



ZMĚNA Č. 1 ÚP ZÁBOŘÍ

TEXTOVÁ ČÁST

Datum: Srpen 2023

Pare číslo: **1**



.....
ING. ARCH. JAROSLAV DANĚK

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI

DATUM NABYTÍ ÚČINNOSTI:	
POŘIZOVATEL	SPRÁVNÍ ORGÁN, KTERÝ ÚP VYDAL
OBEC ZÁBOŘÍ	ZASTUPITELSTVO OBCE ZÁBOŘÍ
MAGISTRÁT MĚSTA ČESKÉ BUDĚJOVICE Odbor územního plánování	Ing. Libor Drdáček starosta obce
OPRÁVNĚNÁ ÚŘEDNÍ OSOBA POŘIZOVATELE Ing. Pavla Kodadová	
Razítko a podpis:	Razítko a podpis:

OBSAH

VÝROKOVÁ ČÁST ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU	5
ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU	8
a) postup pořízení a zpracování územního plánu.....	8
b) vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území.....	9
c) soulad návrhu územního plánu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem.....	9
d) soulad návrhu územního plánu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území	10
e) soulad návrhu územního plánu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů ...	10
f) soulad návrhu územního plánu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů.....	11
g) zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí	13
h) stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 stavebního zákona	13
i) sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst. 5 zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly	13
j) vyhodnocení splnění požadavků zadání, popřípadě vyhodnocení souladu s body (1-4) uvedenými ve vyhl. 500 v příloze 7 části II. bod b)	13
k) komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty.....	13
l) vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch.....	15
m) výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 stavebního zákona), s odůvodněním potřeby jejich vymezení.....	16
n) vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa	16
o) návrh rozhodnutí o uplatněných námitkách.....	18
p) vyhodnocení uplatněných připomínek.....	18

OBEC ZÁBOŘÍ

Zastupitelstvo obce Záboří, příslušné podle § 6 odst. 5 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších změn a předpisů (dále též jen „stavební zákon“), za použití § 43 odst. 4 stavebního zákona, § 55 ve spojení s § 54 stavebního zákona, § 171 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, § 13, § 16 a přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších změn a předpisů (dále též jen „vyhláška 500“)

v y d á v á

Změnu č. 1 Územního plánu Záboří

formou opatření obecné povahy schváleného usnesením zastupitelstva obce č. ze dne s účinností od, jehož závazná část byla vydána opatřením obecné povahy s účinností od 18.8.2020, ve znění pozdějších změn a úprav, v rozsahu návrhové části dokumentace, upravené na základě výsledku projednání podle § 55b stavebního zákona ve vazbě na § 52 až 53 a § 188 stavebního zákona a podle § 171 až 174 správního řádu.

VÝROKOVÁ ČÁST ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

kterou se mění Územní plán Záboří takto:

- Do kapitoly 3. se do podkapitoly b) Vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně vkládají řádky tabulky: „

64	Rekreace – rekreační		US8			Částečně PP	OP lesa
65	Smíšené obytné		US8			Částečně PP	

a vypouští řádek tabulky: „

16	Rekreace sportovní				ÚPO		
36	Rekreace rekreační						OP lesa

- V kapitole 3. se v podkapitole b) Vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně z tabulky pro k.ú. Záboří se napravuje zjevná chyba, v sloupci Navržený způsob využití u plochy č. 09 se vypouští text: „Smíšené obytné“ a nahrazuje se textem: „Bydlení“, v sloupci číslování plochy se nahrazuje číslice „17“ za číslice „16“;
- Do kapitoly 3. se do podkapitoly b) Vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně se z tabulky pro k.ú. Lipanovice ve druhém sloupci tabulky u plochy 55 vypouští text: „Smíšené obytné“ a nahrazuje se textem: „ Bydlení-zahrady“, do sloupce tabulky Podmínka u plochy č. 55 a č. 56 se ruší text: „**US7**“, u plochy č. 33 a 34 se vkládá text: „**US8**“;
- Do kapitoly 4. se do podkapitoly b) koncepce technické infrastruktury – zásobování vodou vkládá text: „Zejména pro zastavitelnou plochu č. 7, u které se předpokládá větší odběr, je nezbytné před zahájením výstavby vyřešit s ohledem na kapacitu vodovodní sítě zásobování této lokality vodou.“;
- Do kapitoly 4. se do podkapitoly b) koncepce technické infrastruktury – odkanalizování vkládá text: „zejména pro zastavitelnou plochu č. 7 je nezbytné před zahájením výstavby vyřešit odkanalizování lokality, a to napojením na kanalizační síť, případně vybudování jedné ČOV pro celou lokalitu.“;
- V kapitole 6., podkapitole b) se do části podmínky prostorového uspořádání ploch bydlení se napravuje zjevná chyba, nahrazuje se číslice „16“ a „20“ za číslice „10“ a „13“;
- V kapitole 6., podkapitole b) se do ploch rekreace – rekreační vkládá odstavec: „podmíněně přípustné“, a textem: „Na ploše 64 je možné umístit 1 hlavní stavbu v severovýchodním rohu o maximální výšce po okapní římsu 3,2 m a mobiliář. Stavby musí splňovat obecné regulativy pro vzhled staveb v CHKO.“;
- V kapitole 6., podkapitole b) se do části přípustné využití ploch občanské vybavení vkládá text: „Pro plochu č. 7 v k.ú. Záboří je stanoven maximální počet objektů 5, přičemž kapacita ubytování pro jednotlivé objekty je maximálně 10-15 osob, celkem pro celou plochu maximálně 70 osob.“ a „Vybudované objekty na ploše č. 7 budou určeny pouze pro ubytování seniorů a handicapovaných

občanů, součástí areálu může být společenská jídelna, bydlení personálu, služby pro nemocné, tělesně postižené a péče o děti.

