

# Územní plán Poleň – změna č. 1

ODŮVODNĚNÍ

duben 2024



## Obsah

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |    |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1) Postup při pořízení.....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 4  |
| 2) Soulad návrhu územního plánu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem .....                                                                                                                                                                                                                                                               | 4  |
| 2.a. Soulad s Politikou územního rozvoje .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 4  |
| 2.b. Soulad se Zásadami územního rozvoje Plzeňského kraje.....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 11 |
| 3) Soulad s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot území a požadavky na ochranu nezastavěného území.....                                                                                                                                                                                                    | 13 |
| 3.a. Soulad s cíli územního plánování.....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 13 |
| 3.b. Soulad s úkoly územního plánování .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 15 |
| 3.c. Podmínky pro hospodářský rozvoj .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 16 |
| 4) Soulad s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 17 |
| 5) Soulad s požadavky zvláštních právních předpisů a stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů .....                                                                                                                                                                                                                | 17 |
| 5.a. Soulad s požadavky zvláštních právních předpisů .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 17 |
| 5.b. Soulad se stanovisky dotčených orgánů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů .....                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 18 |
| 6) Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí.....                                                                                                                                                                                             | 20 |
| 7) Stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 SZ (stanovisko SEA) .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 20 |
| 8) Sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst. 5 SZ zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly.....                                                                                                                                                                                                                    | 20 |
| 9) Komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 20 |
| 9.a. Zdůvodnění vymezení zastavěného území.....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 20 |
| 9.b. Zdůvodnění koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot .....                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 21 |
| 9.c. Zdůvodnění urbanistické koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně .....                                                                                                                                                                                                                                                    | 21 |
| 9.d. Zdůvodnění koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umísťování .....                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 27 |
| 9.e. Zdůvodnění koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochrana před povodněmi, rekreace, dobývání nerostů a podobně .....                                                                                                          | 28 |
| 9.f. Zdůvodnění stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití, popřípadě podmíněčně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu..... | 30 |
| 9.g. Zdůvodnění 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.....                                                                                                                                                    | 33 |
| 9.h. Zdůvodnění vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo .....                                                                                                                                                                                                                                       | 34 |

|                                                                                                                                                                                                                                                                            |    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 9.i. Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití včetně podmínek pro jeho prověření.....                                                                                                                                               | 34 |
| 9.j. vymezení ploch a koridorů, ve kterých je prověření změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování a dále stanovení lhůty pro pořízení územní studie, její schválení pořizovatelem a vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti..... | 34 |
| 10) Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch .....                                                                                                                                                               | 35 |
| 11) Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších územních vztahů.....                                                                                                                                                                                         | 38 |
| 11.a. Urbanistická koncepce.....                                                                                                                                                                                                                                           | 38 |
| 11.b. Veřejná infrastruktura .....                                                                                                                                                                                                                                         | 39 |
| 11.c. Uspořádání krajiny .....                                                                                                                                                                                                                                             | 39 |
| 12) Vyhodnocení splnění požadavků zadání.....                                                                                                                                                                                                                              | 39 |
| 12.a. Požadavky na úpravu dokumentace ÚP.....                                                                                                                                                                                                                              | 39 |
| 12.b. Požadavky vyplývající z PÚR a ZÚR a ÚAP .....                                                                                                                                                                                                                        | 39 |
| 12.c. Požadavky na urbanistickou koncepci.....                                                                                                                                                                                                                             | 39 |
| 12.d. Požadavky na koncepci veřejné infrastruktury.....                                                                                                                                                                                                                    | 40 |
| 12.e. Požadavky na koncepci krajiny .....                                                                                                                                                                                                                                  | 40 |
| 12.f. Požadavky na VPS a VPO.....                                                                                                                                                                                                                                          | 40 |
| 13) Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 SZ), s odůvodněním potřeby jejich vymezení .....                                                                                                                  | 40 |
| 14) Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkcí lesa .....                                                                                                                                          | 40 |
| 14.a. Vyhodnocení záborů zemědělského půdního fondu.....                                                                                                                                                                                                                   | 40 |
| 14.b. Vyhodnocení záborů pozemků určených k plnění funkce lesa .....                                                                                                                                                                                                       | 50 |
| 15) Rozhodnutí o námitkách včetně samostatného odůvodnění .....                                                                                                                                                                                                            | 50 |
| 16) Vyhodnocení připomínek .....                                                                                                                                                                                                                                           | 51 |

## 1) Postup při pořízení

- doplní pořizovatel

## 2) Soulad návrhu územního plánu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem

### 2.a. Soulad s Politikou územního rozvoje

#### 2.a.1. Aktuální Politika územního rozvoje

Platnou Politikou územního rozvoje závaznou ke zpracování územního plánu je PÚR ve znění Aktualizace č. 4, účinné od 01.09.2021.

#### 2.a.2. Republikové priority Politiky územního rozvoje

**bod 14:** Ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Zachovat ráz jedinečné urbanistické struktury území, struktury osídlení a jedinečné kulturní krajiny, které jsou výrazem identity území, jeho historie a tradice. Tato území mají značnou hodnotu, např. i jako turistické atraktivity. Jejich ochrana by měla být provázána s potřebami ekonomického a sociálního rozvoje v souladu s principy udržitelného rozvoje. V některých případech je nutná cílená ochrana míst zvláštního zájmu, v jiných případech je třeba chránit, respektive obnovit celé krajinné celky. Krajina je živým v čase proměnným celkem, který vyžaduje tvůrčí, avšak citlivý přístup k vyváženému všestrannému rozvoji tak, aby byly zachovány její stěžejní kulturní, přírodní a užitné hodnoty. Bránit upadání venkovské krajiny jako důsledku nedostatku lidských zásahů.

- Návrh územního plánu respektuje stávající hodnoty území, zejména dochovanou urbanistickou strukturu a venkovský charakter zástavby jednotlivých částí obce. Zastavitelné plochy jsou navrženy v návaznosti na zastavěné území tak, aby nedošlo k narušení kompaktního tvaru sídel.
- Rozvoj obce je navržen uvážlivě s ohledem na zachování venkovského rázu krajiny. Výstavba je soustředěna do jednotlivých částí obce, v krajině nejsou navrhovány žádné solitérní stavby. Zastavitelné plochy navazují na zastavěné území.
- Návrhem je podpořen endogenní rozvoj území, zejména nabídkou ploch pro bydlení a podnikání při zachování kulturních a přírodních hodnot. Jsou vytvořeny podmínky pro životaschopnou ekonomickou základnu obce.
- Návrh územního plánu vytváří předpoklady pro udržitelný rozvoj území, tj. vyvážený vztah podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel obce.
- Územní plán chrání nezastavěné území a neumožňuje nekoncepční rozvojové záměry, které by mohly ohrozit kulturní a přírodní hodnoty krajiny.

**bod 14a:** Při plánování rozvoje venkovských území a oblastí dbát na rozvoj primárního sektoru při zohlednění ochrany kvalitní zemědělské, především orné půdy a ekologických funkcí krajiny.

- Navržené řešení nabízí dostatek prostoru pro rozvoj primárního sektoru a zároveň chrání zemědělskou půdu a přírodní prostředí před negativními důsledky zemědělské výroby.
- Při plánování rozvoje území obou částí obce bylo při vymezování zastavitelných ploch s rozdílným způsobem využití dbáno na ochranu kvalitních orných půd především I. a II.

třídy ochrany. Plochy pro bydlení a další aktivity jsou přednostně umísťovány na půdy nižších tříd ochrany.

- Rozvoj primárního sektoru je podpořen stabilizací stávajících ploch zemědělské a lesnické výroby a umožněním jejich přiměřeného rozvoje.
- Zastavitelné plochy navazují na zastavěné území, aby nedocházelo k nežádoucí fragmentaci krajiny. Jsou stanoveny podmínky pro zachování prostupnosti krajiny a navržena opatření pro ochranu krajiny včetně prvků územního systému ekologické stability.

**bod 15:** Předcházet při změnách nebo vytváření urbánního prostředí prostorově sociální segregaci s negativními vlivy na sociální soudržnost obyvatel. Analyzovat hlavní mechanismy, jimiž k segregaci dochází, zvažovat existující a potenciální důsledky a navrhovat při územně plánovací činnosti řešení, vhodná pro prevenci nežádoucí míry segregace nebo snížení její úrovně.

- V obci nedochází k výraznější prostorové segregaci obyvatel. S ohledem na venkovský charakter sídel jsou zde dobré předpoklady pro sociální soudržnost.
- Jsou vytvořeny podmínky pro přiměřený rozvoj bydlení, občanského vybavení a dalších městotvorných funkcí ve všech částech obce.
- Zastavitelné plochy jsou rozmístěny rovnoměrně v rámci jednotlivých částí obce.
- Návrh umožňuje rozvoj dostupného bydlení různých typů, forem a velikostí v atraktivním prostředí.
- Jsou vytvořeny podmínky pro setkávání obyvatel vymezením veřejných prostranství a ploch pro občanskou vybavenost.

**bod 16:** Při stanovování způsobu využití území v územně plánovací dokumentaci dávat přednost komplexním řešením před uplatňováním jednostranných hledisek a požadavků, které ve svých důsledcích zhoršují stav i hodnoty území. Vhodná řešení územního rozvoje je zapotřebí hledat ve spolupráci s obyvateli území i s jeho uživateli a v souladu s určením a charakterem oblastí, os, ploch a koridorů vymezených v PÚR ČR.

- Při návrhu územního plánu bylo postupováno komplexně a byly zohledněny vzájemné vazby jednotlivých složek území a prvků veřejné infrastruktury.
- Byly zohledněny požadavky obce, jejích obyvatel, podnikatelských subjektů i dalších uživatelů území. Návrh vychází z jejich potřeb.
- Jsou vytvořeny podmínky pro vyvážený rozvoj všech pilířů udržitelného rozvoje - environmentalního, ekonomického i sociálního.
- Návrh územního plánu respektuje širší vztahy v území a nadřazenou územně plánovací dokumentaci.
- Rozvojové plochy jsou navrženy s ohledem na charakter a hodnoty konkrétní lokality a celkový charakter obce.

**bod 16a:** Při územně plánovací činnosti vycházet z principu integrovaného rozvoje území, zejména měst a regionů, který představuje objektivní a komplexní posuzování a následné koordinování prostorových, odvětvových a časových hledisek.

- Změna byla řešena komplexně v návaznosti na potřeby a příležitosti obce, jejích jednotlivých sídel i navazujících územních celků.

**bod 17:** Vytvářet v území podmínky k odstraňování důsledků hospodářských změn lokalizací zastavitelných ploch pro vytváření pracovních příležitostí zejména v hospodářsky problémových regionech a napomoci tak řešení problémů v těchto územích.

- Jsou vymezeny plochy smíšené výrobní Z.Po-3, Z.M-5, Z.Z-5, které umožní rozvoj podnikatelských aktivit a tvorbu pracovních míst přímo v jednotlivých částech obce.
- Plocha přestavby P.M-1 v části Mlýnec umožní nové využití nevyužívaného zemědělského areálu pro výrobní a podnikatelské aktivity.
- Vymezením plochy Z.Pu-3 je podpořen rozvoj ubytovacích kapacit a služeb v oblasti cestovního ruchu.
- Stabilizací ploch zemědělské a lesnické výroby VZ jsou vytvořeny podmínky pro udržení tradičních hospodářských odvětví v území.
- Vymezením ploch pro bydlení je podpořena stabilizace a rozvoj místní pracovní síly.
- Konkrétním vymezením výše uvedených ploch tak územní plán cíleně vytváří podmínky pro zvýšení hospodářského potenciálu území a pro minimalizaci negativních důsledků ekonomických změn.

**bod 18:** Podporovat polycentrický rozvoj sídelní struktury. Vytvářet předpoklady pro posílení partnerství mezi městskými a venkovskými oblastmi a zlepšit tak jejich konkurenceschopnost.

- Územní plán a jeho změna podporuje polycentrický rozvoj sídelní struktury vyváženým rozvojem jednotlivých částí obce - Poleň, Poleňka, Pušperk, Mlýnec a Zdeslav. Jsou vytvořeny předpoklady pro posílení vzájemné provázanosti a spolupráce mezi těmito částmi vymezením ploch a koridorů veřejné infrastruktury. Návrhem je tak podpořena vyvážená sídelní struktura území.

**bod 19:** Vytvářet předpoklady pro rozvoj, využití potenciálu a polyfunkční využívání opuštěných areálů a ploch (tzv. brownfields průmyslového, zemědělského, vojenského a jiného původu, vč. území bývalých vojenských újezdů). Hospodárně využívat zastavěné území (podpora přestaveb revitalizací a sanací území) a zajistit ochranu nezastavěného území (zejména zemědělské a lesní půdy) a zachování veřejné zeleně, včetně minimalizace její fragmentace. Cílem je účelné využívání a uspořádání území úsporné v nárocích na veřejné rozpočty na dopravu a energie, které koordinací veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území omezuje negativní důsledky suburbanizace pro udržitelný rozvoj území.

- Územní plán a jeho změna umožňuje polyfunkční využití opuštěných nebo neefektivně využívaných areálů a ploch brownfields vymezením ploch přestavby P.M-1, P.Pu-1. Dochází k hospodárnému využití zastavěného území podporou přestaveb a revitalizací území. Jsou vytvořeny podmínky pro ochranu nezastavěného území vymezením dostatečných zastavitelných ploch v zastavěném území a v návaznosti na něj a stanovením podmínek využití ploch v nezastavěném území.

**bod 20:** Rozvojové záměry, které mohou významně ovlivnit charakter krajiny, umísťovat do co nejméně konfliktních lokalit a následně podporovat potřebná kompenzační opatření. S ohledem na to při územně plánovací činnosti, pokud je to možné a odůvodněné, respektovat veřejné zájmy např. ochrany biologické rozmanitosti a kvality životního prostředí, zejména formou důsledné ochrany zvláště chráněných území, lokalit soustavy Natura 2000, mokřadů, ochranných pásem vodních zdrojů, chráněné oblasti přirozené akumulace vod a nerostného bohatství, ochrany zemědělského a lesního půdního fondu. Vytvářet územní podmínky pro implementaci a respektování územních systémů ekologické stability a zvyšování a udržování ekologické stability a k zajištění ekologických funkcí krajiny i v ostatní volné krajině a pro ochranu krajinných prvků přírodního charakteru v zastavěných územích, zvyšování a udržování rozmanitosti venkovské krajiny. V rámci územně plánovací činnosti vytvářet podmínky pro ochranu krajinného rázu s ohledem na cílové charakteristiky a typy krajiny a vytvářet podmínky pro využití přírodních zdrojů.

- Územní plán a jeho změna minimalizuje umísťování záměrů, které by mohly negativně ovlivnit krajinný ráz, do nekonfliktních lokalit. Příkladem je výrazná redukce rozsáhlé plochy pro golfové hřiště Pu-Z4. Rozvojové plochy navazují na zastavěné území. Jsou navrženy prvky územního systému ekologické stability k posílení ekologické stability krajiny. Stanovením podmínek pro využití ploch v nezastavěném území je posílena ochrana zemědělského půdního fondu a ekologických funkcí krajiny.

**bod 20a:** Vytvářet územní podmínky pro zajištění migrační propustnosti krajiny pro volně žijící živočichy a pro člověka, zejména při umísťování dopravní a technické infrastruktury. V rámci územně plánovací činnosti omezovat nežádoucí srůstání sídel s ohledem na zajištění přístupnosti a prostupnosti krajiny.

- Územní plán vytváří podmínky pro zachování migrační propustnosti krajiny pro volně žijící živočichy i pro člověka. Územní plán a jeho změna vymezuje dostatečně husté síť účelových komunikací a zachovává prostupnost nezastavěného území. Nedochozí k nežádoucímu srůstání jednotlivých částí obce. Jsou vytvořeny podmínky pro rekreační využívání krajiny.

**bod 21:** Vymezit a chránit ve spolupráci s dotčenými obcemi před zastavěním pozemky nezbytné pro vytvoření souvislých ploch veřejně přístupné zeleně (zelené pásy) v rozvojových oblastech a v rozvojových osách a ve specifických oblastech, na jejichž území je krajina negativně poznamenána lidskou činností, s využitím její přirozené obnovy; cílem je zachování souvislých pásů nezastavěného území v bezprostředním okolí velkých měst, způsobilých pro nenáročnou formu krátkodobé rekreace a dále pro vznik a rozvoj lesních porostů a zachování prostupnosti krajiny.

- Územní plán chrání nezastavěné území tím, že nemá vymezeny žádné samostatné zastavitelné plochy ve volné krajině mimo zastavěné území a bez vazby na něj. Všechny zastavitelné plochy přímo navazují na stávající zástavbu jednotlivých částí obce Poleň, Poleňka, Pušperk, Mlýnec a Zdeslav. Dále jsou v nezastavěném území vymezeny plochy změn v krajině zejména pro založení prvků ÚSES, které zvýší ekologickou stabilitu krajiny. Pro nezastavěné území jsou stanoveny podmínky využití, které umožňují hospodaření i rekreační využívání krajiny, ale omezují výstavbu. Tím jsou vytvořeny podmínky pro zachování souvislých pásů nezastavěného území a prostupnosti krajiny.

**bod 22:** Vytvářet podmínky pro rozvoj a využití předpokladů území pro různé formy cestovního ruchu (např. cykloturistika, agroturistika, poznávací turistika), při zachování a rozvoji hodnot území. Podporovat propojení míst, atraktivních z hlediska cestovního ruchu, turistickými cestami, které umožňují celoroční využití pro různé formy turistiky (např. pěší, cyklo, lyžařská, hipo).

- Jsou vytvořeny podmínky pro rozvoj cestovního ruchu vymezením plochy Z.Pu-3 pro ubytovací a stravovací zařízení a plochy Z.Pu-4 pro oddechovou rekreaci.
- Stabilizací ploch rekreace RI a stanovením podmínek využití v nezastavěném území je umožněn rozvoj individuální rekreace (chaty, rekreační domky).
- Řešeným územím je vedena značená cyklotrasa, která umožňuje rozvoj cykloturistiky. Podmínkami využití ploch v krajině je umožněn rozvoj dalších cyklostezek.
- Stanovením podmínek využití nezastavěného území jsou vytvořeny předpoklady pro rozvoj turistických tras, hipostezek a dalších forem turistiky.
- Rozvoj výše uvedených forem cestovního ruchu je umožněn při respektování a rozvoji hodnot území.

