

# NÁVRH ZPRÁVY O UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU ÚNICE

Za období  
2013 – 2024

včetně návrhu zadání změny č. 1 ÚP ÚNICE



Návrh Zprávy o uplatňování ÚP Únice je zpracován v souladu s § 106 a 107 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění (dále jen stavební zákon), a bude projednáván a schvalován v souladu s § 88 - § 90 stavebního zákona.

Pořizovatel a zpracovatel: MěÚ Strakonice, odbor rozvoje, oddělení územního plánování

Oprávněná úřední osoba pořizovatele: Bc. Jana Hudáková

Určený zastupitel: Lucie Jech (starostka obce Únice)

# Obsah

## Úvod

- A)** Vyhodnocení uplatňování Územního plánu Únice ..... **str. 3**
- B)** Problémy k řešení v územně plánovací dokumentaci vyplývající z územně analytických podkladů ..... **str. 8**
- C)** Vyhodnocení souladu územně plánovací dokumentace s politikou územního rozvoje a s nadřazenou územně plánovací dokumentací ..... **str. 9**
- D)** vyhodnocení vlivů uplatňování územně plánovací dokumentace na udržitelný rozvoj území z hlediska jejich možných nepředvídaných dopadů, včetně potřeby opatření na jejich odvrácení, zmírnění nebo kompenzaci ..... **str. 10**
- E)** vyhodnocení potřeby pořízení změny územně plánovací dokumentace nebo nové územně plánovací dokumentace ..... **str. 10**
- F)** vyhodnocení podnětů na změnu územně plánovací dokumentace ..... **str.11**
- G)** podnět na změnu nadřazené územně plánovací dokumentace nebo politiky územního rozvoje ..... **str. 15**
- H)** návrh zadání Změny č. 1 územního plánu Únice ..... **str. 15**

## Závěr

# Úvod

O zpracování Zprávy o uplatňování územního plánu Únice rozhodlo zastupitelstvo obce Únice ve svém usnesení č. 3/2019 ze dne 05.09.2019. Zároveň určilo starostku obce paní Lucii Tomanovou (Jech), která bude při zpracování a projednávání Zprávy o uplatňování Územního plánu Únice (dále jen Zpráva) spolupracovat s pořizovatelem.

Obec Únice požádala MěÚ Strakonice, odbor rozvoje (dále jen „pořizovatel“) o zpracování Zprávy dne 17.04.2020 pod č.j. MUST/016807/2020/OR. V souladu s § 55 odst. 1) zákona č. 183/2006 Sb. pořizovatel přistoupil k vypracování Zprávy. Vzhledem k tomu, že projednání návrhu Zprávy nebylo zahájeno do 30.06.2024, zpracovatel uvedl návrh Zprávy do souladu se zákonem č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění, který nabyl účinnosti 01.07.2024.

Návrh Zprávy mapuje změny podmínek, za kterých byl Územní plán Únice vydán, stavební činnost a využití vymezených ploch v obci Únice ve sledovaném období, problémy k řešení územním plánem, které vyplývají z územně analytických podkladů. Vyhodnocuje soulad s politikou územního rozvoje a s nadřazenou územně plánovací dokumentací vydanou krajem, vliv realizace záměrů na udržitelný rozvoj území, a také nové podněty na změnu územně plánovací dokumentace či politiky územního rozvoje.

## **A) Vyhodnocení uplatňování Územního plánu Únice**

Správní území obce Únice je tvořeno k. ú. Únice a k. ú. Hubenov u Třebohostic. Územní plán Únice (dále jen „ÚP Únice“) byl vydán zastupitelstvem obce Únice dne 07.12.2012 a nabyl účinnosti dne 03.01.2013. Zhotovitelem Územního plánu Únice byla Architektonická kancelář, Ing. arch. Jan Rampich, Písecká 506, 386 Strakonice, pořizovatelem byl MěÚ Strakonice, odbor rozvoje. Pro obec Únice nebyla zpracována Zpráva o uplatňování ÚP Únice. V uplynulém období nebyla pořízena žádná změna ÚP Únice.

### **1. Změny podmínek, za kterých byl Územní plán Únice vydán**

#### 1.1 Legislativní změny

Dne 01.07.2024 nabyl účinnosti zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, kterým se zrušuje zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, a kterým se zrušuje vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, a vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území.

Dne 01.07.2024 nabyla účinnosti vyhláška č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu

#### 1.2 Změny mapových podkladů

Během sledovaného období došlo ke změně mapových podkladů – změny v katastru nemovitostí.

#### 1.3 Aktualizace územně analytických podkladů

Během sledovaného období došlo k pořízení III., IV., V. a VI. úplné aktualizace územně analytických podkladů. Aktualizace proběhly v roce 2014, 2016, 2020 a 2024. Podrobněji viz kapitola b)

#### 1.4 Aktualizace Politiky územního rozvoje České republiky

Během sledovaného období došlo ke schválení aktualizací Politiky územního rozvoje (PÚR ČR). 1. aktualizace PÚR ČR v roce 2015, 2. a 3. aktualizace PÚR ČR v roce 2019, 5. aktualizace PÚR ČR v roce 2020, 4. aktualizace PÚR ČR v roce 2021, 6. aktualizace PÚR ČR v roce 2023 a 7. aktualizace PÚR ČR v březnu 2024. Podrobněji viz. kapitola c)

#### 1.5 Aktualizace nadřazené územně plánovací dokumentace – Zásad územního rozvoje Jihočeského kraje

Během sledovaného období nabyly účinnosti aktualizace Zásad územního rozvoje Jihočeského kraje (ZÚR JČK). 1. aktualizace ZÚR JČK nabyla účinnosti v roce 2015, 2. aktualizace ZÚR JČK v roce 2016, 3. aktualizace ZÚR JČK v roce 2016, 5. aktualizace ZÚR JČK v roce 2017, 6. aktualizace ZÚR JČK 09.03.2018, 7. aktualizace ZÚR JČK 09.04.2021, 8. aktualizace ZÚR JČK 05.10.2021, 9. aktualizace ZÚR JČK 7.7.2022, 11. aktualizace ZÚR JČK 14.07.2023, aktualizace 4a nabyla účinnosti 14.12.2023 a 13. aktualizace ZÚR JČK 18.07.2024. Podrobněji viz. kapitola c).

#### 1.6 Územní studie krajiny Jihočeského kraje

Dne 01.09.2021 byla zapsána do systému centrální evidence územně plánovací činnosti iKAS (Evidence územně plánovací činnosti krajů).

