



ZMĚNA Č. 2 ÚP ZUBČICE

TEXTOVÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ

Leden 2026

Pare číslo: **1**

v katastrálním území Zubčice

Vydaná zastupitelstvem obce



.....
ING. ARCH. JAROSLAV DANĚK

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI

DATUM NABYTÍ ÚČINNOSTI:	
Pořizovatel: Obecní úřad Zubčice oprávněná úřední osoba pořizovatele: Ing. arch. Jindřiška Kupcová	Správní orgán, který změnu ÚPD vydal: ZASTUPITELSTVO OBCE ZUBČICE Starostka: Bc. Hana Slámová
Razítko a podpis:	Razítko a podpis:

OBSAH

ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY č. 2 ÚZEMNÍHO PLÁNU ZUBČICE.....	3
a) stručný popis postupu pořízení územního plánu	3
b) vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování a s požadavky tohoto zákona.....	4
c) vyhodnocení souladu s požadavky jiných právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů.....	4
d) vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a nadřazenou územně plánovací dokumentací ...	8
e) vyhodnocení souladu se zadáním, zprávou o uplatňování nebo zadáním změny	10
f) základní informace o výsledcích vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí a posouzení vlivu na předmět ochrany a celistvosti evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti	11
g) sdělení, jak bylo zohledněno vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území.....	11
h) stanovisko příslušného orgánu k vyhodnocení vlivů na životní prostředí se sdělením, jak bylo zohledněno s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly, a další části prohlášení podle § 10g odst. 5 zákona o posuzování vlivů na životní prostředí	11
i) komplexní zdůvodnění přijatého řešení, včetně zdůvodnění vybrané varianty a vyloučení záměrů podle § 122 odst. 3	11
j) výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou obsaženy v zásadách územního rozvoje, s odůvodněním potřeby jejich vymezení.....	13
k) vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch.....	14
l) výčet prvků regulačního plánu, případně s odchylně stanovenými požadavky na výstavbu s odůvodněním jejich vymezení.....	14
m) vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkcí lesa.....	14
n) vyhodnocení připomínek, včetně jeho odůvodnění	17
o) posouzení souladu územního plánu s jednotným standardem	17
p) údaje o počtu listů odůvodnění změny č. 2 ÚP Zubčice a počtu výkresů grafické části	34

ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY Č. 2 ÚZEMNÍHO PLÁNU ZUBČICE

a) stručný popis postupu pořízení územního plánu

Proces pořízení změny byl zahájen zajištěním stanoviska orgánu ochrany přírody. Příslušný dotčený orgán ve svém stanovisku č.j. KUJCK 110456/2024 ze dne 13.9.2024 vyloučil významný vliv na předměty ochrany nebo celistvost evropsky, v témže stanovisku **nepožadoval** zpracování vyhodnocení vlivů navrhovaného zadání změny č. 1 územního plánu Zubčice na životní prostředí.

Dne 12.12.2024 zastupitelstvo obce Zubčice **rozhodlo o pořízení** Změny č. 2 ÚP Zubčice pod usnesením č. 12-08/2024.

Oznámení místa a doby konání **společného jednání** a adresy uložení návrhu Změny č. 2 ÚP Zubčice bylo rozesláno datovou schránkou dne 21.2.2025, dokumentace je v souladu s § 93 odst. 5 písm. a) stavebního zákona zveřejněn a vystaven k nahlédnutí na webových stránkách města.

Oznámení **veřejného projednání** návrhu Změny č. 2 ÚP Zubčice bylo vyvěšeno na úřední desce dne 19.2.2025, dokumentace je v souladu s § 93 odst. 5 písm. c) stavebního zákona zveřejněn a vystaven k nahlédnutí na webových stránkách obce, u pořizovatele.

Společné jednání a veřejné projednání se konalo dne 14.3.2025 od 10:15 na obecním úřadě.

Stanoviska obdržené při společném jednání a veřejného projednání a v následné zákonné lhůtě byly pořizovatelem vyhodnocené ve spolupráci s určeným zastupitelem a zpracovatelem. Celkem bylo uplatněno 12 stanovisek. Stanoviska byla vesměs souhlasná nebo s připomínkami, kterým bylo vyhověno. Bylo uplatněno jedno nesouhlasné stanovisko - Krajský úřad – Jihočeský kraj, odbor životního prostředí, zemědělství a lesnictví, Oddělení ochrany přírody, ZPF, SEA a CITES, na jehož základě byla zajištěna dohoda. Připomínky nebyly uplatněny.