- V kapitole **6.**, podkapitole b) se do části podmíněně přípustného využití ploch smíšených obytných vkládá text: „na ploše 65 je možné umístit ve východní části 1 hlavní stavbu maximální výšky 3,2 m po okapní římsu, případně doplňkovou stavbu o ploše do 20 m² a výšky 5 m. Stavby musí splňovat obecné regulativy pro vzhled staveb v CHKO.“;
- V kapitole **6.**, podkapitole b) se v části podmíněně prostorového uspořádání ploch smíšených obytných napravuje zjevná chyba, nahrazuje se číslice „24“ a „15“;
- V kapitole **6.**, podkapitole b) se v části přípustné využití u ploch výroby a skladování ruší text: „za podmínky v ploše 51 a 52 vymezení pásu pohledově izolační zeleně v šíři 5 – 10 m“;
- V kapitole **6.**, podkapitole b) se v části podmínky prostorového uspořádání u ploch Bydlení ruší odrážka s textem: „pro plochy 33 a 34 je možná maximální výška hřebene 8,0 m od upraveného terénu“ a vkládá se do části podmínky prostorového uspořádání u ploch Smíšených obytných;
- V kapitole **11.** se ruší druhá odrážka s textem: „plocha US7 plocha přestavby v Lipanovicích.“ A vkládá se text: „plocha US8 rozvojové plochy a plochy přestavby v Dobčicích“;
- V kapitole **11.** se v prvním odstavci vkládá text: „a pěšího připojení“ a vkládá se text před poslední odstavec: „V zastavitelné ploše č. 7 – US 3 bude výstavba probíhat ve dvou etapách, přičemž v první etapě je možno realizovat výstavbu maximálně 3 objektů. Až po ukončení 1. etapy a uvedení do provozu lze zahájit 2. etapu výstavby.“;

ÚČINNOST:

Toto opatření obecné povahy nabývá účinnosti patnáctým dnem po dni vyvěšení na úřední desce (§ 173 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, v platném znění).

ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

VÝROKOVÁ ČÁST ÚZEMNÍHO PLÁNU S VYZNAČENÍM ZMĚN (SROVNÁVACÍ TEXT) JE SAMOSTATNOU PŘÍLOHOU č. 1 ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY ÚP

a) postup pořízení a zpracování územního plánu

O pořízení změny č. 1 ÚP Zábouří (dále jen "změna") rozhodlo Zastupitelstvo obce Zábouří (dále jen "ZO") svým usnesením č. 11/2020 dne 6.11.2020 s tím, že změna bude pořizována ve smyslu § 55a a 55b stavebního zákona (zkráceným postupem pořizování). Navrhovateli změny jsou soukromé osoby - vlastníci dotčených pozemků řešených změnou č. 1 ÚP.

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

Určeným zastupitelem pro spolupráci s pořizovatelem při pořizování jednotlivých fází ÚPD ve správním území obce Zábouří byla na základě usnesení č. 11/2020 ze dne 6.11.2020 určena starostka obce, paní Eva Stroganová.

Krajský úřad Jihočeského kraje, odbor životního prostředí, zemědělství a lesnictví uplatnil dne 22.3.2021 stanovisko k obsahu návrhu změny, jako příslušný orgán ochrany přírody a krajiny na území mimo CHKO Blanský les, ve kterém uvádí, že obsah změny nemůže mít samostatně nebo ve spojení s jinými záměry významný negativní vliv na příznivý stav předmětu ochrany nebo celistvost Evropsky významných lokalit a ptačích oblastí.

Agentura ochrany přírody a krajiny České republiky, oddělení Správa CHKO Blanský les uplatnila dne 5.3.2021 stanovisko k obsahu návrhu změny a dne 1.9.2021 stanovisko k doplněnému obsahu návrhu změny, jako příslušný orgán ochrany přírody a krajiny na území CHKO Blanský les, ve kterých uvádí, že obsah změny nemůže mít negativní vliv na krajinný ráz ani na jiné zájmy ochrany přírody a krajiny na území CHKO Blanský les.

Veřejné projednání návrhu změny č. 1 se konalo dne 10.2.2022. Ve fázi po veřejném projednání byla na základě usnesení zastupitelstva obce č. 4/2022 ze dne 1.4.2022 vyčleněna lokalita č. 63 v k.ú. Zábouří do změny č. 2 ÚP Zábouří, a to na základě požadavku vlastníka tohoto pozemku z důvodu, že ostatní lokality vyžadují úpravu návrhu změny č. 1 ÚP Zábouří a s tím spojené opakované veřejné projednání. Tím se proces vydání této změny může značně prodloužit.

V rámci veřejného projednání bylo v souladu s § 55b odst. 2 ve vazbě na § 52 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění (dále jen „stavební zákon“), uplatněno 10 stanovisek dotčených orgánů a 1 námitka, která se týkala lokality č. 63 vyčleněné do změny č. 2 ÚP Zábouří.

Z celkového počtu stanovisek bylo 5 souhlasných bez dalších požadavků, 1 souhlasné s doporučením a 4 stanoviska obsahovala požadavky k zapracování.

Celkem 3 ze stanovisek s požadavky jsou návrhem respektovány a po veřejném projednání byly konkrétní požadavky do návrhu zapracovány. 4. stanovisko s požadavky se týkalo pouze lokality č. 63 vyčleněné do změny č. 2 ÚP Zábouří. V souladu se stanoviskem Ministerstva obrany byla doplněna textová část odůvodnění a koordinační výkres. V souladu se stanoviskem Ministerstva dopravy byla doplněna textová i grafická část návrhu. Požadavky uplatněné ve stanovisku Ministerstva kultury byly dohodnuty na dohodovacím jednání, které se konalo dne 12.7.2022 za účasti zástupce Ministerstva kultury, Národního památkového ústavu, pořizovatele a zpracovatele. V souladu s výsledkem dohodovacího jednání bylo rozšířeno řešené území změny č. 1 ÚP na základě usnesení obce Zábouří č. 8/2022 ze dne 29.07.2022 (viz kap. f) textové části odůvodnění). K rozšířenému obsahu bylo uplatněno souhlasné stanovisko Agentury ochrany přírody a krajiny ČR, oddělení správy CHKO Blanský les a Krajského úřadu Jihočeského kraje, odboru životního prostředí, zemědělství a lesnictví.

Stanovisko s doporučením se týkalo lokality č. 63 vyčleněné do změny č. 2 ÚP Zábouří.

Dále byly v rámci veřejného projednání uplatněny v rámci stanoviska Magistrátu města České Budějovice, odboru ochrany životního prostředí, 2 připomínky, které měly pouze informativní charakter.

Pořizovatel v souladu s § 53 stavebního zákona vyhodnotil ve spolupráci s určeným zastupitelem výsledky projednání, zpracoval návrh rozhodnutí o námitkách včetně odůvodnění tohoto rozhodnutí a návrh vyhodnocení připomínek a vyzval v souladu s § 53 odst. 1 stavebního zákona dotčené orgány a Krajský úřad jako nadřízený orgán k uplatnění stanoviska. V řádné lhůtě byla uplatněna 2 stanoviska, která byla fakticky souhlasná a souhlasné stanovisko Krajského úřadu.