Územní studie krajiny Jihočeského kraje je územně plánovacím podkladem, který konkrétněji a adresněji hodnotí stávající uspořádání krajiny, vymezuje jedinečné krajinné oblasti a stanovuje základní zásady pro využívání krajiny v měřítku nadmístního významu tak, aby odpovídal současným požadavkům kladeným na její obsah Evropskou úmluvou o krajině.

#### 1.7 Územní studie krajiny správního obvodu obce s rozšířenou působností Strakonice (dále jen „ÚSK“)

Dne 02.12.2019 schválena možnost využití územně plánovacího podkladu Územní studie krajiny správního obvodu obce s rozšířenou působností Strakonice, která slouží jako kvalifikovaný územně plánovací podklad pro následné zpracování územně plánovacích dokumentací a územně plánovacích podkladů v celém správním území.

## 2. Využití zastavitelných ploch a realizace záměrů v území

Územní plán Únice vymezuje zastavěné území, stanovuje základní koncepci rozvoje území, základní koncepci ochrany a rozvoje hodnot řešeného území, výškovou regulaci zástavby, urbanistickou koncepci, včetně vymezení zastavitelných ploch, systému zeleně, prvků ÚSES. Využívání území je ve shodě s požadavky územního plánu, základní hodnoty sídla jsou respektovány. Je brán ohled na využití ploch a koridorů vymezených pro veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření.

Na území obce je navrženo 9 ploch pro bydlení, 2 plochy pro technickou infrastrukturu určené pro umístění čistírny odpadních vod, 3 plochy pro výrobu a skladování, 1 plocha pro občanskou vybavenost – tělovýchova a sport, 3 plochy pro soukromou zeleň, 4 plochy pro clonovou zeleň, 1 plocha vodní a vodohospodářská a 4 plochy lesní. Všechny plochy jsou vymezené jako plochy změn.

Změnové plochy určené pro výstavbu v celkové velikosti 10,474 ha jsou pro výstavbu využity jen částečně. V plochách pro technickou infrastrukturu byly v uplynulém období zrealizovány čistírny odpadních vod, v ploše pro občanskou vybavenost – tělovýchova a sport je vybudováno hřiště, ve třech plochách pro bydlení jsou postaveny 3 rodinné domy.

Některé plochy změn nejsou vymezené pro výstavbu, ale pro využití odpovídající nezastavěnému území. Stávající způsob vymezení je již překonaný a je tedy potřeba tyto plochy prověřit a vymezit v souladu s platnou legislativou.

Ve většině stávajících nevyužitých ploch změn pro výstavbu chybí základní technická vybavenost a není dořešeno dopravní napojení.

Z vyhodnocení aktuálního stavu vyplývá, že část vymezených zastavitelných ploch bude aktualizací zastavěného území zahrnuta do zastavěného území obce. Ačkoliv podle demografického vývoje obce za poslední roky nelze očekávat významný nárůst obyvatel, obec Únice zaznamenala poptávku po možnosti výstavby a obdržela návrhy na vymezení zastavitelných ploch pro možnost výstavby na vlastních pozemcích navrhovatelů. Z těchto důvodů bude přehodnoceno stávající vymezení dosud nevyužitých zastavitelných ploch.

označení plochy	funkční využití	výměra k vynětí ze ZPF	vyhodnocení využití	Poznámka/hodnocení
U1	bydlení	2,463	Částečně využito	Plocha je tvořena pozemky parc. č. 194/3, 194/2, 195, 196/4, 196/5, 196/3 a 193, 190/2, 181/8, částí pozemku 181/10 a částí pozemku 181/9 v k. ú. Únice. Některé z uvedených pozemků jsou využívány jako zahrady u stávajících rodinných domů v rámci vlastnických celků. Pozemek parc. č. 193 v k. ú. Únice je téměř celý v ochranném pásmu lesa.
UC1	plochy smíšeného nezastavěného území – zeleň s clonovou funkcí	0,036	nevyužito	Plocha je vymezena jako plocha změn určená pro izolační zeleň. Jedná se o pozemky podél komunikace.
UZ1	Plochy zemědělské - soukromá zeleň	0,275	nevyužito	Jedná se o plochu změn na části pozemku parc. č. 179/2 v nepřírodném tvaru. Vedlejší část pozemku má stejné funkční využití, ale je vymezená jako stav v nezastavěném území.
UW1	Plochy vodní a vodohospodářské	0,066	nevyužito	Na rozhraní sousedních ploch UV1 a UZ1 (mimo plochu UW1) se nachází rybníček. Plocha změn UW1 vymezená pro vodní plochy tak postrádá smysl a územní plán není v souladu se skutečným stavem v území.
UV1	Plochy výroby a skladování	0,712	nevyužito	Jedná se o plochu změn pro výrobu a skladování. Plocha je využívána jako odkládiště materiálu.
UT1	Plochy technické infrastruktury	0,148	<b>Využito</b>	<b>Realizována ČOV</b>
U2	bydlení	0,685	nevyužito	Západní cca 1/3 plochy se nachází v ochranném pásmu lesa.
UZ2	Plochy zemědělské - soukromá zeleň	0,663	nevyužito	Jedná se o plochu změn pro soukromou zeleň, která navazuje na zastavitelnou plochu U2.
UC2	plochy smíšeného nezastavěného území – zeleň s clonovou funkcí	0,091	nevyužito	Plocha je vymezena jako plocha změn, je určena pro izolační zeleň. Nejsou pro ni počítány předpokládané zábory.
U3	bydlení	0,526	nevyužito	Hranice této plochy nerespektuje hranici pozemku. V severovýchodní části zahrnuje i část pozemku parc. č. 208, kde vzhledem k velikosti nelze umístit stavbu, naopak v severozápadní části je malá část pozemku zahrnuta do jiného funkčního využití.
UZ3	Plochy zemědělské - soukromá zeleň	Plochy zemědělské - soukromá zeleň	nevyužito	Jedná se o plochu změn pro soukromou zeleň, která navazuje na zastavitelnou plochu U2.