Dohodovací jednání se konalo 28.5.2025, na jehož základě vzešla podstatná úprava dokumentace a bylo tedy nutné vyvolat opakované projednání.

Dokumentace s vypořádáním stanovisek byla následně předána dotčeným orgánům k posouzení s vyhodnocením stanovisek a k **posouzení Krajskému úřadu** – Jihočeský kraj, ORR, ÚP, SŘ a investic. Posouzení bylo krajským úřadem vydáno dne 24.6.2025 pod č.j. KUJCK 76227/2025.

Na základě podstatných úprav vyzval pořizovatel k úpravě návrhu pro opakované projednání.

Oznámení o konání **opakovaného veřejného projednání** návrhu opatření obecné povahy Změny č. 2 ÚP Zubčice bylo vyvěšeno na úřední desce obce 16.9.2025. Oznámení o konání opakovaného sloučeného společného jednání návrhu opatření obecné povahy Změny č. 2 ÚP Zubčice bylo rozesláno dotčeným orgánům, obcím a organizacím dne 17.9.2025. Sloučeného **opakované společné jednání a veřejné projednání** se konalo 29.10.2025 od 14:00 v budově obecního úřadu.

Stanoviska obdržené při společném jednání a veřejného projednání a v následné zákonné lhůtě byly pořizovatelem vyhodnocené ve spolupráci s určeným zastupitelem a zpracovatelem. Celkem byla uplatněna 3 stanoviska. Všechna stanoviska byla souhlasná.

Pořizovatel následně vyzval k vyhotovení návrhu pro vydání Změny č. 2 ÚP v Zastupitelstvu obce Zubčice.

Změna č. 2 nemohla být vydána dříve než Změna č. 1 ÚP Zubčice z důvodu, že Změna č. 1 ÚP zajišťuje převedení územního plánu do jednotného standardu a zajištění v souladu s platnou legislativou soulad s politikou územního rozvoje, v platném znění a s nadřazenou dokumentací, v platném znění. Z důvodu, že opakované projednání Změny č. 1 ÚP Zubčice se koná až 19.12.2025, budou obě změny vydány na nejbližším možném zastupitelstvu.

b) vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování a s požadavky tohoto zákona

Změna ÚP je v souladu s cíli územního plánování vymezenými v § 38 stavebního zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších, neboť svým řešením vytváří předpoklady pro výstavbu (vymezuje zastavitelné plochy v přímé vazbě na zastavěné území, přiměřeně rozšiřují velikost a význam sídel s ohledem na míru využití zastavěného území), pro udržitelný rozvoj území, neboť zajišťuje vyvážený vztah podmínek pro životní prostředí (respektováním prvků ÚSES). Navržené řešení změny ÚP uspokojuje potřeby současné generace (samostatné bydlení, pracovní příležitosti, dobrá dopravní dostupnost), aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích.

Změna ÚP koordinuje veřejné a soukromé zájmy na rozvoji území obce. Ochrana veřejných zájmů vyplývajících ze zvláštních právních předpisů je dána zejména akceptováním stanovisek dotčených orgánů. Soukromé zájmy na rozvoj území se odráží zejména v lokalitách určených pro rozvoj individuální obytné výstavby a dále v záměrech poskytujících služby. Tyto soukromé zájmy je možno považovat i za veřejný zájem obce, neboť přiměřený rozvoj obytných ploch, který zabezpečí přírůstek počtu obyvatel v obci, nebo rozvoj služeb v daném území je pro obec přínosem.

Změna ÚP je zpracována v souladu s požadavky na ochranu kulturních a civilizačních hodnot, především urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Změna ÚP respektuje dominanty i památkové hodnotné stavby, sídelní ráz jednotlivých sídel, apod. Změna ÚP stanovuje komplexní řešení účelného využití a prostorového uspořádání území. Z hlediska zachování urbanistické i architektonické celistvosti charakteru obce jsou pro zástavbu stanoveny limity ve formě stanovení podmínek pro využití ploch.