Ve fázi po veřejném projednání bylo uplatněno stanovisko Krajského úřadu Jihočeského kraje ze dne 21.06.2022 pod č.j. KUJCK 78700/2022 s posouzením podle § 55b odst. 4 stavebního zákona, které bylo souhlasné s požadavky na doplnění odůvodnění, které byly respektovány.

Oznámení o konání opakovaného veřejného projednání dle § 53 ve vazbě na ustanovení § 52 a § 188 odst. 3 stavebního zákona a ustanovení §§ 171 až 174 správního řádu bylo učiněno veřejnou vyhláškou zveřejněnou

na úředních deskách obce Zábouř a Magistrátu města České Budějovice od 4. 4. 2023 do 23. 5. 2023. Oznámení bylo rovněž zveřejněno na elektronické úřední desce obce Zábouř a Magistrátu města České Budějovice spolu s návrhem této ÚPD. Opakované veřejné projednání proběhlo dne 15. 5. 2023.

V rámci opakovaného veřejného projednání Změny č. 1 ÚP Zábouř bylo uplatněno 7 stanovisek dotčených orgánů, z nichž 1 obsahovalo požadavky, které byly respektovány, 1 požadavky, které na základě dohodovacího jednání ze dne 27. 6. 2023 do návrhu Změny č. 1 ÚP Zábouř zapracovány nebyly, jedno bylo informativního charakteru a ostatní byla souhlasná bez připomínek. Dále bylo uplatněno souhlasné stanovisko Krajského úřadu, jako nadřízeného orgánu, a nebyla uplatněna žádná námitka ani připomínka. Pořizovatel v souladu s § 53 stavebního zákona vyhodnotil ve spolupráci s určeným zastupitelem výsledky projednání. Na základě vyhodnocení opakovaného veřejného projednání nedošlo k podstatné úpravě návrhu Změny č. 1 ÚP Zábouř.

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

Území řešené Změnou č. 1 ÚP Zábouř nemá vliv na sousední správní území, neboť řešené lokality nemají přímou vazbu na správní území sousedících obcí. Ani z hlediska širších vztahů v území nebude mít Změna č. 1 ÚP Zábouř žádný negativní dopad.

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

VYHODNOCENÍ SOULADU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE ČR, VE ZNĚNÍ ZÁVAZNÉM OD 1.9.2021 (DÁLE JEN „APÚR“)

Z APÚR vyplývá, že řešené území není součástí žádné rozvojové oblasti nebo rozvojové osy národního významu a není dotčeno žádnými koridory nebo plochami dopravní a technické infrastruktury národního významu. Dle APÚR neleží správní území obce Zábouř v žádné vymezené specifické nebo rozvojové oblasti ani v rozvojové ose republikového významu.

Rozvojové oblasti a rozvojové osy- viz kap. 3 APÚR

OB10 Rozvojová oblast České Budějovice

Řešené území se nachází v **OB10** - Rozvojová oblast České Budějovice, které respektuje. Dále zpřesňuje AZÚR.

Specifické oblasti - viz kap. 4 APÚR

SOB9 Specifická oblast, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem

Řešené území se nachází ve specifické oblasti SOB9. Změna č. 1 ÚP Zábouř vytváří podmínky pro přirozenou akumulaci vodního režimu v krajině a zvyšuje retenční vlastnosti krajiny s vhodným poměrem lesů, mezí, luk, cestní sítě, orné půdy a vodních ploch. Vytváří také podmínky pro rozvoj a údržbu vodohospodářské infrastruktury, pro zabezpečení požadavků na dodávky vody v období nepříznivých hydrologických podmínek, stejně jako vytváří podmínky pro zvyšování odolnosti půdy vůči větrné a vodní erozi.

Změna č. 1 zásady pro územně plánovací činnost a rozhodování v území SOB9 respektuje a žádné další požadavky dle APÚR nevyplývají.

VYHODNOCENÍ SOULADU S ÚZEMNĚ PLÁNOVÁNÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM

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

Řešené území obce Zábouř nezasahuje do rozvojových oblastí ani rozvojových os zpřesněných v AZÚR. Obec není zařazena mezi rozvojová centra osídlení.

VYHODNOCENÍ SOULADU S ÚZEMNÍ STUDIÍ KRAJINY JIHOČESKÉHO KRAJE

V řešeném území změny č. 1 je dle Územní studie krajiny Jihočeského kraje (*dále jen „ÚSK JČK“*) vymezena krajinná oblast č. 5 – Netolická a č. 16 Křemžská.

Změna č. 1 ÚP Zábouř reaguje na principy stanovené pro dosažení cílové kvality krajiny uvedených krajinných oblastí především tím, že zastavitelná plocha č. 55 byla změnou č. 1 upravena tak, aby byla zástavba situována v návaznosti na zastavěné území obce a u zastavitelné plochy č. 56 byl změněn způsob využívání

na Bydlení – zahrady, to znamená, že zástavba plynule naváže na stávající zastavitelné území a vhodně vyplní vzniklou proluku, zároveň však nebude vznikat zástavba v druhé řadě hned za hospodářskými budovami a stodolami. Tato změna využití zastavitelných ploch zajistí, že se zachová stávající ráz krajiny a také se bude respektovat estetické hodnoty oblasti, jako jsou např. významný krajinný horizont, dominantní vrch, krajinná osa aj. před jejich znehodnocením či pohledovým narušením. Dále také změna č. 1 člení krajinou mozaiku do větších celků a tím podporuje zvýšení retence a obnovu pramenných úseků. Minimalizuje fragmentační dopad liniové dopravní a technické infrastruktury na lesní komplexy, především tím, že minimalizuje návrh zastavitelných ploch do volné krajiny.

Změna č. 1 ÚP Záboří svou koncepcí i stanovenými podmínkami pro plochy s rozdílným způsobem využití naplňuje principy stanovené pro dosažení cílové kvality krajiny pro uvedené krajinné oblasti.

V řešeném území změny č. 1 jsou dále dle ÚSK JČK vymezeny krajinné typy:

- Výrazně zvlněná až členitá leso-zemědělská krajina (17)

Na principy stanovené pro dosažení cílových kvalit krajiny uvedených krajinných typů, reaguje změna č. 1 ÚP Záboří tím, že usměřuje rozvoj sídla tak, aby přirozeně navazoval na stávající sídlo a nevhodně nevybíhal do volné krajiny. Zastavitelná plocha č. 55 byla změnou č. 1 upravena tak, aby byla zástavba situována v návaznosti na zastavěné území obce a u zastavitelné plochy č. 56 byl změněn způsob využívání na Bydlení – zahrady. Tímto řešením je zachován celkový charakter sídla v souvislosti s přímou vazbou na vesnickou památkovou zónu Lipanovice.