**bod 23:** Podle místních podmínek vytvářet předpoklady pro lepší dostupnost území a zkvalitnění dopravní a technické infrastruktury s ohledem na prostupnost krajiny. Při umísťování dopravní a technické infrastruktury zachovat prostupnost krajiny a minimalizovat rozsah fragmentace krajiny; je-li to z těchto hledisek účelné, umísťovat tato zařízení souběžně. Zmírňovat vystavení městských oblastí nepříznivým účinkům tranzitní železniční a silniční dopravy, mimo jiné i prostřednictvím obchvatů městských oblastí nebo zajistit ochranu jinými vhodnými opatřeními v území. Zároveň však vymezovat plochy pro novou obytnou zástavbu tak, aby byl zachován dostatečný odstup od vymezených koridorů pro nové úseky dálnic, silnic I. třídy a železnic, a tímto způsobem důsledně předcházet zneprůchodnění území pro dopravní stavby i možnému nežádoucímu působení negativních účinků provozu dopravy na veřejné zdraví obyvatel (bez nutnosti budování nákladných technických opatření na eliminaci těchto účinků).

- Jsou navrženy plochy a koridory pro zlepšení dopravní infrastruktury - úpravy silnic III. třídy, místních a účelových komunikací. Tím dojde ke zkvalitnění dopravní dostupnosti řešeného území.
- Jsou navrženy koridory technické infrastruktury pro zlepšení zásobování vodou a odkanalizování, čímž dojde ke zkvalitnění technické infrastruktury v území.
- Umístěním nových komunikací v návaznosti na zastavěné území nedojde k fragmentaci krajiny. Prostupnost nezastavěného území pro člověka je zajištěna stávajícím systémem komunikací. Územní plán nevytváří bariéry v území, které by ztížili migrační prostupnost pro zvěř.
- Řešeným územím neprochází žádné významné dopravní tahy, které by měly negativní vliv na obyvatele. Nové zastavitelné plochy jsou umístěny mimo ochranná pásma stávající dopravní infrastruktury.

**bod 24:** Vytvářet podmínky pro zlepšování dostupnosti území rozšiřováním a zkvalitňováním dopravní infrastruktury s ohledem na potřeby veřejné dopravy a požadavky ochrany veřejného zdraví, zejména uvnitř rozvojových oblastí a rozvojových os. Možnosti nové výstavby je třeba dostatečnou veřejnou infrastrukturou přímo podmínit. Vytvářet podmínky pro zvyšování bezpečnosti a plynulosti dopravy, ochrany a bezpečnosti obyvatelstva a zlepšování jeho ochrany před hlukem a emisemi, s ohledem na to vytvářet v území podmínky pro environmentálně šetrné formy dopravy (např. železniční, cyklistickou).

- Jsou vytvořeny podmínky pro zlepšení dostupnosti území návrhem ploch a koridorů pro rozšíření a zkvalitnění dopravní infrastruktury (silnice, místní a účelové komunikace).
- Nové rozvojové plochy jsou vymezeny v návaznosti na zastavěné území tak, aby byly minimalizovány nároky na budování nové veřejné infrastruktury.
- 

**bod 24a:** Na územích, kde dochází dlouhodobě k překračování zákonem stanovených mezních hodnot imisních limitů pro ochranu lidského zdraví, je nutné předcházet dalšímu významnému zhoršování stavu. Vhodným uspořádáním ploch v území obcí vytvářet podmínky pro minimalizaci negativních vlivů koncentrované výrobní činnosti na bydlení. Vymezovat plochy pro novou obytnou zástavbu tak, aby byl zachován dostatečný odstup od průmyslových nebo zemědělských areálů.

- V řešeném území nedochází k překračování stanovených imisních limitů. Nejsou zde vymezeny žádné plochy pro těžký průmysl či jiné významné zdroje znečištění ovzduší.
- Jsou vytvořeny podmínky pro oddělení ploch bydlení a ploch výroby - stávající výrobní areály jsou stabilizovány, nové plochy pro výrobu jsou vymezeny v dostatečné vzdálenosti od ploch pro bydlení.

- Mezi stávajícím zemědělským areálem v části Poleň a novými plochami pro bydlení je navržena ochranná izolační zeleň, která působí jako protihlukové a protiprachové opatření.
- Nové plochy pro bydlení jsou vymezeny v dostatečném odstupu od stávajících výrobních areálů tak, aby bylo zabráněno potenciálním negativním vlivům.

**bod 25:** Vytvářet podmínky pro preventivní ochranu území a obyvatelstva před potenciálními riziky a přírodními katastrofami v území (záplavy, sesuvy půdy, eroze, sucho atd.) s cílem minimalizovat rozsah případných škod. Zejména zajistit územní ochranu ploch potřebných pro umísťování staveb a opatření na ochranu před povodněmi a pro vymezení území určených k řízeným rozlivům povodní. Vytvářet podmínky pro zvýšení přirozené retence srážkových vod v území s ohledem na strukturu osídlení a kulturní krajinu jako alternativy k umělé akumulaci vod. V zastavěných územích a zastavitelných plochách vytvářet podmínky pro zadržování, vsakování i využívání dešťových vod jako zdroje vody a s cílem zmírňování účinků povodní.

- Jsou navržena protipovodňová opatření a další opatření pro zvýšení retenčních schopností krajiny - suché poldry, vsakovací travnaté pásy apod.
- Podmínkami pro využití ploch je stanoven požadavek na zadržování a zasakování dešťových vod přímo na pozemcích staveb.
- Jsou vytvořeny podmínky pro umísťování staveb a opatření sloužících k zadržení vody v krajině či ke zpomalení odtoku.

**bod 26:** Vymezovat zastavitelné plochy v záplavových územích a umísťovat do nich veřejnou infrastrukturu jen ve zcela výjimečných a zvláště odůvodněných případech. Vymezovat a chránit zastavitelné plochy pro přemístění zástavby z území s vysokou mírou rizika vzniku povodňových škod.

- V záplavovém území nejsou vymezeny žádné nové zastavitelné plochy, které by byly ohroženy povodní.
- Stávající zástavba v záplavovém území je stabilizovaná. Není navrženo její přemístění mimo záplavové území.
- Veškerá nová výstavba je soustředěna mimo vymezená záplavová území v bezpečné vzdálenosti od toků.

**bod 27:** Vytvářet podmínky pro koordinované umísťování veřejné infrastruktury v území a její rozvoj a tím podporovat její účelné využívání v rámci sídelní struktury. Vytvářet rovněž podmínky pro zkvalitnění dopravní dostupnosti obcí (měst), které jsou přirozenými regionálními centry v území tak, aby se díky možnostem, poloze i infrastruktuře těchto obcí zlepšovaly i podmínky pro rozvoj okolních obcí ve venkovských oblastech a v oblastech se specifickými geografickými podmínkami. Při řešení problémů udržitelného rozvoje území využívat regionálních seskupení (klastřů) k dialogu všech partnerů, na které mají změny v území dopad a kteří mohou posilovat atraktivitu území investicemi ve prospěch územního rozvoje. Při územně plánovací činnosti stanovovat podmínky pro vytvoření výkonné sítě osobní i nákladní železniční, silniční, vodní a letecké dopravy, včetně sítí regionálních letišť, efektivní dopravní sítě pro spojení městských oblastí s venkovskými oblastmi, stejně jako řešení přeshraniční dopravy, protože mobilita a dostupnost jsou klíčovými předpoklady hospodářského rozvoje ve všech regionech.

- Veřejná infrastruktura je navrhována koordinovaně s ohledem na stávající strukturu osídlení a s cílem jejího účelného využití.

- Jsou navrženy koridory a plochy pro rozšíření a zkvalitnění dopravní infrastruktury (silnice III. třídy, místní a účelové komunikace) pro zlepšení vnější i vnitřní dopravní dostupnosti jednotlivých částí obce.
- Jsou navrženy koridory a plochy pro rozšíření technické infrastruktury (vodovod, kanalizace) s cílem zlepšit její dostupnost v řešeném území.
- S ohledem na venkovský charakter obce a absenci železničního spojení je návrh zaměřen zejména na rozvoj silniční infrastruktury a technické infrastruktury, které představují klíčové předpoklady rozvoje obce a spádového území.

**bod 28:** Pro zajištění kvality života obyvatel zohledňovat nároky dalšího vývoje území, požadovat jeho řešení ve všech potřebných dlouhodobých souvislostech, včetně nároků na veřejnou infrastrukturu. Návrh a ochranu kvalitních městských prostorů a veřejné infrastruktury je nutné řešit ve spolupráci veřejného i soukromého sektoru s veřejností.

- Územní plán obecně vytváří podmínky pro zlepšení kvality života obyvatel komplexním návrhem uspořádání území, včetně řešení veřejné infrastruktury. Jsou zohledněny dlouhodobé potřeby rozvoje obce.
- Konkrétně je navrženo rozšíření kapacity čistíren odpadních vod pro zlepšení čištění odpadních vod v obci. Navrženy jsou plochy technické infrastruktury Z.P-11, Z.Po-5 a Z.M-7 pro umístění ČOV.
- Pro zlepšení zásobování pitnou vodou jsou navrženy nové zdroje vody pro části Mlýnec a Zdeslav.
- Protipovodňová ochrana území je posílena návrhem plochy veřejné zeleně Z.P-14 pro zadržení a zasakování dešťové vody.
- Jsou vytvořeny podmínky pro rozvoj občanského vybavení návrhem plochy Z.P-15, která umožní rozšíření prostoru u hasičské zbrojnice pro setkávání obyvatel.
- S ohledem na nároky dalšího vývoje jsou vymezeny plochy pro novou výstavbu Z.P-12, Z.P-13, Z.Pu-5 v logické vazbě na zastavěná území jednotlivých sídel.
- Při návrhu územního plánu byly zohledněny požadavky obce, vlastníků pozemků i širší veřejnosti.

**bod 29:** Zvláštní pozornost věnovat návaznosti různých druhů dopravy. S ohledem na to vymezovat plochy a koridory nezbytné pro efektivní integrované systémy veřejné dopravy nebo městskou hromadnou dopravu umožňující účelné propojení ploch bydlení, ploch rekreace, občanského vybavení, veřejných prostranství, výroby a dalších ploch, s požadavky na kvalitní životní prostředí. Vytvářet tak podmínky pro rozvoj účinného a dostupného systému, který bude poskytovat obyvatelům rovné možnosti mobility a dosažitelnosti v území. S ohledem na to vytvářet podmínky pro vybudování a užívání vhodné sítě pěších a cyklistických cest, včetně doprovodné zeleně v místech, kde je to vhodné.

- Územní plán obecně vytváří podmínky pro dobrou dostupnost a prostupnost území pro různé druhy dopravy.
- Jsou navržena opatření pro zlepšení podmínek pěší dopravy - návrhem chodníků podél silnic III. třídy v zastavěných částech obce.
- Je zachována stávající síť účelových komunikací v krajině pro prostupnost území.
- Prostupnost území pro cyklisty je podpořena návrhem samostatné stezky v trase nadregionální cyklotrasy č. 305.
- Jsou vytvořeny podmínky pro lepší dostupnost autobusové dopravy návrhem úprav zastávek a jejich okolí.
- Nové rozvojové plochy jsou situovány v návaznosti na stávající dopravní systém obce s cílem zajistit jejich dobrou dostupnost.

**bod 30:** Úroveň technické infrastruktury, zejména dodávku vody a zpracování odpadních vod je nutno koncipovat tak, aby splňovala požadavky na vysokou kvalitu života v současnosti i v budoucnosti.

- Územní plán obecně vytváří podmínky pro zlepšení technické infrastruktury s cílem zajistit vysokou kvalitu života.
- Je navrženo rozšíření kapacity čistíren odpadních vod vymezením ploch Z.P-11, Z.Po-5 a Z.M-7 pro umístění nových ČOV. To umožní čištění odpadních vod v obci na vyšší úrovni.
- Pro zlepšení zásobování pitnou vodou jsou navrženy nové zdroje vody pro části Mlýnec a Zdeslav.
- Pro zajištění kvalitního zásobování elektrickou energií jsou navrženy nové trafostanice TS-A a TS-B.
- Technická infrastruktura je řešena s ohledem na předpokládané budoucí potřeby území. Jsou navržena taková opatření, která umožní zajistit odpovídající úroveň technické infrastruktury i pro výhledový stav.

**bod 31:** Vytvářet územní podmínky pro rozvoj decentralizované, efektivní a bezpečné výroby energie z obnovitelných zdrojů, šetrné k životnímu prostředí, s cílem minimalizace jejich negativních vlivů a rizik při respektování přednosti zajištění bezpečného zásobování území energiemi.

- Zásobování energiemi je zajištěno zejména prostřednictvím stávajících systémů technické infrastruktury. Ty jsou územním plánem stabilizovány a rozvíjeny.
- Územní plán obecně vytváří podmínky pro využití obnovitelných zdrojů energie. Podporuje environmentálně šetrné formy výroby energie.

**bod 32:** Při stanovování urbanistické koncepce posoudit kvalitu bytového fondu ve znevýhodněných městských částech a v souladu s požadavky na kvalitní městské struktury, zdravé prostředí a účinnou infrastrukturu věnovat pozornost vymezení ploch přestavby.

- V rámci změny ÚP došlo k posouzení kvality bytového fondu, zdravé prostředí a účinnou infrastrukturu a došlo k vymezení ploch přestavby ve vybraných vhodných lokalitách.

**2.a.3. Vztah rozvojových oblastí, os, specifických oblastí, koridorů a ploch dopravy, koridorů a ploch technické infrastruktury vymezených v Politice územního rozvoje ČR k řešenému územnímu plánu**

- řešené území neleží v žádné rozvojové oblasti ani specifické oblasti
- řešené území není součástí rozvojové osy
- řešené území neleží v trase žádného koridoru

**2.b. Soulad se Zásadami územního rozvoje Plzeňského kraje**

**2.b.1. Platná územně plánovací dokumentace**

Platnou nadřazenou územně plánovací dokumentací jsou Zásady územního rozvoje Plzeňského kraje vydané Zastupitelstvem Plzeňského kraje dne 02.09.2008 pod usnesením č. 834/2008 (ZÚR PK), ve znění Aktualizace č. 1 ZÚR PK, účinné od 01.04.2014, ve znění Aktualizace č. 2, účinné od 29.09.2018 a ve znění Aktualizace č. 4, účinné od 24.01.2019.

**2.b.2. Limity využití území stanovené dokumentací ZÚR PK**

Limity dle ÚAP byly na základě poskytnutých dat zpracovány do koordinačního výkresu územního plánu. ÚP a jeho změna stanovené limity respektuje.

**2.b.3. Priority územního plánování kraje**

Změna ÚP zohledňuje v základní koncepci rozvoje obce a z ní odvozené urbanistické koncepce, koncepce uspořádání krajiny a koncepce dopravní a technické infrastruktury i v celkovém řešení ÚP priority územního plánování kraje a navrhuje takové řešení, které povede k posílení stabilního osídlení a hospodářské výkonnosti obce a zároveň k zachování a rozvoji hodnot řešeného území za účelem trvale udržitelného rozvoje obce.

**2.b.4. Rozvojové oblasti a rozvojové osy, specifické oblasti**

ZÚR PK nezařazují území obce Poleň do žádné nadmístní rozvojové oblasti či osy, které by kladly na územní plánování v obci Poleň specifické požadavky.

**2.b.5. Specifické oblasti**

Řešené území se nenachází v žádné specifické oblasti řešené ZÚR.

**2.b.6. Zpřesnění vymezení ploch a koridorů v politice územního rozvoje a vymezení ploch a koridorů nadmístního významu, ovlivňujících území více obcí, včetně ploch a koridorů veřejné infrastruktury, územního systému ekologické stability a územních rezerv**

ZÚR PK na území obce Poleň nevymezují žádné plochy a koridory dopravní či technické infrastruktury, které by bylo nutné v ÚP Poleň respektovat.

**2.b.7. Upřesnění podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot**

V kat. území Pušperk a Poleňka je ZÚR PK vymezen regionální biokoridor RK 228, který je v ÚP Poleň zohledněn jako částečně funkční a částečně nefunkční soustava nadregionálních a lokálních biokoridorů, doplněných o biocentra. Nedochozí tak k prostorovému, ale spíše terminologickému nesouladu. ÚP Poleň plní úkol na zpřesnění skladebných částí nadregionálního a regionálního ÚSES a doplňuje skladebné části lokálního ÚSES.

**2.b.8. Stanovení cílových charakteristik krajiny**

- Změna ÚP respektuje cílové charakteristiky krajiny.

**2.b.9. Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a vymezených asanačních území nadmístního významu, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit**

Pro řešené území nejsou stanoveny žádné požadavky na vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a vymezených asanačních území nadmístního významu.

**2.b.10. Stanovení požadavků nadmístního významu na koordinaci územně plánovací činnosti obcí a na řešení v územně plánovací dokumentaci obcí, zejména s přihlédnutím k podmínkám obnovy a rozvoje sídelní struktury**

Pro řešené území nejsou stanoveny žádné požadavky na koordinaci územně plánovací činnosti u ploch a koridorů nadmístního.

**2.b.11. Vymezení ploch a koridorů, ve kterých se ukládá prověření změn jejich využití územní studií**

Řešené území není součástí ploch vymezených pro prověření změn územní studií.

**2.b.12. Ze Zásad územního rozvoje PK vyplývají následující rozvojové úkoly**

Respektovat stávající cestní síť komunikací.

- Stávající síť pozemních komunikací včetně účelových cest v krajině je respektována a stabilizována ve svých polohách. Jsou navrženy dílčí úpravy a doplnění této sítě.

Respektovat stávající vodní toky

- Stávající vodní toky nejsou návrhem územního plánu dotčeny. Jsou respektovány v plném rozsahu včetně břehových porostů.

Respektovat stávající lesy

- Rozsah stávajících lesních ploch není návrhem územního plánu dotčen. Lesy jsou stabilizovány v plném rozsahu.

Respektovat existenci architektonicky cenné stavby – nemovité kulturní památky

- Veškeré nemovité kulturní památky jsou územním plánem respektovány. Nejsou navrženy žádné změny, které by je mohly negativně ovlivnit.

Respektovat existenci pozemků lesní půdy včetně ochranného pásma

- Pozemky určené k plnění funkcí lesa včetně jejich ochranných pásem jsou respektovány v plném rozsahu. Územní plán do nich nezasahuje návrhem žádných nových ploch.

Respektovat existenci silniční sítě včetně ochranného pásma

- Silniční síť včetně ochranných pásem je respektována. Územní plán navrhuje pouze dílčí úpravy napojení či křižovatek.

Respektovat existenci komunikačního vedení včetně ochranného pásma

- Stávající trasy komunikačních vedení včetně jejich ochranných pásem jsou respektovány. Územní plán do nich nezasahuje návrhem žádných nových ploch.

ÚP je v souladu se Zásadami územního rozvoje Plzeňského kraje v platném znění.

### 3) Soulad s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot území a požadavky na ochranu nezastavěného území

#### 3.a. Soulad s cíli územního plánování

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, který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích.

