo rozšíření koryta Neplachovského potoka za tratí (malý podélný sklon toku – vytvoření široké bermy s kynetou). Půjde o kombinaci protipovodňového opatření s revitalizací toku pro nízké průtoky mimo povodňové události. Stávající obchvatný kanál se předpokládá zachovat. [Součástí zkvalitnění protipovodňových úprav je i změnou č.1 ÚP Neplachov nová plocha Nr2 – plocha smíšeného nezastavěného území – kombinované protipovodňové a revitalizační opatření.](#)

Zásobování elektrickou energií

[V nově navržených plochách změny č.1 ÚP budou všechny nové odběry zajištěny ze stávajících zdrojů elektrické energie. Pouze v ploše BV6 dojde k úpravě popřípadě zrušení stávající trasy vedení NN.](#)

Stávající stav.

Obecně se jedná o nadřazený systém z rozvodny TR 110/22kV Mydlovary, ze kterého jsou napájeny podřízené sítě 22kV v tomto případě kmenové vedení 22 kV - Hluboká (~~rozvodné napětí 3+PEN 400/230 V, 50 Hz AC~~).

~~**Základní legislativní rámec.**~~

~~Základ legislativního rámce pro oblast energetiky tvoří **Zákon č. 458/2000 Sb. O podmínkách podnikání a výkonu státní správy v energetických odvětvích.** Stanovuje postavení, práva a odpovědnosti nezávislého regulačního orgánu pro energetiku, vytváří podmínky a pravidla pro podnikání v energetice, rovnost hospodářské soutěže, distribuce elektřiny konečným odběratelům nebo distributorům podobně.~~

Výroba a distribuce elektrické energie.

Jediným distributorem elektřiny v obci Neplachov je E.ON Česká republika s.r.o.se sídlem v Českých Budějovicích, která je také provozovatelem distribuční sítě VN, NN a trafostanic.

V katastru obce Neplachov se nenachází žádný jiný zdroj elektřiny. Elektrická energie je přiváděna po venkovních vedeních 22 kV k místním trafostanicím 22/0,4 kV, umístěným v okruhu obce - je zde instalováno celkem 5 sloupových trafostanic.

V obci je rozvod elektřiny proveden z části venkovním a z části kabelovým rozvodem NN. Napojení stávajících trafostanic je paprskovité z kmenového vedení 22 kV - linka Hluboká.

Energetická koncepce.

Elektrické vytápění není plošně uvažováno a spíše se uvažuje jako doplněk k ostatním mediím. Elektřina je využívána převážně pro svícení, běžné domácí spotřebiče, nutné elektrické pohony. Lokalita má potenciál ve využití jiných zdrojů jako biomasy-odpadní dřevo, rychle rostoucí dřeviny, řepka, sláma a seno. Doporučuje se uvažovat o využití tepelných čerpadel a solárních kolektorů.

V současné době je v obci instalováno 5 trafostanic v provedení sloupovém a příhradovém.

S ohledem na to že z těchto trafostanic jsou provedeny napájecí rozvody NN do stávající zástavby, není možno tyto stanice přemístit aniž by se musely tyto rozvody v obci provést nově. Z tohoto důvodu budou trafostanice zachovány a jejich výkon částečně využít i pro plánovanou zástavbu.

~~Stávající trafostanice jsou v grafické části vyznačeny.~~

Trafostanice TS1 - je umístěna na jihozápadě obce a je v provedení BTS do 400 kVA.

Trafostanice TS2 - je umístěna na západě obce pro potřebu zemědělského areálu. Stanice je v provedení PTS do 250 kVA.

Trafostanice TS3 – je umístěna na severu obce u Bukovské komunikace. Je v provedení věžová VTS do 630kVA a napájí po kabelových vývodech NN centrální část obce.

Trafostanice TS4 – je umístěna na východním okraji obce v provedení BTS do 400 kVA.

Trafostanice TS5 – je umístěna na jižním okraji obce v provedení ST do 400 kVA

Stávající TS jsou ve vyhovujícím stavu a vytíženy na cca 50%, tj. místně je ve stanicích rezerva pro napojení další zástavby.

Sekundární síť je provedena jak kabely NN uloženými v zemi, tak i venkovním vedením na betonových podpěrách. NN rozvod je v dobrém stavu, místně je rezerva v možnosti většího zatížení. Stávající rozvod NN vyhovuje pro dnešní zatížení.

Liniové vedení VN bylo převzato z platných ÚAP.

[Nově navrhované plochy změnou č.1 ÚP budou rovněž napojeny na tuto stávající rozvodnou síť NN.](#)

Elektroenergetická koncepce je v souladu s potřebami obce a snižuje energetickou náročnost.

Budovaná energetická zařízení nesmí mít nežádoucí vliv na životní prostředí.

Budou dodržena ochranná pásma jednotlivých sítí a dodrženy vzdálenosti vedení dle ČSN o prostorovém uspořádání sítí technického vybavení.

Zásobování plynem

V návrhu ÚP je středotlaká plynovodní síť rozvedena k navrhované zástavbě. V bilancích plynu je uvažováno s 80% plynifikací u stávající zástavby a 100% u nově navržené. Předpokládá se užití plynu na vaření, přípravu TUV a topení.

~~Údaje o odběru v kategorii velkoodběr a maloodběr jsou převzaty ze studie plynifikace.~~
[Změna č. 1 ÚP Neplachov nenavrhuje žádné nové plynovodní sítě.](#)

Bilance plynu – Neplachov					
Bilance potřeby plynu			Bilance potřeby plynu		
hodinová			roční		
- - -			- - -		
obyvatelstvo			obyvatelstvo		
117 domů			117 domů		
vaření	0	20,1 m	vaření	5	1228 m
		3/h			3/r
příprava TUV	7	35,1 m	příprava TUV	4	2129 m
		3/h			3/r
topení	15	167, m	topení	00	3042 m
		3/h			3/r
celkem obyv.	41	222, m	celkem obyv.	79	3377 m
		3/h			3/r
-	-	-	-	-	-
maloodběr	37	m	maloodběr	0	3100 m
		3/h			3/r
velkoodběr	0	m	velkoodběr	0	m
		3/h			3/r
-	-	-	-	-	-
Celkem	41	259, m	Celkem	79	3687 m
		3/h			3/r

Nakládání s odpady

Současný stav nakládání s odpady bude zachován. Plocha pro kontejnery na tříděný odpad zůstane zachována.

ÚP nenavrhuje žádné nové monofunkční plochy pro umístění skládek, spaloven, kompostáren, třídíren odpadů apod.