Změna č. 1 ÚP Záboří je s krajinnými typy v souladu.

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

Změna č. 1 ÚP Záboří je v souladu s cíli územního plánování vymezenými v §18 stavebního zákona, neboť svým řešením vytváří předpoklady pro rozvoj obce. Navržené řešení změny č. 1 ÚP uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích.

Řešené území je z hlediska ochrany přírody velmi hodnotné. Ochrana přírodních hodnot bude tudíž zajištěna i následnými vyjádřeními Správy CHKO Blanský les. Požadavky na ochranu nezastavěného území a přírodních hodnot jsou změnou územního plánu plněny zejména tím, že nově vymezené zastavitelné plochy, u plochy 64 se jedná částečně o změnu využití z plochy Rekreaace rekreační na Bydlení – zahrady a plocha 65 je plochou přestavby.

Změna č. 1 ÚP Záboří je v souladu s úkoly územního plánování obsaženými v §19 stavebního zákona. Naplňuje úkoly územního plánování tím, že stanovuje koncepci rozvoje území, včetně urbanistické koncepce s ohledem na hodnoty a podmínky v řešeném území. Poměrně podrobné stanovení podmínek pro využití ploch zajišťuje stanovení urbanistických, architektonických a estetických požadavků na využívání a prostorové uspořádání území.

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

Změna č. 1 ÚP Záboří je zpracována v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů ve znění zákona č. 350/2012 Sb. (dále jen „stavební zákon“) a vyhláškou č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů (dále též jen „vyhláška 501“) a vyhláškou č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění vyhlášky č. 458/2012 Sb. a vyhlášky č. 458/2012 Sb. (dále též jen „vyhláška 500“).

Změna č. 1 je zpracována v rozsahu měněných částí územního plánu. Textová část výroku změny je provedena obdobně jako novela zákona, tzn., že je uvedeno, jaký výrok se mění a jakým způsobem (doplňuje, nahrazuje, vypouští apod.). V textové části odůvodnění změny jsou odůvodněny pouze měněné části. Samostatnou přílohou odůvodnění je srovnávací text (výroková část územního plánu) s úpravami vyznačenými formou revizí. Pro lepší přehlednost jsou doplňované (podtržené) a rušené (přeškrtnuté) texty odlišeny barevně. Grafická část znázorňuje pouze měněné jevy a je provedena v měřítku vydaného územního plánu. Výkresy jsou tedy zpracované jako výřezy. Výkresy výrokové části jsou zpracovány nad čistým mapovým podkladem. Výkresy odůvodnění jsou zpracovány nad černobílou kopií příslušného výkresu s barevným zakreslením navrhovaných změn. Tímto zpracováním jsou patrné dané souvislosti navrhovaných změn. Změna č. 1 ÚP Záboří je pořizována pořizovatelem splňujícím kvalifikační předpoklady pro územně plánovací činnost a zpracována osobou oprávněnou k vybrané činnosti ve výstavbě. Zveřejňování písemností

v celém procesu probíhalo v souladu s ustanovením § 20 stavebního zákona a § 25 a § 26 zákona č. 500/2006 Sb., správní řád.

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

V rámci veřejného projednání bylo v souladu s § 55b odst. 2 ve vazbě na § 52 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění (dále jen „stavební zákon“), uplatněno 10 stanovisek dotčených orgánů a 1 námitka, která se týkala lokality č. 63 vyčleněné do změny č. 2 ÚP Zábोří.

Z celkového počtu stanovisek bylo 5 souhlasných bez dalších požadavků, 1 souhlasné s doporučením a 4 stanoviska obsahovala požadavky k zapracování.

Dvě ze stanovisek s požadavky jsou návrhem zcela respektovány a po veřejném projednání byly konkrétní požadavky do návrhu zapracovány. Požadavky vyplývající ze stanoviska Ministerstva kultury byly dohodnuty na dohodovacím jednání a dle výsledku jednání byl návrh upraven. Poslední stanovisko s požadavky uplatněné odborem ochrany životního prostředí Magistrátu města České Budějovice, oddělením ochrany přírody a krajiny, se týkalo pouze lokality č. 63 vyčleněné do změny č. 2 ÚP Zábоří.

1. Stanovisko Ministerstva obrany

V souladu se stanoviskem Ministerstva obrany byla doplněna textová část odůvodnění a koordinační výkres:

Do textové části odůvodnění byla vložena nová kapitola s názvem „Zvláštní zájmy Ministerstva obrany“ a do této kapitoly byl zapracován text v souladu se stanoviskem: „V území od 5 do 30 km od stanoviště radaru lze umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany – jedná se o výstavbu včetně rekonstrukce a přestavby:

- větrných elektráren
- výškových staveb
- venkovního vedení VVN a VN
- základnových stanic mobilních operátorů

Celé správní území obce se nachází ve vymezeném území Ministerstva obrany: LK TRA – Vzdušným prostorem pro létání v malých a přízemních výškách (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále jen „stavební zákon“), který je nutno respektovat podle ustanovení § 41 zákona č. 49/1997 Sb., o civilním letectví a o změně a doplnění zákona č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání. V tomto vymezeném území lze umístit a povolit výstavbu vysílačů, výškových staveb, staveb tvořící dominanty v terénu, větrných elektráren, speciálních staveb s vertikální ochranou (např. střelnice, nádrže plynu, trhací jámy), venkovního vedení VVN a VN, rozšíření stávajících nebo povolení nových těžebních prostor (dle ustanovení § 175 odst. 1 stavebního zákona) jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany. Ve vzdušném prostoru vyhlášeném od země je nutno posoudit také výsadbu vzrostlé zeleně.

Do koordinačního výkresu pod legendu byl zapracován text v souladu se stanoviskem: „Celé správní území obce je situováno v ochranném pásmu leteckých zabezpečovacích zařízení Ministerstva obrany“ a „Celé správní území obce je situováno ve vzdušném prostoru pro létání v malých a přízemních výškách Ministerstva obrany“

2. Stanovisko Ministerstva kultury

V souladu se stanoviskem Ministerstva kultury byla upravena textová část odůvodnění, kapitola k), kde bylo chybně uvedeno, že změna vychází ze Zprávy o uplatňování územního plánu Zábоří – navrhované řešení totiž vychází pouze z konkrétních požadavků žadatelů na provedení změny.

