



# ZMĚNA Č. 2 ÚP ZÁBOŘÍ

## TEXTOVÁ ČÁST

Datum: listopad 2022

Pare číslo: **1**



.....  
ING. ARCH. DOMINIK DANĚK

### ZÁZNAM O ÚČINNOSTI

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



## OBSAH

<b>VÝROKOVÁ ČÁST ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU .....</b>	<b>5</b>
<b>ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU .....</b>	<b>6</b>
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 .....	7
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 .....	8
f) soulad návrhu územního plánu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů .....	8
g) zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí .....	9
h) stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 stavebního zákona .....	9
i) sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst. 5 zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly .....	9
j) vyhodnocení splnění požadavků zadání, popřípadě vyhodnocení souladu s body (1-4) uvedenými ve vyhl. 500 v příloze 7 části II. bod b) .....	9
k) komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty .....	10
l) vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch .....	11
m) výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 stavebního zákona), s odůvodněním potřeby jejich vymezení .....	11
n) vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa .....	11
o) návrh rozhodnutí o uplatněných námitkách .....	13
p) vyhodnocení uplatněných připomínek .....	14



# 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. 2 Územního plánu Záborej

formou opatření obecné povahy schváleného usnesením zastupitelstva obce č. 10/2022 ze dne 20.10.2022 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 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
----	----------------	--	--	--	--	--	-------------

- 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**“;
- Do kapitoly 6. podkapitola b) stanovení podmínek pro využití s RZV... se vkládá text do odstavce VII. : „V lokalitě č. 63 je Ministerstvem životního prostředí doporučeno ohledem na skutečnost, že se nachází v poddolovaném území, provést při zakládání staveb inženýrsko-geologický průzkum. „
- Do kapitoly 6. podkapitola c) se vkládá text: „ochranné pásmo vzletového a přistávacího prostoru vnitrostátního/neveřejného mezinárodního letiště České Budějovice“;
- 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**

Změna č. 2 ÚP Záboří byla vyčleněna ze změny č. 1 na základě usnesení zastupitelstva obce č. 4/2022 ze dne 01.04.2022.

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.

Veřejné projednání návrhu změny č. 1 se konalo dne 10. 02. 2022. 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 námítka.

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

Předmětné lokality řešené změnou č. 2 se týkala, mimo souhlasná stanoviska, 4 stanoviska s požadavky, z nichž 1 pouze částečně (stanovisko Ministerstva kultury). Celkem 3 ze stanovisek s požadavky jsou návrhem respektovány a po veřejném projednání byly požadavky do návrhu zapracovány. V souladu se stanoviskem Ministerstva obrany byla doplněna textová část odůvodnění a koordinační výkres. V souladu se stanoviskem Ministerstva kultury byla upravena textová část odůvodnění. V souladu se stanoviskem Ministerstva dopravy byla doplněna textová a grafická část návrhu. Do návrhu nebyl zapracován pouze požadavek Magistrátu města České Budějovice, odboru ochrany životního prostředí, oddělení ochrany přírody a krajiny, ve kterém je požadováno, aby byla regulována výstavba v lokalitě č. 63 tak, aby nebyl rybník systematicky obestavěn. Toto je nutno dotčeným orgánem ohlídat v případných dalších změnách ÚP. Do výrokové části návrhu bylo zapracováno také doporučení souladu se stanoviskem Ministerstva životního prostředí ohledně zakládání staveb v poddolovaných území (vše viz kap. f) textové části odůvodnění).

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 a 1 námítka.

Námítku podal vlastník pozemku řešeného změnou č. 2. V námítce žadatel upřesnil svůj záměr, aby přešel případnému nesouladu s textovou částí návrhu – podmínkami výstavby v ploše smíšené obytné. Záměrem vlastníka je výstavba RD o ZP 198,98 m<sup>2</sup> a přístřešku pro zemědělství o ZP 150 m<sup>2</sup>. Námítka byla vyhodnocena jako nadbytečná, protože navrhovaný záměr žadatele je v souladu s podmínkami využití této plochy.