- Územní plán navrhuje vyvážený rozvoj území, který zohledňuje jak ochranu životního prostředí, tak i hospodářský rozvoj a soudržnost obyvatel.
- Jsou vytvořeny podmínky pro rozvoj bydlení, občanského vybavení, výroby i rekreace. Tím jsou uspokojeny potřeby současné generace.
- Rozvoj je navržen citlivě s ohledem na limity využití území. Jsou minimalizovány zábory ZPF a zásahy do volné krajiny. Tím jsou chráněny zájmy generací budoucích.
- Rozsah a umístění rozvojových ploch odpovídá současným i výhledovým potřebám obce. Nejsou navrhovány nadměrné zastavitelné plochy.

- Jsou stanoveny podmínky pro citlivé zasazení nové zástavby do krajiny tak, aby byly zachovány stávající hodnoty území.
- **Územní plán a jeho změna č. 1 jsou v souladu s § 18 odst. 1 (Cíle územního plánování) zákona 183/2006 Sb.**

Územní plánování zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Za tím účelem sleduje společenský a hospodářský potenciál rozvoje.

- Územní plán komplexně a vyváženě řeší prostorové uspořádání a funkční využití území obce.
- Jsou prověřeny a koordinovány veřejné i soukromé záměry na změny v území.
- Jsou vytvořeny podmínky jak pro veřejnou infrastrukturu, tak pro soukromé aktivity v souladu s potenciálem území.
- Rozvojové plochy jsou vymezeny s ohledem na potřeby obce a místních obyvatel při zohlednění limitů využití území.
- Je navrženo doplnění veřejné infrastruktury (dopravní a technické) v rozsahu potřebném pro navrhovaný rozvoj obce.
- Územním plánem je zohledněn hospodářský potenciál území (zemědělství, lesnictví, turistický ruch).
- **Územní plán a jeho změna č. 1 jsou v souladu s § 18 odst. 2 (Cíle územního plánování) zákona 183/2006 Sb.**

Orgány územního plánování postupem podle tohoto zákona koordinují veřejné i soukromé záměry změn v území, výstavbu a jiné činnosti ovlivňující rozvoj území a konkretizují ochranu veřejných zájmů vyplývajících z tohoto zákona a zvláštních právních předpisů.

- Územní plán koordinuje veřejné i soukromé záměry na změny v území.
- Jsou stanoveny jasné podmínky pro využití jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití.
- Územní plán konkretizuje ochranu veřejných zájmů vyplývajících ze zvláštních právních předpisů - např. ochrana přírody a krajiny, ochrana ZPF a PUPFL, ochrana památek aj.
- Koordinace záměrů je patrná v koordinačním výkresu.
- Vymezení rozvojových ploch a podmínky jejich využití zajišťují ochranu veřejných zájmů v území.
- **Územní plán a jeho změna č. 1 jsou v souladu s § 18 odst. 3 (Cíle územního plánování) zákona 183/2006 Sb.**

Územní plánování ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Přitom chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. S ohledem na to určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území a nezastavitelných pozemků. Zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území.

- Územní plán chrání přírodní, kulturní a civilizační hodnoty v území. Jsou stanoveny podmínky k ochraně urbanistických, architektonických a archeologických památek.
- Je zachován ráz jedinečné kulturní krajiny, která je základem identity obce. Rozvoj je navržen citlivě s ohledem na krajinný ráz.

- Jsou vytvořeny podmínky pro hospodárné využití zastavěného území vymezením přestavbových ploch a intenzifikací v prolukách.
- Rozvoj je soustředěn do zastavěného území a na plochy na něj navazující. Jsou stanoveny podmínky k ochraně nezastavěného území.
- Rozsah zastavitelných ploch odpovídá významu a velikosti obce ve struktuře osídlení a potenciálu rozvoje území.
- Jsou stanoveny podmínky prostorového uspořádání zástavby tak, aby byl zachován stávající charakter sídel.
- **Územní plán a jeho změna č. 3 jsou v souladu s § 18 odst. 4 (Cíle územního plánování) zákona 183/2006 Sb.**

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

- **Územní plán a jeho změna č. 1 nakládá s nezastavěným územím způsobem uvedeným v § 18 odst. 5 (Cíle územního plánování) zákona 183/2006 Sb. a dále specifikuje, které funkční využití je v nezastavěném území možné a které je vyloučené (oproti stavbám a opatřením uvedeným v § 18 odst. 5).**

Na nezastavitelných pozemcích lze výjimečně umístit technickou infrastrukturu způsobem, který neznemožní jejich dosavadní užívání.

- Územní plán a jeho změna č. 1 chrání nezastavěné a nezastavitelné území. Ve výjimečných případech umožňuje umístění technické infrastruktury na těchto pozemcích a to tak, aby nebylo znemožněno jejich dosavadní užívání. Ve vybraných případech tyto plochy přímo stabilizuje v území
- **Územní plán a jeho změna č. 1 jsou v souladu s § 18 odst. 6 (Cíle územního plánování) zákona 183/2006 Sb.**

### 3.b. Soulad s úkoly územního plánování

- Územní plán vychází z důkladného průzkumu a vyhodnocení stavu území. Zohledňuje veškeré limity využití území i ochranu jeho hodnot.
- Je stanovena koncepce rozvoje území včetně urbanistické koncepce, která respektuje stávající hodnoty a podmínky v území.
- Byly prověřeny veřejné i soukromé záměry na změny v území. Rozvojové plochy jsou vymezeny s ohledem na veřejný zájem a vlivy na životní prostředí a infrastrukturu.
- Jsou stanoveny podmínky prostorového uspořádání zástavby a požadavky na ochranu krajinného rázu.

- Podmínky využití ploch zohledňují charakter území a jeho hodnoty. Etapizace není stanovena.
- Jsou navržena protipovodňová opatření a opatření pro zvýšení ekologické stability území.
- Jsou vytvořeny podmínky pro rozvoj bydlení, občanské vybavenosti, podnikání i rekreace.
- Jsou vymezeny plochy pro výrobu odpovídající potenciálu a podmínkám v území.
- Jsou respektovány požadavky na ochranu veřejného zdraví, ŽP a obranu státu.
- Územní plán a jeho změna č. 1 posuzuje, definuje a chrání přírodní, kulturní a civilizační hodnoty.
- Změna č. 1 ÚP respektuje a zachovává urbanistickou koncepci, koncepci uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury stanovenou schváleným územním plánem pro celé správní území s ohledem na charakter, hodnoty a limity dotčeného území.
- V rámci řešení změny ÚP došlo k prověření a posouzení potřeby změn v území a k vyhodnocení veřejného zájmu na jejich provedení, včetně posouzení jejich přínosů, problémů a rizik. Požadavky na změny v území byly komplexně posouzeny a na základě tohoto posouzení byly/nebyly zahrnuty do změny č. 1 ÚP. Shrnutí tohoto posouzení je uvedeno v kapitole 12.
- Územní plán a jeho změna č. 1 stanovuje urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny, zejména na umístění, uspořádání a řešení staveb a veřejných prostranství.
- Změna č. 1 ÚP mění podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, včetně podmínek prostorového uspořádání, definující urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využívání území za účelem zajištění ochrany stávajících zastavěných území v obci, precizního definování jednotlivých možných způsobů využití a definování prostorových požadavků na využívání území vycházejících z reálných podmínek v území.
- Při řešení změny ÚP byly uplatněny poznatky z oboru architektury, urbanismu, územního plánování, ekologie a památkové péče.
- Změna č. 1 ÚP je v souladu s úkoly územního plánování dle § 19 stavebního zákona

### 3.c. Podmínky pro hospodářský rozvoj

- Územní plán vytváří podmínky pro rozvoj ekonomických aktivit a podnikání vymezením ploch smíšených výrobních a ploch výroby a skladování.
- Jsou vymezeny plochy Z.Po-3, Z.M-5 a Z.Z-5 pro rozvoj drobné řemeslné výroby, služeb a podnikání.
- V rámci podmínek využití ploch je umožněno podnikání a komerční aktivity i v plochách smíšených obytných.
- Územní plán vytváří podmínky pro rozvoj zemědělské výroby stabilizací stávajících areálů a podporou diversifikace zemědělských aktivit.
- Jsou vytvořeny podmínky pro rozvoj cestovního ruchu, například návrhem ploch pro ubytování a sport.
- Rozvoj ekonomických aktivit je umožněn i v rámci ploch přestavby (P.Pu-1).
- Technická infrastruktura je dimenzována s ohledem na předpokládané kapacitní nároky podnikatelských aktivit.

- Hospodářský rozvoj je umožněn způsobem, který neohrožuje kvalitu životního prostředí ani krajinný ráz.

#### 4) **Soulad s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů**

Změna č. 1 ÚP splňuje požadavky stanovené stavebním zákonem a jeho prováděcími předpisy. Změna č. 1 ÚP splňuje požadavky na obsah územního plánu a jeho odůvodnění stanovené v § 43 a § 54 stavebního zákona a v příloze č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů. Změna č. 1 ÚP rovněž splňuje požadavky vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů.

Změna č. 1 ÚP byla v souladu s § 158 stavebního zákona zpracována osobou, která má oprávnění k výkonu vybraných činností ve výstavbě (zpracování ÚPD) podle zvláštního právního předpisu (zákon č. 360/1992 Sb., ve znění pozdějších předpisů).

V souladu s § 6 odst. 1 písm. c stavebního zákona je pořizovatelem Městský úřad Klatovy, Odbor výstavby a územního plánování, splňující kvalifikační požadavky pro výkon územně plánovací činnosti stanovené v § 24 odst. 2 stavebního zákona.

Při pořizování ÚP bylo postupováno v souladu s požadavky zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném ve znění a jeho prováděcími předpisy.

Plochy s rozdílným způsobem využití byly definovány podle § 4 až 19 vyhlášky č. 501/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů. Členění odpovídá návrhu specifických ploch podle Standardu vybraných částí územního plánu.

#### 5) **Soulad s požadavky zvláštních právních předpisů a stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů**

##### 5.a. **Soulad s požadavky zvláštních právních předpisů**

Změna č. 1 ÚP Poleň je zpracována v souladu se zvláštními právními předpisy, zejména se:

- zákonem č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů
- zákonem č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů
- zákonem č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší a o změně některých dalších zákonů (zákon o ochraně ovzduší, ve znění pozdějších předpisů)
- zákonem č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů
- zákonem č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů
- zákonem č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů (lesní zákon), ve znění pozdějších předpisů

- zákonem č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů
- zákonem č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů
- zákonem č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon), ve znění pozdějších předpisů
- zákonem č. 164/2001 Sb., o přírodních léčivých zdrojích, zdrojích přírodních minerálních vod, přírodních léčebných lázních a lázeňských místech a o změně některých souvisejících zákonů (lázeňský zákon), ve znění pozdějších předpisů
- zákonem č. 62/1988 Sb., o geologických pracích, ve znění pozdějších předpisů a se zákonem č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů.

#### 5.a.1. Zvláštní zájmy Ministerstva obrany

Celé správní území je zájmovým územím Ministerstva obrany z hlediska povolování vyjmenovaných druhů staveb. Na celém správním území lze umístit a povolit 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 (přehrady, rybníky)
- výstavba objektů tvořících dominanty v území (např. rozhledny)

Výše uvedená vymezená území Ministerstva obrany tvoří neopomenutelné limity v území nadregionálního významu a jejich respektování a zapracování do ÚPD je požadováno ve veřejném zájmu pro zajištění obrany a bezpečnosti státu.

#### 5.b. Soulad se stanovisky dotčených orgánů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů

##### 5.b.1. KÚPK – odbor kultury, památkové péče a cestovního ruchu

Vyznačení archeologických nálezů: V textové i grafické části územního plánu je uvedeno, že celé řešené území (kromě vytěžených ploch) je oblastí s prokazatelným výskytem archeologických nálezů (movitých i nemovitých).

- Splněno

Zakreslení ploch ÚAN: V grafické části plánu jsou dle Státního archeologického seznamu ČR vyznačeny plochy s různou pravděpodobností výskytu archeologických nálezů (ÚAN I, II, III a IV).

- **Splněno**

Respektování podmínek ochrany KP: Při zpracování územního plánu jsou plně respektovány podmínky ochrany stávajících objektů kulturních památek.

- **Splněno**

Urbanistická struktura: Nové rozvojové lokality respektují urbanistickou strukturu území a preferují návaznost na stávající zastavěné území sídla.

- **Splněno**

Prostorové regulativy v památkových zónách: V památkově chráněných územích jsou stanoveny prostorové regulativy pro novou zástavbu (výškové limity, charakter a struktura zástavby, procento zastavěnosti pozemků a případně minimální výměru parcel).

- **Splněno**

Respektování historické krajiny: Při zpracování plánu je respektována historická cestní síť a dochované prvky kulturní krajiny (historické cesty, stromořadí, aleje, významné pohledové osy, komponované průhledy, přírodní dominanty a drobné stavby).

- **Splněno**

#### 5.b.2. Městský úřad Klatovy, Odbor životního prostředí

***Lokalita Poleň - západ (V Komošíně):***

Vymezení nové zastavitelné plochy Z.P-12 (SV): Nesouhlas z důvodu ochrany krajinného rázu a dostatečné kapacity stávajících zastavitelných ploch k bydlení. Rozšíření zástavby do volné krajiny by narušilo harmonické měřítko a vztahy v krajině a negativně ovlivnilo estetické hodnoty a kulturně-historickou charakteristiku krajinného rázu.

- **Plocha Z.P-12 (SV) byla v návrhu ÚP po konzultaci s Odborem životního prostředí ponechána v návrhu změny ÚP.** Důvodem je doplnění podrobného odůvodnění, které dokládá, že navrhovaná plocha nenaruší krajinný ráz a respektuje zásady jeho ochrany. Podrobné zdůvodnění a argumentace jsou uvedeny v kapitole 9.c.1 tohoto odůvodnění v bodě Z.P-12 (SV) – Poleň - západ (V Komošíně).

Vymezení této plochy nelze považovat za precedent pro další rozšiřování zástavby směrem na severozápad od Poleň. Podmínky v dané lokalitě jsou z hlediska krajinného rázu hraniční a další rozrůstání zástavby by již mohlo vést k jeho nežádoucímu narušení vzhledem k měnícím se podmínkám, jako je výškopis a pohledová exponovanost.

***Lokalita Čekanice:***

Vymezení nové zastavitelné plochy Z.Pu-6 (SV): Nesouhlas z důvodu ochrany krajinného rázu, ÚSES a dostatečné kapacity stávajících zastavitelných ploch k bydlení. Rozšíření zástavby samoty do volné krajiny by narušilo harmonické měřítko a vztahy v krajině, negativně ovlivnilo estetické hodnoty a historickou charakteristiku krajinného rázu a bylo by v rozporu s ochranou ÚSES a zásadami územního rozvoje Plzeňského kraje.

Zrušení části regionálního biokoridoru RBK 228: Nesouhlas z důvodu ochrany ÚSES. Zásah do biokoridoru by narušil jeho funkčnost a byl by v rozporu se zásadami územního rozvoje Plzeňského kraje.

- Plocha Z.Pu-6 (SV) byla z návrhu ÚP vypuštěna

**5.b.3. Povodí Vltavy, s.p.**

V grafické části ÚP bude zakresleno stanovené záplavové území Poleňky včetně vymezené aktivní zóny záplavového území. Upozorňujeme, že dle čl. 26 Politiky územního rozvoje lze „vymezovat zastavitelné plochy v záplavových územích a umisťovat do nich veřejnou infrastrukturu jen ve zcela výjimečných a zvláště odůvodněných případech“. Dále upozorňujeme, že v aktivní zóně záplavového území platí zákazy a omezení dle § 67 vodního zákona.

- Splněno.

**6) Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí**

Změna č. 1 ÚP nebyla posuzována z hlediska vlivů na udržitelný rozvoj území.

**7) Stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 SZ (stanovisko SEA)**

- *doplň pořizovatel*

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

- *doplň pořizovatel*

**9) Komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty**

**9.a. Zdůvodnění vymezení zastavěného území**

Zastavěné území bylo vymezeno změnou č. 1 územního plánu k 11.4.2022.

Mapovým podkladem, na jehož základě byla změna č. 1 ÚP Poleň zpracována, je digitální katastrální mapa ze dne 11.4.2022 získaná z webu ČÚZK.

V rámci změny č. 1 došlo k ověření aktuálnosti vymezení zastavěného území obce ve všech katastrech a jeho úpravě v souladu s § 58 Stavebního zákona. Do zastavěného území byly dále začleněny již zastavěné zastavitelné plochy.

### 9.b. Zdůvodnění koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot

Celková koncepce území zůstává téměř beze změny. Ze základní koncepce byl vypuštěn plán na realizaci ČOV v Poleňce, Mlýnci a Zdeslavi a zejména pak záměr na vybudování sportovního areálu – golfového hřiště v ploše Z.Pu-4. Tím došlo k výrazné redukci potenciálních záborů ZPF a ke zvýšení ochrany krajinných hodnot území.

Celé řešené území (kromě vytěžených ploch) je oblastí s prokazatelným výskytem archeologických nálezů (movitých i nemovitých).

### 9.c. Zdůvodnění urbanistické koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně

Změna č. 1 ÚP v souladu s jednotným standardem vybraných částí ÚP dle § 20a odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb. a souvisejících vyhlášek 500/2006 Sb. a 501/2006 Sb. mění názvy rozvojových ploch tak, aby bylo zřejmé, že se jedná o plochu zastavitelnou (Z) nebo plochu přestavby (P). Všechny dosavadní plochy byly značeny ve formátu K-RN, kde K bylo první písmeno katastrálního území, kde se záměr nachází, R značilo druh plochy (Z – zastavitelná plocha, P – plocha přestavby, K – plocha změn v krajině) a N bylo pořadové číslo rozvojové plochy v daném katastrálním území.

Nově jsou všechny názvy ploch doplněny o druh rozvojové plochy v následujícím formátu: R.K-N, kde K a N zůstávají zachované podle stávajícího úzu.

U ploch rušených zůstal uveden původní název, jelikož plochy již nebudou po vydání úplného znění nadále evidovány v ÚP.

#### 9.c.1. Zastavitelné plochy

Na základě schváleného obsahu změny č. 1 ÚP Poleň vyplývajícího ze zprávy o uplatňování územního plánu vyhodnotil zpracovatel požadavky vlastníků, obce a dotčených orgánů na změny využití pozemků v území a dále požadavky vyplývající ze stavebního zákona a jeho prováděcích vyhlášek. Výsledkem vyhodnocení je vymezení a zrušení následujících zastavitelných ploch. Zastavitelné plochy jsou vymezeny ve smyslu §2, odst. 1, písm. j) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění, a v souladu s §43 tohoto zákona.

Územní plán vymezuje zastavitelné plochy mimo zastavěné území pouze v bezprostřední návaznosti na zastavěné území. Nové plochy ve volné krajině nejsou vymezovány.