Dále byla textová i grafická část návrhu upravena v souladu s výsledkem dohodovacího jednání ze dne 12.7.2022 a s usnesením zastupitelstva obce č. 8/2022 ze dne 29.7.2022.

V grafické části ve výkrese základního členění byla odstraněna podmínka zpracování územní studie US 7. V hlavním a koordinačním výkrese byla zastavitelná plocha č. 55 a část zastavitelné plochy č. 56 změněna z plochy VII. smíšené obytné a plochy I. bydlení na plochu II. bydlení – zahrady. Plocha I. bydlení byla ponechána pouze v návaznosti na stávající komunikaci.

Zrušení podmínky zpracování územní studie se promítlo v textové části v kap. 3. b), kde u plochy č. 55 byla odstraněna podmínka zpracování územní studie US7 a v kap. 11, ze které byla též odstraněna plocha US7.

3. Stanovisko Ministerstva dopravy

V souladu se stanoviskem Ministerstva dopravy byla doplněna textová i grafická část návrhu o ochranné pásmo veřejného vnitrostátního/neveřejného mezinárodního letiště České Budějovice s výškovým omezením staveb – ochranné pásmo vzletového a přistávacího prostoru.

V souladu s § 53 odst. 1 stavebního zákona byl se zastupitelem určeným pro spolupráci s pořizovatelem zpracován návrh vyhodnocení připomínek a návrh rozhodnutí o námitkách, včetně odůvodnění rozhodnutí o námitkách uplatněných v rámci veřejného projednání. Vyhodnocení bylo poskytnuto dotčeným orgánům a Krajskému úřadu k uplatnění stanoviska k tomuto vyhodnocení. V řádné lhůtě bylo uplatněno 6 stanovisek. Všechna byla souhlasná bez připomínek.

V rámci opakovaného veřejného projednání o návrhu změny č. 1 ÚP Záboří bylo uplatněno 7 stanovisek dotčených orgánů, z nichž 1 obsahovalo požadavky, které byly respektovány, 1 požadavky, které na základě dohodovacího jednání ze dne 27. 6. 2023 do návrhu Změny č. 1 ÚP Záboří zapracovány nebyly, jedno bylo informativního charakteru a ostatní byla souhlasná bez připomínek.

Stanovisko Ministerstva obrany:

V souladu se stanoviskem Ministerstva obrany je do grafické části pod legendu v koordinačním výkresu doplněno „*Celé správní území je zájmovým územím Ministerstva obrany z hlediska povolování vyjmenovaných druhů staveb*“ a do textové části odůvodnění, kapitoly zvláštní zájmy Ministerstva obrany je doplněn následující text:

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

- OP RLP – Ochranném pásmu radiolokačního zařízení, které je nutno respektovat podle ustanovení § 37 zákona č. 49/1997 Sb., o civilním letectví a o změně a doplnění zákona č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání. V tomto území lze umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu) – viz ÚAP – jev 102a. Jedná se o výstavbu (včetně rekonstrukce a přestavby) větrných elektráren, výškových staveb, venkovního vedení VVN a VN, základnových stanic mobilních operátorů. V tomto vymezeném území může být výstavba větrných elektráren, výškových staveb nad 30 m nad terénem a staveb tvořících dominanty v terénu výškově omezena nebo zakázána.

Na celém správním území obce Záboří 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)

Stanovisko Státního pozemkového úřadu:

Požadavek na respektování a doplnění vyjmenovaných hlavních odvodňovacích zařízení, která jsou v majetku státu a v příslušnosti hospodaření Státního pozemkového úřadu (dále jen „HOZ“) do výkresové části Územního plánu Záboří nebude respektován, jelikož žádné z HOZ uvedených ve stanovisku se nenacházejí v řešeném území Změny č. 1 ÚP (viz zápis s panem Bc. Janečkem ze dne 27.6.2023).

Požadavek na respektování výsledků pozemkových úprav je již respektován, jelikož Změna č. 1 ÚP je zpracována nad aktuální katastrální mapou, ve které jsou zmíněné pozemkové úpravy již zapsány (viz e-mailová korespondence s panem Ing. Zvěřinou).

Stanovisko Odboru ochrany životního prostředí Magistrátu města České Budějovice z hlediska lesního hospodářství:

Stanovisko s informací, týkající se navazujících správních řízení. Samostatné umístění nových staveb, rekonstrukce a údržba stávajících staveb v ochranném pásmu lesa a jejich minimální vzdálenost od okraje lesa, bude podléhat souhlasu místně příslušného orgánu státní správy lesů a bude řešena individuálně dle aktuálního stavu v místě samém.

V řešeném území změny se nachází v ochranném pásmu lesa pouze plocha 64 v k.ú. Lipanovice, obci Dobčice, pro kterou je na základě požadavku Agentury ochrany přírody a krajiny ČR, oddělení Správy CHKO Blanský les stanovena podmínka umístění pouze jedné stavby hlavní, a to v severovýchodním rohu plochy č. 64, kam již ochranné pásmo nezasahuje.

g) 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 se pořizuje zkráceným postupem pořizování v souladu s § 55a stavebního zákona. Krajský úřad Jihočeského kraje, jako nadřízený orgán, uplatnil dne 22.3.2021 pod č.j. KUJCK 34895/2021 stanovisko k obsahu návrhu změny a dne 16.9.2021 pod č.j. KUJCK 102525/2021 stanovisko k doplněnému obsahu návrhu změny, ve kterých konstatuje, že nepožaduje zpracování vyhodnocení vlivů navrhovaného obsahu na životní prostředí ve zkráceném postupu pořizování.

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

Změna č. 1 ÚP Záboří je pořizována zkráceným postupem v souladu s § 55a a 55b stavebního zákona. Ze stanovisek uplatněných podle § 55a odst. (2) písm. d) a e) stavebního zákona nevyplývá potřeba zpracování vyhodnocení vlivů na životní prostředí (viz kapitola g, tohoto odůvodnění). Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území tudíž nebylo zpracováno a stanovisko krajského úřadu podle § 55b odst. (5) stavebního zákona nebylo uplatněno.

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

Vzhledem ke skutečnosti, že nebylo krajským úřadem v uplatněném stanovisku podle § 55a odst. (2) písm. d) a e) stavebního zákona požadováno posoudit změnu č. 1 z hlediska vlivů na životní prostředí a stejně tak byl podle výše uvedeného paragrafu vyloučen významný vliv na evropsky významnou lokalitu a ptačí oblast, nebylo provedeno vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území. Stanovisko krajského úřadu podle § 55b odst. (5) stavebního zákona ne mohlo být uplatněno.