U4	bydlení	0,241	nevyužito	Plocha zahrnuje tři pozemky různých vlastníků, při čemž na pozemku parc. č. 25/1 je z hlediska velikosti zastavitelná část nevyužitelná pro výstavbu RD.
H1	bydlení	0,269	nevyužito	Bez poznámky
HC1	Plochy smíšeného nezastavěného území - zeleň s clonovou funkcí	0,571	nevyužito	Plocha je vymezena jako plocha změn, je určena pro izolační zeleň. Nejsou pro ni počítány předpokládané zábory.
H2	bydlení	2,399	nevyužito	Plocha je navržena přes velké množství pozemků různých vlastníků. Jižní část zastavitelné plochy zahrnuje lesní pozemky parc. č. 31/2, 31/3 a 31/4. Pozemek parc. č. 32 je dotčen ochranným pásmem lesa.
HC2	Plochy smíšeného nezastavěného území - zeleň s clonovou funkcí	0,163	nevyužito	Plocha je vymezena jako plocha změn, je určena pro izolační zeleň. Nejsou pro ni počítány předpokládané zábory.
H3	bydlení	0,375	<b>Využito</b>	<b>Postaven rodinný dům</b>
H4	bydlení	0,222	<b>Využito</b>	<b>Postaven rodinný dům</b>
H5	bydlení	0,188	<b>využito</b>	<b>Postaven rodinný dům</b>
HV1	Plochy výroby a skladování	1,513	nevyužito	Bez poznámky
HV2	Plochy výroby a skladování	0,470	nevyužito	Bez poznámky
HS1	Plochy občanského vybavení – tělovýchova a sport	0,132	<b>využito</b>	<b>V ploše je vybudované hřiště</b>
HT1	Plochy technické infrastruktury	0,131	<b>využito</b>	<b>Realizována ČOV</b>
HL1	Plochy lesní		<b>Částečně využito</b>	Plocha je navržena v proluce mezi lesem a stromořadím a od západu vedle plochy HS1. v části plochy se nachází porost
HL2	Plochy lesní		<b>využito</b>	v ploše se nachází lesní porost
HL3	Plochy lesní	0,013	<b>využito</b>	v ploše se nachází lesní porost
HL4	Plochy lesní	0,519	<b>využito</b>	v ploše se nachází lesní porost

## **Situace k řešení v jednotlivých plochách**

### **plocha U1:**

- pozemky parc. č. 194/3, 194/2 v k. ú. Únice tvoří vlastnický celek s pozemkem st. 13 v k. ú. Únice, na kterém se nachází rodinný dům. Pozemky jsou využívány v rámci tohoto vlastnického celku a je žádoucí zahrnout je do zastavěného území obce.

Pozemky parc. č. 195, 196/4 a 196/5 v k. ú. Únice tvoří vlastnický celek s pozemkem parc. č. st.14 v k. ú. Únice, na kterém se nachází rodinný dům. Pozemky jsou využívány v rámci tohoto vlastnického celku a je žádoucí zahrnout je do zastavěného území obce.

- Pozemek parc. č. 193 v k. ú. Únice se z části nachází v ochranném pásmu lesa. Je žádoucí zredukovat zastavitelnou část pozemku na hranici tohoto ochranného pásma.

- Část pozemku parc. č. 181/9 v k. ú. Únice je žádoucí vyjmout ze zastavitelné plochy.

### **plocha U2:**

- Je žádoucí plochu od západu zredukovat na hranici ochranného pásma lesa

### **plocha UZ2:**

- Je žádoucí zrušit

### **plochy UC1 a UC2:**

- Je žádoucí vymežit jako plochy změn v krajině

### **plocha U3:**

- Je žádoucí upravit její hranici tak, aby zahrnovala pouze pozemek parc. č. 197 v k. ú. Únice.

### **plocha UZ3:**

- Je žádoucí zrušit

### **Plochy UW1 a UV1:**

- Je žádoucí uvést do souladu se skutečným stavem v území, příp. posoudit vhodnost vymezení.

### **Plocha U4:**

- Zachovat na pozemku parc. č. 13/37 v k. ú. Únice, zbytek zrušit

### **Plocha UT1:**

- Zahrnout do zastavěného území – zrealizovaná ČOV

### **Plocha UZ1:**

- Zrušit. Ponechat jako součást nezastavěného území.

### **Plocha H2:**

- zrušit

### **plochy H3, H4 a H5:**

- zahrnout do zastavěného území

### **plocha HV1:**

- na části pozemku přilehlé ke komunikaci vymežit plochu pro bydlení (viz požadavek navrhovatele v bodě G.11.f)

- zbývající část zrušit

### **plochy HC1, HC2:**

- část plochy HC1 vymežit společně s částí plochy HV1 jako plochu pro bydlení (souvisí s požadavkem navrhovatele v bodě G.11.f)

- část plochy HC2 (mezi komunikací a plochou H4) zahrnout do plochy dopravní infrastruktury nebo do plochy bydlení (z důvodu možnosti napojení pozemku parc. č. 240/5 v k. ú. Únice)

- zbývající části ponechat jako součást nezastavěného území

**plocha HL1, HL2, HL3 a HL4:**

- vymezit jako stav v nezastavěném území

**plocha HS1:**

- zahrnout do zastavěného území

**plocha HT1:**

- zahrnout do zastavěného území

## **B) Problémy k řešení v územním plánu vyplývající z územně analytických podkladů**

Obec Únice se skládá ze dvou roztroušených sídel, ve kterých chybí základní veřejná vybavenost. Dle nejnovějších statistických údajů zde žije 65 obyvatel. V posledních letech počet obyvatel vzrůstá a bylo by vhodné vybudovat alespoň základní technickou vybavenost pro stabilizaci trvale žijících obyvatel. Vzhledem k charakteru obce a blízkosti města Strakonice, není potřebné rozšiřovat občanskou vybavenost a služby, ale spíše se zaměřit na racionální rozvoj v mezích limitů území a charakteru krajiny. Díky lesnímu komplexu v jižní části katastru a četným remízům v krajině mají Únice vysoké zastoupení ekologicky stabilních prvků.

Stávající návrhové plochy pro zástavbu jsou Územním plánem Únice navrženy tak, že doplňují proluku v zástavbě mezi oběma sídly. Jedná se zejména o plochy bydlení venkovského charakteru, plochy výroby a skladování, plochy občanského vybavení – sport a plochy technické infrastruktury.

### **Veřejná infrastruktura**

#### Dopravní infrastruktura

Správním územím obce Únice prochází jako páteřní komunikace silnice III. třídy č. III/13911, která vede ze Strakonice do Třebohostic. Tato silnice lemují obě sídla Hubenov i Únice jen okrajově. Na ní jsou napojeny místní a účelové komunikace, které procházejí centrálními částmi zástavby a na které jsou napojeny jednotlivé stavební pozemky.

#### Technická infrastruktura

V obci se nachází nadzemní elektrické vedení elektřiny. Jsou rozvedeny sítě elektronických komunikací. V obci je realizována kanalizace, ale zásobování vodou je řešeno individuálně ze studní. Území není plynofikováno.