***Změna č. 1 ÚP Poleň vymezuje následující nové zastavitelné plochy:***

| Název plochy | Způsob využití                   | Katastrální území | Plocha [ha] |
|--------------|----------------------------------|-------------------|-------------|
| Z.P-12       | SV – smíšené obytné venkovské    | Poleň             | 0.19        |
| Z.P-13       | SV – smíšené obytné venkovské    | Poleň             | 0.14        |
| Z.P-14       | ZS – zeleň sídelní               | Poleň             | 0.06        |
| Z.P-15       | OV – občanské vybavení veřejné   | Poleň             | 0.03        |
| Z.Pu-4       | RO – rekreace – oddechové plochy | Pušperk           | 2.49        |
| Z.Pu-5       | SV - smíšené obytné venkovské    | Pušperk           | 2.02        |
| Z.Z-6        | SV - smíšené obytné venkovské    | Zdeslav           | 0.08        |

| Název plochy | Způsob využití | Katastrální území | Plocha [ha] |
|--------------|----------------|-------------------|-------------|
| CELKEM       |                |                   | 5.01        |

### *Z.P-12 (SV) – Poleň - západ (V Komošíně)*

Plocha o výměře 0,19 ha je vymezena na západním okraji sídla Poleň jižně od silnice III/18510. Je určena pro výstavbu 1-2 rodinných domů venkovského charakteru. Plocha navazuje na zastavěné území a je dobře dopravně napojitelná na stávající komunikace. Umožňuje přirozený rozvoj bydlení v návaznosti na stávající zástavbu. Plocha je vymezena v souladu s urbanistickou koncepcí rozvoje sídla Poleň.

#### *Krajinářské aspekty plochy Z.P-12*

Navrhovaná plocha Z.P-12 se nachází na západním okraji obce Poleň v mírně svažitém terénu, v nadmořské výšce cca 445-450 m n. m. Toto umístění v terénní depresi podél toku potoka a pod úrovní stávající zástavby v lokalitě Z.P-2, přispívá k minimalizaci vizuálních dopadů nové zástavby na krajinný ráz.

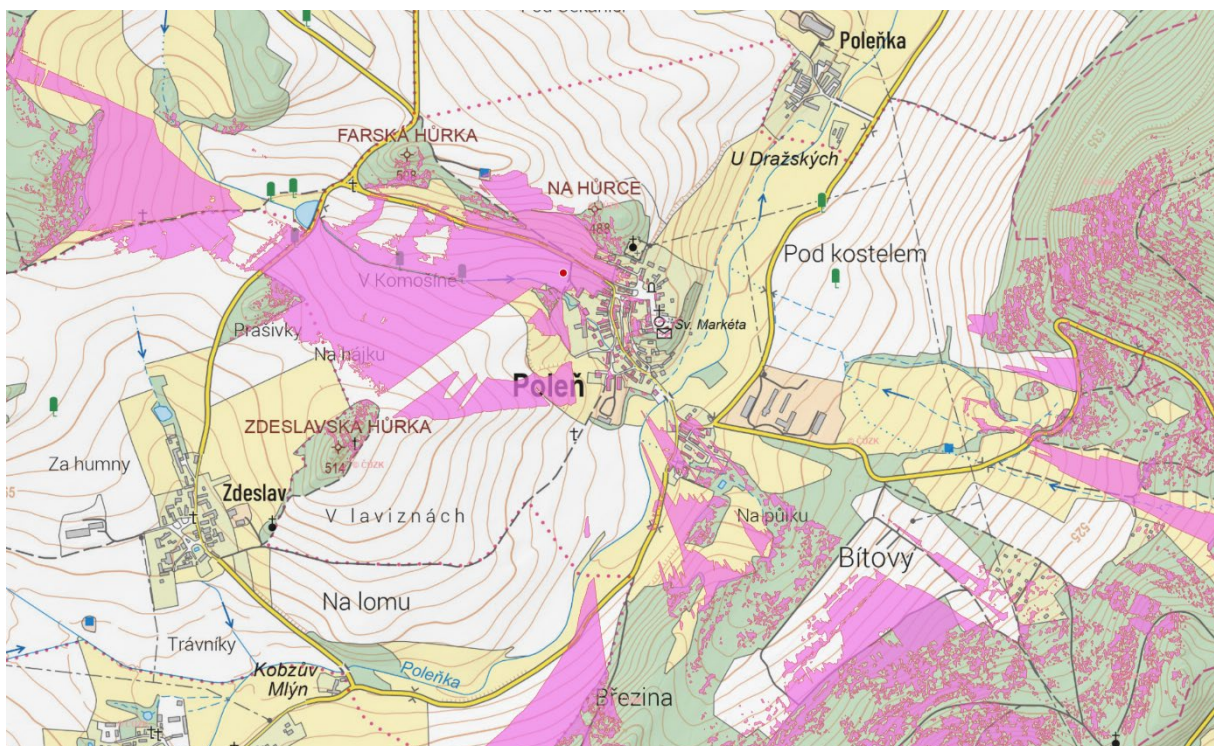
Integrace do stávající struktury:

- Terénní začlenění – Plocha se nachází v mírném svahu, který plynule navazuje na stávající zástavbu. Toto přirozené začlenění do terénu minimalizuje vizuální dopady a pomáhá nové zástavbě splynout s okolím.
- Urbanistická návaznost – Plocha bezprostředně navazuje na existující zástavbu na západním okraji obce, čímž vytváří logické a kompaktní rozšíření sídla. Nedochází k vytváření izolovaných satelitních struktur, které by narušovaly urbanistickou strukturu obce a její vztah ke krajině.
- Dopravní a technická infrastruktura: Plocha je dobře napojitelná na stávající dopravní a technickou infrastrukturu, což minimalizuje potřebu budování nových komunikací a sítí a snižuje tak zásahy do krajiny.

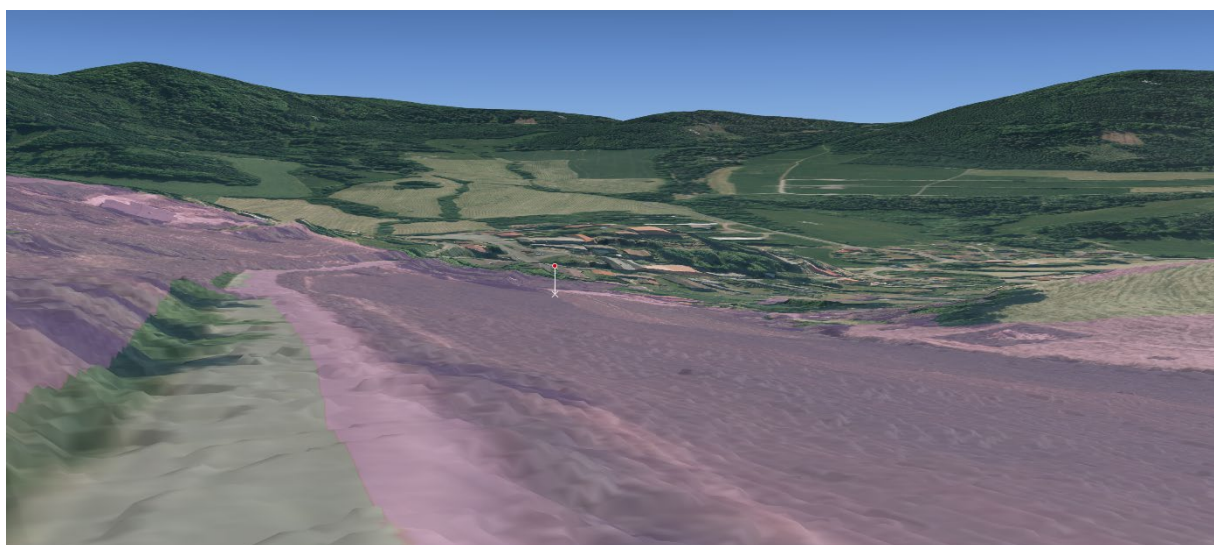
Minimalizace vizuálních dopadů:

Pro posouzení vizuálního dopadu zástavby byla využita analýza výškopisu – pole viditelnosti od ČÚZK, která vychází z digitálního modelu povrchu ČR 1. generace. Za vstupní bod je zvolen bod umístěný 7 m nad přilehlým terénem. Z analýzy je patrné, že lokalita je exponovaná zejména ze samotného údolí „V Komošíně“ a části komunikace Zdeslav – Lučice od rybníka na přilehlé vodoteči a dále částečně z navazující silnice III/1848 ve směru do centra Poleň. Ve většině dalších směrů se lokalita Z.P-12 pohledově neuplatňuje.

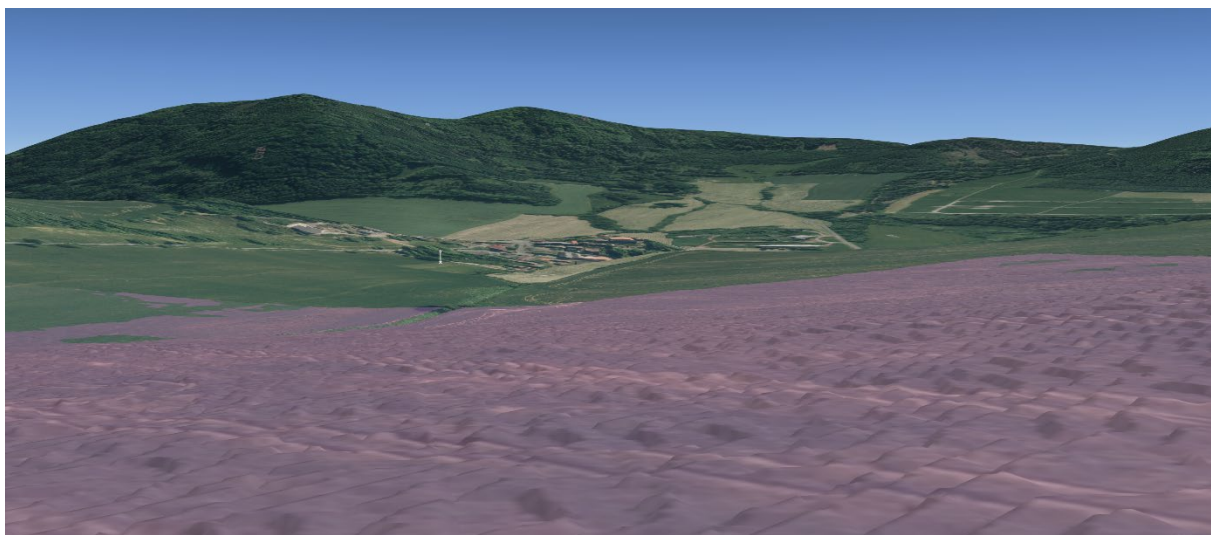
Z analýzy výškopisu, souvisejících 3D vizualizací a panoramatických pohledů je zřejmé, že zástavba v ploše Z.P-12 se opticky propojí se stávající zástavbou a zelení, aniž by narušovala horizonty nebo pohledy na dominanty obce, zejména kostel Všetech svatých. Nová zástavba bude vnímána v kontextu stávajícího sídla a nebude vytvářet rušivý soliterní prvek v krajině. (Pozn.: Jednotlivé objekty – budovy a stromy nejsou na 3D vizualizaci zobrazeny, povrch je v jejich místě plochý. Při posouzení je tak potřeba zhodnotit i vliv vegetace a zástavby na celkové působení nové zástavby v lokalitě Z.P-12.)



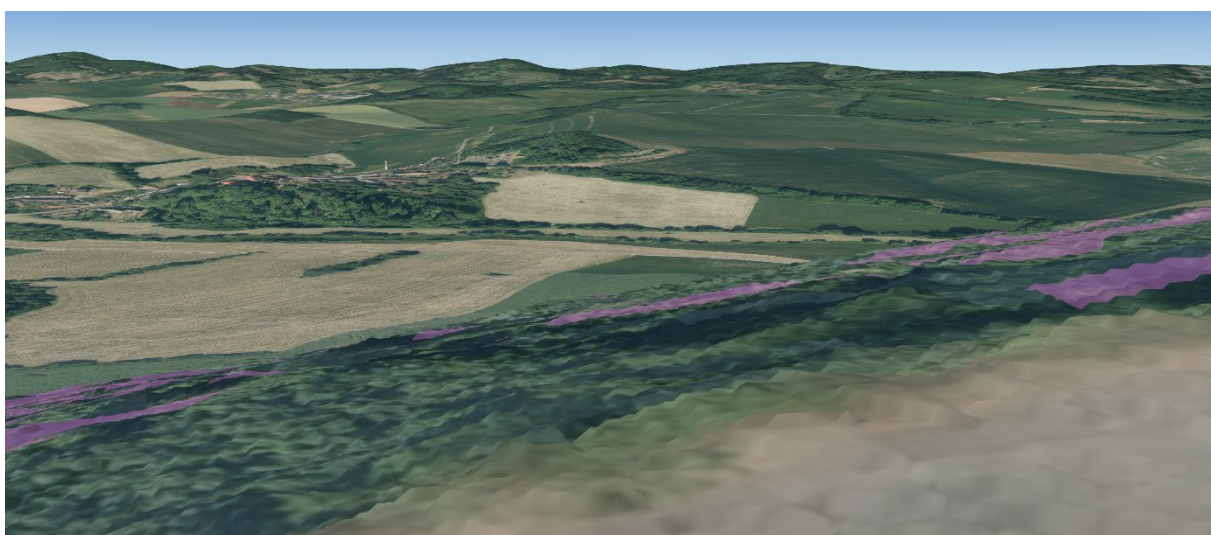
Zdroj obrázku: Geoportál ČÚZK, sekce Výškopis ČR. Dostupné online: [geoportal.cuzk.cz/av](http://geoportal.cuzk.cz/av);  
Řešená lokalita se nachází v místě červeného bodu ve výšce 7 m nad terénem. Analýza výškopisu znázorňuje lokality, odkud je na tento bod vidět.



Zdroj obrázku: Geoportál ČÚZK, sekce Výškopis ČR. Dostupné online: [geoportal.cuzk.cz/av](http://geoportal.cuzk.cz/av);  
fialová barva znázorňuje pole viditelnosti



Zdroj obrázku: Geoportál ČÚZK, sekce Výškopis ČR. Dostupné online: [geoportal.cuzk.cz/av](https://geoportal.cuzk.cz/av); fialová barva znázorňuje pole viditelnosti



Zdroj obrázku: Geoportál ČÚZK, sekce Výškopis ČR. Dostupné online: [geoportal.cuzk.cz/av](https://geoportal.cuzk.cz/av); fialová barva znázorňuje pole viditelnosti

Zachování a doplnění stávajících vegetačních prvků (stromořadí, aleje, solitérní stromy) v okolí plochy a v rámci samotné zástavby může dále minimalizovat vizuální dopady a přispět k harmonickému začlenění nové zástavby do krajiny.

Výstavba rodinných domů venkovského charakteru s ohledem na tradiční materiály, proporce a měřítko zástavby v obci Poleň, může dále podpořit integraci nové zástavby do stávající struktury a krajinného rázu (viz následující obrázek). Při dodržení požadavku na zachování urbanistické struktury zástavby, dojde k jejímu bezproblémovému začlenění do sídla. Zástavba opticky splyne s existujícími stavbami v obci.



Zdroj obrázku: [mapy.cz](https://mapy.cz)

#### *Hranice rozvoje zástavby*

Zásadní pro posouzení je specifické umístění v terénní depresi, které je klíčové pro zachování obrazu sídla v krajině a de facto i příznivého působení v rámci krajinného rázu. Jakékoli další rozšiřování zástavby nad hranici cca 450 m.n.m. (hranice spodní úrovně zástavby v ploše Z.P-2) směrem na severozápad, by již vedlo k výrazně vyšší pohledové exponovanosti a bylo by nežádoucí. Terén v tomto směru totiž výrazně stoupá a nová zástavba by se stala výrazným prvkem v krajině, narušujícím její harmonické měřítko a vztahy. Pohledová exponovanost by se rapidně zvýšila, což by vedlo k negativním dopadům na estetické hodnoty a celkový obraz sídla.

Z těchto důvodů je plocha Z.P-12 (SV) považována za hraniční z hlediska možného rozvoje zástavby směrem na severozápad od Poleň. Další rozrůstání zástavby by již mohlo vést k nežádoucímu narušení krajinného rázu vzhledem k měnícím se podmínkám, jako je výškopis a pohledová exponovanost. Vymezení plochy Z.P-12 umožňuje citlivé doplnění stávajícího sídla bez narušení krajinného rázu, avšak **nelze jej považovat za precedent pro další rozrůstání zástavby v tomto směru.**

#### *Z.P-13 (SV) – Poleň - sever (za hřbitovem)*

Plocha o výměře 0,14 ha je vymezena na severním okraji sídla Poleň za stávajícím hřbitovem. Je určena pro výstavbu 1 rodinného domu venkovského charakteru. Plocha navazuje na zastavěné území a je napojitelná na stávající dopravní a technickou infrastrukturu. Umožňuje přirozený rozvoj bydlení bez nároků na budování nové infrastruktury. Plocha je vymezena v souladu s urbanistickou koncepcí rozvoje sídla Poleň.

#### *Z.P-14 (ZS) – Poleň – jih*

Plocha o výměře 0,06 ha je vymezena na jižním okraji sídla Poleň. Je určena pro realizaci opatření podporujících zasakování dešťové vody a zamezení splachů orné půdy do zastavěného území. Plocha pro sídelní zeleň vhodně navazuje na zastavěné území a zajišťuje přechod do krajiny. Podporuje adaptaci sídla na změnu klimatu.

#### *Z.P-15 (OV) – Hasičská zbrojnice*

Plocha o výměře 0,03 ha je vymezena u stávající hasičské zbrojnice na jižním okraji sídla Poleň. Je určena k rozšíření stávající plochy občanského vybavení pro umožnění pořádání

venkovních akcí pro obyvatele obce. Jedná se o nezbytně nutnou plochu pro posílení sociální soudržnosti v obci.

#### ***Z.Pu-4 (RO) – Pušperk - Na Nivě / Pavlice***

Plocha o výměře 2,49 ha je vymezena v údolí severně od sídla Pušperk. Původně byla určena pro golfové hřiště, nyní je transformována na plochu rekreace - oddechové plochy s velmi nízkým podílem zastavění. Umožňuje rekreační a oddechové využití krajiny při minimálních dopadech na ZPF. Plocha kompenzuje rušené části původní plochy Z.Pu-4.

#### ***Z.Pu-5 (SV) – pod pušperským dvorem***

Plocha o výměře 2,02 ha je vymezena na místě zrušené části plochy Z.Pu-4 určené původně pro golfové hřiště. Je určena pro rozvoj venkovského bydlení v návaznosti na stávající zástavbu sídla Pušperk. Plocha umožňuje účelné využití rozsáhlé lokality, která byla vymezena již v původním územním plánu. Podmínkou je zpracování územní studie.