Řešené území je z hlediska ochrany přírody velmi hodnotné. Požadavky na ochranu nezastavěného území a přírodních hodnot jsou územním plánem plněny zejména respektováním systému ekologické stability krajiny. Změnou ÚP se nemění stanovená urbanistická koncepce ani nejsou dotčeny záměry nadmístního významu s průmětem do Zásad územního rozvoje Jihočeského kraje v aktualizované podobě. Jedná se o změnu způsobu využití jednotlivých parcel v rámci stávajícího územního plánu. Zastavitelné plochy vymezené Změnou ÚP nevymezují ani nerozšiřují žádné nové zastavitelné plochy, pouze zpřesňují již jednou vymezené řešení dané územním plánem.

Změna ÚP je v souladu s úkoly územního plánování obsaženými v § 39 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.

c) vyhodnocení souladu s požadavky jiných právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů

Během sloučeného společného jednání a veřejného projednání návrhu Změny č. 1 ÚP Zubčice bylo uplatněno celkem 12 stanovisek dotčených orgánů. Tato stanoviska jsou vypořádána pořizovatelem v tabulce pod textem a jejich vypořádání si nevynutilo podstatné úpravy dokumentace územního plánu:

DOTČENÝ ORGÁN (DATUM) Požadavky ve stanovisku (kráceno pořizovatelem)	Způsob vypořádání Pokyn pro úpravu dokumentace
Ministerstvo životního prostředí, Odbor výkonu státní správy I (27.3.2025) Souhlasné stanovisko	--
Ministerstvo průmyslu a obchodu (27.2.2025) Souhlasí bez připomínek	--
Ministerstvo dopravy (25.3.2025) Souhlasí bez připomínek	--
Krajská hygienická stanice Jihočeského kraje se sídlem v Českých Budějovicích	--

(10.3.2025) Souhlasné stanovisko	
Ministerstvo vnitra České republiky, odbor správy majetku (26.3.2025) Souhlasí bez připomínek	--
Krajský úřad – Jihočeský kraj, odbor životního prostředí, zemědělství a lesnictví, Oddělení ekologie krajiny, vodního hospodářství a NATURA 2000 (12.3.2025) 1) <u>Stanovisko dle § 45i zákona o ochraně přírody a krajiny</u> Souhlasí Uvedený návrh změny č. 2 územního plánu Zubčice nemůže mít samostatně nebo ve spojení s jinými záměry nebo koncepcemi významný vliv na předměty ochrany nebo celistvost evropsky významných lokalit (dále jen „EVL“) nebo ptačích oblastí (dále jen „PO“) ležících na území v působnosti krajského úřadu. 2) <u>Stanovisko z hlediska ostatních zájmů chráněných zákonem o ochraně přírody a krajiny</u> Souhlasí Z návrhu změny č. 2 územního plánu Zubčice je možné se domnívat, že nedojde k dotčení či narušení zájmů ochrany přírody v daném území, u nichž je k výkonu státní správy příslušný krajský úřad ve smyslu ustanovení § 77a zákona o ochraně přírody a krajiny, a proto k němu krajský úřad nemá žádné výhrady.	-- --
Krajský úřad – Jihočeský kraj, odbor životního prostředí, zemědělství a lesnictví, Oddělení ochrany přírody, ZPF, SEA a CITES (28.3.2025) Souhlasné stanovisko k ploše přestavby Z.26 o výměře 0,04 ha Nesouhlasné stanovisko k zastavitelné ploše Z.32 o výměře 1,09 ha	-- Dohoda Dokumentaci upravit dle uzavřené dohody ze dne 28.5.2025
Sekce majetková Ministerstva obrany, odbor ochrany územních zájmů a státního odborného dozoru (11.3.2025) OP RLP – ochranné pásmo leteckých zabezpečovacích zařízení, které je nutno respektovat podle ustanovení § 37 zákona č. 49/1997 Sb. O civilním letectví. V tomto území lze umístit a povolit níže uvedené stavby na základě	Do kapitoly odůvodnění Zvláštní zájmy Ministerstva obrany bude doplněn text dle stanoviska. Budou prověřeny aktuální ÚAP a případy zapracovány do koordinačního výkresu