Územně analytické podklady (ÚAP) mimo jiné vyhodnocují problémy k řešení v územně plánovacích dokumentacích, zahrnují zejména požadavky na zmírnění nebo omezení urbanistických, dopravních a hygienických závad a vzájemných střetů záměrů, požadavky na provedení změn v území a střetů záměrů s limity využití území a s hodnotami v území, a také požadavky na odstranění nebo zmírnění negativních vlivů v území, na využití potenciálů rozvoje území a na snížení nevyváženého vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel. Z územně analytických podkladů vyplývá potřeba prověřit:

1. absence cestní sítě v krajině - realizovat KoPÚ a na základě výsledků navrhnout cestní síť - řešit v ÚP
2. absence pěších tras na území obce ve spolupráci s KČT prověřit možnost vedení tras - řešit v ÚP
3. absence základního občanské vybavenosti v sídlech - ÚPD občanskou vybavenost neomezuje - najít investora, případně využít dotační programy
4. výstavba sportoviště – plocha v ÚP vymezena - nerealizováno
5. vybudování posilujícího hydrologického vrtu pro zásobování pitnou vodou – v ÚP řešeno, nerealizováno
6. revitalizovat nekvalitní plochy veřejných prostranství



## **C) Vyhodnocení souladu územního plánu s politikou územního rozvoje a s nadřazenou územně plánovací dokumentací**

### **1) Soulad s Politikou územního rozvoje ČR 2008 (dále jen PÚR), v platném znění (po aktualizacích č. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7)**

Obec Únice se dle platného znění Politiky územního rozvoje ČR 2008 (dále jen „PÚR ČR“)

- a) nenachází v rozvojové oblasti ani ose
- b) Nenachází ve specifické oblasti
- c) Správním územím obce Únice neprochází žádný koridor dopravní nebo technické infrastruktury republikového významu

Územní plán je v souladu s Politikou územního rozvoje ČR 2008 ve znění pozdějších aktualizací.

### **2) Soulad s Územním rozvojovým plánem**

Územní rozvojový plán byl schválen Vládou České republiky dne 28.08.2024. Podle § 319 odst. 5 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, však není závazný do doby vydání změny, která jej uvede do souladu s požadavky podle tohoto zákona. S ohledem na tuto skutečnost, nebylo posouzení souladu záměru s touto územně plánovací dokumentací provedeno.

### **3) Soulad se Zásadami územního rozvoje Jihočeského kraje (dále jen ZÚR) v platném znění (úplné znění po aktualizacích č. 1, 2, 3, 5, 6, 7, 8, 9, 11, 4a, 13)**

- a) Území obce Únice se nenachází v žádné rozvojové oblasti nadmístního významu.
- b) Zásady územního rozvoje Jihočeského kraje vymezují mimo jiné koridory a plochy pro záměry veřejné dopravní infrastruktury mezinárodního a republikového významu. Na území obce Únice se nenachází žádný koridor pro dopravní infrastrukturu.
- c) Zásady územního rozvoje Jihočeského kraje vymezují plochy a koridory pro záměry v oblasti elektroenergetiky mezinárodního a republikového významu. Na území obce Únice se nenachází žádný koridor pro technickou infrastrukturu.
- d) Zásady územního rozvoje Jihočeského kraje vymezují nadregionální a regionální prvky územního systému ekologické stability (ÚSES). Ve správním území obce Únice se nachází nadregionální biokoridor K113 Albrechtice, Milčice – Režabinec a regionální biocentrum RBC 807 Tisovník.

Jižní část správního území obce Únice je přiřazeno v ZÚR JČK do krajinného typu – krajina lesopолní, severní část správního území je krajina rybníční. Pro tyto typy krajiny je charakteristický reliéf vrchovin a pahorkatin, zemědělská krajina je střídána s lesní krajinou, je zde patrná výrazná struktura historické kulturní krajiny, potoční a říční nivy, mokřady, lesní porosty se segmenty přírodě blízkých lesů, přírodě blízké louky. V jižní části pak spíše plochý reliéf, složitá rybníční soustava propojené umělými kanály či přirozenými toky, vodní nádrže s přirozenými břehy a dnem, vodní a mokřadní společenstva, vlhké louky, olšiny, říční a potoční nivy. Tyto typy krajiny je požadováno zachovat v nejvyšší možné míře. Zachovat stávající rozmanitost krajiny, podporovat retenční schopnost krajiny, územně plánovacími nástroji respektovat a podporovat znaky historicky kulturní krajiny, cenných architektonických a urbanistických znaků sídel i jejich vhodnou dostavbu, rozvíjet cestovní ruch ve formách příznivých pro udržitelný rozvoj, dbát na vhodnost vymezení zastavitelných ploch, dalších ploch s rozdílným způsobem využití a volbu dalších možných podmínek využití v územně plánovací dokumentaci s cílem eliminovat riziko zhoršení kvality vod.

Území obce Únice není dle ZÚR zahrnuto do území vhodného pro umístění VTE a FVE (větrné a fotovoltaické elektrárny).

Územní plán je v souladu se Zásadami územního rozvoje Jihočeského kraje, v platném znění.

## **D) vyhodnocení vlivů uplatňování územně plánovací dokumentace na udržitelný rozvoj území z hlediska jejich možných nepředvídaných dopadů, včetně potřeby opatření na jejich odvrácení, zmírnění nebo kompenzaci**

Od vydání ÚP Únice nebyly zaznamenány žádné negativní dopady na udržitelný rozvoj území. Vydaný územní plán vytváří předpoklady pro vyvážený rozvoj obce, zachovává jeho převážně obytnou funkci, přičemž jsou respektovány stávající kvality životního prostředí.

## **E) vyhodnocení potřeby pořízení změny územně plánovací dokumentace nebo nové územně plánovací dokumentace**

Při vyhodnocení uplatňování ÚP Únice nebyl zaznamenán žádný negativní dopad na udržitelný rozvoj území. Koncepti ÚP Únice není potřeba měnit, není tedy potřeba pořizovat nový územní plán.

V důsledku legislativních změn je potřeba zpracovat změnu územního plánu, aby byl zajištěn soulad s právními předpisy. Jedná se především o převedení Územního plánu Únice do standardizovaného formátu.

Bylo zjištěno, že ÚP Únice není v rozporu s PÚR ČR včetně jejich aktualizací, ani se ZÚR JČK včetně jejich aktualizací.

Z aktualizovaných územně analytických podkladů pro území obce Únice vyplývají problémy k řešení, které je rovněž možné prověřit změnou územního plánu.

Změnou územního plánu se aktualizuje zastavěné území obce. Z vyhodnocení aktuálního stavu vyplývá, že část vymezených zastavitelných ploch bude aktualizací zastavěného území zahrnuta do zastavěného území obce. Bude přehodnoceno stávající vymezení dosud nevyužitých zastavitelných ploch.

## **F) vyhodnocení podnětů na změnu územně plánovací dokumentace**

Podněty jsou vyhodnocovány s ohledem na stanovené cíle územního plánování. Cíle územního plánování jsou definovány v § 38 stavebního zákona.