#### ***Z.Z-6 (SV) – U sv. Jana Nepomuckého***

Plocha o výměře 0,08 ha je vymezena na jihovýchodním okraji sídla Zdeslav. Jedná se o logické rozšíření sousedních zastavitelných ploch pro 1 rodinný dům. Umožňuje přirozený rozvoj bydlení v návaznosti na stávající zástavbu při minimálních nárocích na infrastrukturu.

#### ***Změna č. 1 ÚP Poleň ruší následující stávající zastavitelné plochy:***

| Název plochy  | Způsob využití                                                      | Katastrální území | Plocha [ha]   |
|---------------|---------------------------------------------------------------------|-------------------|---------------|
| Z.Pu-4        | OS – plochy občanského vybavení - tělovýchovná a sportovní zařízení | Pušperk           | -32.34        |
| <b>CELKEM</b> |                                                                     |                   | <b>-32.34</b> |

Změna č. 1 ÚP Poleň částečně ruší rozsáhlou zastavitelnou plochu Z.Pu-4. Původně byla tato plocha určena pro občanské vybavení - tělovýchovu a sport s konkrétním záměrem vybudovat golfové hřiště. Plocha měla rozlohu cca 48 ha.

Změnou č. 1 ÚP Poleň je tato plocha zredukována na rozlohu cca 13,7 ha a je převedena do ploch rekreace - oddechové plochy (RO) s regulovaným koeficientem zastavění 5 %.

Důvodem této změny je přehodnocení původního záměru vybudovat rozsáhlý golfový areál a snaha o citlivější využití daného území, které zachová více přírodního charakteru krajiny.

Zároveň je část původní plochy Z.Pu-4 (o rozloze cca 2 ha) transformována na plochu smíšenou obytnou Z.Pu-5 určenou pro venkovské bydlení. Tato změna vychází z požadavku vlastníka pozemků a umožní citlivý rozvoj bydlení v návaznosti na stávající zástavbu.

Celkově tak dochází k výraznému zmenšení plochy Z.Pu-4 a změně jejího funkčního využití ve prospěch ochrany přírodních hodnot v území. Zároveň je umožněn rozvoj bydlení v omezeném rozsahu reflektujícím potřeby vlastníků pozemků a obce.

#### **9.c.2. Plochy přestavby**

Na základě schváleného obsahu změny č. 1 ÚP Poleň vyplývajícího ze zprávy o uplatňování územního plánu vyhodnotil zpracovatel požadavky vlastníků, obce a dotčených orgánů na změny využití pozemků v území a dále požadavky vyplývající ze stavebního zákona a jeho prováděcích vyhlášek. Výsledkem vyhodnocení je vymezení následujících ploch přestavby.

Plochy přestavby jsou vymezeny ve smyslu §2, odst. 1, písm. l) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění, a v souladu s §43 tohoto zákona.

***Změna č. 1 ÚP Poleň vymezuje následující nové plochy přestavby:***

| Název plochy | Způsob využití                | Katastrální území | Plocha [ha] |
|--------------|-------------------------------|-------------------|-------------|
| P.Pu-1       | SV – smíšené obytné venkovské | Pušperk           | 0.76        |
| CELKEM       |                               |                   | 0.76        |

**9.c.3. Sídlní zeleň**

Změna č. 1 ÚP nemění základní koncepci sídlní zeleně. Jediným zásahem do sídlní zeleně je vymezení nové plochy Z.P-14 pro ZS – zeleň sídlní. Cílem je omezit v dané ploše výstavbu a realizovat místo ní opatření pomáhající se zasakováním dešťové vody splachované z přilehlých svažitých zemědělských ploch nacházejících se jihovýchodně od dotčeného pozemku.

**9.d. Zdůvodnění koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístování**

**9.d.1. dopravní infrastruktura**

Koncepce dopravní infrastruktury zůstává beze změny. Nejsou navrhovány žádné podstatné úpravy silniční sítě ani místních komunikací.

Zrušeny jsou některé dříve vymezené veřejně prospěšné stavby pro úpravu křižovatek a komunikací, které šly do přílišné podrobnosti nad rámec územního plánu (VID 01 - VID 07). Tyto dílčí úpravy je možné v případě potřeby řešit v rámci stávajících ploch dopravní infrastruktury, aniž by bylo nutné je vymezovat jako samostatné plochy či veřejně prospěšné stavby. Tímto krokem dochází k redukci nadměrných regulativů v územním plánu a přiblížení jeho podrobnosti reálným možnostem tohoto typu územně plánovací dokumentace. Možnost provedení dílčích úprav silniční sítě není vyloučena, ale není již striktně určována územním plánem.

Jako veřejně prospěšné stavby s možností vyvlastnění určené pro dopravní infrastrukturu (místní komunikace) jsou nyní navržena původní plochy VPS-VPd 06, 09, 12 a 14, pro které bylo možné uplatnit předkupní právo. Plochy jsou přejmenovány na VD.06, VD.09, VD.12 a VD.14.

**9.d.2. Technická infrastruktura**

Koncepce technické infrastruktury zůstává v zásadě beze změny. Proběhly dílčí úpravy týkající se likvidace odpadních vod a upřesnění kapacity čistírny odpadních vod v Poleni.

Došlo k úpravě způsobu likvidace odpadních vod pro část Mlýnec a Zdeslav. Do doby realizace navrhované čistírny odpadních vod bude likvidace splaškových vod probíhat prostřednictvím bezodtokových jímek, domovních čistíren odpadních vod s dočištěním nebo vsakováním. Tím se odráží aktuální stav v území.

Byla upřesněna kapacita nově navrhované čistírny odpadních vod v Poleni na 200 ekvivalentních obyvatel, aby odpovídala aktuálním potřebám rozvoje obce.

Zrušeny jsou některé dříve vymezené veřejně prospěšné stavby pro technickou infrastrukturu, které již byly realizovány (VIT 02, VIT 04, VIT 08 - VIT 13). Jejich vymezení v územním plánu již není aktuální.

**9.d.3. Občanské vybavení - veřejná infrastruktura**

Změna č. 1 ÚP jinak nemění koncepci veřejné infrastruktury řešící občanskou vybavenost obce. Okrajově rozšiřuje potenciální využití hasičské zbrojnice rozšířením plochy Z.P-15.

**9.d.4. Veřejná prostranství**

Změna č. 1 ÚP nemění koncepci veřejných prostranství v obci.

**9.e. Zdůvodnění koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochrana před povodněmi, rekreace, dobývání nerostů a podobně****9.e.1. Koncepce uspořádání krajiny**

Na konec kapitoly e.1 Koncepce uspořádání krajiny byla doplněna tabulka s přehledem ploch změn v krajině. Jedná se o plochy, které byly již dříve vymezeny v územním plánu, ale nebyly výslovně označeny jako "plochy změn v krajině" a nebyl k nim vytvořen přehledný soupis.

Nejedná se o nově vymezené zábory, ale pouze o formální označení stávajících ploch změn dle platné legislativy. Doplněním přehledné tabulky tak dochází k naplnění požadavků stavebního zákona a jeho prováděcích vyhlášek č. 500/2006 Sb. a 501/2006 Sb. Textová a grafická část územního plánu je uvedena do vzájemného souladu. Označení těchto ploch jako "plochy změn v krajině – K" je čistě formální krok bez dopadu na vlastní návrh nebo koncepci uspořádání krajiny oproti stávajícímu územnímu plánu.

***Změna č. 1 ÚP Poleň uvádí do souladu grafickou a textovou část ÚP vymezením následujících ploch změn v krajině:***

| Název plochy | Katastrální území               | Způsob využití          | Plocha [ha] |
|--------------|---------------------------------|-------------------------|-------------|
| K.01         | Poleňka                         | NU – přírodní všeobecné | 7.71        |
| K.02         | Poleňka                         | NU – přírodní všeobecné | 6.50        |
| K.03         | Poleňka                         | NU – přírodní všeobecné | 16.62       |
| K.04         | Poleňka                         | NU – přírodní všeobecné | 4.33        |
| K.05         | Mlýnec, Poleň, Poleňka, Zdeslav | NU – přírodní všeobecné | 45.31       |
| K.06         | Poleň                           | NU – přírodní všeobecné | 3.26        |
| K.07         | Poleň                           | NU – přírodní všeobecné | 1.31        |
| K.08         | Poleň                           | NU – přírodní všeobecné | 7.95        |
| K.09         | Pušperk                         | NU – přírodní všeobecné | 3.92        |
| K.10         | Poleň                           | NU – přírodní všeobecné | 0.52        |
| K.11         | Pušperk, Zdeslav                | NU – přírodní všeobecné | 2.94        |
| K.12         | Poleň, Poleňka, Pušperk         | NU – přírodní všeobecné | 5.24        |
| K.13         | Pušperk                         | NU – přírodní všeobecné | 5.48        |
| K.14         | Pušperk                         | NU – přírodní všeobecné | 2.18        |

| Název plochy | Katastrální území | Způsob využití          | Plocha [ha] |
|--------------|-------------------|-------------------------|-------------|
| K.15         | Poleňka           | NU – přírodní všeobecné | 4.74        |
| K.16         | Pušperk           | NU – přírodní všeobecné | 2.78        |
| K.17         | Pušperk           | NU – přírodní všeobecné | 1.35        |
| K.18         | Pušperk           | NU – přírodní všeobecné | 1.39        |
| K.19         | Mlýnec            | NU – přírodní všeobecné | 6.74        |
| K.20         | Mlýnec            | NU – přírodní všeobecné | 5.14        |

#### 9.e.2. Územní systém ekologické stability

Změna č. 1 nemění koncepci ÚSES v území. Prvky lokálního i regionálního ÚSES byly zpřesněny na podrobnost katastrální mapy. Rozsahem zůstávají zachovány téměř beze změn.

##### *Podmínky funkčního využití pro všechny skladebné části ÚSES*

Na základě požadavku ze zprávy o uplatňování územního plánu byly do kapitoly e.2 Územní systém ekologické stability doplněny podrobnější regulativy pro využití ploch skladebných částí ÚSES.

Cílem je stanovit jasná pravidla pro činnosti přípustné, podmíněně přípustné a nepřípustné v rámci biocenter a biokoridorů tak, aby byly vytvořeny optimální podmínky pro funkčnost ÚSES z hlediska zajištění migrace organismů a obecné podpory ekologické stability.

Regulativy vychází z aktuální metodiky Ministerstva životního prostředí a do územního plánu byly převzaty v upravené a zkrácené podobě, aby odpovídaly místním podmínkám.

Stanovují například přípustnou délku přerušení biokoridorů, maximální podíl zastavění v plochách biocenter či základní obecné zásady pro výsadbu zeleně v ÚSES.

Doplnění regulativů je formálním krokem, který zpřesňuje stávající vymezení ÚSES v územním plánu a nemá vliv na samotný průběh a funkčnost skladebných částí. Zajišťuje však právní jistotu při rozhodování v těchto plochách.

#### 9.e.3. Prostupnost krajiny

Změnou č. 1 ÚP nedojde ke změně nebo zhoršení prostupnosti krajiny. Navržené změny, rozvojové plochy ani plochy změn v krajině nebudou mít vliv na prostupnost krajiny.

#### 9.e.4. Opatření pro obnovu a zvyšování ekologické stability krajiny

Změna č. 1 ÚP nemění tuto kapitolu. Úpravou a jasným definováním regulativů v jednotlivých skladebných částech ÚSES pomáhá zajistit lepší ochranu ÚSES.

#### 9.e.5. Rekreační

Koncepce rekreačního využívání krajiny byla částečně upravena v souvislosti s redukcí plochy Z.Pu-4, která byla v původním územním plánu určena pro vybudování golfového hřiště. Tento záměr nebyl realizován a vzhledem k rozsahu navržené plochy byl vhodnější její převod na jiný způsob využití.

Plocha Z.Pu-4 byla zredukována z původních téměř 48 ha na současných cca 14 ha. Zbylá část byla nově vymezena jako plocha rekreace - oddechové plochy (RO) s velmi nízkým

podílem možného zastavění (max. 5%). Cílem je umožnit rekreační a sportovní využití daného území, ale s minimálním dopadem na krajinu a zemědělský půdní fond. Místo toho bude nadále podporováno šetrnější rekreační využití krajiny využitím a realizací turistických a cyklistických tras, hiposteze, naučných stezek apod.

Zároveň jsou vytvořeny podmínky pro rozvoj dalších forem cestovního ruchu, např. agroturistiky či venkovské turistiky, protože je umožněna výstavba ubytovacích a stravovacích zařízení v rámci ploch smíšených obytných.

Celkově tedy dochází k posunu od intenzivních forem rekreace směrem k šetrnému rekreačnímu využívání krajiny při zachování jejích přírodních a kulturních hodnot. Tato koncepce lépe odpovídá charakteru dotčeného území.

**9.f. Zdůvodnění stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití, popřípadě podmíněčně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu**

Hlavním cílem úprav v této kapitole bylo zajistit terminologickou provázanost a konzistenci územního plánu s aktuálním zněním prováděcí vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území. Z toho důvodu došlo k přejmenování všech ploch s rozdílným způsobem využití do jednotného schématu stanoveného v §§ 4 – 19 této vyhlášky. Touto úpravou terminologie je docíleno sjednocení s ostatními územně plánovacími dokumentacemi.

Kromě změny názvů ploch nedošlo k žádným úpravám jejich vymezení ani stanovených podmínek využití. Přejmenování je ryze formální krok bez vlivu na vlastní regulaci území.

Dále byla nově doplněna plocha s rozdílným způsobem využití "Rekreace - oddechové plochy". Tato plocha byla aplikována na redukovanou část původní plochy Z.Pu-4, kde byl opuštěn původní záměr intenzivního sportovně-rekreačního využití formou golfového hřiště. Nové funkční využití umožňuje pouze extenzivní rekreační a sportovní aktivity při maximální snaze o zachování přírodního charakteru území.

Další dílčí úpravy se týkaly regulativů pro plochy smíšené nezastavěného území. Cílem bylo lépe vystihnout možnosti využití těchto ploch, které zahrnují různé krajinné prvky, a nastavit vyváženou ochranu krajiny v souladu se zásadami udržitelného rozvoje území.

Celkově lze konstatovat, že provedené změny směřují ke zvýšení konzistence územního plánu z hlediska terminologie i metodiky s aktuálně platnou legislativou. Zároveň dochází k dílčím úpravám regulativů dle konkrétních podmínek a potřeb daného území. Tím je posílena srozumitelnost a vymahatelnost stanovených podmínek pro využití jednotlivých ploch.

***Převod ploch s rozdílným způsobem využití do jednotného standardu***

**Původní název plochy RZV**

**Standardizovaný název plochy RZV**

BRD plochy bydlení (v rodinných domech)

BI – Bydlení individuální

| Původní název plochy RZV                                                         | Standardizovaný název plochy RZV           |
|----------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|
| SOv plochy smíšené obytné (venkovské)                                            | SV – Smíšené obytná venkovské              |
| RR plochy rekreace (rekreace individuální rodinného typu)                        | RI – Rekreace individuální                 |
| -                                                                                | RO – Rekreace – oddechové plochy           |
| OVVI plochy občanského vybavení (veřejná infrastruktura)                         | OV – Občanské vybavení veřejné             |
| OVK plochy občanského vybavení (komerční zařízení)                               | OK – Občanské vybavení komerční            |
| OVS plochy občanského vybavení (tělovýchova a sport)                             | OS – Občanské vybavení - sport             |
| OVH plochy občanského vybavení (hřbitovy)                                        | OH – Občanské vybavení - hřbitovy          |
| OVX plochy občanského vybavení (specifické)                                      | OX – Občanské vybavení jiné                |
| VSZ plochy výroby a skladování (zemědělská výroba)                               | VZ – Výroba zemědělská a lesnická          |
| SV plochy smíšené výrobní                                                        | HU – Smíšené výrobní všeobecné             |
| Zv plochy zeleně veřejné                                                         | ZS – Zeleň sídelní                         |
| -                                                                                | ZZ – Zeleň – zahrady a sady                |
| DIS plochy dopravní infrastruktury (silniční)                                    | DS – Doprava silniční                      |
| TI plochy technické infrastruktury                                               | TU – Technická infrastruktura všeobecná    |
| VP plochy veřejných prostranství                                                 | PU – Veřejná prostranství všeobecná        |
| VV plochy vodní a vodohospodářské                                                | WU – Vodní plochy a toky                   |
| NZ plochy nezastavěného území zemědělské                                         | AU – Zemědělské všeobecné                  |
| NL plochy nezastavěného území lesní                                              | LU – Lesní všeobecné                       |
| NP plochy nezastavěného území přírodní                                           | NU – Přírodní všeobecné                    |
| NSX plochy nezastavěného území smíšené (Z - zemědělské, L - lesní, P - přírodní) | MU – Smíšené nezastavěného území všeobecné |

#### 9.f.4. Rekreace – oddechové plochy (RO)

Plocha RO - Rekreace - oddechové plochy je nově vymezena za účelem umožnění extenzivního rekreačního a sportovního využití v přírodním prostředí. Tato plocha umožňuje rekreaci a sport provozovaný šetrným způsobem, při maximálním zachování přírodního charakteru daného území.

Z toho důvodu jsou pro plochu RO stanoveny následující regulativy:

Hlavní využití - stanovuje rámec pro extenzivní rekreační využití jako veřejná tábořiště, přírodní dětská hřiště apod.

Přípustné využití - vymezuje možné doprovodné aktivity, které nenaruší charakter plochy.

Nepřípustné využití - jasně vylučuje činnosti v rozporu s daným charakterem plochy.

Podmínky prostorového uspořádání - stanovují minimální ozelenění 90 % a max. výšku staveb 1 NP. Zastavěnost je omezena na 5 % plochy.

Regulativy jsou nastaveny s cílem umožnit žádoucí rekreační využití s minimem dopadů na přírodní podmínky v lokalitě. Plocha představuje alternativu k intenzivnějším formám využití daného území.

#### 9.f.14. Zeleň – zahrady a sady (ZZ)

Plocha ZZ – zeleň – zahrady a sady se vymezuje jako samostatná plocha zeleně, neboť je žádoucí tyto funkce v území stabilizovat a rozvíjet. Plochy příznivě ovlivňují vodní režim v zastavěném území a jeho mikroklimatické podmínky. Na ploše zeleně nesmí další přípustné využití výrazněji snížit její hlavní způsob využití nebo zhoršit podmínky pro existenci vegetace.

Z toho důvodu jsou pro plochu ZZ stanoveny následující regulativy:

Hlavní využití - jasně definuje plochy soukromé zeleně v sídlech s rekreační, okrasnou či užitkovou funkcí. Tím je zajištěna ochrana a rozvoj těchto ploch.

