



ZMĚNA Č. 1 ÚP ZÁBOŘÍ

TEXTOVÁ ČÁST

- návrh pro veřejné projednání dle ust. § 55b stavebního zákona

Datum: Prosinec 2021

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	EVA STROGANOVÁ starostka obce
OPRÁVNĚNÁ ÚŘEDNÍ OSOBA POŘIZOVATELE Ing. Luboš Lacina - vedoucí odboru	
Razítko a podpis:	Razítko a podpis:

OBSAH

VÝROKOVÁ ČÁST ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU	5
ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU	6
a) postup pořízení a zpracování územního plánu	6
b) vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území	6
c) soulad návrhu územního plánu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem	6
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	7
e) soulad návrhu územního plánu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů	7
f) soulad návrhu územního plánu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů	7
g) zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí	8
h) stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 stavebního zákona	8
i) sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst. 5 zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly	8
j) vyhodnocení splnění požadavků zadání, popřípadě vyhodnocení souladu s body (1-4) uvedenými ve vyhl. 500 v příloze 7 části II. bod b)	8
k) komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty	8
l) vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch	9
m) výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 stavebního zákona), s odůvodněním potřeby jejich vymezení	10
n) vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa	10
o) návrh rozhodnutí o uplatněných námitkách	12
p) vyhodnocení uplatněných připomínek	12

OBEC ZÁBOŘÍ

Zastupitelstvo obce Záborej, 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 Záborej

VÝROKOVÁ ČÁST ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

kterou se mění Územní plán Záborej takto:

- V názvu kapitoly 3. se vypouští text: „zastavitelných“ a vkládají se texty: „urbanistické kompozice“, „s rozdílným způsobem využití“ a „zastavitelných ploch“;
- Do kapitoly 3. se do podkapitoly b)Vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně vkládají řádky tabulky: „

63	Smíšené obytné						Podd. území
64	Bydlení - zahrady						OP lesa
65	Smíšené obytné					PP	

a vypouští řádek tabulky: „

36	Rekreace rekreační						OP lesa
----	--------------------	--	--	--	--	--	---------

- Do kapitoly 3. se do podkapitoly b)Vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně se do sloupce tabulky Podmínka u plochy č. 55 vkládá text: „část“;
- Do názvu kapitoly 4. se vkládá text: „, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití“;
- Do názvu kapitoly 5. se vkládá text: „s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině“ a ruší se text: „změny v“;
- V kapitole 6., podkapitole b) se do části podmíněně přípustného využití ploch smíšených obytných vkládá text: „na ploše 65 se může umístit jeden rodinný dům nebo dvojdoměk za podmínky dodržení maximální přípustné podlažnosti 1 NP s využitím podkroví; „pro plochu 65 je stanovena maximální výška okapní římsy 3,2 m“;
- Z názvu kapitoly 8. se vypouští číslice a text: „5 odst. 1“, a nahrazuje se číslicím: „8“;

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 Záboří (dále jen "změna") rozhodlo Zastupitelstvo obce Záboří (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 Záboří 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.

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

Území řešené Změnou č. 1 ÚP Záboří 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 Záboří 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 AKTUALIZACE Č. 1 (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 Záboří v žádné vymezené specifické nebo rozvojové oblasti ani v rozvojové ose republikového významu.

Republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území jsou naplněny již současně platným územním plánem. Změna č. 1 tyto republikové priority respektuje. Pro změnu č. 1 žádné další požadavky dle APÚR nevyplývají.

VYHODNOCENÍ SOULADU S ÚZEMNĚ PLÁNOVÁNÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM

Priority územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území jsou naplněny již současně platným územním plánem. Změna č. 1 tyto priority respektuje.

Změna č. 1 Územního plánu Záboří není v rozporu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem.

VYHODNOCENÍ SOULADU S ÚZEMNÍ STUDIÍ KRAJINY JIHOČESKÉHO KRAJE

Ve správním území obce Záboří je dle Územní studie krajiny Jihočeského kraje (dále jen „ÚSK JČK“) vymezena krajinná oblast č. 05 – Netolická, č. 06 – Blanenská, č. 16 – Křemžská a č. 17 - Českobudějovická.

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.

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

- Rovinatá až plochá zemědělská krajina (06)
- Mírně zvlněná až kopcovitá leso-zemědělská krajina (13)
- Výrazně zvlněná až členitá leso-zemědělská krajina (17)
- Výrazně zvlněná až členitá lesní krajina (19)

Změna zohledňuje celkový charakter sídel a navazuje na jejich historický vývoj. Zastavitelné plochy zachovávají kompaktnost sídel.

Změna č. 1 ÚP Zábοří 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 Zábοří 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 Rekreační rekreační na Bydlení – zahrady a plocha 65 je plochou přestavby.

Změna č. 1 ÚP Zábοří 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 Zábοří 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 Zábοří 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

bude doplněno pořizovatelem

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

Navrhované řešení nevychází ze zadání, pořizuje se zkráceným postupem na základě stanoviska KÚJČK ze dne 22.3.2021, č.j. KUJCK 34895/2021 a ze dne 16.9.2021, č.j. KUJCK 102525/2021.