Cíli územního plánování je

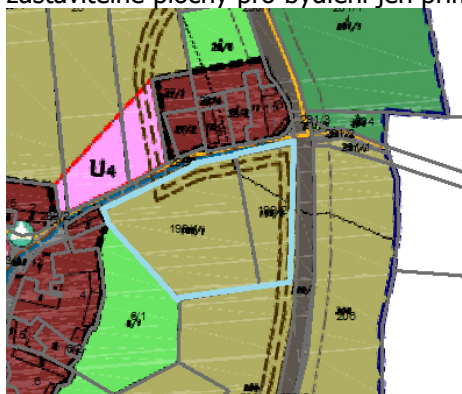
- soustavně a komplexně řešit funkční využití území, stanovovat zásady jeho plošného a prostorového uspořádání a vytvářet předpoklady pro udržitelný rozvoj území spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území
- Zajišťovat předpoklady pro udržitelný rozvoj vyhodnocováním potenciálu rozvoje území a prognózami jeho dalšího vývoje
- Zvyšovat kvalitu vystavěného prostředí sídel, rozvíjet jejich identitu a vytvářet funkční a harmonické prostředí
- Chránit a rozvíjet přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území a při tom chránit krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel
- Určovat podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území
- Zajišťovat ochranu nezastavěného území a zelené infrastruktury a vymezovat zastavitelné plochy s ohledem na možnosti rozvoje území a míru využití zastavěného území
- Vytvářet předpoklady pro hospodárné využívání území zejména důsledným využíváním zastavěného území

Podněty na pořízení změny Územního plánu Únice byly v souladu s § 109 odst. 5 stavebního zákona doručeny pořizovateli k vyhodnocení podle § 107 stavebního zákona.

1. Požadavek vlastníka zahrnout pozemky parc. č. 199/1 a 199/2 v k. ú. Únice do plochy pro bydlení.

Vyhodnocení pořizovatele: pozemky parc. č. 199/1 a 199/2 v k. ú. Únice jsou dle stávajícího Územního plánu Únice součástí nezastavěného území s funkčním využitím „plochy zemědělské – orná půda“ a přímo navazují na zastavěné území obce s funkčním využitím „plochy bydlení“. Pozemky o velikostech 5000 m<sup>2</sup> a 2402 m<sup>2</sup> mají dle KN stanovené BPEJ odpovídající III. a V. třídě ochrany. Pozemky jsou dopravně napojitelné přímo z místní komunikace. V této místní komunikaci se nachází el. vedení a sítě elektronických komunikací a veřejná kanalizace, a je navržena trasa vodovodu. Na pozemcích se nenachází žádné koridory dopravní, technické nebo zelené infrastruktury, které by limitovaly jejich využití.

Vzhledem k uvedenému pořizovatel shledává tuto lokalitu **vhodnou** pro zahrnutí do zastavitelné plochy. S ohledem na velikost a tvar pozemků a celkovou kompozici sídla doporučujeme navrhnout do zastavitelné plochy pro bydlení jen přiměřenou část pozemků přiléhající k místní komunikaci.



2. Požadavek vlastníka zahrnout část pozemku parc. č. 264/1 v k. ú. Hubenov u Třebohostic o velikosti cca 2000 m<sup>2</sup> do bydlení, a zbývající část ponechat jako plochu zemědělskou s možností využití jako zahrady.

Vyhodnocení pořizovatele: pozemek parc. č. 264/1 v k. ú. Hubenov u Třebohostic o velikosti 5401 m<sup>2</sup> je dle stávajícího Územního plánu Únice součástí nezastavěného území s funkčním využitím „plochy zemědělské – orná půda“ s II. a V. Třídou ochrany ZPF, nachází se uprostřed uceleného zemědělsky obdělávaného půdního bloku a na zastavěné území navazuje jen nepřímě přes silnici III. třídy č. III/13911. Na pozemku se nenachází žádné koridory dopravní, technické nebo zelené infrastruktury, které by limitovaly jeho využití. Do blízkosti pozemku nevedou žádné sítě technické infrastruktury. Vzhledem k celkové poloze vůči zemědělským plochám a vůči zastavěné části obce, s ohledem na složitost napojení na veřejnou technickou infrastrukturu pořizovatel shledává tuto lokalitu **nevhodnou** pro zahrnutí do zastavitelné plochy.



3. Požadavek vlastníka na zahrnutí pozemku parc. č. 236/3 v k. ú. Hubenov u Třebohostic do plochy bydlení.

Vyhodnocení pořizovatele: pozemek parc. č. 236/3 v k. ú. Hubenov u Třebohostic o velikosti 1339 m<sup>2</sup> je dle stávajícího Územního plánu Únice součástí nezastavěného území s funkčním využitím „plochy zemědělské – soukromá zeleň“. Pozemek navazuje na stávající zastavěné území, je dopravně napojen a vhodně doplňuje celkový tvar sídla. V přílehlé komunikaci je trasa veřejné kanalizace a je navržena trasa vodovodu. Jedná se o pozemek s V. třídou ochrany ZPF. Na pozemku se nenachází žádné koridory ani trasy dopravní, technické nebo zelené infrastruktury, které by limitovaly jeho využití.

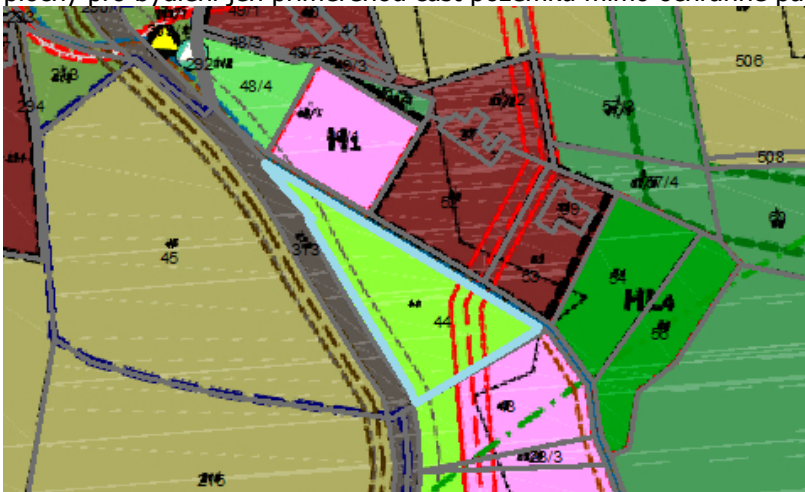
Vzhledem k uvedenému pořizovatel shledává tuto lokalitu **vhodnou** pro zahrnutí do zastavitelné plochy.