Ochrana před hlukem

V ÚP se pro další stupně projektových dokumentací na objekty vyžadující ochranu před hlukem v ploše SO1 stanovuje podmínka doložení hlukové zátěže a vybudování nutné ZTV protihlukové ochrany jako celku pro tuto plochu.

[Plochy PV2, PV3, BV6 se nachází v ochranném pásmu dálnice D3 a silnice II/603 \(původní silnice I/3\). Pro plochu BV6 je z hygienického hlediska nutné vybudování protihlukové ochrany.](#)

- e) **koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územního systému ekologické stability, prostupnosti krajiny, protierozní opatření, ochrany před povodněmi, rekreaci, dobývání ložisek nerostných surovin a podobně**

Uspořádání zastavěného území obce Neplachov má převažující kompaktní charakter zástavby a navržený územní plán obce Neplachov toto uspořádání dále

rozšiřuje. Pro novou zástavbu jsou využity pozemky těsně navazující na zastavěné území obce. V návaznosti na tyto navržené rozvojové plochy jsou územním plánem vymezeny plochy a trasy protipovodňových opatření, které mají za cíl především omezení ohrožení zastavěného území přívalovými dešti a zmírnění eroze.

V celém správním území obce jsou rezervy pro realizaci liniové a doprovodné zeleně (interakční prvky), která je navržena jak podél stávající a navržené místní účelové – cestní sítě, tak podél místních vodotečí. Územní plán obce Neplachov respektuje stávající uspořádání krajiny, která je převážně zemědělská.

Do návrhu ÚP Neplachov je převzat platný Plán územního systému ekologické stability pro ORP České Budějovice.

[Změna č. 1 ÚP Neplachov respektuje a zcela přejímá platný Plán územního systému ekologické stability v platném znění pro ORP České Budějovice.](#)

Územní systém ekologické stability

Kromě biocenter a biokoridorů jsou základními skladebnými částmi ÚSES na lokální úrovni i interakční prvky (dále jen „IP“), což jsou ekologicky významné krajinné prvky a ekologicky významná liniová společenstva, vytvářející existenční podmínky rostlinám a živočichům a významně ovlivňující fungování ekosystémů kulturní krajiny.

Podmínky využití ploch zařazených do územního systému ekologické stability

Regulativy mají 2 základní funkce:

- Zajišťují podmínky pro trvalou funkčnost existujících prvků ÚSES
- Zajišťují územní ochranu ploch pro doplnění prvků ÚSES navržených nebo nefunkčních

Regulativy jsou podkladem pro činnosti a rozhodování v území a liší se podle konkrétního prvku ÚSES. Proto se dělí na tři následující kategorie:

1. Existující (funkční) biocentra
2. Existující (funkční) biokoridory
3. Navržené (nefunkční) prvky - biocentra i biokoridory

1. Existující funkční biocentra

Druhá skladba bioty se bude blížit přirozené skladbě odpovídající trvalým stanovištním podmínkám, u antropicky podmíněných ekosystémů též trvalým antropickým podmínkám. Veškeré vedlejší funkce musejí být tomuto cíli podřízeny. Nepovoluje se zde:

- umístování staveb
- pobytová rekreace
- intenzivní hospodaření

a rovněž nepřípustné jsou veškeré další činnosti snižující ekologickou stabilitu tohoto krajinného segmentu.

2. Existující (funkční) biokoridory

Posláním biokoridorů je umožnit migraci všech organismů mezi biocentra, trvalou existenci nelze předpokládat. Z těchto důvodů se zde připouští širší možnosti hospodářského využití, nevadí ani souběžné vedení biokoridorů s účelovými komunikacemi, rekreačními trasami a podobně.

V nezbytných případech je podmíněně přípustné povolování liniových staveb, konkrétně příčné křížení s biokoridorem, vodohospodářská zařízení, čistírny odpadních vod a podobně. Nepovoluje se zde opět:

- umístování staveb
- pobytová rekreace
- intenzivní hospodaření

a rovněž nepřipustné jsou veškeré další činnosti snižující ekologickou stabilitu tohoto krajinného segmentu.

3. Navržené (nefunkční) prvky - biocentra, biokoridory

Jejich realizace je vázána na splnění výše zmíněných zákonných podmínek. Do doby jejich splnění je zaručeno právo na stávající využití území. Nelze však připustit takové změny v jejich současném využití, které budoucí realizaci ÚSES výrazně ztíží nebo dokonce znemožní.

Realizace je podmíněna řešením vlastnických vztahů v projektu ÚSES, komplexních pozemkových úpravách nebo lesních hospodářských plánech. Pokud nedojde k dohodě s vlastníky (jejichž práva na stávající využití jsou chráněna), je jejich omezení možné pouze za těchto podmínek:

- omezení se děje ve veřejném zájmu
- omezení se děje na základě zákona
- omezení je výslovně uvedeno
- omezení je provedeno jen v nezbytném rozsahu
- neprokáže-li se, že požadovaného účelu nelze dosáhnout jinak
- za omezení je poskytnuta náhrada podle procesních pravidel stanovených stavebním zákonem

Regulativy jsou vyjádřeny v grafické části územního plánu prostřednictvím vymezení jednotlivých prvků ÚSES, který byl zpracován oprávněnou osobou za dodržení metodických pokynů platných pro jeho konstrukci. Změnu této závazné části ÚPD schvaluje orgán, který schválil původní plánovací dokumentaci.

Přírodovědná část (soubor opatření pro zachování funkčnosti prvku ÚSES, návrh managementu a pod.) je uvedena jednak v tabulkových přílohách týkajících se konkrétních prvků, jednak v obecně sumarizující podobě v textové části Plánu místního územního systému ekologické stability.

• Plochy ve volné krajině zařazené do prvků ÚSES

Charakteristika: Jedná se o plochy stávajících a navržených prvků zařazených do územního systému ekologické stability

Regulativy pro plochy zařazené do ÚSES

Regulativy mají 2 základní funkce:

- 1) Zajišťují podmínky pro trvalou funkčnost existujících prvků ÚSES.
- 2) Zajišťují územní ochranu ploch pro doplnění prvků ÚSES navržených nebo nefunkčních.

Podmínky využití ploch ve volné krajině zařazené do prvků ÚSES:

Biocentra ÚSES

Připustné využití

- Současné využití, nebo využití, které systematicky povede ke zlepšování stavu a funkce biocentra ÚSES, jakožto biotopu s minimálním antropickým vlivem na něj.