závazného stanoviska Ministerstva obrany – viz ÚAP – jev 102a. Jedná se o výstavbu (včetně rekonstrukce a přestavby) větrných elektráren, výškových staveb, venkovního vedení vvn a vn, základových 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. Ministerstvo obrany požaduje respektovat výše uvedené vymezené území a zapracovat je do testové části návrhu územního plánu do Odůvodnění, kapitoly Zvláštní zájmy Ministerstva obrany. Do grafické části pod legendu koordinačního výkresu zapracujte následující textovou poznámku: „Celé správní území obce je situováno v ochranném pásmu radiolokačního zařízení Ministerstva obrany“. Na celém správním území je zájem Ministerstva obrany posuzován z hlediska povolování níže uvedených druhů staveb. (dle ÚAP jev 119) Na celém správním území 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 včetně anténních systémů a opěrných konstrukcí - výstavba objektů a zařízení vysokých 30 m a více nad terénem - výstavba vodních nádrží - výstavba objektů tvořících dominanty v území (např. rozhledna) Ministerstvo obrany požaduje respektovat výše uvedené vymezené území a zapracovat je do textové části návrhu územního plánu do Odůvodnění, kapitoly Zvláštní zájmy Ministerstva obrany. Do grafické části pod legendu koordinačního výkresu zapracujte následující textovou poznámku: „Celé správní území je zájmovým územím Ministerstva obrany z hlediska povolování vyjmenovaných druhů staveb“. <u>Za splnění předpokladů výše – souhlasí</u>	
Obvodní báňský úřad pro území krajů Plzeňského a Jihočeského (20.3.2025) Souhlasné stanovisko	--

Státní pozemkový úřad, Krajský pozemkový úřad pro Jihočeský kraj (12.3.2025) Souhlasné stanovisko s podmínkami: - V obvodu obce Zubčice se nacházejí následující stavby nebo úseky vodních děl – hlavní odvodňovací zařízení (HOZ), které jsou v majetku státu a v příslušnosti hospodařit Státního pozemkového úřadu: Zubčice - Velešín (A1) a Zubčice – Velešín (C). - V obvodu obce Zubčice se dle dostupných informací na pozemcích v zájmovém území mohou nacházet stavby vodního díla - podrobné odvodňovací zařízení (dále jen „POZ“), které je příslušenstvím pozemků. Dostupné podklady jsou neaktualizovanými historickými daty, která pořídila Zemědělská vodohospodářská správa. Vzhledem k tomu, že neexistuje evidence meliorací a jejich následných změn od doby pořízení těchto dat (z 90. let, následná digitalizace 2003-2007), nemusí tato data odpovídat skutečnému rozsahu meliorací na jednotlivých pozemcích. Údaje jsou k dispozici na Portálu farmáře. - V případě dotčení POZ doporučujeme navrhnout taková opatření, která zachovají funkčnost systému plošného odvodnění. - SPÚ jako organizace příslušná hospodařit s dotčenými stavbami vodních děl požaduje, aby Územním plánem Zubčice byla uvedena HOZ respektována a zakreslena do Koordinčního výkresu v platných trasách - Při budoucích výstavbě je nutné podél jednotlivých HOZ zachovat přístupný, nezastavěný manipulační pruh bez výstavby a výsadeb dřevin, u zakrytých HOZ v šířce od 4 m od osy potrubí na každou stranu a u otevřených HOZ v šířce 4 m od vrchní (břehové) hrany na každou stranu. Do stavby HOZ nelze vypouštět povrchové vody ani vyčištěné odpadní vody. Návrh územně plánovací dokumentace musí respektovat zachování funkčnosti odvodňovacího systému (POZ i HOZ)	Úprava grafické části je prověřena ve Změně č. 1 – koordinční výkres. Úprava textové části nebude Změnou ÚP dotčena: Předmětná změna ÚP řeší pouze posuzované lokality, nikoli celé správní území obce. Z důvodu, že se nemění koncepce stanovená v územním plánu nelze požadavek na stanovení podmínky akceptovat.
Hasičský záchranný sbor Jihočeského kraje, Územní odbor Český Krumlov (24.3.2025) Koordinované souhlasné stanovisko	--

Během opakovaného projednání návrhu Změny č. 5 bylo uplatněno celkem 9 stanovisek dotčených orgánů. Všechna stanoviska již byla souhlasná. Stanoviska a připomínky obdržené při veřejném projednání a v následné zákonné lhůtě byly pořizovatelem vyhodnocené ve spolupráci s určeným zastupitelem v tabulce pod textem:

ČÍSLO / DOTČENÝ ORGÁN / Č.J. / DATUM	ZPŮSOB VYPOŘÁDÁNÍ
Požadavky ve stanovisku (kráceno pořizovatelem)	Pokyn pro úpravu dokumentace