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

Požadavky vyplývající z Obsahu změny č. 1 územního plánu Záboří byly splněny s tímto výsledkem:

Záměr č. 1: změna způsobu využití na části pozemku parc. č. 1763/1 v k.ú. Záboří u Českých Budějovic ze stávající plochy zemědělské na plochu smíšenou obytnou - tento záměr byl po veřejném projednání vyčleněn do samostatné změny č. 2 ÚP

Záměr č. 2: změna způsobu využití na části pozemku parc. č. 156/1 v k.ú. Lipanovice ze stávající plochy zemědělské na plochu smíšenou obytnou – nezpracováno na základě nesouhlasného stanoviska dotčeného orgánu CHKO Blanský les

Záměr č. 3: změna způsobu využití na pozemku parc. č. 1904/68 v k.ú. Lipanovice z plochy rekreace – rekreační na plochu smíšenou obytnou a změna způsobu využití na převážné části pozemku parc. č. 1904/48 v k.ú. Lipanovice z plochy rekreace – rekreační a plochy přírodní krajinná zeleň na plochu smíšenou obytnou – záměr byl upraven na základě stanoviska dotčeného orgánu CHKO Blanský les, tak že pozemek parc. č. 1904/68 v k.ú. Lipanovice a část pozemku parc. č. 1904/48 v k.ú. Lipanovice jsou vymezeny jako plocha č. 65 se způsobem využití plocha smíšená obytná. Zbytek pozemku parc. č. 1904/48 v k.ú. Lipanovice a pozemek parc. č. 1904/69 v k.ú. Lipanovice jsou vymezeny jako plocha č. 64 se způsobem využití plocha rekreace – rekreační.

Záměr č. 4: odstranění podmínky pořízení ÚS na pozemku parc. č. 36/1 v k.ú. Lipanovice – tento záměr byl upraven na základě stanoviska a dohodovacího jednání s dotčeným orgánem z hlediska památkové péče, tak že podmínka pořízení ÚS bude odstraněna v rozsahu celé plochy ÚS 7 (plochy č.55 a 56) s tím, že v těchto plochách bude upraven způsob využití. V ploše 55 je upraven způsob využití ze smíšeného obytného na bydlení - zahrady a v části plochy 56 (část. pozemku parc. č. 56/2 v k.ú. Lipanovice) z bydlení na bydlení – zahrady.

Nad rámec obsahu jsou dle požadavku obce stanoveny podmínky využití plochy č. 7 plochy občanského vybavení na základě zpracované územní studie Záboří Jihozápad.

Dále byly upraveny zjevné nesrovnalosti v číslování ploch, které vznikly přečíslováním v procesu pořizování ÚP Záboří.

k) komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty

Navrhovaná změna nemění základní koncepci vydaného územního plánu, pouze upřesňuje a doplňuje již dříve navržené řešení. Navrhované řešení nevychází ze zadání, požizuje se zkráceným postupem, kde byly specifikovány podmínky pro provedení příslušných změn. Navržené řešení přispěje k realizaci požadavků obyvatel obce na rozvoj území.

ODŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ

Navrhovaná změna č. 1 ÚP Záboří nemění koncepci vydaného územního plánu, pouze upřesňuje a doplňuje již dříve navržené řešení. Navrhované řešení vychází konkrétních požadavků žadatelů na provedení změny a z požadavků obce.

ODŮVODNĚNÍ VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH

Tabulka „Vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně“ je doplněna o plochy vymezené změnou č. 1.

Jedná se o plochy: **64, a 65.**

ODŮVODNĚNÍ VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

Koncepce dopravní a technické infrastruktury se změnou č. 1 nemění. Přístup k navrženým plochám bude zajištěn sjezdem ze stávajících komunikací nebo veřejného prostoru. Na plochách 64 a 65 řešené změnou musí mít budované objekty svoje parkovací a garážovací potřeby pokryté na vlastním pozemku.

Odkanalizování, zásobování vodou a el. energií bude řešeno dle stávající koncepce územního plánu Záboří.

VSTUPNÍ LIMITY VYUŽITÍ ÚZEMÍ

Zvláštní zájmy ministerstva obrany ČR

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

- **OP RLP – Ochraném pásmu radiolokačního zařízení, které je nutno respektovat podle ustanovení § 37 zákona č. 49/1997 Sb., o civilním letectví a o změně a doplnění zákona č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání.** V tomto území lze umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu) – viz ÚAP – jev 102a. Jedná se o výstavbu (včetně rekonstrukce a přestavby) větrných elektráren, výškových staveb, venkovního vedení VVN a VN, základnových stanic mobilních operátorů. V tomto vymezeném území může být výstavba větrných elektráren, výškových staveb nad 30 m nad terénem a staveb tvořících dominanty v terénu výškově omezena nebo zakázána.

Na celém správním území obce Záboří 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 (přehrad, rybníky)
- výstavba objektů tvořících dominanty v území (např. rozhledny)

ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍ STUDIE

Změnou č. 1 je na ploše č. 55 a č. 56 v k.ú. Lipanovice zrušena povinnost prověření územní studií, Důvodem je, že stávající stanové podmínkami ochrany krajinného rázu jsou dostačující a změna nebude mít negativní vliv na krajinný ráz ani na jiné zájmy ochrany přírody a krajiny na území CHKO Blanský les.

ODŮVODNĚNÍ KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY A ÚZEMNÍHO SYSTÉMU EKOLOGICKÉ STABILITY

ODŮVODNĚNÍ STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

Území řešené změnou je členěno do ploch s různými předpoklady a podmínkami pro jeho využití. Jednotlivým druhům ploch, které jsou graficky vymezeny ve výkresové části, je přiřazen jejich způsob a stanoveny podmínky využití. K podmínkám využití je přistoupeno především z důvodů zajištění ochrany hodnot a zachování kvality okolního prostředí. Podmínky využití pro výstavbu mají ochraňovat stávající měřítko zástavby, včetně výškové hladiny zástavby.

Pro plochy vymezené změnou č. 1 jsou platné příslušné základní podmínky plošného a prostorového uspořádání stanovené Územním plánem Zábok. Pro plochu č. 65 jsou stanoveny podrobnější podmínky. Jedná se zejména o výškovou hladinu zástavby stanovenou maximálním počtem podlaží, dále stanovení velikosti stavebních pozemků a celkovou zastavěnost plochy.

ODŮVODNĚNÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH

Řešení změny č. 1 ÚP Zábok vychází zejména z aktuálního stavu a podmínek v řešeném území a z požadavků na rozvoj obce. Předpoklady k dalšímu rozvoji a návrhu nových zastavitelných ploch jsou podloženy skutečným zájmem investorů a stavebníků.

Zastavitelné plochy navržené změnou č. 1 k zástavbě jsou situovány v návaznosti na plochy zastavěné. Takto nedochází k narušování přírodního prostředí, řešení inženýrských sítí a dopravního napojení je hospodárné, nedochází k nevhodným záborům zemědělské půdy.

PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ (VII)

65 – z části se jedná o přestavbu z plochy rekreace rekreační na plochu smíšenou obytnou. Plocha se nachází na jihozápadním okraji sídla Dobčice. V územním plánu Zábok byla vymezena jako plocha rekreace. V současné době vlastník pozemků požádal o změnu způsobu jejich využívání na plochu smíšenou obytnou z důvodu umožnění výstavby rodinného domů. Napojení na dopravní a technickou infrastrukturu se změnou č. 1 nemění. V návrhu byl rovněž posouzen a vyhodnocen zábor zemědělského půdního fondu. Plocha je plochou přestavby a z toho důvodu není zábor ZPF prováděn.

PLOCHY REKREACE - REKREAČNÍ (III)

64 – z části se jedná o přestavbu z plochy bydlení na plochu rekreace – rekreační. Zastavitelná plocha navazuje na zastavěné území v jihozápadním okraji sídla Dobčice. Návrh navazuje na navrženou plochu smíšenou obytnou 65, čímž dojde k zarovnání a ucelení zastavěného území. Dopravní obsluha bude zajištěna z návrhové plochy 65. Navržená plocha má především sloužit jako zahrada. Plocha se nachází na zemědělské půdě s III. a V. třídou ochrany ZPF.

PLOCHY BYDLENÍ (I)

56 – jedná se o přestavbu, plocha se nachází v jihovýchodním okraji sídla Lipanovice. Oproti územnímu plánu byla tato plocha změněna pouze na pozemky p. č. 42/4 a 42/5, u zbylé části plochy byl změněn způsob využití na plochu bydlení - zahrady. Tato změna byla provedena z důvodu, aby nová zástavba nenarušovala stávající ráz krajiny a respektovala estetické hodnoty oblasti, jako jsou např. významný krajinný horizont, dominantní vrch, krajinná osa aj. před jejich znehodnocením či pohledovým narušením. Plocha je plochou přestavby a z toho důvodu není zábor ZPF prováděn.

PLOCHY BYDLENÍ - ZAHRADY (II)

55 – jedná se o přestavbu z plochy smíšené obytné. Zastavitelná plocha navazuje na zastavěné území v jihovýchodním okraji sídla Lipanovice. Návrh navazuje na navrženou plochu bydlení 56, čímž dojde k zarovnání a ucelení zastavěného území. Dopravní obsluha bude zajištěna z návrhové plochy 56. Navržená plocha má především sloužit jako zahrada. Plocha je plochou přestavby a z toho důvodu není zábor ZPF prováděn.

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

Využívání zastavěného území v obci Zábok je s ohledem na charakter území a efektivitu využití zastavěných území vyhodnoceno jako účelné. Záměr obsažený ve Změně č. 1 ÚP Zábok pouze upravuje koncepci založenou územním plánem a vymezuje novou zastavitelnou plochu.

Zastavitelné plochy vymezené v současně platném územním plánu a jeho následných změnách jsou postupně zastavovány nebo jsou vytvářeny podmínky, aby zastavěny být mohly. Není vymezena žádná zastavitelná

plocha, která by objektivně nešla dnes nebo v budoucnu zastavět, a není zde tedy důvod nějakou již vymezenou zastavitelnou plochu vypouštět ze zastavitelných ploch a vracet zpět do nezastavěného území.

Z obsahu změny vyplývá, že vymezení dalších zastavitelných ploch není s ohledem na demografický vývoj a potřeby obce nutné. Záměry na zástavbu vymezené změnou č. 1 vychází z konkrétních požadavků majitelů pozemků. Jedná se o vymezení jedné plochy smíšených obytných, plochy bydlení a plochy bydlení – zahrady k. ú. Lipanovice a k. ú. Dobčice, přičemž se jedná převážně o přestavbové plochy.

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

Změnou č. 1 ÚP Záborejší nejsou vymezeny záležitosti nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje ve znění platných aktualizací.

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

ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND

ZPŮSOB IDENTIFIKACE ŘEŠENÉ LOKALITY

Vyhodnoceny jsou pouze rozvojové plochy určené návrhem Změny č. 1 ÚP Záborejší zabírající zemědělskou půdu. Označeny jsou číselně a vyhodnoceny v tabulce. Podkladem pro určení kultur v jednotlivých lokalitách byla katastrální mapa.

INVESTICE DO PŮDY

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

BONITOVANÉ PŮDNĚ EKOLOGICKÉ JEDNOTKY

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

BPEJ vyjadřuje: klimatický region, hlavní půdní jednotku, číselnou kombinaci skeletovitosti a expozice půdy. Pomocí tohoto kódu se přiřazuje jednotlivým BPEJ stupeň třídy ochrany zemědělské půdy.

Příklad kódu BPEJ : 5.47.10

- | | |
|----|--|
| 5 | klimatický region |
| 47 | hlavní půdní jednotka, charakterizovaná půdním typem, subtypem, substrátem a zrnitostí včetně charakteru skeletovitosti, hloubky půdního profilu a vláhového režimu v půdě |
| 10 | číselná kombinace skeletovitosti, hloubky a expozice půdy |

CHARAKTERISTIKA TŘÍD OCHRANY

- III. Do III. třídy ochrany jsou v jednotlivých klimatických regionech sloučeny půdy s průměrnou produkční schopností a středním stupněm ochrany, které je možno územním plánováním využít pro případnou výstavbu.
- V. Do V. třídy ochrany jsou zahrnuty zbývající bonitované půdně ekologické jednotky, které představují především půdy s velmi nízkou produkční schopností včetně půd mělkých, velmi svažitých, hydroformních, štěrkovitých až kamenitých a erozně nejvíce ohrožených. Většinou jde o zemědělské půdy pro zemědělské účely postradatelné. U těchto půd lze předpokládat efektivnější nezemědělské využití. Jde většinou o půdy s nižším stupněm ochrany, s výjimkou vymezených pásem a chráněných území a dalších zájmů ochrany životního prostředí. Na základě kombinace klimatického regionu a hlavní půdní jednotky je stanovena základní sazba odvodů za odnětí zemědělské půdy ve smyslu zákona O ochraně ZPF ve znění pozdějších předpisů.