Protože ostatní lokality vyžadovaly další úpravy návrhu dle uplatněných stanovisek s požadavky a s tím spojené opakované veřejné projednání, bylo v této fázi po veřejném projednání vlastníkem předmětného pozemku řešeného změnou č. 2 požádáno o rozdělení změny č. 1 na dvě dílčí změny – oddělení vymezení zastavitelné plochy smíšené obytné č. 63 do samostatné změny č. 2 ÚP. Na základě této žádosti Zastupitelstvo obce schválilo rozdělení změny usnesením č. 4/2022.

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

Území řešené Změnou č. 2 ÚP Záboří nemá vliv na sousední správní území, neboť řešená lokalita nemá přímou vazbu na správní území sousedících obcí. Ani z hlediska širších vztahů v území nebude mít Změna č. 2 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 - 5(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 leží správní území obce Záboří ve vymezené specifické oblasti, ale neleží v rozvojové ose republikového významu.

Specifické oblasti - viz kap. 4 APÚR

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

Správní území obce se nachází ve specifické oblasti SOB9. Změna č. 2 ÚP Záboří 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. 2 zásady pro územně plánovací činnost a rozhodování v území SOB9 respektuje a žádné další požadavky dle APÚR nevyplývají.**

### VYHODNOCENÍ SOULADU S ÚZEMNĚ PLÁNOVANÍ 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

Správní území obce se nachází v Rozvojové oblasti **OB10** Českobudějovicko. Změna č. 2 ÚP Záboří podporuje koncentraci obyvatelstva a ekonomických činností návrhem nových zastavitelných ploch. Zohledněny jsou také kulturní a přírodní hodnoty území se zachováním přiměřené prostupnosti krajiny.

**Změna č. 2 zásady pro územně plánovací činnost a rozhodování v území OB10 respektuje a není v rozporu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem.**

### VYHODNOCENÍ SOULADU S ÚZEMNÍ STUDIÍ KRAJINY JIHOČESKÉHO KRAJE

V řešeném území změny č. 2 je dle Územní studie krajiny Jihočeského kraje (*dále jen „ÚSK JČK“*) vymezena krajinná oblast č. 17 - Českobudějovická.

**Změna č. 2 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. 2 jsou dále dle ÚSK JČK vymezeny krajinné typy:

- Rovinatá až plochá zemědělská krajina (06)

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

**Změna č. 2 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. 2 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. 2 ÚP uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích.

Změna č. 2 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. 2 ÚP Zábouří 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. 2 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. 2 ÚP Zábouří 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**

Změna č. 2 ÚP Zábouří byla vyčleněna ze změny č. 1 na základě usnesení zastupitelstva obce č. 4/2022 ve fázi po veřejném projednání. Předmětem změny č. 2 ÚP je vymezení zastavitelné plochy smíšené obytné na části pozemku parc. č. 1763/1 v k.ú. Zábouří u Českých Budějovic.

V rámci veřejného projednání bylo uplatněno 10 stanovisek dotčených orgánů. Z celkového počtu stanovisek bylo 5 souhlasných bez dalších požadavků, 1 souhlasné s doporučením a 4 stanoviska obsahovala požadavky k zapracování. Předmětné lokality řešené změnou č. 2 se týkala 4 stanoviska s požadavky z nichž 1 pouze částečně. 3 stanoviska s požadavky jsou návrhem respektovány a po veřejném projednání byly požadavky do návrhu zapracovány:

### **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 zpracován 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
- základových stanic mobilních operátorů“

„Celé správní území obce se nachází ve vymezeném území Ministerstva obrany: LK TRA – Vzdušném prostoru pro létání v malých a přízemních výškách (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále jen „stavební zákon“)), který je nutno respektovat podle ustanovení § 41 zákona č. 49/1997 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 Zábouř – navrhované řešení totiž vychází pouze z konkrétních požadavků žadatelů na provedení změny.

## 3. Stanovisko odboru ochrany životního prostředí Magistrátu města České Budějovice, oddělení ochrany přírody a krajiny

Požadavek uplatněný odborem ochrany životního prostředí Magistrátu města České Budějovice, oddělením ochrany přírody a krajiny, nebyl do návrhu zapracován, protože se týká případných dalších změn územního plánu Zábouř.