Přípustné využití - vymezuje doplňkové funkce a prvky, které jsou v souladu s charakterem plochy a podporují její hlavní využití. Patří sem např. veřejná prostranství a zeleň, nezbytná infrastruktura či opatření pro ochranu přírody a krajiny.

Podmíněně přípustné využití - stanovuje možnost umístění liniových tras nadmístní technické infrastruktury za podmínky, že nedojde ke snížení kvality prostředí pro rekreaci a zhoršení přírodních podmínek.

Nepřípustné využití - vylučuje veškeré stavby a činnosti, které nejsou slučitelné s hlavním využitím plochy, zejména stavby pro bydlení, výrobu, skladování apod. Tím je zajištěna ochrana plochy před nežádoucími zásahy.

Podmínky prostorového uspořádání - stanovují minimální koeficient zeleně 0,9. Tím je zaručeno zachování vysokého podílu zeleně v ploše.

Regulativy jsou nastaveny s cílem stabilizovat a rozvíjet plochy zahrad a sadů jako důležitý prvek sídelní zeleně s významnými ekologickými, rekreačními a estetickými funkcemi. Jasně vymezení přípustných a nepřípustných činností brání nežádoucím zásahům a přispívá k ochraně a rozvoji těchto ploch v souladu s koncepcí rozvoje území.

#### 9.f.20. Smíšené nezastavěného území (MU)

U plochy MU - Smíšené nezastavěného území došlo k úpravě regulativů za účelem upřesnění a zpřesnění možností využití této plochy.

Jelikož plocha MU zahrnuje různorodé prvky nezastavěného území, od lesů po louky a další přírodní plochy, bylo třeba lépe specifikovat aktivity a stavby přípustné, podmíněně přípustné a nepřípustné v této ploše.

Cílem úpravy regulativů bylo nastavit vyváženou ochranu hodnot nezastavěného území v souladu se zásadami udržitelného rozvoje a přitom umožnit žádoucí využití krajiny, jako je její rekreační a hospodářské využití v rozsahu, který neohroží její přírodní a estetické hodnoty.

Mezi hlavní principy nastavení regulativů patří:

Omezení výstavby pouze na nezbytné stavby pro obhospodařování krajiny či rekreační využití.

Stanovení jasných podmínek pro umísťování staveb z hlediska jejich dopadu na krajinu.

Zajištění prostupnosti krajiny pro migraci zvířat a rekreační využití.

Úpravou regulativů je posílena ochrana hodnot krajiny a zároveň umožněno její účelné využití v souladu s principy udržitelného rozvoje území.

### 9.g. **Zdůvodnění 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**

Hlavní změnou je redukce počtu vymezených veřejně prospěšných staveb a opatření. Původně bylo vymezeno množství konkrétních staveb dopravní a technické infrastruktury i skladebných částí ÚSES jako VPS a VPO.

Nově jsou vymezeny pouze nezbytné stavby veřejné infrastruktury, u kterých je potřeba zajistit možnost vyvlastnění pro jejich budoucí realizaci. Jedná se zejména o stavby technické infrastruktury jako čistírny odpadních vod, hlavní řady atd.

Zrušena byla řada dílčích úprav místních komunikací a silniční sítě, které jsou nad rámec podrobnosti územního plánu. Jejich případná realizace není vyloučena, ale není již předem striktně určována formou VPS.

Cílem této změny je redukce zátěže vlastníků nemovitostí vyplývající z vymezených VPS a VPO a celkové zpřehlednění územního plánu. Zároveň jsou zachovány nezbytné VPS pro realizaci strategické veřejné infrastruktury v území. Drobnější záměry lze řešit operativně dle aktuálních potřeb bez nutnosti jejich fixace formou VPS.

Změna č. 1 ÚP ruší všechny plochy veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo. Z nich byla část přesunuta do ploch s možnostmi vyvlastnění:

| Původní název VPS / VPO | Standardizovaný název plochy RZV |
|-------------------------|----------------------------------|
| VPO-Zvc01               | VK.01                            |
| VPS-VPd06               | VD.06                            |
| VPS-VPd09               | VD.09                            |
| VPS-VPd12               | VD.12                            |
| VPS-VPd14               | VD.14                            |

Jedná se o plochy, jejichž vymezení může mít význam ve zvýšení dopravní obslužnosti území – jedná se o navržené nové místní komunikace / veřejná prostranství a o plochu snižující ohrožení území povodněmi a jinými přírodními katastrofami.

#### 9.g.1. **Zdůvodnění vymezení veřejně prospěšných staveb**

Změna č. 1 ÚP Poleň nevymezuje žádné nové veřejně prospěšné stavby.

Jako veřejně prospěšné stavby s možností vyvlastnění určené pro dopravní infrastrukturu (místní komunikace) jsou nyní navržena původní plochy VPS-VPd 06, 09, 12 a 14.

Zrušeny jsou některé dříve vymezené veřejně prospěšné stavby pro technickou infrastrukturu, které již byly realizovány (VIT 02, VIT 04, VIT 08 - VIT 13). Jejich vymezení v územním plánu již není aktuální.

**9.g.2. Zdůvodnění vymezení veřejně prospěšných opatření**

Změna č. 1 ÚP nevymezuje ani neruší žádná nová veřejně prospěšná opatření. Mění pouze vymezení původního VPO-Zvc01 (plocha s možností uplatnění předkupního práva) na VK.01 s možností vyvlastnění. Původní VPO-ÚS pro vymezení ÚSES jsou zachována a přejmenována v souladu s jednotným standardem na VU.X, kde X je pořadové číslo veřejně prospěšného opatření a zachovává původní číslování územního plánu.

**9.h. Zdůvodnění vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo**

Změna č. 1 ÚP ruší všechny plochy veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo. Část ploch byla přesunuta do ploch s možností vyvlastnění (VPO-Zvc01, VPS-VPd06, VPS-VPd09, VPS-VPd12, VPS-VPd14). Jedná se o plochy, jejichž vymezení může mít význam ve zvýšení dopravní obslužnosti území – jedná se o navrhované nové místní komunikace / veřejná prostranství.

Všechny ostatní plochy byly bez náhrady zrušeny. Obecně se jednalo o plochy, určené pro veřejnou dopravní infrastrukturu – zejména místní komunikace, kde byla navržena jejich rekonstrukce anebo úprava směrových oblouků, případně vybudování nových chodníků. Obec o uvedené záměry neměla zájem. Navrhované změny byly vypracovány nad podrobnost územního plánu, a navíc se jednalo o prvky určené k vymezení předkupního práva, jehož uplatňování v ÚP není dle schválené legislativy od 1. 7. 2023 možné.

**9.i. Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití včetně podmínek pro jeho prověření**

- územní plán ani jeho změna nevymezují plochu ani koridor územní rezervy;

**9.j. vymezení ploch a koridorů, ve kterých je prověření změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování a dále stanovení lhůty pro pořízení územní studie, její schválení pořizovatelem a vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti**

Územní plán stanovuje požadavek na zpracování územní studie pro plochu smíšenou obytnou venkovskou (SV) - Z.Pu-5, protože je důležité zajistit koncepční rozvoj této lokality.

U této zastavitelné plochy je uložena podmínka vypracování územní studie ve lhůtě 4 let od data schválení tohoto územního plánu. Dokud nebude schválena územní studie nebo dokud neuplyne výše uvedená lhůta (či její prodloužení provedené změnou územního plánu), není možné v souladu s §43 odst. 2 zákona 183/2006 Sb. rozhodovat o změnách v území.

Požadovaná studie má definované úkoly, které má vyřešit. Tyto úkoly jsou podkladem ke zpracování zadání územní studie. Všechny tyto úkoly navazují na základní koncepci rozvoje obce a navazující urbanistickou koncepci, koncepci veřejné infrastruktury a koncepci uspořádání krajiny. Cílem územní studie je na základě dílčích bodů těchto koncepcí a obecně požadavků tohoto územního plánu vypracovat územně plánovací podklad, který koncepčně vyřeší fungování jednotlivých zastavitelných lokalit nad úroveň podrobnosti

územního plánu. Zejména pak řešení jednotlivých veřejných prostranství, řešení a napojení dopravní a technické infrastruktury, parcelaci a další...

#### 9.j.1. **US.1 – územní studie pro plochu smíšenou obytnou venkovskou (SV) – Z.Pu-5**

Důvodem ke stanovení požadavku na vypracování územní studie je zajištění udržitelného rozvoje lokality Z.Pu-5, respektování hodnot území a jeho limitů, ochrana kulturního dědictví a památkových zájmů, a zajištění kvalitního urbanistického řešení, které bude v souladu s celkovou urbanistickou koncepcí sídla Pušperk a obdobných sídel na území obce Poleň.

Územní studie by měla navrhnout strukturu a charakter zástavby s ohledem na oprávněné zájmy památkové péče a přiměřenou intenzitu využívání území. Kromě toho je úkolem územní studie navrhnout parcelaci pozemků, aby bylo možné efektivně využít prostor a respektovat potřeby vlastníka / budoucích vlastníků. Dále je důležité řešit napojení lokality a jednotlivých parcel na stávající dopravní infrastrukturu, což zajistí funkční propojení s okolním územím. Stejně tak je nutné vyřešit napojení na síť technické infrastruktury, aby byly zajištěny všechny potřebné zdroje pro obyvatele v této lokalitě.

Územní studie by měla vymezit adekvátní veřejná prostranství a systém zeleně, který bude odpovídat požadavkům urbanistické koncepce a zároveň přispívat k vytvoření příjemného prostředí pro bydlení a život v této lokalitě.

Vzhledem k umístění lokality ve vyvýšené poloze okraji města je žádoucí vytvořit jemný přechod sídla do krajiny zejména orientací zahrad jednotlivých domů se vzrostlou zelení směrem do krajiny. Celkově tak dojde k lepšímu propojení sídla, ale i zlepšení pohody bydlení.

K zajištění funkčního propojení se stávající zástavbou je třeba navrhnout adekvátní přístupy do lokality odpovídající normovým požadavkům na pozemní komunikace a odpovídající vyhlášce 501/2006 Sb.

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

Vyhodnocení potřeby vymezených zastavitelných ploch vyplývá ze zprávy o uplatňování ÚP z prosince 2020:

*„V územním plánu Poleň dominují z hlediska funkčního charakteru zastavitelných ploch plochy pro bydlení, z převážné části uvedené jako plochy smíšené obytné venkovské, méně jako plochy pro bydlení v rodinných domech. Je vymezena rovněž 1 větší lokalita pro rodinnou rekreaci. Celkový rozsah ploch pro bydlení činí zhruba 8,5 ha v rámci 18 lokalit. Z hlediska záboru zastavitelných ploch je zdaleka největší plochou zastavitelná plocha pro občanské vybavení – sport a tělovýchovu, určená pro výstavbu golfového hřiště v Pušperku v rozsahu cca 48 ha.*

*Plochy pro bydlení a jejich využití v jednotlivých sídlech:*

#### ***Mlýnec***

*V Mlýnci jsou vymezeny 4 smíšené obytné plochy (M-Z1 až M-Z4) o rozsahu zhruba 2 ha, na nichž nedošlo ani k částečnému zastavění.*

#### ***Poleň***

*Zde jsou vymezeny 2 plochy pro bydlení v rodinných domech (Z.P-1, Z.P-2) o rozsahu cca 1,6 ha. V ploše Z.P-2 došlo k vybudování 1 objektu, který však dosud není zapsán v katastru*

nemovitostí, plocha Z.P-1 zůstává bez navrhovaného využití. Dále jsou zde navrženy 3 menší lokality smíšeného obytného území Z.P-3 až Z.P-5, lokalizované ve východní části sídla. Plochu Z.P-5 by bylo vhodné převést do zastavěného území, jelikož se jedná o zastavěný stavební pozemek rodinného domu. Nevyužita je rovněž plocha určená pro rekreaci Z.P-9 nacházející se v místě bývalé vojenské střelnice.

#### **Poleňka**

V Poleňce jsou vymezeny 2 menší smíšené obytné plochy (Po-Z1, Po-Z2) o rozsahu cca 0,3 ha, na nichž nedošlo ani k částečnému zastavění.

#### **Pušperk**

Plošně největší lokalita pro bydlení o velikosti větší než 1 ha je vymezena v Pušperku, jedná se o plochu Z.Pu-1, určenou pro bydlení v rodinných domech. Nedošlo však k jejímu ani částečnému využití, obdobně není využita druhá zdejší plocha pro bydlení v rodinných domech Z.Pu-2, kde došlo pouze k novému scelení pozemků, bez jakékoliv navrhované výstavby.

#### **Zdeslav**

Ve Zdeslavi jsou vymezeny 4 smíšené obytné plochy (Z.Z-1 až Z.Z-4) o rozsahu cca 1,5 ha, jež zůstávají nevyužity.

Z výše uvedeného zjištění je zřejmé, že využití zastavitelných ploch pro bydlení (v rodinných domech či smíšené obytné) je **naprosto minimální, resp. takřka nulové**. Od nabytí účinnosti ÚP Poleň v r. 2009, byl v rámci vymezených zastavitelných ploch vybudován **pouze 1 objekt pro bydlení** (který doposud není zapsán v katastru nemovitostí). Rozvoj se tak odehrává výhradně v dosavadních prolukách, případně přestavbou starších objektů.

#### **Ostatní zastavitelné plochy a jejich využití:**

Největší zastavitelnou plochou je již zmíněná plocha pro umístění golfového hřiště v Pušperku (Z.Pu-4). Areál nebyl realizován a plocha zůstává nevyužita. V Pušperku nedošlo rovněž k využití plochy plánované pro rozvoj komerční občanské vybavenosti (hotel, penzion apod.) označené Z.Pu-3.

Nedošlo k využití žádné z vymezených ploch smíšených výrobních v Mlýnci, Poleňce a Zdeslavi. Nebyly realizovány uvažované čistírny odpadních vod v Poleni, Poleňce, ani Mlýnci, pro které jsou územním plánem vymezeny plochy technické infrastruktury. Jediným využitím prozatím zůstává realizace dětského hřiště v Poleni na ploše Z.P-6, i tak však tato plocha zůstává zčásti nevyužita.

Z uvedeného je zřejmé, že v rozvojových plochách nedošlo k dramatickému rozvoji a z hlediska jejich kapacit jsou tyto dimenzovány územním plánem dostatečně i pro následující období a v tomto ohledu není nutné provádět změnu územního plánu.

Z dat o vývoji počtu obyvatel je patrné, že za posledních 10 let došlo v obci Poleň k nepatrnému úbytku obyvatel – o 9 obyvatel. Ve sledovaném období došlo k razantnímu úbytku obyvatel mezi roky 2012 a 2016, kdy počet obyvatel klesl o 22. Po roce 2016 se situace stabilizovala a v současnosti se trend patrně proměňuje ve prospěch nárůstu počtu obyvatel. Současných 289 obyvatel však zdaleka nedosahuje hodnot období počátku 90. let minulého století, kdy se obec vyčlenila z obce Chudenice a na začátku své novodobé historie zde mělo trvalé bydliště 326 obyvatel.

Při uvažování varianty s průměrným přírůstkem, který nastal za posledních 5 let, tedy od r. 2016 do r. 2020 (9 ob. za období 5 let, tj. 1,8 ob. za 1 rok), pak pro příštích 15 let lze

*předpokládat nárůst velikosti obce o 27 obyvatel. Při zahrnutí velmi optimistických 4 obyvatel na 1 bytovou jednotku se jedná o nasycení cca 7 bytových jednotek. Územní plán Poleň má v současné době, i s přihlédnutím k dostatečné velikosti pozemků vzhledem k charakteru zástavby, volnou kapacitu pro realizaci minimálně 40 - 50 bytových jednotek v rámci ploch pro bydlení. Z tohoto pohledu jsou navržené zastavitelné plochy naprosto dostatečné i z hlediska dlouhodobého rozvoje.*

### ***Závěr:***

*Z demografického vývoje obce Poleň a posouzení zastavěnosti jednotlivých ploch vymezených územním plánem nevyplyvá potřeba vymezování dalších zastavitelných ploch. Rozsah současně vymezených ploch je více než přiměřený velikosti a charakteru obce. Není nutné vymezovat další zastavitelné plochy. Další plochy by bylo možné, po důkladném urbanistickém posouzení, vymezit v případě kompenzací, kdy dojde ke zrušení jiných již vymezených, ale z hlediska např. vlastnických vztahů nebo nedostupnosti veřejné infrastruktury těžko využitelných ploch."*

Vzhledem k tomu, že nebyla řada zastavitelných ploch doposud zastavěna, nebyla prokázána potřeba vymezení nových zastavitelných ploch v území (zejména pro bydlení). S výjimkou plochy Z.Pu-5 jsou v území navrhovány pouze drobné doplňkové plochy na okrajích zastavěného území s dobrou napojitelností na dopravní a technickou infrastrukturu. U těchto ploch je předpoklad jejich brzké realizace. Jejich umístění je v souladu s urbanistickou kompozicí dotčených sídel. Drobný individuální růst v obcích na logicky umístěných parcelách je žádoucí a je tak rozvoj obhajitelný.

V případě plochy Z.Pu-5 se jedná o konverzi části zmiňované plochy Z.Pu-4 určené pro občanskou vybavenost - tělovýchovu a sport (s konkrétním záměrem vybudovat golfové hřiště) na plochu pro bydlení. Plocha je rozsáhlejší než předchozí uvedené. Umístění jednotlivých staveb a jejich soulad s ochranou přírody, krajiny a kulturních hodnot bude nutné posoudit samostatně. Z tohoto důvodu bylo pro danou lokalitu požadováno vypracování územní studie. Plocha tak dále navyšuje možné kapacity výstavby venkovského bydlení v obci Poleň. Nicméně je potřeba zohlednit to, že původní záměr na vybudování golfového hřiště byl výrazně zredukován a pozitivně se tak odrazí jak na případných záborech ZPF, tak na celkovém obrazu sídla Pušperk.

Dotčená plocha Z.Pu-4 o původní výměře 47,87 ha byla zmenšena o 32,34 ha a částečně doplněna o 2,49 ha v jiné ploše s méně bonitní půdou. Navržená plocha má nově velikost 13,7 ha. Nově jsou plochy převedeny do plochy rekreace - oddechové plochy (RO), jejichž hlavním smyslem je vymezit soukromé i veřejně přístupné pozemky převážně přírodního charakteru pro extenzivní relaxační nebo rekreační a sportovní využití s minimalizací přípustných staveb, které jsou využívány např. jako tábořiště, školy v přírodě nebo sportoviště přírodního charakteru. Zastavitelnost v dané ploše je také oproti původnímu návrhu 10x nižší. V plochách RO je nově možné zastavět max. 5 % dotčené plochy. Původně bylo možné teoreticky zastavět až 50 % z uvedených 47,87 ha, tj. 23,94 ha. Nyní je možné realizovat zástavbu v případě plochy Z.Pu-4 na maximálně 6 850 m<sup>2</sup>. V případě plochy Z.Pu-5 pak maximálně 1,01 ha (50% zastavitelnost v plochách SV) se zbytkem neznepevněných ploch.