Ministerstvo průmyslu a obchodu (23.9.2025) Souhlasí bez připomínek	--
Ministerstvo vnitra České republiky, odbor správy majetku (13.11.2025) Souhlasí bez připomínek	--
Hasičský záchranný sbor Jihočeského kraje, Územní odbor Český Krumlov (31.10.2025) Koordinované souhlasné stanovisko	--

d) vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a nadřazenou územně plánovací dokumentací

VYHODNOCENÍ SOULADU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE ČR (DÁLE JEN „PÚR“)

Změna ÚP není v rozporu s Politikou územního rozvoje České republiky, ve znění platných aktualizací (**Aktualizace č. 1** Politiky územního rozvoje České republiky schválené usnesením vlády ze dne 15. dubna 2015 č. 276, **Aktualizace č. 2** Politiky územního rozvoje České republiky schválené usnesením vlády ze dne 2. září 2019 č. 629, **Aktualizace č. 3** Politiky územního rozvoje České republiky schválené usnesením vlády ze dne 2. září 2019 č. 630, **Aktualizace č. 5** Politiky územního rozvoje České republiky schválené usnesením vlády ze dne 17. srpna 2020 č. 833, **Aktualizace č. 4** Politiky územního rozvoje České republiky schválené usnesením vlády ze dne 12. července 2021 č. 618, **Aktualizace č. 6** Politiky územního rozvoje České republiky schválené usnesením vlády ze dne 19. července 2023 č. 542, **Aktualizace č. 7** Politiky územního rozvoje České republiky schválené usnesením vlády ze dne 7. února 2024 č. 89, **Změny č. 9** Politiky územního rozvoje České republiky schválené usnesením vlády ze dne 29. 1. 2025 č. 64.) **Změny č. 8** Politiky územního rozvoje České republiky schválené usnesením vlády ze dne 27. 8. 2025 č. 633.

Řešené území není součástí žádné rozvojové oblasti, rozvojové osy ani specifické oblasti nebo národního významu a není dotčeno žádnými koridory nebo plochami dopravní a technické infrastruktury národního významu.

Správní území obce je součástí **rozvojové osy OS6** – Rozvojová osa Praha–Benešov–Tábor–České Budějovice–hranice ČR/Rakousko (–Linz). Změna ÚP svým řešením respektuje úkoly stanovené pro OS6.

Změna ÚP respektuje záměr dálnice D3, který je vymezen koridorem CNZ.1. Svým řešením není záměr dálnice dotčen, neboť dálnice D3 je již realizována. Dopravní koridor CNZ.2, který je vymezen pro IV. tranzitní železniční koridor v úseku České Budějovice – Horní Dvořiště je rovněž respektován. Změna způsobu využití však nemá vliv na jeho funkčnost, z důvodu, že předmětná úprava mírně rozšiřuje již vymezené zastavitelné plochy.

V mezidobí byla vydána aktualizace č. 9 Politiky územního rozvoje ČR, která je závazná od 1. 3. 2025. Řešené území je nově součástí také specifické oblasti SOB10, která vymezuje oblasti nezbytné pro příspěvek ČR k celkovému cíli EU v oblasti obnovitelných zdrojů energie do roku 2030 z hlediska rozvoje výroby energie z energie slunečního záření a specifické oblasti SOB11, která vymezuje oblasti nezbytné pro příspěvek ČR k celkovému cíli EU v oblasti obnovitelných zdrojů energie do roku 2030 z hlediska rozvoje výroby energie z větrné energie. Vymezování těchto oblastí, resp. jejich zpřesnění je podmíněno dvěma skutečnostmi, a to zpracovanými podklady pro vymezení oblastí pro zrychlené zavádění obnovitelných zdrojů energie (podklady připravuje MPO s MŽP, resp. VÚK) a schválením příslušné legislativy (zákon o urychlení využívání obnovitelných zdrojů energie). Až po splnění obou těchto podmínek bude možné vymezovat tyto oblasti v územně plánovacích dokumentacích.

Změna ÚP respektuje také **republikové priority** definované PÚR.

VYHODNOCENÍ SOULADU S ÚZEMNÍM ROZVOJOVÝM PLÁNEM

Územní rozvojový plán (dále jen „URP“) byl schválen usnesením vlády č. 581 ze dne 28. 8. 2024. Podle § 319 odst. 5 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, však není závazný do doby vydání změny, která jej uvede do souladu s požadavky podle tohoto zákona. Z toho důvodu soulad návrhu Změny č. 2 ÚP Zubčice s ním nebyl posuzován.