## 4. Stanovisko Ministerstva dopravy

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

Do výrokové části návrhu, kapitoly b), části VII. Plochy smíšené obytné, bylo zapracováno také doporučení v souladu se stanoviskem Ministerstva životního prostředí, dle kterého je v lokalitě č. 63 ministerstvem životního prostředí doporučeno s ohledem na skutečnost, že se nachází v poddolovaném území, provést při zakládání staveb inženýrsko-geologický průzkum.

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.

## 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. 2 ÚP se pořizuje zkráceným postupem pořizování v souladu s § 55a stavebního zákona. Krajský úřad Jihočeského kraje, jako nadřízený orgán, uplatnil dne 22.03.2021 pod č.j. KUJCK 34895/2021 stanovisko k obsahu návrhu změny, ve kterém 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

Ve fázi po veřejném projednání bylo uplatněno stanovisko Krajského úřadu Jihočeského kraje v souladu s § 55b odst. 4 stavebního zákona, ve kterém Krajský úřad konstatuje, že:

- Návrh není v rozporu s Politikou územního rozvoje ČR, avšak je nutno opravit a doplnit odůvodnění ve vztahu k poloze obce ve specifické oblasti SOB9 a upřesnit informace ve vztahu k rozvojové oblasti OB10
- Návrh není v rozporu se Zásadami územního rozvoje Jihočeského kraje
- Návrh nekoliduje z hlediska širších územních vztahů s územně plánovací dokumentací sousedních obcí
- Soulad návrhu s územním rozvojovým plánem nebyl z důvodu jeho prozatímní neexistence posuzován

Dále bylo součástí stanoviska Krajského úřadu posouzení návrhu dle § 25 stavebního zákona, ve kterém Krajský úřad posoudil soulad s Územní studií krajiny Jihočeského kraje a konstatoval, že:

- Lokalita č. 63 není v rozporu s principy stanovenými pro dosažení cílových kvalit krajiny a respektuje požadavky stanovené pro daný krajinný typ, avšak je žádoucí konkretizovat odůvodnění ve vztahu k dotčené lokalitě

V závěru Krajský úřad uvedl, že stanovisko neobsahuje upozornění na nedostatky z hlediska § 55b odst. 4 stavebního zákona, a proto lze po provedení požadovaných úprav v odůvodnění pokračovat v řízení o změně č. 2 Územního plánu Zábouř.

## 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. 2 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.

## **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. 2 územního plánu Záboří byly splněny s tímto výsledkem:

- Záměr č. 1: stávající plocha zemědělská v k.ú. Záboří se změnou č. 2 mění na plochu smíšenou obytnou **63**;

## **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. 2 ÚP Záboří nemění koncepci vydaného územního plánu, pouze upřesňuje a doplňuje již dříve navržené řešení. Navrhované řešení vychází konkrétního požadavku žadatele na provedení změny.

### **ODŮVODNĚNÍ VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH**

Tabulka „Vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně“ je doplněna o plochu vymezenou změnou č. 2.

Jedná se o plochu: **63**

### **ODŮVODNĚNÍ VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY**

Koncepce dopravní a technické infrastruktury se změnou č. 2 nemění. Přístup k navržené ploše bude zajištěn sjezdem ze stávající komunikace. Na ploše 63 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**

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
- základových stanic mobilních operátorů

Celé správní území obce se nachází ve vymezeném území Ministerstva obrany: LK TRA – Vzdušném prostoru pro létání v malých a přízemních výškách (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále jen „stavební zákon“)), který je nutno respektovat podle ustanovení § 41 zákona č. 49/1997 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.

### **ODŮVODNĚNÍ KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY A ÚZEMNÍHO SYSTÉMU EKOLOGICKÉ STABILITY**

Koncepce uspořádání krajiny a ÚSES se změnou č. 2 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 měřítka zástavby, včetně výškové hladiny zástavby.