Navržená redukce ploch pro golfové hřiště tak má zásadní dopad na možné utváření celé lokality a jejich kompenzací dojde k výraznému snížení možného zastavění území. Vzhledem k tomu jsou obhajitelné jak dílčí zábory pro bydlení při okraji sídel Zdeslav, Pušperk a Poleň tak zábory pro plochu Z.Pu-5 na Pušperku.

Celková bilance zastavitelných ploch a ploch přestavby vymezených změnou ÚP a rušených ploch je patrná z následující tabulky. V ní je na základě rozlohy dané plochy a vlastního individuálního posouzení vypočten předpokládaný počet nově vymezených / rušených bytových jednotek. Počet bytových jednotek je ekvivalentní počtu rodinných domů, neboť se jedná o plochy bydlení individuálního charakteru. Předpokládaný počet pozemků vychází z následujícího vztahu:

- **POČET BYTOVÝCH JEDNOTEK = výměra plochy \* koeficient poměru plochy pro bydlení ku dopravní infrastruktuře / průměrná výměra nových pozemků**

Průměrná výměra nových pozemků je obvykle 1 000 m<sup>2</sup>. Poměr plochy pro bydlení ku ploše potřebné pro dopravní infrastrukturu (a veřejná prostranství) je obvykle 0,8. V případě ploch malého rozsahu jsou počty bytových jednotek stanoveny individuálně (obvykle jde o 1 – 3 RD). Výpočty pro zastavitelné plochy jsou podrobněji uvedeny v kapitole 14.a.3.

**Bilance vymezených a rušených rozvojových ploch pro bydlení:**

| Označení plochy / koridoru     | Navržené využití | Rozloha [ha] | Počet bytových jednotek [ks] |
|--------------------------------|------------------|--------------|------------------------------|
| <b>Nové plochy pro bydlení</b> |                  |              |                              |
| Z.P-12                         | SV               | 0.19         | 2                            |
| Z.P-13                         | SV               | 0.14         | 1                            |
| P.Pu-1                         | SV               | 0.76         | 1                            |
| Z.Pu-5                         | SV               | 2.02         | 15                           |
| Z.Z-6                          | SV               | 0.08         | 1                            |
| <b>Celkem</b>                  | SV               | 3.58         | 21                           |
| <b>CELKEM</b>                  |                  | <b>3.58</b>  | <b>20</b>                    |

Celková bilance podle kvalifikovaného odhadu počtu potenciálních bytových jednotek je **+20 BJ** oproti stávajícímu územnímu plánu. Vzhledem k výše uvedeným důvodům a uvedené bilanci je považováno vymezení nových zastavitelných ploch za účelné.

## 11) Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších územních vztahů

Obec Poleň se nachází v okrese Klatovy v údolí toku Poleňky, 5 km jižně od Chudenic a 7,5 km severozápadně od Klatov. Obec Poleň náleží administrativně do spádového obvodu obce s rozšířenou působností Klatovy. Poleň je součástí mikroregionu Běleč.

### 11.a. Urbanistická koncepce

Plochy Z.Pu-5 a P.Pu-1 zasahují do krajinné památkové zóny Chudenicko. V rámci další přípravy výstavby nebo realizace záměrů v těchto plochách je tak nezbytné koordinovat kroky s orgány památkové péče a zajistit, aby nedošlo k narušení hodnot krajinné památkové zóny.

Žádné další změny územního plánu se netýkají okrajových lokalit v území a nemají žádné zásadní dopady na sousední obce. Žádné změny proto nevyžadují koordinaci v rámci navazujících územních celků.

**11.b. Veřejná infrastruktura**

Změna územního plánu nemá vliv na veřejnou infrastrukturu obce a neovlivní tak ani navazující územní celky.

**11.c. Uspořádání krajiny**

Změna územního plánu realizuje pouze dílčí změny v krajině (zmenšení části ÚSES bez)

**12) Vyhodnocení splnění požadavků zadání****12.a. Požadavky na úpravu dokumentace ÚP**

**12.a.1. Uvést textovou část ÚP do souladu s vyhláškou 500/2006 Sb. a stavebním zákonem.**  
Splněno. Textová část je uvedena do souladu s legislativou.

**12.a.2. Doplnit vysvětlení pojmů používaných v ÚP, které nemají oporu v legislativě.**  
Splněno částečně. Některé pojmy jsou vysvětleny, např. oddechové plochy. Nelze komplexně vyhodnotit.

**12.a.3. Upravit obsah a strukturu ÚP dle požadavků vyhlášky 500/2006 Sb.**  
Splněno. Struktura textové části je přizpůsobena požadavkům vyhlášky.

**12.a.4. Upravit obsah a uspořádání výkresů dle požadavků zprávy.**  
Splněno částečně. Výkresy jsou částečně upraveny. Nelze komplexně vyhodnotit.

**12.b. Požadavky vyplývající z PÚR a ZÚR a ÚAP**

**12.b.1. Zohlednit priority PÚR ČR a popsat jejich naplnění.**  
• Splněno.

**12.b.2. Zohlednit požadavky ZÚR PK a popsat jejich naplnění.**  
• Splněno.

**12.b.3. Respektovat závěry rozborů udržitelného rozvoje z ÚAP ORP a ÚAP PK.**  
• Splněno.

**12.c. Požadavky na urbanistickou koncepci**

**12.c.1. Provéřit změnu funkčního využití plochy přestavby v k.ú. Pušperk.**  
• Splněno. Plocha přestavby P.Pu-1 má změněno využití na SV.

**12.c.2. Vymezit nové zastavitelné plochy pouze v odůvodněných případech.**  
• Splněno. Jsou vymezeny nové zastavitelné plochy v odůvodněných případech, zdůvodnění je součástí odůvodnění změny ÚP.

**12.c.3. Stanovit regulaci přístupu k vodním tokům v nových plochách.**  
• Není možné splnit v rámci výrokové části ÚP. Toto vyplývá ze zákona č. 254/2001 Sb., vodní zákon, § 49, kde je přístup k vodnímu toku přímo ze zákona zajištěn pro správce toku v šířce do 8 m od břehové čáry. Není tedy možné tento požadavek v ÚP výslovně uvádět.

**12.c.4. Stanovit regulativy pro případné nové plochy v KPZ Chudenicko.**

- Splněno částečně. Územní plán nemůže stanovovat regulace náležící regulačnímu plánu (zastupitelstvo tuto možnost explicitně neschválilo při schvalování změny ÚP). ÚP tak stanovuje podmínku vypracování územní studie pro danou lokalitu, která bude podléhat projednání s orgány památkové péče.

**12.d. Požadavky na koncepci veřejné infrastruktury****12.d.1. Provést a případně upravit koncepci zásobování vodou a odkanalizování.**

- Splněno.

**12.d.2. Převést nevhodně vymezená veřejná prostranství na dopravní infrastrukturu.**

- Splněno.

**12.e. Požadavky na koncepci krajiny****12.e.1. Zachovat koncepci uspořádání krajiny dle stávajícího ÚP.**

- Splněno. Koncepce uspořádání krajiny se zásadně nemění.

**12.e.2. Vyloučit umísťování staveb v plochách ÚSES.**

- Splněno. Pro plochy ÚSES jsou stanoveny samostatné regulace.

**12.e.3. V plochách ÚSES doplnit regulativy dle metodiky MŽP.**

- Splněno. Viz výše.

**12.e.4. Zohlednit vedení vodních toků v koordinačním výkresu.**

- Splněno.

**12.f. Požadavky na VPS a VPO****12.f.1. Provést revizi vymezení VPS a VPO.**

- Splněno. Viz kapitola 9.g odůvodnění.

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

Změna č. 1 ÚP Poleň nevymezuje žádné záležitosti nadmístního významu, které by nebyly řešeny v ZÚR PK.

**14) Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkcí lesa****14.a. Vyhodnocení záborů zemědělského půdního fondu**

Vyhodnocení záboru pozemků ZPF bylo provedeno v souladu s vyhláškou 271/2019 Sb., o stanovení postupů k zajištění ochrany zemědělského půdního fondu. Zábory pro jednotlivé plochy jsou vyhodnoceny v tabulce podle tabulky č. 2 přílohy výše uvedené vyhlášky. Zdrojem pro určení třídy ochrany byly územně analytické podklady.

## 14.a.1. Zábór zemědělského půdního fondu v návrhu územního plánu

| Označení<br>plochy /<br>koridoru | Navržené<br>využití | Souhrn<br>výměry<br>záboru | I.          | II.          | III.         | IV.           | V.           | Odhad<br>rekultivace | Informace o<br>existenci<br>odvodnění | Informace o<br>existenci<br>závlah | Informace o<br>existenci staveb k<br>ochraně pozemku<br>před erozní činností<br>vody | Informace podle<br>ustanovení § 3<br>odst. 1 písm. g) |
|----------------------------------|---------------------|----------------------------|-------------|--------------|--------------|---------------|--------------|----------------------|---------------------------------------|------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|
| Pu-Z4                            | AU                  | -39.16                     | -0.0        | -7.93        | -4.55        | -20.11        | -6.57        | 39.26                | Ano                                   |                                    |                                                                                      |                                                       |
| Z.Z-6                            | AU                  | 0.0                        |             |              | 0.0          |               |              |                      |                                       |                                    |                                                                                      |                                                       |
| <b>CELKEM</b>                    | <b>AU</b>           | <b>-39.16</b>              |             | <b>-7.93</b> | <b>-4.55</b> | <b>-20.11</b> | <b>-6.57</b> | <b>39.26</b>         |                                       |                                    |                                                                                      |                                                       |
| Z.P-15                           | OV                  | 0.03                       |             | 0.03         |              |               |              |                      | Ano                                   |                                    |                                                                                      |                                                       |
| <b>CELKEM</b>                    | <b>OV</b>           | <b>0.03</b>                |             | <b>0.03</b>  |              |               |              |                      |                                       |                                    |                                                                                      |                                                       |
| Z.Pu-4                           | RO                  | 2.49                       |             |              |              | 2.3           | 0.18         |                      |                                       |                                    |                                                                                      |                                                       |
| <b>CELKEM</b>                    | <b>RO</b>           | <b>2.49</b>                |             |              |              | <b>2.3</b>    | <b>0.18</b>  |                      |                                       |                                    |                                                                                      |                                                       |
| P.Pu-1                           | SV                  | 0.72                       |             | 0.67         |              | 0.03          | 0.03         |                      |                                       |                                    |                                                                                      |                                                       |
| Z.P-12                           | SV                  | 0.19                       |             |              |              |               | 0.19         |                      | Ano                                   |                                    |                                                                                      |                                                       |
| Z.P-13                           | SV                  | 0.14                       |             |              |              |               | 0.14         |                      |                                       |                                    |                                                                                      |                                                       |
| Z.Pu-5                           | SV                  | 1.35                       |             | 0.0          |              | 1.24          | 0.1          |                      |                                       |                                    |                                                                                      |                                                       |
| Z.Z-6                            | SV                  | 0.08                       |             |              | 0.08         |               |              |                      |                                       |                                    |                                                                                      |                                                       |
| <b>CELKEM</b>                    | <b>SV</b>           | <b>2.48</b>                |             | <b>0.67</b>  | <b>0.08</b>  | <b>1.27</b>   | <b>0.46</b>  |                      |                                       |                                    |                                                                                      |                                                       |
| Z.Pu-5                           | TU                  | 0.12                       |             |              |              | 0.12          |              |                      |                                       |                                    |                                                                                      |                                                       |
| <b>CELKEM</b>                    | <b>TU</b>           | <b>0.12</b>                |             |              |              | <b>0.12</b>   |              |                      |                                       |                                    |                                                                                      |                                                       |
| Z.P-14                           | ZS                  | 0.06                       | 0.01        |              | 0.05         |               |              |                      | Ano                                   |                                    |                                                                                      |                                                       |
| <b>CELKEM</b>                    | <b>ZS</b>           | <b>0.06</b>                | <b>0.01</b> |              | <b>0.05</b>  |               |              |                      |                                       |                                    |                                                                                      |                                                       |

| Označení<br>plochy /<br>koridoru | Navržené<br>využití | Souhrn<br>výměry<br>záboru | I.          | II.          | III.         | IV.           | V.           | Odhad<br>rekultivace | Informace o<br>existenci<br>odvodnění | Informace o<br>existenci<br>závlah | Informace o<br>existenci staveb k<br>ochraně pozemku<br>před erozní činností<br>vody | Informace podle<br>ustanovení § 3<br>odst. 1 písm. g) |
|----------------------------------|---------------------|----------------------------|-------------|--------------|--------------|---------------|--------------|----------------------|---------------------------------------|------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|
| P.Pu-1                           | ZZ                  | 0.04                       |             | 0.0          |              | 0.03          |              |                      |                                       |                                    |                                                                                      |                                                       |
| Z.Pu-5                           | ZZ                  | 0.55                       |             | 0.0          |              | 0.55          |              |                      |                                       |                                    |                                                                                      |                                                       |
| <b>CELKEM</b>                    | <b>ZZ</b>           | <b>0.59</b>                |             |              |              | <b>0.58</b>   |              |                      |                                       |                                    |                                                                                      |                                                       |
| <b>CELKEM</b>                    | <b>CELKEM</b>       | <b>-33.39</b>              | <b>0.01</b> | <b>-7.23</b> | <b>-4.42</b> | <b>-15.84</b> | <b>-5.93</b> | <b>39.26</b>         |                                       |                                    |                                                                                      |                                                       |

**14.a.2. Celková bilance ploch**

Zábory zemědělského půdního fondu vyvolané změnou č. 1 ÚP Poleň jsou pro přehlednost rozčleněny do následujících kategorií:

- Zábory vyvolané vymezením nových zastavitelných ploch: **+5,01 ha**
- Zrušené zábory vyvolané zrušením zastavitelných ploch: **-39,26 ha**
- Zábory vymezením nových ploch přestaveb: **+0,76 ha**
- Zábory vyvolané změnami ploch v krajině: **±0 ha**

Součástí bilance nejsou již zastavěné / realizované zastavitelné plochy a plochy přestavby.

**Celková bilance je pozitivní ve prospěch ZPF: Navrací se 33,39 ha zemědělské půdy do ZPF.**

**14.a.3. Odůvodnění záboru zastavitelných ploch*****Z.P-15 – Hasičská zbrojnice / OV - občanské vybavení veřejné***

Plocha o výměře 0,03 ha.

V jižní části Poleň v údolí na západní straně toku Poleňky.

Vlastníkem je obec Poleň.

Rozšíření plochy pro občanskou vybavenost – hasičskou zbrojnicí. Hasičská zbrojnice jako součást vybavení sboru dobrovolných hasičů je součástí objektů civilní ochrany, jejichž úkolem je zajišťovat ochranu obyvatelstva s cílem minimalizace negativních dopadů možných mimořádných událostí a krizových situací na zdraví a životy lidí a jejich životní podmínky. Rozšíření plochy hasičské zbrojnice je ve veřejném zájmu.

**Splnění zásad ochrany zemědělského půdního fondu**

- Plocha těsně přiléhá k zastavěnému území. Svým charakterem odpovídá spíše zastavěnému území.
- Zábory podle třídy ochrany: II.: 0.03; Odnímání méně kvalitní půdy: Plocha vytváří zábor na bonitní půdě II. třídy ochrany. Reálně se však jedná o neobdělávaný prostor před hasičskou zbrojnicí na okraji zastavěného území.
- Jedná se o zemědělsky neobdělávaný prostor u hasičské zbrojnice. Jeho zábořem nevzniknou segmenty neobdělávané plochy. Plocha tvoří logický souvislý celek se zastavěným územím.
- Informace o existenci odvodnění: ANO; Do pozemku okrajově zasahuje odvodnění navazující louky. V případě realizace staveb budou dešťové srážky zasakovány na vlastním pozemku. Podle podmínek ploch s rozdílným způsobem využití musí zůstat zachováno 25 % plochy pro zeleň schopnou zasakování.
- Plochou prochází účelová zemědělská komunikace zajišťující sjezd na navazující plochy ZPF. Komunikace i sjezd zůstanou zachovány.

- Pro plochu je vymezen nejmenší nezbytný zábor půdy v rozsahu 300 m<sup>2</sup>. K odnětí jsou navrženy plochy reálně využívané pro hromadné setkávání obyvatel a kulturní akce.
- V území se nenachází žádné další vymezené plochy určené k rozšíření občanské vybavenosti (OV) v obci.
- Plochy zasahují okrajově do ploch bonitně cenné II. třídy ochrany. Plocha je v současnosti nevyužívaná k zemědělským účelům. Rozšíření prostoru pro občanskou vybavenost – hasičskou zbrojnicí je ve veřejném zájmu. Ochrana obyvatelstva je výrazně převažujícím veřejným zájmem, který převyšuje veřejný zájem na ochraně ZPF.

Navržená plocha vytváří souvislý celek spolu se zastavěným územím. Funkční využití občanské vybavenosti je v rámci celé obce silně poddimenzované. V obci neexistuje další vybavenost určená pro ochranu obyvatelstva. Je žádoucí umožnit rozvoj těchto ploch ve venkovských oblastech z důvodu podpory ochrany obyvatel obce. Vzhledem k výše uvedeným důvodům lze očekávat, že nebude ohrožena ochrana ani organizace ZPF a vzhledem k potřebám obce i jejích obyvatel je účelné a zároveň udržitelné realizovat zábory v tomto rozsahu.

#### ***Z.Pu-4 – Pušperk - Na Nivě / Pavlice / RO - rekreace - oddechové plochy***

Plocha o výměře 2,49 ha.

Plocha se nachází v údolí a kolem bývalého rybníka v místě prameniště pravobřežního přítoku Bezpravovického potoka v katastrálním území Pušperk severně od zříceniny hradu Pušperk.

Plochy vlastní soukromá osoba.

Záměrem je transformace celé lokality Z.Pu-4 z dříve zamýšleného Občanského vybavení - tělovýchovných a sportovních zařízení (plánované plochy pro realizaci golfového areálu) na plochy sloužící rekreaci - konkrétně oddechovým plochám s velmi nízkým koeficientem míry využití území KZP (5 %).

Plocha původně nebyla součástí záměru Z.Pu-4. Nyní však došlo k výrazné redukci plochy Pu-Z4 (-39,16 ha) a tato část je místo rušených částí nově začleněna do jednoho souvislého celku.

Plochy mají nově sloužit oddechové a edukační činnosti - zejména pak jako veřejná tábořiště a okrajově též jako plochy pro stavby, zařízení a pozemky pro školní i mimoškolní činnost v přírodním prostředí, táboření a související oddechovou rekreaci (např. trvalé chatky a chatičky pro táboření a školy v přírodě, stavby táborového zázemí trvalého charakteru, doprovodné stavby pro dětské skupiny / lesní školky, jurty a kryté přístřešky, zázemí pro rybáře apod.)