Podmíněně přípustné využití

- liniové stavby
- stavby bezpodmínečně nutné pro liniové stavby, umístění možné jen do biokoridorů
- stavba ČOV

Nepřípustné využití

- Umisťování jakýchkoliv staveb, které jsou specifikovány v přípustném a podmíněně přípustném využití ploch překryvných s plochou skladebných částí ÚSES. Dále se zde nepovoluje pobytová rekreace , umístování staveb, oplocení a intenzivní hospodaření a nepřípustné jsou i veškeré další činnosti snižující ekologickou stabilitu skladebné části ÚSES.
- změny funkčního využití, které by snižovaly současný stupeň ekologické stability daného území zařazeného do ÚSES (např. z louky na ornou) a které jsou v rozporu s funkcí těchto ploch v ÚSES.

Biokoridory ÚSES

Přípustné využití

- Současné využití, nebo využití, které systematicky povede ke zlepšování stavu a funkce biocentra ÚSES, jakožto biotopu s minimálním antropickým vlivem na něj.

Podmíněně přípustné využití

- je možné umisťovat liniové stavby, které přednostně koridor kříží v nejkratším možném směru, vodohospodářské zařízení čistírny odpadních vod, za podmínky, že nenaruší funkce skladebných částí ÚSES.

Nepřípustné využití

- Umisťování jakýchkoliv staveb, které jsou specifikovány v přípustném a podmíněně přípustném využití ploch překryvných s plochou skladebných částí ÚSES. Dále se zde nepovoluje pobytová rekreace , umístování staveb, oplocení a intenzivní hospodaření a nepřípustné jsou i veškeré další činnosti snižující ekologickou stabilitu skladebné části ÚSES.

Interakční prvky ÚSES

Přípustné využití

- Současné využití, nebo využití, které systematicky povede ke zlepšování stavu a funkce biocentra ÚSES, jakožto biotopu s minimálním antropickým vlivem na něj.

Podmíněně přípustné využití

- Je možné umisťovat liniové stavby, které přednostně interakční prvek kříží v nejkratším možném směru, vodohospodářské zařízení, čistírny odpadních vod, za podmínky, že nenaruší funkce skladebných částí ÚSES

Nepřípustné využití

- Umisťování jakýchkoliv staveb, které jsou specifikovány v přípustném a podmíněně přípustném využití ploch překryvných s plochou skladebných částí ÚSES. Dále se zde nepovoluje pobytová rekreace , umístování staveb, oplocení a intenzivní hospodaření a nepřípustné jsou i veškeré další činnosti snižující ekologickou stabilitu skladebné části ÚSES.

Tabulka prvků ÚSES je uvedena v Odůvodnění v kapitole 14.

Protierozní opatření, ochrana před povodněmi

Navržené prvky ÚSES dotváří návrh ploch, které jsou určeny k protierozní ochraně před povodněmi. Jedná se především o vybudování interakčních prvků (liniových remízů), které rozdělí plochy scelených honů orné půdy a revitalizaci meliorované vodoteče v prostoru mezi železniční tratí a plánovanou dálnicí D3.

V ÚP jsou navržena protipovodňová opatření Nzt1—Nzt4 – zatravněné plochy s retenční funkcí, otevřenou vodní stoku a změna kultury na TTP (Nzt3-4).

[Ve změně č. 1 ÚP je navržena plocha Nr2 smíšená nezastavěného území jako ochrana před povodněmi a revitalizační opatření, která doplňuje a zkvalitňuje systém protipovodňové ochrany a odvod přívalových vod z území obce a přilehlého okolí.](#)

Prostupnost krajiny

Řešeným územím prochází značená cyklotrasa 1134 Ševětín – Mazelov –Dynín – Bošilec – Ponedrážka – Vlkov- Veselí nad Lužnicí. Nové cyklostezky nejsou územním plánem navrhovány.

V celém správním území je navržena obnova původních účelových cest, které mohou být využity převážně i jako hypostezky (dle platných pozemkových úprav).

V souběhu ploch dálnice a železnice jsou změnou č. 1 ÚP navrženy nové plochy veřejného prostranství.

Podchod pro pěší ze zastávky IV. TŽK je součástí projektové dokumentace dálnice a přirozeně navazuje na dopravní infrastrukturu obce a umožňuje mimoúrovňové křížení s prvky ÚSES a místními komunikacemi.

[Návrhem změny č.1 ÚP Neplachov nedochází k narušení prostupnosti krajiny.](#)

Vymezení ploch přípustných pro dobývání ložisek nerostů a ploch pro jeho technické zajištění

V řešeném území se nenacházejí ložiskové objekty, dobývací prostory, poddolovaná území ani hlavní důlní díla. Nejsou zde evidována žádná území náchylná k sesuvům.

Ochrana pozemků určených k plnění funkcí lesa

V řešeném území nejsou dotčeny pozemky určené k plnění funkcí lesa.

[Návrhem změny č.1 ÚP Neplachov nejsou dotčeny pozemky určené k plnění funkcí lesa.](#)

- f) **stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustné využití, nepřípustné využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umístění staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona), popřípadě stanovení podmíněně přípustné využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (např. výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití)**

Plochy s rozdílným způsobem využití pokrývají beze zbytku a jednoznačně celé řešené území a jsou v grafické části odlišeny barvou. Navržené zastavitelné plochy jsou odlišeny barvou a kódem.

V územním plánu jsou rozlišeny následující plochy s rozdílným způsobem využití:

Plochy bydlení BH

- BYTOVÉ DOMY

Plochy bydlení BV

- rodinné domy venkovského charakteru

Plochy občanského vybavení OV

- veřejná infrastruktura **OV**
- komerční zařízení malá a střední **OM**
- tělovýchovná a sportovní zařízení **OS**

Plochy veřejného prostranství PV

- Plochy sloužící pro obecné užívání bez ohledu k vlastnictví k tomuto prostoru, plochy obslužné a pěší komunikace, veřejná parkoviště sloužící k obecnému užívání, veřejná zeleň v zastavěném území

Plochy smíšené obytné SO

- rodinné domy s možností drobného podnikání

Plochy dopravní infrastruktury D

- železniční doprava trať transevropská **Dz**
- železniční doprava trať transevropská, železnice, návrh záboru ZPF manipulačních ploch k stavbě železnice **Dzd**
- dálnice D3 **D-I**
- dálnice D3, doprovodná stavba dočasná - skládka materiálu, mezideponie ornice **D-Id**
- silniční doprava – silnice II. třídy **D-II**
- silniční doprava – silnice III. třídy **D-III**
- silniční doprava – místní a účelové komunikace v nezastavěném území **DM**

Plochy technické infrastruktury TI

- plochy technické infrastruktury

Plochy výroby a skladování VD

- zemědělská výroba

Plochy výroby a skladování V

- zemědělská výroba

Plochy zemědělské

- soukromé zahrady **Z**
- orná **Nzo**
- trvalé travní porosty **Nzt**

Plochy smíšené nezastavěného území

- kombinované protipovodňové a revitalizační opatření **Nr**
- zatravněná plocha s retenční funkcí **Nppo**
- plochy smíšené nezastavěného území – pozemky přirozených přírodě blízkých ekosystémů **NS**

Plochy vodní a vodohospodářské W

- vodní plochy a toky

Plochy lesní NL

- plochy lesní

Podmínky využití funkčních ploch řešených územním plánem Neplachov

– **Plochy bydlení – BH** - bytové domy

Hlavní využití

Plochy bytových domů do třech nadzemních podlaží a podkroví, plochy související dopravní a technické infrastruktury a pozemky veřejných prostranství.