VYHODNOCENÍ SOULADU S ÚZEMNÍM ROZVOJOVÝM PLÁNEM:

Územní rozvojový plán byl schválen Vládou České republiky dne 28. 8. 2024. Podle § 319 odst. 5 stavebního zákona však není závazný do doby vydání změny, která je uvedena do souladu s požadavky podle tohoto zákona. Proto nebyl soudem návrhu změny č. 2 ÚP Zubčice s územním rozvojovým plánem posuzován.

VYHODNOCENÍ SOULADU S ÚZEMNĚ PLÁNOVÁNÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM

Řešené území zasahuje do upřesněné rozvojové osy OS6 - Praha - České Budějovice - hranice ČR a svým řešením respektuje zásady pro územně plánovací činnost vyplývající z této rozvojové osy. Do řešeného území zasahují následující koridory vymezené v ZÚR: D1 - dálnice D3 - úsek D1/7 úsek Dolní Třebonín - Dolní Dvořiště, D3 - IV. tranzitní železniční koridor úsek D3/6 České Budějovice - Horní Dvořiště a dále nadregionální biokoridor NBK 170. Z důvodu vzájemného překryvu záměrů dopravní infrastruktury a jednoznačné identifikace rozsahu jednotlivých koridorů pro výše uvedené záměry je grafická šrafa vzájemně posunuta.

Z důvodu prověření aktualizace s nadřazenou dokumentací byly dopravní záměry upraveny v souladu se skutečným stavem v území – plošně vymezené koridory pro dopravní infrastrukturu (CPZ.1 a CPU.1) a dále koridory nad plochami s rozdílným způsobem využití jako ochrana území (CNZ.1, CNZ.2 a CNU.16).

Koncepce vymezení dopravních záměrů nadmístního významu se nemění a zůstává tak zachována.

Změna č. 1 ÚP respektuje AZÚR následujícím vymezením prvků územního systému ekologické stability:

V první polovině 9.10.2025 nabyla účinnosti Změny č. 4b ZÚR, která ve správním území mění prvky ÚSES nadregionální úrovně. Změnou č. 1 ÚP je zajištěn soulad s touto dokumentací.

Ve správním území obce se nachází tyto prvky ÚSES nadregionální úrovně:

- **NRBK.170-2**

Změna ÚP není v rozporu se Zásadami územního rozvoje Jihočeského kraje, ve znění platných aktualizací (též změn) (dále jen „AZÚR“). Z vydaných aktualizací ZÚR a stanovených priorit územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území nevyplynou pro řešené území žádné požadavky.

Dle ZÚR JČK leží řešené území v rozvojové ose OS6 a ve specifické oblasti SOB9.

Stanovení priorit územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území /kap. a) AZÚR/

Změna ÚP respektuje stanovené priority a nebyl shledán rozpor s jednotlivými články týkajícími se konkurenceschopnosti, prosperity, hospodářského rozvoje, životního prostředí se všemi jeho složkami a sociální soudržnosti obyvatel.

Zpřesnění rozvojových os nadmístního významu /kap. b) AZÚR/

Řešené území změny ÚP leží uvnitř rozvojové osy republikového významu **OS6 R– Rozvojová osa Praha–Benešov–Tábor–České Budějovice–hranice ČR/Rakousko (–Linz)**. Změna ÚP nemá vliv na dopravní řešení, na hospodářský rozvoj a na přírodní a krajinářsky cenná území.

Zpřesnění vymezení koridorů nadmístního významu, včetně ploch a koridorů veřejné infrastruktury, územního systému ekologické stability /kap. d) AZÚR/

Změna ÚP respektuje záměr dálnice D3, který je vymezen koridorem CNZ.1. Svým řešením není záměr dálnice dotčen, neboť dálnice D3 je již realizována. Dopravní koridor CNZ.2, který je vymezen pro IV. tranzitní železniční koridor v úseku České Budějovice – Horní Dvořiště je rovněž respektován. Změna způsobu využití však nemá vliv na jeho funkčnost, z důvodu, že předmětná úprava mírně rozšiřuje již vymezené zastavitelné plochy.

V řešeném území předloženého návrhu změny č. 2 ÚP se nenachází žádný prvek územního systému ekologické stability (dále jen „ÚSES“) nadregionálního ani regionálního významu.