V dané ploše je možné zastavět maximálně 5 % celkové plochy. V případě nově vymezené části lokality Z.Pu-4 se tak jedná o 1 245 m<sup>2</sup> zastavěné nebo jinak zpevněné plochy.

#### **Splnění zásad ochrany zemědělského půdního fondu**

- Plocha v jižní části navazuje na existující zastavitelné plochy Z.Pu-4 a vytváří s nimi jeden souvislý funkční celek. Z hlediska vymezování zastavitelných ploch se nejvíce záměr jako ideální, nicméně s přihlédnutím k výrazné redukci doposud vymezených ploch (-39,16 ha vs. vymezení 2,49 ha) se jeví jako odůvodněný.
- Plocha přednostně odnímá méně bonitní půdu IV. a V. třídy ochrany.

- Plocha logicky navazuje na zbytek dříve vymezené plochy Z.Pu-4. Z hlediska členění funkčních ploch se nepředpokládá narušení organizace zemědělského půdního fondu vymezením této zastavitelné plochy. Vzhledem ke stanoveným regulativům plochy RO se navíc očekává, že nejméně 95 % plochy zůstane nadále obdělávatelných, zejména jako trvalé travní porosty. Plochy budou totiž využitelné pro sezónní aktivity jako je táboření v dočasných přístřešcích (stany, teepee,...), které nemá na obhospodařování ZPF zásadní vliv.
- Vzhledem k tomu, že nejméně 95 % plochy zůstane zachováno pro zeleň / ZPF, nepředpokládá se zásadní narušení hydrologických nebo odtokových poměrů v území. Pro likvidaci dešťové vody z případných staveb se uvažuje zasakování na vlastním pozemku.
- Plochy vzhledem ke svému rozsahu zasahují do zemědělských účelových komunikací. Vzhledem k povolené intenzitě zástavby se ale předpokládá, že případné změny cestní sítě je možné řešit jejich přemístěním do výhodnější pozice.
- Odnímané plochy jsou poměrně velkého rozsahu. Vzhledem k tomu, že ale dochází k redukci shodné plochy v jiné části území, a to v poměru cca 1 : 13 ve prospěch ZPF, dá se očekávat, že celkový převládající vliv na území bude pozitivní.
- Vzhledem k navrženému funkčnímu využití a intenzitě zástavby bude možné veškeré plochy po ukončení plánované činnosti plně rekultivovat.

Vzhledem k výše uvedeným důvodům lze předpokládat, že navržená zastavitelná plocha s funkčním využitím oddechové rekreace nebude mít zásadní negativní vliv na řešené území a zemědělský půdní fond, s přihlédnutím k faktu, že dochází k výrazně větší redukci původní plochy.

#### ***Plocha Z.P-12 – Poleň - západ (V Komošíně) / SV – smíšené obytné venkovské***

Plocha o výměře 0,19 ha.

Plocha se nachází na západním okraji obce Poleň jižně od silnice III/18510 v mírném jižně orientovaném svahu mezi silnicí a potokem.

Plochu vlastní soukromá osoba.

Cílem je vybudování jednoho až dvou rodinných domů venkovského charakteru.

#### **Splnění zásad ochrany zemědělského půdního fondu**

- Plocha bezprostředně navazuje na zastavěné území obce. Je dobře napojitelná na stávající dopravní infrastrukturu a částečně na existující technickou infrastrukturu.
- Z plochy je odnímána méně kvalitní půda V. třídy ochrany o výměře 0,19 ha.
- Plocha bezprostředně navazuje na existující silnici III. třídy na severním okraji a na místní komunikaci na východním okraji. Vymezením plochy nevzniknou neobdělávatelné fragmenty zemědělské půdy.
- Plocha disponuje existujícím odvodněním. Hydrologické a odtokové poměry v území nebudou změnou zásadně ovlivněny. Dle požadavku ÚP a dle zákonných požadavků musí

být dešťové vody vsakovány na pozemcích jednotlivých nemovitostí. V ploše je stanoveno zachování minimálně 25 % nezastavěných a nezpevněných ploch umožňujících vsakování dešťové vody. Informace o existenci závlah nejsou uvedeny.

- V místě vymezení se nenachází žádné zemědělské účelové komunikace. Navazující pozemky ZPF zůstanou i po realizaci záměru přístupné.
- Odnímání pouze nejnutnější potřebné plochy není uvedeno.
- Odhad rekultivace a možnost rekultivace nejsou uvedeny.
- V území se nachází další nevyužité plochy pro smíšenou obytnou venkovskou zástavbu (SV). Změna č. 1 ÚP doplňuje pouze dílčí zastavitelné plochy v logické návaznosti na zastavěné území. Plochy jsou plně kompenzovány rušeným zábořem plochy Z.Pu-4 (-39 ha). Plochy jsou sice odlišného charakteru, nicméně nové zábořiny jsou situovány v mnohem vhodnější lokalitě v návaznosti na zastavěné území obce.

Navržená plocha vytváří souvislý celek spolu s navazující zástavbou na západním okraji sídla Poleň. Cílem této lokality je umožnit individuální rozvoj v soukromých lokalitách v těsné návaznosti na zastavěné území obce bez nutnosti budovat novou dopravní a technickou infrastrukturu. Zároveň je cílem doplňovat vhodné drobné lokality pro individuální rozvoj bydlení namísto rozlehlých rozvojových ploch s výraznějšími požadavky na veřejnou infrastrukturu. Vzhledem k výše uvedeným důvodům lze očekávat, že nebude ohrožena ochrana organizace ZPF.

#### ***Z.P-13 – Poleň - sever (za hřbitovem) / SV – smíšené obytné venkovské***

Plocha o výměře 0,14 ha.

Plocha se nachází na severním okraji obce Poleň, za zahradami stávajících venkovských usedlostí východně od vrchu Na Hůrce. Lokalita je situována v mírném svahu spadajícím směrem na východ k řece Poleňce.

Plochy vlastní soukromá osoba.

Plocha je vymezena za účelem vybudování jednoho rodinného domu venkovského charakteru.

Splnění zásad ochrany zemědělského půdního fondu:

- Plocha bezprostředně navazuje na zastavěné území obce. Je dobře na účelovou komunikaci a na existující technickou infrastrukturu.
- Přednostně je odnímána méně kvalitní půda V. třídy ochrany sloužící jako trvalý travní porost.
- Plocha těsně přiléhá k zastavěnému území obce. Zábořem půdy se sníží plocha ZPF, nicméně nevzniknou neobdělávatelné fragmenty zemědělské půdy. Navazující plocha ZPF zůstane stále dobře obdělávatelná a dostupná.
- Hydrologické a odtokové poměry v území nebudou změnou zásadně ovlivněny. Dle požadavku ÚP a dle zákonných požadavků musí být dešťové vody vsakovány na pozemcích

jednotlivých nemovitostí. V ploše je stanoveno zachování minimálně 25 % nezastavěných a nezpevněných ploch umožňujících vsakování dešťové vody.

- Plocha je přístupná přes obecní místní komunikaci, která se postupně mění na polní cestu. Vymezená plocha spolu i navazujícími pozemky ZPF zůstanou přístupné z této komunikace.

Navržená plocha vytváří souvislý celek spolu s navazující zástavbou na severním okraji sídla Poleň. Cílem této lokality je umožnit individuální rozvoj v soukromých lokalitách v těsné návaznosti na zastavěné území obce bez nutnosti budovat novou dopravní a technickou infrastrukturu. Zároveň je cílem doplňovat vhodné drobné lokality pro individuální rozvoj bydlení namísto rozlehlých rozvojových ploch s výraznějšími požadavky na veřejnou infrastrukturu. Vzhledem k výše uvedeným důvodům lze očekávat, že nebude ohrožena ochrana organizace ZPF.

***Z.Pu-5 – pod pušperským dvorem / SV – smíšené obytné venkovské, TU – technická infrastruktura všeobecná, ZS – zeleň – zahrady a sady***

Plocha o výměře 1,35 ha (SV), 0,12 ha (TU) a 0,55 ha (ZZ).

Plocha se nachází v místě bývalého hospodářského dvora Pušperk čp. 1 severně od zříceniny hradu Pušperk v blízkosti Kaple Nejsvětějšího Srdce Ježíšova. Plocha leží v mírném svahu orientovaném k severovýchodu.

Plochy vlastní soukromá osoba.

Záměrem vlastníka je změna stávající zastavitelné plochy Z.Pu-4 určené pro občanskou vybavenost - tělovýchovu a sport na plochu pro smíšené obytné venkovské bydlení (SV), zeleň – zahrady a sady (ZZ) a technickou infrastrukturu (TU). Plochy doposud nebyly využity k realizaci žádného záměru.

Vymezením plochy vznikne cca 10 nových stavebních pozemků určených k výstavbě rodinných domů. Předpokládaný počet pozemků vychází z vlastního výpočtu:  $(20\,200 - 1000) \cdot 0,8 / 1\,000 = 10,8$  RD. Nejníže položená část plochy je vymezena pro realizaci technické infrastruktury (ČOV pro řešenou lokalitu). Součástí plochy je část vymezená pro nezastavitelnou zeleň – zahrady a sady, která může být funkčně spojena propojena s pozemky pro smíšené bydlení, ale není na ní možné samostatně umístit objekt pro bydlení.

### **Splnění zásad ochrany zemědělského půdního fondu**

- Navržená plocha Z.Pu-5 je přednostně vymezena v místě existující zastavitelné plochy Z.Pu-4 a z části ji tak nahrazuje. Oproti platnému územnímu plánu se tak nenavýšuje vymezením této plochy nový zábor ZPF. Mění se pouze jeho navržené funkční využití.
- K odnětí ZPF jsou navrženy primárně půdy IV. a částečně též V. třídy ochrany.
- Změna č. 1 ÚP navrhuje souvislou plochu bezprostředně navazující na dvě účelové zemědělské komunikace a na zastavěné území (býv. pušperský dvůr). Vymezením plochy nedojde k fragmentaci ZPF a ke vzniku neobhospodařovatelných půdních bloků.
- Hydrologické a odtokové poměry v území nebudou změnou zásadně ovlivněny. Dle požadavku ÚP a dle zákonných požadavků musí být dešťové vody vsakovány na pozemcích jednotlivých nemovitostí. V ploše je stanoveno zachování minimálně 25 %

nezastavěných a nezpevněných ploch umožňujících vsakování dešťové vody. Součástí plochy jsou dále pozemky pro zahrady a sady, v rámci nichž je možné řešit zasakování dešťové vody.

- Na plochu nevedou žádné sjezdy zemědělských účelových komunikací. Ty jsou vedeny po obvodu řešené plochy a zůstanou zachovány, případně budou v souvislosti se zajištěním přístupu na pozemky zpevněny.
- Odnímání pouze nejn nutnější potřebné plochy: Odnímané plochy jsou poměrně velkého rozsahu. Celkový zábor pro plochu bydlení činí 1,35 ha. Vzhledem k tomu, že ale dochází k redukci shodné plochy v jiné části území, a to v poměru cca 1 : 13 ve prospěch ZPF, dá se očekávat, že celkový převládající vliv na území bude pozitivní.
- V území se nachází další nevyužité plochy pro smíšenou obytnou venkovskou zástavbu (SV). Plochy jsou plně kompenzovány rušeným zábořem plochy Z.Pu-4 (-39 ha). Zároveň jde pouze o transformaci stávajících zastavitelných ploch v území pro jiné funkční využití.

Navržená plocha vytváří spolu s plochou P.Pu-1 souvislý celek umožňující rozvoj venkovského bydlení. Plocha vyžaduje poměrně velký zábor ZPF, který zde však zabírá bonitně méně cenné půdy IV. a V. třídy ochrany. Rozvoj v dané lokalitě je podmíněn zpracováním územní studie a zároveň spadá do Krajiné památkové zóny Chudenicko, kde mohou být na její rozvoj kladeny další dodatečné podmínky ze strany památkové péče. Vzhledem k tomu, že se jedná pouze o úpravu funkčního využití, část vymezené plochy je určena pro veřejnou vybavenost (ČOV), část plochy je vymezena jako nezastavitelná zeleň – zahrady a sady (výrazně nižší zastavitelnost než stávající ÚP v ploše umožňuje) a vzhledem k tomu, že výrazně větší část plochy Z.Pu-4 je zrušena (včetně ploch s bonitními půdami II. třídy ochrany), je vymezení plochy Z.Pu-5 v území obhajitelné.

#### ***Z.Z-6 – U sv. Jana Nepomuckého / SV – smíšené obytné venkovské***

Plocha o výměře 0,08 ha.

Plocha se nachází na východním okraji sídla Zdeslav pod Zdeslávskou hůrkou, jižně od zemědělské účelové komunikace vedoucí směrem na Poleň.

Plochu vlastní soukromá osoba.

Záměrem vlastníka je rozšířit zastavitelné plochy Z.Z-2 a Z.Z-3, které se v dané lokalitě nachází, o část jedné navazující parcely ppč. 256 za účelem výstavby jednoho rodinného domu venkovského charakteru.

Splnění zásad ochrany zemědělského půdního fondu:

- Plocha bezprostředně navazuje na dosud nevyužitou zastavitelnou plochu Z.Z-2. Uvedenou plochu tak doplňuje pouze o jednu stavební parcelu v logicky navazujícím umístění.
- Pro danou plochu je odnímána půda III. třídy ochrany v nezbytně nutném rozsahu.
- Plocha logicky navazuje na další zastavitelnou plochu a na místní komunikaci. Vymezením této plochy nedojde ke vzniku neobhospodařovatelných fragmentů ZPF.

- Hydrologické a odtokové poměry v území nebudou změnou zásadně ovlivněny. Dle požadavku ÚP a dle zákonných požadavků musí být dešťové vody vsakovány na pozemcích jednotlivých nemovitostí. V ploše je stanoveno zachování minimálně 25 % nezastavěných a nezpevněných ploch umožňujících vsakování dešťové vody.
- Plocha je napojena na existující zemědělsky využívanou místní komunikaci. V místě se nenachází žádné zemědělské účelové komunikace ani sjezdy na ně.
- Plocha je vymezena v minimálních dimenzích za účelem umožnit rozvoj v dané ploše, ale minimalizovat zábor ZPF.

V území se nachází další nevyužité plochy pro smíšenou obytnou venkovskou zástavbu (SV). Změna č. 1 ÚP doplňuje dílčí zastavitelné plochy v logické návaznosti na zastavěné / zastavitelné území. Plochy jsou plně kompenzovány rušeným zábořem plochy Z.Pu-4 (-32 ha). Plochy jsou sice odlišného charakteru, nicméně nové zábory jsou situovány v mnohem vhodnější lokalitě v návaznosti na zastavěné území obce.

Plocha logicky navazuje na nevyužitou zastavitelnou plochu Z.Z-2 a existující místní komunikaci, přičemž odnímá pouze nejnutnější potřebné plochy. Navržený zábor má minimální dopad na kvalitu půdy, hydrologické a odtokové poměry, a nezasahuje do zemědělských komunikací. Plocha je navržena v minimálních dimenzích, aby byl zábor ZPF co nejmenší, a zasahuje pouze do půdy III. třídy ochrany. Vzhledem k výše uvedeným důvodům lze očekávat, že nebude ohrožena ochrana organizace ZPF.

#### ***Z.P-14 – Poleň – jih / ZS - zeleň sídelní***

Plocha o výměře 0,06 ha.

Plocha se nachází na jižním okraji Poleně, na východním břehu toku Poleňky, západně od stávajícího zemědělského družstva.

Pozemek je ve vlastnictví obce Poleň.

Záměrem je změnit navržené funkční využití zastavitelné plochy Z.P-3 z ploch pro smíšené venkovské bydlení na plochu pro sídelní zeleň. Cílem je omezit v dané ploše výstavbu a realizovat místo ní opatření pomáhající se zasakováním dešťové vody splachované z přilehlých svažitých zemědělských ploch nacházejících se jihovýchodně od dotčeného pozemku.

Kapacity nejsou uváděny.

#### **Splnění zásad ochrany zemědělského půdního fondu**

- Odnímání v zastavitelných plochách není uváděno.
- Zábory podle třídy ochrany: I. třída: 0,01 ha, II. třída: neuvádí se, III. třída: 0,05 ha. Odnímání méně kvalitní půdy není uváděno.
- Narušení organizace ZPF není uváděno.
- Informace o existenci odvodnění: ANO, Informace o existenci závlah není uváděna, Narušení hydrologických a odtokových poměrů není uváděno.

- Narušení zemědělských komunikací není uváděno.
- Odnímání pouze nejnutnější potřebné plochy není uváděno.
- Odhad rekultivace není uváděn, možnost rekultivace: Plocha nebude zastavěná žádnými stavbami pro bydlení ani dalšími stavbami, které by stěžovaly případnou rekultivaci pozemku a její pozdější zemědělské využití.
- Neexistence ploch v území není uváděna.
- Zábory I. a II. třídy / veřejný zájem není uváděno.

Realizace záměru ve vybrané ploše je ve veřejném zájmu a neohrozí ani neomezí stávající zemědělský půdní fond.

#### 14.a.4. Odůvodnění záboru ploch přestavby

##### *P.Pu-1 – Dvůr Pušperk / SV*

Plocha o výměře 0,76 ha.

Plocha se nachází v místě bývalého hospodářského dvora Pušperk čp. 1 severně od zříceniny hradu Pušperk v blízkosti Kaple Nejsvětějšího Srdce Ježíšova.

Plochy vlastní soukromá osoba.

Záměrem je změnit funkční využití plochy bývalého hospodářského dvora na plochu pro smíšené obytné bydlení venkovského charakteru (z původní plochy občanské vybavenosti určené pro tělovýchovu sport).

Splnění zásad ochrany zemědělského půdního fondu:

- Jedná se o změnu v zastavěném území obce. Plocha se nachází v místě zbořeniště. Není v současnosti zemědělsky obdělávána.
- Zábory podle třídy ochrany: II. třída - 0,67 ha, IV. třída - 0,07 ha, V. třída - 0,03 ha.

Plocha se nachází v místě stávajícího zastavěného území, konkrétně v místě zbořeniště bývalého hospodářského dvora Pušperk. Rehabilitace prostoru a využití ploch, které nejsou v současnosti obhospodařovatelné, je tak v souladu se zásadami ochrany zemědělského půdního fondu.

#### 14.b. Vyhodnocení záborů pozemků určených k plnění funkce lesa

Změna č. 1 ÚP nevymezuje žádné pozemky určené k plnění funkce lesa.

### 15) Rozhodnutí o námitkách včetně samostatného odůvodnění

- *doplní pořizovatel*

## 16) Vyhodnocení připomínek

- *doplňí pořizovatel*