Přípustné využití

- provozovat na těchto plochách objekty bytových domů
- parkovací stání, odstavná stání a garáže pro potřeby vyvolané přípustným a podmíněně přípustným využitím území, realizovat na vlastním pozemku bytových domů
- zřizovat a provozovat občanskou vybavenost na plochách pozemků bytových domů do úrovně 1. nadzemního podlaží
- nezbytná související technická a dopravní infrastruktura

Podmíněně přípustné využití

- není územním plánem stanoveno

Nepřípustné využití

- veškeré činnosti, které zatěžují nebo překračují stupeň zátěže stanovený vyhláškou obce a příslušnými hygienickými normami
- jiné než přípustné a podmíněně přípustné využití

• **Plochy bydlení – BV** - rodinné domy venkovského charakteru

Hlavní využití

Bydlení v rodinných domech venkovského charakteru, které zajišťují podmínky pro bydlení v kvalitním prostředí, umožňují nerušený a bezpečný pobyt a každodenní rekreaci a relaxaci obyvatel, dostupnost veřejných prostranství a občanského vybavení.

Přípustné využití

- zřizovat a provozovat na tomto území stavby pro bydlení vesnického charakteru, které mají odpovídající zázemí užitkové zahrady s možností chovu drobného domácího zvířectva pro vlastní potřebu
- pergoly, bazény
- objekty pro zajištění údržby zahrady
- parkovací stání, odstavná stání a garáže pro potřeby vyvolané přípustným a podmíněně přípustným využitím území
- zřizovat a provozovat občanskou vybavenost (malá prodejna) a služby nevýrobního charakteru (např. krejčí, kadeřnictví, oprava obuvi apod.) na plochách menších než polovina podlahové plochy objektu, která svým charakterem nebude narušovat obytnou funkci
- místní obslužné komunikace a veřejná prostranství
- sítě technické infrastruktury

Podmíněně přípustné využití

- zřizovat a provozovat zařízení pro drobnou podnikatelskou činnost (nevýrobní služby), která svým charakterem nesmí narušovat obytnou funkci nad zákonem stanovené limity, bez negativního vlivu na bydlení, tyto nesmí zhoršovat kvalitu obytného prostředí a pohodu bydlení
- ~~- pro deset parcel určených pro výstavbu RD bude možnost získání souhlasu k provozování domovní ČOV na vlastním pozemku s možností vypouštění nebo odvozu předčištěné vody do vodoteče nebo do čistírny – dle požadavku obce pro zabezpečení výstavby občanů trvale žijících v obci, protože zatím není v provozu nová ČOV pro celou obec.~~

Nepřípustné využití

- jsou veškeré činnosti (včetně zařízení chovatelských, pěstitelských), které zatěžují, nebo překračují stupeň zátěže, nebo režim stanovený vyhláškou obce a příslušnými hygienickými normami
- stavby pro výrobu
- velkokapacitní stavby občanského vybavení
- velkokapacitní stavby pro dopravu
- velkokapacitní stavby technického vybavení

Stanovení podmínek prostorového uspořádání včetně podmínek ochrany krajinného rázu

- hmotové a prostorové uspořádání na pozemcích pro rodinné domy bude respektovat následující parametry - zastavěná plocha pozemku vč. zpevněných ploch pergoly, bazény a parkování vozů do 35% plochy parcely, výškové uspořádání 1NP s možností podkroví
- provedení staveb v tradiční hmotové i materiálové skladbě tak, aby vzhledový charakter obce zůstal zachován
- doporučená plocha parcely 900 m²

• **Plochy občanského vybavení - OV** – veřejná infrastruktura

Hlavní využití

Plochy pro stavby, zařízení a související činnosti a děje občanské vybavenosti místního charakteru.

Přípustné

- současné využití staveb občanského vybavení
- parkovací stání, odstavná stání a garáže pro potřeby vyvolané přípustným využitím území budou řešena na vlastním pozemku
- drobná sadovnická a parková architektura např. altánek, kryté sezení, lavičky
- zeleň parková, travnaté plochy pro oddech

Nepřípustné

- veškeré činnosti které zatěžují nebo překračují stupeň zátěže stanovený vyhláškou obce a příslušnými hygienickými normami
- jiné než hlavní, přípustné využití

Stanovení podmínek prostorového uspořádání včetně podmínek ochrany krajinného rázu

- výšková zonace a funkčně objemové podmínky budou posuzovány individuálně především s ohledem na přímé sousedství navazující zástavby

• **Plochy občanského vybavení - OM** – komerční zařízení malá a střední

Hlavní využití

Plochy pro stavby, zařízení a související činnosti a děje občanské vybavenosti komerčního charakteru

Přípustné

- stavby a zařízení pro ubytování a hromadné stravování a stavby pro služby
- parkovací stání, odstavná stání a garáže pro potřeby vyvolané přípustným využitím území budou řešena na vlastním pozemku
- drobná sadovnická a parková architektura např. altánek, kryté sezení, lavičky
- zeleň parková, travnaté plochy pro oddech

Podmíněně přípustné

- byt majitele, správce za podmínky, že budou splněny hygienické limity pro hluk

Nepřípustné

- jiné než hlavní, přípustné nebo podmíněně přípustné využití

Stanovení podmínek prostorového uspořádání včetně podmínek ochrany krajinného rázu

- výška staveb přízemní, maximálně dvě nadzemní podlaží, popřípadě zvýšené přízemí + obyvatelné podkroví

- **Plochy občanského vybavení – OS** - tělovýchovná a sportovní zařízení

Hlavní využití

Plochy pro provozování sportu, sportovně rekreačních aktivit, veřejné rekreace a volnočasové aktivity.