4. Požadavek vlastníka na zahrnutí pozemku parc. č. 44 v k. ú. Hubenov u Třebohostic do plochy bydlení.

Vyhodnocení pořizovatele: pozemek parc. č. 44 v k. ú. Hubenov u Třebohostic o velikosti 4727 m<sup>2</sup> je dle stávajícího Územního plánu Únice součástí nezastavěného území s funkčním využitím „plochy smíšené nezastavěného území“. Pozemek navazuje na stávající zastavěné území, je dopravně napojen a vhodně doplňuje celkový tvar sídla. V přílehlé komunikaci se nachází vedení elektřiny a je zde navržena trasa veřejného vodovodu. Jedná se o pozemek s V. třídou ochrany ZPF. Na pozemku se nenachází žádné koridory dopravní ani zelené infrastruktury, které by limitovaly jeho využití. Východní část pozemku je limitována vzdušným vedením vysokého napětí.

Vzhledem k uvedenému pořizovatel shledává tuto lokalitu **vhodnou** pro zahrnutí do zastavitelné plochy. S ohledem na velikost pozemku a limit vedení vysokého napětí doporučujeme navrhnout do zastavitelné plochy pro bydlení jen přiměřenou část pozemku mimo ochranné pásmo vedení VN.

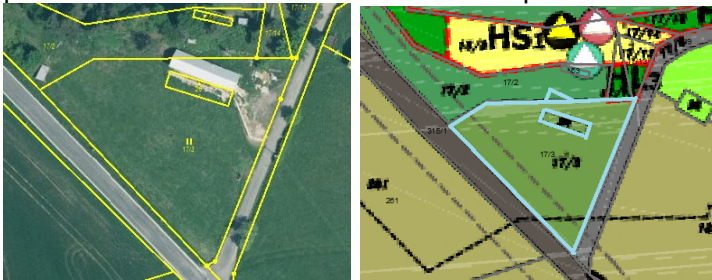


5. Požadavek vlastníka na zahrnutí pozemků (nebo jejich částí) parc. č. 17/3 a st. 26 a 17/2 v k. ú. Hubenov u Třebohostic do plochy rekreace. Důvodem je možnost změny užívání stávající stavby pro rekreační účely.

Vyhodnocení pořizovatele: pozemky parc. č. 17/3 a st. 26 v k. ú. Hubenov u Třebohostic o velikosti 2646 a 101 m<sup>2</sup> jsou dle stávajícího Územního plánu Únice součástí nezastavěného území s funkčním využitím „plochy smíšené nezastavěného území“. Pozemek parc. č. 17/2 v k. ú. Hubenov u Třebohostic je součástí nezastavěného území s funkčním využitím „plochy lesní“. Na pozemcích parc. č. 17/3 (asi 105 m<sup>2</sup>) a 17/2 (asi 15 m<sup>2</sup>) se nachází zemědělská stavba o přibližné velikosti 120 m<sup>2</sup>, která již neplní svůj původní účel.

Pozemky přímo nenavazují na stávající zastavěné území, jen na vedlejším pozemku se nachází sportoviště. Pozemek parc. č. 17/3 je dopravně napojený na místní komunikaci, která vede podél uvedených pozemků a sportoviště k obytné zástavbě. Stávající stavba je napojena na elektřinu. Jedná se o pozemek s V. třídou ochrany ZPF. Na pozemcích se nenachází žádné koridory dopravní, technické ani zelené infrastruktury, které by limitovaly jejich využití.

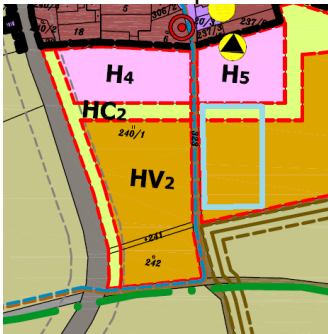
Vzhledem k poloze pozemků vůči zastavěnému území a s ohledem na existenci stávající stavby pořizovatel shledává tuto lokalitu **vhodnou** pro zahrnutí do zastavitelné plochy pro rekreaci.



6. Požadavek vlastníka na zahrnutí části pozemku (cca 2000 m<sup>2</sup>) parc. č. 237/1 v k. ú. Hubenov u Třebohostic do plochy pro bydlení.

Vyhodnocení pořizovatele: pozemek parc. č. 237/1 v k. ú. Hubenov u Třebohostic o celkové velikosti 18 570 m<sup>2</sup> je dle stávajícího Územního plánu Únice součástí zastavitelné plochy HV1 s funkčním využitím „plochy výroby a skladování“. Tato plocha se na základě požadavku obce bude redukovat. Pozemek navazuje na zastavitelné plochy pro bydlení, které jsou již využité a budou zahrnuty do zastavěného území obce. Část předmětného pozemku, kterou je požadováno vymezit pro bydlení, je dopravně napojena na místní komunikaci, nachází se zde vedení elektřiny a kanalizace, a je zde navržena trasa vodovodu. Jedná se o II. třídu ochrany ZPF. Na pozemku se nenachází žádné koridory ani trasy dopravní, technické nebo zelené infrastruktury, které by limitovaly jeho využití.

Vzhledem k uvedenému pořizovatel shledává tuto lokalitu **vhodnou** pro zahrnutí do zastavitelné plochy. Redukcí stávající vymezené zastavitelné plochy pro výrobu a skladování dojde k navrácení převážné části rozsáhlého pozemku, který je celý v II. třídě ochrany ZPF, do nezastavěného území, a bude nadále zemědělsky obhospodařována. Jako zastavitelná plocha zůstane pouze požadovaná část o přibližné velikosti 2000 m<sup>2</sup>, na které dojde ke změně funkčního využití z plochy výroby a skladování na plochu bydlení. Takto nově vzniklá plocha bude přímo navazovat na rodinnými domy zastavěné území obce, a bude vhodně doplňovat celkový tvar sídla.



7. Požadavek vlastníka na zahrnutí pozemků parc. č. 17/6, 222/3 a 308/2 v k. ú. Hubenov u Třebohostic do plochy pro bydlení.

Vyhodnocení pořizovatele:

Pozemek parc. č. 17/6 v k. ú. Hubenov u Třebohostic o velikosti 1520 m<sup>2</sup> je dle stávajícího Územního plánu Únice součástí nezastavěného území s funkčním využitím „plochy smíšeného nezastavěného území“. Pozemek navazuje na stávající zastavěné území, je dopravně napojen a vhodně doplňuje celkový tvar sídla. V přílehlé komunikaci se nachází vedení elektřiny a kanalizace, a je zde navržena trasa vodovodu. Jedná se o pozemek s V. třídou ochrany ZPF. Na pozemku se nenachází žádné koridory ani trasy dopravní, technické nebo zelené infrastruktury, které by limitovaly jeho využití.