Pro plochu vymezenou změnou č. 2 jsou platné příslušné základní podmínky plošného a prostorového uspořádání stanovené Územním plánem Záboří.

## **ODŮVODNĚNÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH**

### **PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ (VII)**

**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.

### **l) 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. 2 ÚP Záboří pouze upravuje koncepci založenou územním plánem a vymezuje novou zastavitelnou plochu.

Záměr vymezený jako plocha smíšená obytná změnou č. 2 vychází z konkrétního požadavku investora.

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

Změnou č. 2 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. 2 ÚP Záboří zabírající zemědělskou půdu. Označeny jsou číselně a vyhodnoceny v tabulce. Podkladem pro určení kultur v jednotlivých lokalitách byla katastrální mapa.

### **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

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												
63	Smíšené obytné	0,20	0	0	0,20	0	0	-	-	-	-	-
<b>ZÁBOR ZPF CELKEM</b>		<b>0,20</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0,20</b>	<b>0</b>	<b>0</b>					
Celkem nový zábor		0,20	0	0	0,20	0	0					

## ODŮVODNĚNÍ NAVRHOVANÉHO ODNĚTÍ ZPF

### 63 – smíšená obytná

Navrhovaný zábor tvoří pouze nový zábory ZPF, který je navržen nad rámec současně platného ÚPD z důvodu požadavku objednatel o zpracování změny ÚP. V tabulce výše je celkový navýšený zábor půdního fondu v ÚP oproti schválené ÚPD zvýrazněn žlutě.

Zastavitelná plocha je menšího rozsahu (cca 0,20 ha) jižně od sídla Záboří navazující na zastavěné území. Návrh se nachází na průměrně produktivní půdě se III. třídou ochrany.



#### 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.

## POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCÍ LESA

K záboru lesního půdního fondu změnou č. 2 nedochází.

## o) návrh rozhodnutí o uplatněných námitkách

### Námitky uplatněné v rámci veřejného projednání

č.	Žadatel	Autentický text
	Vyhodnocení	
1.	<b>Jan Vlček</b> <b>Záboří 47</b> <b>373 84 Dubné</b>  <u>Datum:</u> 16.02.2022  <u>Č.j.:</u> OÚP-D589/2022	<p>Žádám o uplatnění námitky do textové části ÚP Záboří. Jedná se o změnu rodinného domu se stodolou na rodinný dům + přístřešek pro zemědělství vyjma výroby. Zastavěná plocha rodinného domu je 198,98 m<sup>2</sup>. Zastavěná plocha přístřešku pro zemědělství vyjma výroby je 150,00 m<sup>2</sup>.</p> <p>Záměr: v přístřešku budou zaparkované stroje: sběrací vůz, shrnovač sena, žací sekačka, obrabeč sena, pluh.</p> <p>Vymezení území dotčené námitkou:</p> <p>Parc. č. 1763/1 o celkové výměře 14591 m<sup>2</sup> se dělí na parcely travní porost (parc. č. 1763/1) o výměře 12591 m<sup>2</sup> a zastavitelnou plochu smíšenou obytnou (parc. č. 1763/7) o výměře 2000 m<sup>2</sup> viz příložený geometrický plán.</p>
	<u>Vyhodnocení:</u>	<p><b>Námitka je vyhodnocena jako nadbytečná. Návrh žadatele o změnu, jehož předmětem je výstavba rodinného domu a přístřešku pro zemědělství vyjma výroby, je v souladu s přípustným využitím plochy smíšené obytné.</b></p> <p>Navrhovaný způsob využití na předmětné části pozemku dle uplatněné námitky včetně příloh je v souladu s nově vymezenou zastavitelnou plochou <i>smíšenou obytnou</i>, ve které je dle textové ÚP přípustné <i>umísťovat objekty pro skladování nepřekračující užitnou plochu ve svém součtu užitnou plochu bytů a hospodářské a malé výrobní a drobné opravárenské objekty – nerušící bydlení.</i></p>

## p) vyhodnocení uplatněných připomínek

Připomínky k návrhu pro veřejné projednání uplatnily za Obor 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.

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. 2 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.