Přípustné využití

- jednoúčelová i víceúčelová hřiště, půjčovny kol
- výstavba objektu pro šatny, umývárny, sklad sportovního náčiní, dílnu pro rychlou opravu a údržbu sportovních potřeb, objekt pro klubovou činnost, občerstvení
- dětská hřiště
- výstavba altánků, krytého sezení, osazení laviček, odpadkových košů apod.
- zeleň parková, travnaté plochy pro oddech, slunění
- nezbytné technické vybavení
- plocha nezbytně nutná pro parkoviště osobních automobilů

Nepřípustné využití

- jiné využití než sportovní činnost

- **Plochy veřejných prostranství - PV** - obslužné a pěší komunikace, parkoviště, veřejná zeleň v zastavěném území

Hlavní využití

Veřejná prostranství zahrnují plochy, prostory přístupné každému bez omezení, tedy sloužící obecnému používání a to bez ohledu na vlastnictví k tomuto prostoru

Plochy sloužící k výstavbě obslužných a pěších komunikací a k obnově a zachování stávající sídelní zeleně a zakládání zeleně nové formou zeleně veřejné na pozemcích přístupných veřejnosti

Přípustné využití

- obslužné komunikace, pěšiny, chodníky, parkoviště pro osobní vozy a místní provoz
- technická infrastruktura – základní technická vybavenost
- obecní mobiliář
- osazení drobné architektury (lavičky, odpadkové koše, výstavba altánu, dětské herní prvky atd.)
- umístění kontejnerů na separovaný odpad
- provádět na těchto plochách vegetační úpravy, které svým charakterem nenaruší funkci plochy a původní skladbu dřevin
- zatravnění ploch
- výsadba okrasné a ochranné zeleně (domácí okrasné keře a stromy, květinové záhony)

Nepřípustné využití

- jiné než přípustné využití

- **Plochy smíšené obytné - SO** - rodinné domy s možností drobného podnikání

Hlavní využití

Bydlení (při splnění podmínek prostorového uspořádání a dalších podmínek) s možností výstavby objektů pro občanské vybavení a podnikatelské aktivity

vesnického charakteru s výjimkou umístování staveb a zařízení, které snižují kvalitu prostředí v této ploše.

Přípustné využití

- objekty, které mohou obsahovat byty a provozovny v souladu s provozováním funkce hlavní
- zařízení pro drobnou podnikatelskou činnost, která svým charakterem nesmí narušovat obytnou funkci nad zákonem stanovené limity
- zpevněné plochy pro pěší, parkovací stání, odstavná stání a garáže pro potřeby vyvolané přípustným využitím území
- zřizovat a provozovat objekty občanského vybavení (malá prodejna), služby nevýrobního charakteru (např. krejčí, kadeřnictví, oprava obuvi apod.) a drobné řemeslné práce, které svým charakterem nebude narušovat obytnou funkci
- místní obslužné komunikace a veřejná prostranství
- sítě technické infrastruktury

Nepřípustné využití

- jsou veškeré činnosti (včetně zařízení chovatelských, pěstitelských), které zatěžují, nebo překračují stupeň zátěže, nebo režim stanovený příslušnými hygienickými normami
- velkokapacitní stavby pro výrobu a skladování
- velkokapacitní stavby občanského vybavení
- velkokapacitní stavby pro dopravu
- velkokapacitní stavby technického vybavení

Stanovení podmínek prostorového uspořádání včetně podmínek ochrany krajinného rázu

- objekty smíšené zástavby budou svými proporcemi, celkovým vzhledem shodné nebo architektonicky úměrné charakteru původní okolní zástavby

Další podmínky

- u objektů podléhajících splnění hygienických limitů dle zákona č.258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů, v platném znění, a dle nařízení vl. č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, v platném znění, musí být jejich umístění doloženo vyhodnocením hlukové zátěže území a navržením účinných protihlukových opatření jako součást ZTV pro plochu jako celek.

- **Plochy dopravní infrastruktury – Dz** - trať transevropská, železniční doprava

Hlavní využití

Trať transevropská – IV. TŽK

Zajištění obsluhy území v železniční osobní a nákladní dopravě transevropským IV. TŽK.

Přípustné využití

- zařízení související bezprostředně s danou funkcí dopravní infrastruktury – železniční

Nepřípustné využití

- veškeré stavby trvalého charakteru nesouvisející s danou funkcí

Stanovení podmínek prostorového uspořádání včetně podmínek ochrany krajinného rázu

- v rámci ploch dopravní infrastruktury - železniční budou koordinovány požadavky z projekce IV. železničního koridoru a dálnice DIII vč. doprovodných staveb. S tím souvisí odstranění bariér a zábran pro vodohospodářské řešení – prostup

Neplachovského potoka pod stavbou těles dálnice a železnice. Dále s tím souvisí přístupnost k železniční zastávce osobní dopravy, bude umožněno mimoúrovňové křížení s prvky systému ÚSES a místními komunikacemi.

• **Plochy dopravní infrastruktury – Dzd** - trať transevropská, železniční doprava

Hlavní využití

Dočasné stavby – skládka a manipulační prostor pro IV. TŽK

Podmíněně přípustné využití – po vypršení platnosti hlavního využití

- zalesnění bude možné vždy až po dohodě s příslušnými dotčenými orgány státní správy a po projednání s orgány ochrany ZPF v případech neodporujících zákonu
- jednotlivé jednoduché stavby zemědělské výroby (seníky, včelíny, bažantnice, poseady, krmelce) – pokud nenarušují krajinný ráz
- změny kultury na pastviny – nejedná-li se o plochy vymezené jako hodnotné krajinné prostory, za podmínky zajištění ochrany významných krajinných prvků, rybníků, remízů
- změny kultury na louky, sady, plochy přírodě blízkých ekosystémů – za splnění všech zákonných podmínek
- zřizovat vodní plochy a toky – souhlas orgánů ochrany přírody

Nepřípustné využití – po vypršení platnosti hlavního využití

- zřizovat a provozovat jakákoliv zařízení (zejména stavby), která nejsou uvedena jako přípustná, nebo podmíněně přípustná

Stanovení podmínek prostorového uspořádání včetně podmínek ochrany krajinného rázu – po vypršení platnosti hlavního využití

- pozemky Dzd zařazené do územního systému ekologické stability je možné využívat pouze v souladu s podmínkami uvedenými v kapitole e).

• **Plochy dopravní infrastruktury – D-I** - silniční doprava – dálnice D3

Hlavní využití

Dálnice D3.