Vymezení územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot kraje /kap. e) AZÚR/

Změnou ÚP nejsou dotčeny podmínky koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních ani civilizačních hodnot.

Stanovení cílových charakteristik krajiny /kap. f) AZÚR/

Řešené území je zařazeno do typu krajiny s předpokládanou vyšší mírou urbanizace. Změnou ÚP jsou zásady pro využívání krajiny stanovené AZÚR jsou respektovány.

VYHODNOCENÍ SOULADU S ÚZEMNÍ STUDIÍ KRAJINY JIHOČESKÉHO KRAJE (DÁLE JEN „ÚSK“)

Změna ÚP je v souladu s požadavky na zachování nebo dosažení cílových kvalit krajiny stanovených Územní studií krajiny Jihočeského kraje, u níž byla dne 1. 9. 2021 schválena možnost jejího využití.

Územní studie posuzuje stav krajiny Jihočeského kraje (minulý, současný, budoucí) s cílem vymezit její hodnoty a potenciály, identifikovat problémy a limity jejího využívání. Jedná se o komplexní dokument, jehož část je zaměřena na stanovení základních zásad pro využívání krajiny v měřítku nadmístních souvislostí, respektive v podrobnosti odpovídající řešení ZÚR JČK, ale současně slouží i jako podklad.

Dne 1. 9. 2021 byla zapsána do systému centrální evidence územně plánovací činnosti iKAS (Evidence územně plánovací činnosti krajů).

Řešené území Změny ÚP spadá do individuální krajinné jednotky 10 – **Krumlovská**, 15 – **Velešinská**. Návrh Změny ÚP je v souladu se zásadami, podmínkami pro zachování a dosažení cílových kvalit krajiny.

Řešené území Změny ÚP spadá do krajinného typu 6 – Rovinatá až plochá lesní krajina, 7 – Rovinatá až plochá leso-zemědělská krajina, 13 – Mírně zvlněná až kopcovitá leso-zemědělská krajina, 18 – Výrazně zvlněná až členitá zemědělsko-lesní krajina

Řešené území Změny ÚP je s těmito typy krajiny v souladu.

Změna ÚP je zpracována v souladu s Územní studií krajiny Jihočeského kraje.

e) vyhodnocení souladu se zadáním, zprávou o uplatňování nebo zadáním změny

Změna je vypracována v souladu se schváleným obsahem Změny ÚP.

Předmětem Změny jsou tyto požadavky:

1. zrušení veřejně prospěšných staveb:

- *VPS–04 – Dopravní a technická infrastruktura – veřejné prostranství s komunikací propojující dvě místní komunikace a propojení veřejných řadů technické infrastruktury (zokruhování vodovodu),*
- *VPS–05 – Dopravní a technická infrastruktura – chodník k autobusové zastávce ze severní části obce Zubčice mimo zastavěné území podél silnice II. třídy,*

včetně vypuštění příslušných koridorů veřejné infrastruktury K.D04 a K.D05 (v návrhu změny č. 2 ÚP jsou uvedeny rušené koridory CNU.2 a CNU.4, dle souběžně pořizovaného návrhu změny č. 1 ÚP, která se převádí územní plán Zubčice do jednotného standardu),

2. zrušení veřejně prospěšné stavby *VPS–11 – Technická infrastruktura – navržená plocha technické infrastruktury pro nakládání s odpady Zubčice*, včetně vypuštění zastavitelné plochy Z.12 (pozn. označení plochy po změně č. 1 (jednotný standard) se způsobem využití *Plochy technické infrastruktury – odpadové hospodářství (OH)* na pozemcích parc. č. 144, 145 a na části pozemku parc. č. 2147/5 v k. ú. Zubčice,
3. změna způsobu využití v zastavěném území na pozemcích parc. st. 296 a parc. č. 2239 v k. ú. Zubčice z využití *Plochy zahrad a sadů ve vazbě na plochy smíšené obytné (ZS)* na využití *Smíšené obytné venkovské (SV)* a přičlenění k jižně sousedící zastavitelné ploše Z.26 (pozn. označení plochy po změně č. 1 (jednotný standard) se shodným způsobem využití,

4. vymezení zastavitelné plochy Z.32 a změna způsobu využití na pozemku parc. č. 1386 v k. ú. Zubčice z využití *Plochy zemědělské – orná půda, trvalý travní porost (Z)* na využití *Plochy smíšené obytné venkovské (SV)*.