Vzhledem k uvedenému pořizovatel shledává pozemek **vhodný** pro zahrnutí do zastavitelné plochy.

Pozemek parc. č. 222/3 v k. ú. Hubenov u Třebohostic o velikosti 881 m<sup>2</sup> je dle stávajícího Územního plánu Únice součástí nezastavěného území s funkčním využitím „plocha zemědělská – soukromá zezeň“. Pozemek úhlopříčně navazuje přímo na zastavěné území obce (nachází se naproti přes místní komunikaci), a jeho poloha společně se zastavěným územím dotváří kompaktní tvar sídla. Pozemek je dopravně napojen, v přílehlé komunikaci se nachází vedení elektřiny a kanalizace je zde navržena trasa vodovodu. Jedná se o pozemek s V. třídou ochrany ZPF. Na pozemku se nenachází žádné koridory ani trasy dopravní nebo zelené infrastruktury, které by limitovaly jeho využití. Východní část pozemku je limitována vzdušným vedením vysokého napětí.

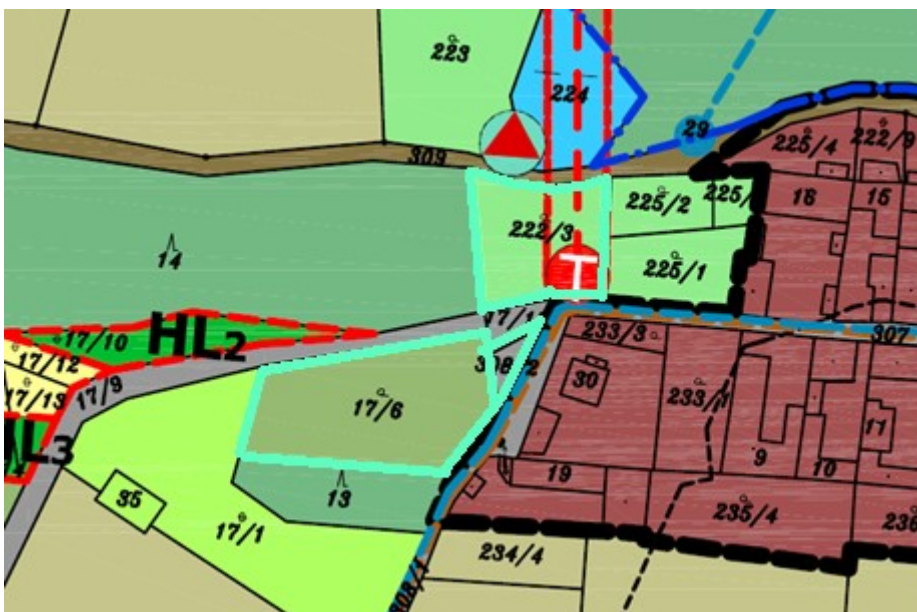
Vzhledem k uvedenému pořizovatel shledává pozemek **vhodný** pro zahrnutí do zastavitelné plochy.

**S ohledem na polohu pozemku a na ucelený tvar sídla doporučujeme zahrnout do zastavitelné plochy i vedlejší pozemky parc. č. 225/1, 225/2 a 225/3 v k. ú. Hubenov u Třebohostic.**

Pozemek parc. č. 308/2 v k. ú. Hubenov u Třebohostic o velikosti 102 m<sup>2</sup> je dle stávajícího Územního plánu Únice součástí zastavěného i nezastavěného území s funkčním využitím „plochy dopravní infrastruktury“. Dle KN se jedná o druh pozemku ostatní plocha, způsob využití ostatní komunikace, podle ortofoto se na pozemku nachází částečně komunikace, částečně zezeň podél komunikace a částečně parkovací plocha. Přes pozemek vede nadzemní vedení NN.

S ohledem na stávající způsob využití pořizovatel shledává pozemek **nevhodný** pro zahrnutí do zastavitelné plochy. Pozemek je součástí plochy dopravní infrastruktury a k tomuto účelu je využíván.

**Ve stávajícím Územním plánu Únice je nepřesně zakreslena hranice zastavěného území, která vede středem předmětného pozemku. Doporučuje upravit hranici zastavěného území tak, aby předmětný pozemek byl celý součástí zastavěného území, avšak stávající funkční využití „plochy dopravní infrastruktury“ doporučujeme zachovat.**



## **G) podnět na změnu nadřazené územně plánovací dokumentace nebo politiky územního rozvoje**

Ze Zprávy o uplatňování územního plánu Únice nevyplývá návrh na aktualizaci Zásad územního rozvoje Jihočeského kraje ani na aktualizaci Politiky územního rozvoje ČR.

## **H) návrh zadání Změny č. 1 územního plánu Únice**

Změna č. 1 ÚP Únice se bude pořizovat v návaznosti na tuto Zprávu o uplatňování, a to v souladu s platnými právními předpisy.

### **Návrh zadání Změny č. 1 územního plánu Únice:**

H.1) Převedení Územního plánu Únice v platném znění do jednotného standardu územně plánovací dokumentace. Požadavek vyplývá z platných právních předpisů.

H.2) Aktualizovat strukturu textové části ÚP. Požadavek vyplývá z platných právních předpisů.

H.3) Aktualizovat zastavěné území obce. Požadavek vyplývá z platných právních předpisů (viz tabulka v kapitole „A.2 Využití zastavitelných ploch a realizace záměrů v území“)

H.4) aktualizovat hranice správního území. Požadavek vyplývá ze změny mapových podkladů (byla měněna hranice katastrálního území se sousední obcí Droužetice)

H.5) Provéřit možnost doplnění cestní sítě v krajině. Požadavek vyplývá z územně analytických podkladů.

H.6) Navrhovaná změna územního plánu bude zpracována v souladu s Politikou územního rozvoje ČR ve znění jejich aktualizací.

H.7) Navrhovaná změna územního plánu bude zpracována v souladu se Zásadami územního rozvoje Jihočeského kraje ve znění jejich aktualizací.

### **H.8) Požadavky obce:**

H.8.a) Provéřit a stanovit podmínky k umístění výroben elektřiny z obnovitelných zdrojů v jednotlivých plochách s rozdílným způsobem využití.

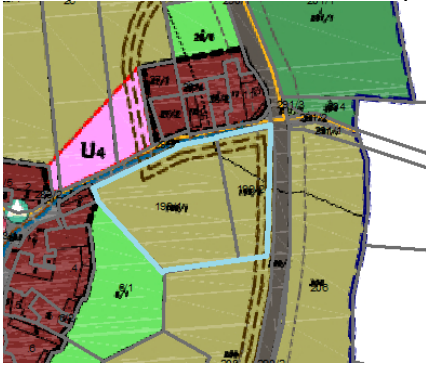
H.8.b) Provéřit a stanovit podmínky k umístění mobilheimů, maringotek, karavanů, obytných přívěsů a jiných obdobných staveb v jednotlivých plochách s rozdílným způsobem využití.