Přípustné využití

- výstavba zařízení související bezprostředně s danou funkcí dopravní stavby dálnice D3
- možnost mimoúrovňového křížení s prvky systému ÚSES a dopravními stavbami, vodohospodářskými stavbami a vodními toky
- doprovodné stavby (silnice II/603)
- možnost vybudování mimoúrovňového křížení s prvky ÚSES

Nepřípustné využití

- veškeré stavby trvalého charakteru nesouvisející s danou funkcí

• **Plochy dopravní infrastruktury – D-IId** - silniční doprava – dálnice D3

Hlavní využití

Dočasné stavby – skládka a mezideponie ornice pro dálnici D3.

Přípustné využití – po vypršení platnosti hlavního využití

- intenzivní hospodaření s ornou půdou
- v rámci oprav a úprav stávajících silnic je bez požadavku na změnu územního plánu možné jejich rozšíření či směrová a výšková úprava v nezbytném rozsahu k dosažení normových parametrů. Toto platí za předpokladu, že úprava negativně nezasáhne stávající zastavěné území.

Podmíněně přípustné využití – po vypršení platnosti hlavního využití

- zalesnění bude možné vždy až po dohodě s příslušnými dotčenými orgány státní správy a po projednání s orgány ochrany ZPF v případech neodporujících zákonu
- jednotlivé jednoduché stavby zemědělské výroby (seníky, včelíny, bažantnice, poseady, krmelce) – pokud nenarušují krajinný ráz
- změny kultury na pastviny – nejedná-li se o plochy vymezené jako hodnotné krajinné prostory, za podmínky zajištění ochrany významných krajinných prvků, rybníků, remízů
- změny kultury na louky, sady, plochy přírodě blízkých ekosystémů – za splnění všech zákonných podmínek
- zřizovat vodní plochy a toky – souhlas orgánů ochrany přírody

Nepřípustné využití – po vypršení platnosti hlavního využití

- zřizovat a provozovat jakákoliv zařízení (zejména stavby), která nejsou uvedena jako přípustná, nebo podmíněně přípustná

Stanovení podmínek prostorového uspořádání včetně podmínek ochrany krajinného rázu – po vypršení platnosti hlavního využití

- pozemky D-Id zařazené do územního systému ekologické stability je možné využívat pouze v souladu s podmínkami uvedenými v kapitole e).

• Plochy dopravní infrastruktury – D-II (původní silnice I/3) - silniční doprava - silnice II. třídy

Hlavní využití

Silnice II. třídy.

Přípustné využití

- zařízení související bezprostředně s danou funkcí staveb dopravních
- možnost výstavby ploch technické infrastruktury, umožnění mimoúrovňové křížení s prvky systému ÚSES a dopravními stavbami
-

Nepřípustné využití

- veškeré stavby trvalého charakteru nesouvisející s danou funkcí

• Plochy dopravní infrastruktury – D-III - silniční doprava – silnice III. třídy

Hlavní využití

Silnice III. třídy.

Přípustné využití

- výstavba zařízení související bezprostředně s danou funkcí staveb dopravních
- plochy stavby technické infrastruktury

Nepřípustné využití

- veškeré stavby trvalého charakteru nesouvisející s danou funkcí

• Plochy dopravní infrastruktury - DM - silniční doprava – místní a účelové komunikace v nezastavěném území

Hlavní využití

Plochy dopravní infrastruktury jsou samostatně vymezeny v případech, kdy využití pozemků dopravních staveb a zařízení, zejména z důvodů intenzity dopravy a jejich negativních vlivů, vylučuje začlenění takových pozemků do ploch jiného způsobu využití a dále tehdy, kdy je vymezení ploch dopravy nezbytné k zajištění dopravní přístupnosti, např. ploch výroby, ploch občanského vybavení pro maloobchodní prodej.

Přípustné využití

- výstavba zařízení související bezprostředně s danou funkcí staveb dopravních
- plochy stavby technické infrastruktury

Nepřípustné využití

- veškeré stavby trvalého charakteru nesouvisející s danou funkcí

• **Plochy technické infrastruktury - TI**

Hlavní využití

Plochy technické infrastruktury.

Přípustné využití

- výstavba zařízení související bezprostředně s danou funkcí staveb energetických, vodohospodářských, produktovodu
- čistírny odpadních vod

Nepřípustné využití

- veškeré stavby trvalého charakteru nesouvisející s danou funkcí

• **Plochy výroby a skladování – VD - zemědělská výroba**

Hlavní využití

Zemědělská družstva, opravy a prodej zemědělské mechanizace

Přípustné využití

- zřizovat objekty zemědělské výroby odpovídající charakterem a objemem okolní zástavbě
- zřizovat objekty pro skladové hospodářství odpovídající charakterem a objemem okolní zástavbě
- parkovací a odstavná stání a garáže pro potřeby vyvolané přípustným a podmíněně přípustným využitím území
- zařízení pro ekologicky čistou výrobu a služby zemědělského charakteru

Nepřípustné využití

- jsou veškeré činnosti (včetně zařízení chovatelských, pěstitelských), které zatěžují, nebo překračují stupeň zátěže, nebo režim stanovený vyhláškou obce a příslušnými hygienickými normami a které jsou nebo by mohly být v rozporu s funkcí s hlavní

Stanovení podmínek prostorového uspořádání včetně podmínek ochrany krajinného rázu

- případné umístění dílčích novodobých prvků potřebných k zemědělskému podnikání (např. síla, výškové skladovací objekty apod.) bude posuzováno vždy jednotlivě

• **Plochy výroby a skladování – V**

Hlavní využití

Drobná a řemeslná výroba, která se z důvodů negativních vlivů na okolí neslučuje se zařazením do ploch jiného způsobu využití.

Přípustné využití

- plochy výrobní nebo skladovací, s přízemní výstavbou ve formě odpovídající užití tradičních materiálů a proporcím odpovídajícím objektům venkovské hospodářské zástavby v místě
- parkovací stání, odstavná stání a garáže na vlastním pozemku pro potřeby vyvolané přípustným využitím území
- místní obslužné komunikace
- liniové stavby technické infrastruktury

Podmíněně přípustné využití

- obnova zemědělské výroby za podmínky, že max. hranice negativního vlivu na okolní zástavbu (zápach, hluk, prašnost) nepřesáhne hranice pozemků k tomuto účelu určených
- být majitele firmy, případně být správce, za podmínky, že budou splněny hygienické limity pro hluk

Nepřípustné využití

- jsou veškeré činnosti obtěžující okolí nad zákonem stanovené limity – hluk, prašnost exhalace, nebo překračující režim stanovený vyhláškou obce a příslušnými hygienickými normami