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

Změna č. 1 ÚP Zábोří 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 stějně 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 nebylo 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 Zábोří byly splněny s tímto výsledkem:

- Záměr č. 1: stávající plocha zemědělská v k.ú. Zábोří se změnou č. 1 mění na plochu smíšenou obytnou **63**;
- Záměr č. 2: nevyhověno z důvodu vyjádření dotčeného orgánu CHKO Blanský les;
- Záměr č. 3: stávající plocha rekreace rekreační v k.ú. Lipanovice se na části pozemku parc. Č. 1904/68 změnou č. 1 mění na plochu přestavby smíšenou obytnou **65** a stávající plocha rekreace rekreační a plocha přírodní – krajinná zeleň v k.ú. Lipanovice se na části pozemku parc. Č. 1904/48 změnou č. 1 mění na plochu Bydlení - zahrady **64**;
- Záměr č. 4: na části lokality č. 55 parc. č. 36/1 v k. ú. Lipanovice byla zrušena územní studie.

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, pořizuje 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 Zábोří nemění koncepci vydaného územního plánu, pouze upřesňuje a doplňuje již dříve navržené řešení. Navrhované řešení vychází z konkrétních požadavků žadatelů na provedení změny a ze schválené Zprávy o uplatňování územního plánu Zábोří.

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: **63, 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 63, 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.

ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍ STUDIE

Změnou č. 1 je na části plochy č. 55, na pozemku parc. č. 36/1 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

Koncepce uspořádání krajiny a ÚSES se změnou č. 1 nemění.

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 Záboří. 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 Záboří 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 (VI)

63 – zastavitelná plocha malého rozsahu (cca 0,20 ha) v jižní části sídla Záboří. Záměr investora na ploše spočívá ve výstavbě rodinného domu. Dopravní obsluha bude zajištěna z přilehlé místní komunikace. Plocha se nachází na zemědělské půdě s III. třídou ochrany ZPF.

65 – přestavba z plochy rekreace rekreační na plochu smíšenou obytnou. Plocha se nachází na jihozápadním okraji sídla Dobčice. V územním plánu Záboří 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 domu. 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 BYDLENÍ - ZAHRADY (II)

64 – zastavitelná plocha navazuje na zastavěné území v jihovýchodní části sídla Ostrovec. 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.

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

Využívání zastavěného území v obci Záboří je s ohledem na charakter území a efektivitu využití zastavěných území vyhodnoceno jako účelné. Záměr obsažený ve Změně č. 1 ÚP Záboří 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 návrhu zprávy o uplatňování stávajícího územního plánu 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 a plochy bydlení – zahrady k. ú. Lipanovice, přičemž se jedná z části o přestavbová plochu. V k.ú. Záboří je navržena takéž jedna plocha smíšená obytná.

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 Záboří 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 Záboří 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	Plochy přestavby – bez záboru ZPF.					-	-	-	-	-	
63	Smíšené obytné	0,20	0	0	0,20	0	0	-	-	-	-	
Smíšené obytné - celkem		0,20	0	0	0,20	0	0					
Plochy VII – nový zábor – celkem		0,20	0	0	0,20	0	0					
BYDLENÉ – ZAHRADY - II												
64	Bydlení - zahrady	0,33	0	0	0,30	0	0,03	-	-	-	-	
Bydlení – zahrady - celkem		0,33	0	0	0,30	0	0,03					
Plochy II – nový zábor – celkem		0,33	0	0	0,30	0	0,03					
ZÁBOR ZPF CELKEM		0,53	0	0	0,50	0	0,03					
Celkem nový zábor		0,53	0	0	0,50	0	0,03					

ODŮVODNĚNÍ NAVRHOVANÉHO ODNĚTÍ ZPF

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

- První skupinu tvoří záborů ZPF, které byly již schválené v současně platné ÚPD. Část těchto ploch byla v průběhu platnosti ÚPD zastavěna novou výstavbou (především objekty pro bydlení). Zbývající plochy byly znovu posouzeny a vyhodnoceny a 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. Nejsou vymezeny žádné plochy pro bydlení, na kterých by byla umožněna výstavba hlavní stavby pro bydlení. Změny v území jsou lokálního charakteru.

ODŮVODNĚNÍ JEDNOTLIVÝCH NAVRŽENÝCH PLOCH



63 – Smíšená obytná (VI)

- vhodné z důvodu dobré návaznosti na dopravní a technickou infrastrukturu;
- jedná se o záměr investora, výstavba rodinného domu;
- nachází se na průměrně produktivní zemědělské půdě s III. třídou ochrany.



63 a 64 – Smíšená obytná (VI) a Bydlení zahrady (II)

- 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;
- plocha 65 je plocha 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 záboru lesního půdního fondu změnou č. 1 nedochází.

PLOCHY VE VZDÁLENOSTI 50 M OD OKRAJE LESA

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

o) návrh rozhodnutí o uplatněných námitkách

bude doplněno po veřejném projednání

p) vyhodnocení uplatněných připomínek

bude doplněno po veřejném projednání

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

Koordinální 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.

.....
Eva Stroganová
starosta obce, v. r.