H.8.c) Provéřit formulace podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití především z hlediska jasného výkladu použitých pojmů tak, aby slovně vyjádřené regulativy byly při povolování staveb (hledání souladu záměru s ÚPD) lépe právně uchopitelné. Cílem je minimalizovat možnosti zavádějících výkladů, které by mohly ohrozit stanovenou koncepci rozvoje území a ochrany hodnot dle vydaného územního plánu.

H.8.d) Upravit a redukovat vymezení stávajících zastavitelných ploch dle kapitoly A.2) této zprávy o uplatňování.

### H.9) Požadavky z podnětu:

H.9.a) Provéřít možnost zahrnout pozemky parc. č. 199/1 a 199/2 v k. ú. Únice do plochy pro bydlení.



H.9.b) Provéřít možnost zahrnout část pozemku parc. č. 264/1 v k. ú. Hubenov u Třebohostic o velikosti cca 2000 m<sup>2</sup> do bydlení, a zbývající část ponechat jako plochu zemědělskou s možností využití jako zahrady.



H.9.c) Provéřít možnost zahrnout pozemek parc. č. 236/3 v k. ú. Hubenov u Třebohostic do plochy bydlení.

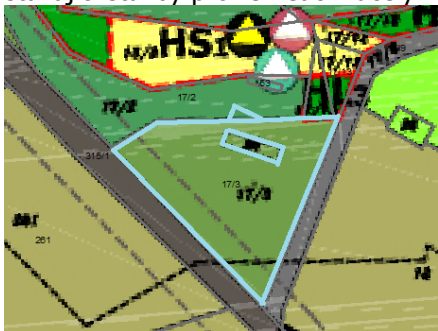


H.9.d) Provéřít možnost zahrnout pozemek parc. č. 44 v k. ú. Hubenov u Třebohostic do plochy pro bydlení.

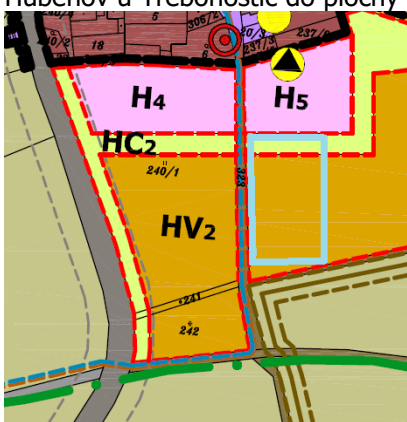




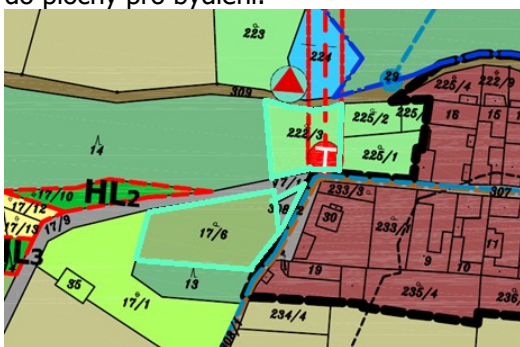
H.9.e) Prověřit možnost zahrnout pozemky (nebo jejich částí) parc. č. 17/3, st. 26 a část pozemku 17/2 v k. ú. Hubenov u Třebohostic pod stavbou do plochy rekreace. Důvodem je možnost změny užívání stávající stavby pro rekreační účely.



H.9.f) Prověřit možnost změnit funkční využití na části pozemku (cca 2000 m<sup>2</sup>) parc. č. 237/1 v k. ú. Hubenov u Třebohostic do plochy pro bydlení.



H.9.g) Prověřit možnost zahrnout pozemky parc. č. 17/6, 222/3 a 308/2 v k. ú. Hubenov u Třebohostic do plochy pro bydlení.



### Požadavek na formu zpracování změny územního plánu:

Změna č. 1 ÚP Únice bude zpracována dle zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, a v souladu s příslušnými prováděcími vyhláškami, a dle metodických doporučení Ministerstva pro místní rozvoj ČR. Bude zpracována vektorově nad aktuální katastrální mapou v rozsahu měněných částí včetně srovnávacího textu.

Počty jednotlivých kompletních paré dokumentace Změny č. 1 územního plánu Únice pro jednotlivé fáze se stanovují následovně:

**dokumentace návrhu Změny** č. 1 ÚP Únice pro účely společného jednání veřejného projednání bude odevzdána v tištěné podobě a v elektronické podobě na CD ve formátu \*.pdf v počtu 1 paré,

**dokumentace Změny** č. 1 ÚP Únice bude odevzdána v tištěné a elektronické podobě v počtu 2 paré, na datovém nosiči bude kompletní grafická část ÚP ve vektorovém formátu (např. \*.dgn, \*.dwg, \*.shp,...) i v rastrovém formátu (např. \*.jpg, \*.pdf,...) a dále textová část změny územního plánu ve formátu \*.doc a \*.pdf.

**dokumentace Úplného znění** po změně č. 1 ÚP Únice bude odevzdána v tištěné a elektronické podobě v počtu 2 paré, na datovém nosiči bude kompletní grafická část ÚP ve vektorovém formátu (např. \*.dgn, \*.dwg, \*.shp,...) i v rastrovém formátu (např. \*.jpg, \*.pdf,...) a dále textová část úplného znění územního plánu ve formátu \*.doc a \*.pdf.

Změna ÚP bude obsahovat

- Textovou část
  - Grafickou část
- a) Výkres základního členění území 1 : 5 000  
b) Hlavní výkres 1 : 5 000  
c) Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací 1 : 5 000

Odůvodnění změny ÚP bude obsahovat

- Textovou část
  - Grafickou část
- a) Koordinační výkres 1 : 5 000  
b) Výkres širších vztahů 1 : 50 000  
c) Výkres předpokládaných záborů ZPF 1 : 5 000

V případě potřeby může změna územního plánu obsahovat další výkresy či schémata.

Úplné znění územního plánu po Změně bude obsahovat:

- Textovou část výroku – výroková část v rozsahu celého textu
  - Grafickou část výroku
- a) Výkres základního členění území 1 : 5 000  
b) Hlavní výkres 1 : 5 000  
c) Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací 1 : 5 000

**Zpráva o uplatňování Územního plánu Únice byla projednána a schválena na zasedání zastupitelstva obce**

**dne ..... usnesením č. ....**

.....

starosta

.....

místostarosta