- **Plochy zemědělské - Z** - soukromé zahrady

Hlavní využití

Individuální rodinná zahrada za účelem zřízení intenzivního i extenzivního sadu doplněné pěstováním zeleniny, ovoce a květin

Přípustné využití

- možnost oplocení
- možnost výstavby objektu pro údržbu zahrady
- vegetační prvky

Podmíněně přípustné využití

- chov domácího zvířectva – pokud negativní vliv nepřekročí nad přípustnou mez limity zátěže, nebo režim stanovený v příslušných předpisech, vyhláškou a příslušnými hygienickými normami

Nepřípustné využití

- jsou veškeré činnosti (včetně zařízení chovatelských, pěstitelských), které zatěžují, nebo překračují stupeň zátěže, nebo režim stanovený vyhláškou obce a příslušnými hygienickými normami

Stanovení podmínek prostorového uspořádání včetně podmínek ochrany krajinného rázu

- max. zastavěná plocha objektu do 50 m² pro 1 objekt včetně pergol a teras
- objekt přízemní, v materiálovém provedení dřevěném nebo zděném

- **Plochy zemědělské – Nzo** - orná

Hlavní využití

Orná půda.

Přípustné využití

- intenzivní hospodaření s ornou půdou
- provádět změnu kultury na trvalý travní porost
- zřizovat sítě a zařízení technické a dopravní infrastruktury nezbytné pro obsluhu a zásobování přilehlého území
- zřizovat protipovodňová a protierozní opatření, retenční opatření
- v rámci oprav a úprav stávajících silnic je bez požadavku na změnu územního plánu možné jejich rozšíření či směrová a výšková úprava v nezbytném rozsahu k dosažení normových parametrů. Toto platí za předpokladu, že úprava negativně nezasáhne stávající zastavěné území.

Podmíněně přípustné využití

- zalesnění bude možné vždy až po dohodě s příslušnými dotčenými orgány státní správy a po projednání s orgány ochrany ZPF v případech neodporujících zákonu

- jednotlivé jednoduché stavby zemědělské výroby (seníky, včelíny, bažantnice, poseady, krmelce) – pokud nenarušují krajinný ráz
- změny kultury na pastviny – nejedná-li se o plochy vymezené jako hodnotné krajinné prostory, za podmínky zajištění ochrany významných krajinných prvků, rybníků, remízů
- změny kultury na louky, sady, plochy přírodě blízkých ekosystémů – za splnění všech zákonných podmínek
- zřizovat vodní plochy a toky – souhlas orgánů ochrany přírody

Nepřípustné využití

- zřizovat a provozovat jakákoliv zařízení (zejména stavby), která nejsou uvedena jako přípustná, nebo podmíněně přípustná

Stanovení podmínek prostorového uspořádání včetně podmínek ochrany krajinného rázu

- pozemky Nzo zařazené do územního systému ekologické stability je možné využívat pouze v souladu s podmínkami uvedenými v kapitole e).

• **Plochy zemědělské – NZt** - trvalé travní porosty

Hlavní využití

Trvalý travní porost.

Přípustné využití

- extenzivní hospodaření na trvalých travních porostech
- zřizování pastvin
- v rámci oprav a úprav stávajících silnic je bez požadavku na změnu územního plánu možné jejich rozšíření či směrová a výšková úprava v nezbytném rozsahu k dosažení normových parametrů. Toto platí za předpokladu, že úprava negativně nezasáhne stávající zastavěné území.

Podmíněné využití

- umisťovat jednoduché stavby zemědělské výroby (např. seníky, včelíny, bažantnice apod. a přístřešků, které slouží k ochraně zvířat před nepřízní počasí při sezónním chovu na pastvinách) pokud nenarušují krajinný ráz
- zřizovat sítě a zařízení technické a dopravní infrastruktury nezbytné pro obsluhu a zásobování přilehlého území
- zřizovat vodní plochy a toky – souhlas orgánů ochrany přírody
- zornění TTP pokud nedojde k ohrožení území erozí
- zalesnění bude možné vždy až po dohodě s příslušnými dotčenými orgány státní správy a po projednání s orgány ochrany ZPF v případech neodporujících zákonu
- pastevní areály – za podmínky zajištění ochrany významných krajinných prvků, rybníků, remízů, mimo plochy ohrožených erozí
- ohrazení pastevních areálů – za podmínky zachování průchodnosti krajiny.

Nepřípustné využití

- zřizovat a provozovat jakákoliv zařízení (zejména stavby), která nejsou uvedena jako přípustná, nebo podmíněně přípustná

Stanovení podmínek prostorového uspořádání včetně podmínek ochrany krajinného rázu

- pozemky trvalých travních porostů zařazené do územního systému ekologické stability je možné využívat pouze v souladu s podmínkami uvedenými v kapitole e).

- **Plochy smíšené nezastavěného území – Nr** - kombinované protipovodňové a revitalizační opatření

Hlavní využití

Rozšíření profilu průtočnosti stávajících otevřených vodotečí pro přívalové (dešťové) vody

Přípustné využití

- výstavba zařízení související bezprostředně s danou funkcí protipovodňových staveb
- v rámci oprav a úprav stávajících silnic je bez požadavku na změnu územního plánu možné jejich rozšíření či směrová a výšková úprava v nezbytném rozsahu k dosažení normových parametrů. Toto platí za předpokladu, že úprava negativně nezasáhne stávající zastavěné území.

Nepřípustné využití

- veškeré stavby trvalého charakteru nesouvisející s danou funkcí

Stanovení podmínek prostorového uspořádání včetně podmínek ochrany krajinného rázu

- pozemky smíšené nezastavěného území zařazené do územního systému ekologické stability je možné využívat pouze v souladu s podmínkami uvedenými v kapitole e).

- **Plochy smíšené nezastavěného území - Nppo** - zatravněná plocha s retenční funkcí

Hlavní využití

Zabezpečení rozlivu na vyčleněnou plochu v případě přívalových (dešťových) vod

Přípustné využití

- výstavba zařízení související bezprostředně s danou funkcí protipovodňových staveb

Nepřípustné využití

- veškeré stavby trvalého charakteru nesouvisející s danou funkcí

Stanovení podmínek prostorového uspořádání včetně podmínek ochrany krajinného rázu

- pozemky smíšené nezastavěného území zařazené do územního systému ekologické stability je možné využívat pouze v souladu s podmínkami uvedenými v kapitole e).

- **Plochy smíšené nezastavěného území - NS**
– pozemky přirozených a přírodě blízkých ekosystémů

Hlavní využití

Pozemky přirozených a přírodě blízkých ekosystémů ve volné krajině.