Tabulka „Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond“

Označení plochy / koridoru	Navržené využití	Souhrn výměry záboru (ha)	Výměra záboru podle tříd ochrany (ha)					Odhad výměry záboru, na které bude provedena rekultivace na zemědělskou půdu	Informace o existenci závlah	Informace o existenci odvodnění	Informace o existenci staveb k ochraně pozemku před erozní činností vody	Informace podle ustanovení § 3 odst. 2 písm. g)
			I.	II.	III.	IV.	V.					
SMÍŠENÉ OBYTNÉ - VII												
65	Smíšené obytné	0,11	0	0	0,11	0	0	-	-	-	-	-
Smíšené obytné - celkem		0,11	0	0	0,11	0	0					
Plochy VII – nový zábor – celkem		0,11	0	0	0,11	0	0					
REKREACE - REKREAČNÍ - III												
64	Rekreace - rekreační	0,23	0	0	0,19	0	0,03	-	-	-	-	-
Rekreace - rekreační - celkem		0,23	0	0	0,19	0	0,03					
Plochy III – nový zábor – celkem		0,23	0	0	0,19	0	0,03					
ZÁBOR ZPF CELKEM		0,34	0	0	0,30	0	0,03					
Celkem nový zábor		0,34	0	0	0,30	0	0,03					

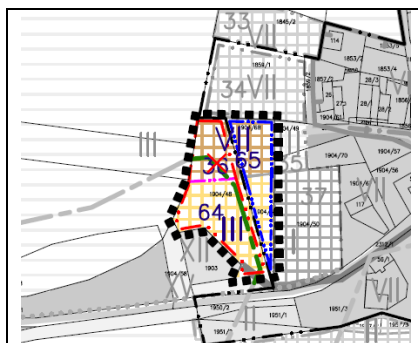
ODŮVODNĚNÍ NAVRHOVANÉHO ODNĚTÍ ZPF

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

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

Lze konstatovat, že lokality řešené změnou jsou vyvolané konkrétními záměry investorů. Změny v území jsou lokálního charakteru.

ODŮVODNĚNÍ JEDNOTLIVÝCH NAVRŽENÝCH PLOCH



65 a 64 – Smíšená obytná (VII) a Rekreační - rekreační (III)

- plochy navazují na zastavěné území v jihozápadní části sídla Dobčice;
- vhodná z důvodu dobré návaznosti na dopravní a technickou infrastrukturu;
- návrh ploch vhodně doplňuje a uceluje území;
- část z obou ploch jsou plochy přestavby, zábor ZPF není prováděn;
- nachází se na průměrně produktivní zemědělské půdě s III. a V. třídou ochrany.

POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCÍ LESA

K záborů lesního půdního fondu změnou č. 1 nedochází.

PLOCHY VE VZDÁLENOSTI 50 M OD OKRAJE LESA

Plocha 64 a 65, řešená změnou č. 1, ležící ve vzdálenosti 50m od okraje lesa.

o) návrh rozhodnutí o uplatněných námitkách

Jediná námitka uplatněná k návrhu pro veřejné projednání se týkala lokality č. 63, plochy smíšené obytné v k.ú. Záboří u Českých Budějovic, která byla na základě usnesení zastupitelstva obce č. 4/2022 ze dne 1.4.2022 vyčleněna do Změny č. 2 ÚP Záboří.

V rámci opakovaného veřejného projednání návrhu změny č. 1 ÚP Záboří nebyla uplatněna žádná námitka osob dotčených návrhem řešení podle § 52 odst. 2 a 3 stavebního zákona.

p) vyhodnocení uplatněných připomínek

Připomínky k návrhu pro veřejné projednání uplatnily za Odbor ochrany životního prostředí Magistrátu města České Budějovice:

1. Oddělení ochrany zemědělského půdního fondu
2. Oddělení ochrany ovzduší

Obě připomínky byly pouze informativního charakteru s uvedením orgánu příslušného k vydání stanoviska z hlediska oddělení ochrany ZPF a ochrany ovzduší.

V rámci opakovaného veřejného projednání návrhu Změny č. 1 ÚP Záboří nebyla uplatněna žádná připomínka dle § 52 odst. 3 stavebního zákona.

q) úprava dokumentace po veřejném projednání

Na základě výsledku veřejného vytavení a projednání bylo nutné dokumentaci návrhu změny č. 1 ÚP upravit, dle vyhodnocení uvedených v kapitolách f), o) a p) textové části odůvodnění návrhu. Úpravy byly vždy promítnuty do příslušných částí textové případně grafické části změny č. 2 ÚP. Zejména se jedná o redukci

řešeného území, kdy byla na základě usnesení obce č. 4/2022 ze dne 1.4.2022 vyčleněna lokalita č. 63 do samostatné změny č. 2 a na základě vyhodnocení stanoviska Ministerstva kultury bylo naopak usnesením obce č. 8/2022 ze dne 29.7.2022 řešené území rozšířeno o lokalitu 55 a 56 (viz kap. a) a kap. f) textové části odůvodnění).

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

Nad rámec obsahu jsou dle požadavku obce stanoveny podmínky využití plochy č. 7 plochy občanského vybavení na základě zpracované územní studie Záboří Jihozápad.

Dále byly upraveny zjevné nesrovnalosti v číslování ploch, které vznikly přečíslováním v procesu pořizování ÚP Záboří.

Na základě výsledků opakovaného veřejného projednání byly doplněny kapitoly a), f), o), p) a q) textové části odůvodnění. Na základě požadavku Ministerstva obrany byla upravena kap. k) textové části odůvodnění a koordinační výkres (viz kap. f) textové části odůvodnění).

Grafická část odůvodnění změny územního plánu, skládající se z níž uvedených výkresů:

Koordinační výkres	1 : 5 000
Výkres předpokládaných záborů půdního fondu	1 : 5 000

POUČENÍ:

Proti změně č. 1 územního plánu Záboří vydané formou opatření obecné povahy **nelze** podat opravný prostředek (§ 173 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád).

.....
Martin Reisner
místostarosta obce, v. r.

.....
Ing. Libor Drdáček
starosta obce, v. r.