Přípustné využití

- všechny plochy ostatní ve volné krajině – nezastavitelné území, sloužící jako remízy, jako ponechané meze mezi jednotlivými účelovými pozemky na zemědělských i zalesněných pozemcích
- realizace prvků ÚSES včetně interakčních prvků
- do doby realizace prvků ÚSES současné využití pozemku
- revitalizace vodotečí
- v rámci oprav a úprav stávajících silnic je bez požadavku na změnu územního plánu možné jejich rozšíření či směrová a výšková úprava v nezbytném rozsahu

k dosažení normových parametrů. Toto platí za předpokladu, že úprava negativně nezasáhne stávající zastavěné území.

Podmíněně přípustné využití

- liniové inženýrské stavby, účelové cesty
- manipulační plochy pro údržbu krajiny pouze na pozemcích, které nejsou zařazeny do prvků ÚSES
- zřizovat vodní plochy, toky

Nepřípustné využití

- jakékoli změny funkčního využití, které by znemožnily nebo ohrozily územní ochranu ploch, které jsou potřebné k založení chybějících prvků ÚSES
- veškeré stavby mimo podmíněně přípustných

Stanovení podmínek prostorového uspořádání včetně podmínek ochrany krajinného rázu

- pozemky zařazené do územního systému ekologické stability je možné využívat pouze v souladu s podmínkami uvedenými v kapitole e).

- **Plochy vodní a vodohospodářské - W**

- vodní plochy a toky

Hlavní využití

Plochy vodní a vodohospodářské.

Přípustné využití

- budovat nové vodní plochy včetně hrází pro retenční nádrže
- revitalizace toků
- stávající způsob využití vodních ploch ponechat
- zásahy do vodních ploch, toků a území s nimi bezprostředně souvisejícího nutné pro stabilizaci vodních poměrů v území

Podmíněně využití

- zřizovat sítě a zařízení technické infrastruktury nezbytné pro obsluhu a zásobování přilehlého území kolmo na vodní toky, případně nejkratším možným způsobem přes, nebo pod vodní hladinou

Nepřípustné využití

- zřizovat a provozovat jakákoliv nová zařízení (zejména stavby), nesouvisející s využitím vodní plochy a to včetně rekreačních staveb a zařízení a dále pak funkční využití a činnosti, které nejsou uvedeny jako přípustné, nebo podmíněně přípustné

Stanovení podmínek prostorového uspořádání včetně podmínek ochrany krajinného rázu

- pozemky zařazené do územního systému ekologické stability je možné využívat pouze v souladu s podmínkami uvedenými v kapitole e).

- **Plochy lesní - NL**

Hlavní využití

Pozemky určené k plnění funkce lesa.

Přípustné využití

- využívání pozemků určených k plnění funkcí lesa v souladu se zákonem o lesích
- v rámci oprav a úprav stávajících silnic je bez požadavku na změnu územního plánu možné jejich rozšíření či směrová a výšková úprava v nezbytném rozsahu

k dosažení normových parametrů. Toto platí za předpokladu, že úprava negativně nezasáhne stávající zastavěné území.

Podmíněně přípustné využití

- zřizovat a provozovat účelové stavby a zařízení pro lesní hospodářství a ochranu přírody místního významu
- zřizovat sítě a zařízení technické a dopravní infrastruktury nezbytné pro obsluhu a zásobování přilehlého území

Nepřípustné využití

- zřizovat a provozovat jakákoliv zařízení (zejména stavby), která nejsou uvedena jako přípustná nebo podmíněně přípustná

Stanovení podmínek prostorového uspořádání včetně podmínek ochrany krajinného rázu

- pozemky určené k plnění funkcí lesa zařazené do územního systému ekologické stability je možné využívat pouze v souladu s podmínkami uvedenými v kapitole e).

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

VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY

DI1	DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA - dálnice D3 včetně doprovodných staveb, skládka materiálu
DI2a,DI2b	DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA - místní komunikace
DI3	DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA - IV. TŽK
DI4	DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA – silnice II/603 v nové stopě
OV1	OBČANSKÉ VYBAVENÍ - tělovýchovná a sportovní zařízení
TI1	TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA - čistírna odpadních vod
TI2	TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA - vodovod
TI3	TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA - kanalizace
TI4	TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA - plynovod
TI5	TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA - zkapacitnění propustku

VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ

OP1	ZATRAVNĚNÁ PLOCHA S RETENČNÍ FUNKCÍ - protipovodňové opatření
OP2	KOMBINOVANÉ PROTIPOVODŇOVÉ A REVITALIZAČNÍ OPATŘENÍ
OP3	ZMĚNA KULRURY - TRVALÝ TRAVNÍ POROST - protipovodňové opatření
OP4	VODNÍ STOKA - protipovodňové opatření
OP5	MEZIDEPONIE ORNICE – dálnice D3

h) vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle §8 § 5-odst. 1 katastrálního zákona

Návrhem ÚP nevznikají požadavky na veřejně prospěšné stavby a veřejná prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo.

i) **Stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona**
Návrhem ÚP nevznikají požadavky na kompenzační opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona.

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

Územní studie bude zpracována pro plochu BV4. Územní studie bude řešit napojení na dopravní a technickou infrastrukturu, urbanistické řešení území (zejména šířky a funkční uspořádání veřejných prostranství včetně výsadby zeleně, parcelace pozemků, vjezdy na pozemky, stavební čáry, architektonické a objemové řešení objektů).

Územní studie bude v ploše BV4 zároveň vymezovat související plochy veřejných prostranství, a to nejméně o výměře 1000m² na každé 2 ha zastavitelné plochy. Do této výměry se nezapočítávají pozemní komunikace a parkovací plochy.

Lhůta pro pořízení územní studie, její schválení a vložení dat do evidence územně plánovací činnosti bude stanovena na základě aktuálních podmínek a poptávky v území, nejpozději však do 5 let od nabytí účinnosti Změny č. 1 ÚP Neplachov.

Změna č. 1 ÚP Neplachov nevymezuje nové zastavitelné plochy a koridory u kterých by požadovala zpracování územní studie.

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

- 1) Dokumentace ÚP obsahuje v originálním vyhotovení 30 listů A4 textové části
- 2) Grafická část ÚP je nedílnou součástí tohoto opatření obecné povahy jako příloha č.1 a obsahuje celkem 4 výkresy.

č. 1 - Výkres základního členění území	1: 5 000
č. 2 - Hlavní výkres	1: 5 000
č. 3 - Výkres veřejné prospěšných staveb, opatření, asanací	1: 5 000
č. 4 - Výkres technické infrastruktury	1: 5 000