Po veřejném projednání byla plocha upravena dle uzavřené dohody s příslušným dotčeným orgánem.

Po veřejném projednání byla provedena také aktualizace zastavěného území a byly prověřeny vymezené zastavitelné plochy, dle uzavřené dohody s příslušným dotčeným orgánem

f) základní informace o výsledcích vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí a posouzení vlivu na předmět ochrany a celistvosti evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti

KÚ, OZZL konstatoval ve svém stanovisku č.j. KUJCK 110456/2024 ze dne 13.9.2024, že nepožaduje zpracování vyhodnocení vlivů navrhovaného obsahu změny ÚP na životní prostředí ve zkráceném postupu pořizování.

V témže stanovisku KÚ též konstatoval, že obsah změny ÚP nemůže mít samostatně nebo ve spojení s jinými záměry významný vliv na příznivý stav předmětu ochrany nebo celistvost evropsky významných lokalit a ptačích oblastí ležících na území v působnosti Krajského úřadu – Jihočeský kraj.

Z tohoto důvodu není vyhodnocení vlivů území na udržitelný rozvoj území zpracováno.

g) sdělení, jak bylo zohledněno vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území

KÚ, OZZL konstatoval ve svém stanovisku č.j. KUJCK 110456/2024 ze dne 13.9.2024, že nepožaduje zpracování vyhodnocení vlivů navrhovaného obsahu změny ÚP na životní prostředí ve zkráceném postupu pořizování.

V témže stanovisku KÚ též konstatoval, že obsah změny ÚP nemůže mít samostatně nebo ve spojení s jinými záměry významný vliv na příznivý stav předmětu ochrany nebo celistvost evropsky významných lokalit a ptačích oblastí ležících na území v působnosti Krajského úřadu – Jihočeský kraj.

Z tohoto důvodu není vyhodnocení vlivů území na udržitelný rozvoj území zpracováno.

h) stanovisko příslušného orgánu k vyhodnocení vlivů na životní prostředí se sdělením, jak bylo zohledněno s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly, a další části prohlášení podle § 10g odst. 5 zákona o posuzování vlivů na životní prostředí

Z tohoto důvodu není vyhodnocení vlivů území na udržitelný rozvoj území zpracováno.

i) komplexní zdůvodnění přijatého řešení, včetně zdůvodnění vybrané varianty a vyloučení záměrů podle § 122 odst. 3

Řešená území jsou vymezena na základě posuzovaných a měněných částí dokumentace územního plánu. Posuzované lokality jsou obsaženy v Zadání změny.

zrušení veřejně prospěšných staveb:

- VPS–04 – Dopravní a technická infrastruktura – veřejné prostranství s komunikací propojující dvě místní komunikace a propojení veřejných řadů technické infrastruktury (zokruhování vodovodu),
- VPS–05 – Dopravní a technická infrastruktura – chodník k autobusové zastávce ze severní části obce Zubčice mimo zastavěné území podél silnice II. třídy,

včetně vypuštění příslušných koridorů veřejné infrastruktury K.D04 a K.D05 (v návrhu změny č. 2 ÚP jsou uvedeny rušené koridory CNU.2 a CNU.4, dle souběžně pořizovaného návrhu změny č. 1 ÚP, která se převádí územní plán Zubčice do jednotného standardu),

Změna ÚP posoudila a na základě místních znalostí, aktuálnosti a nezbytnosti vymezení dopravních a technických koridorů vypustila výše uvedené koridory. Současně byly zrušeny také veřejně prospěšné stavby, které postrádají význam, pokud není záměr vymezen.

zrušení veřejně prospěšné stavby *VPS-11 – Technická infrastruktura – navržená plocha technické infrastruktury pro nakládání s odpady Zubčice*, včetně vypuštění zastavitelné plochy Z.12 (pozn. označení plochy po změně č. 1 (jednotný standard) se způsobem využití *Plochy technické infrastruktury – odpadové hospodářství (OH)* na pozemcích parc. č. 144, 145 a na části pozemku parc. č. 2147/5 v k. ú. Zubčice.

Předmětná plocha Z.12 se způsobem využití TO (nakládání s odpady) byla z návrhu územního plánu vypuštěna a navracena zpět do zemědělského půdního fondu. Plocha byla vypuštěna na základě podrobnějších průzkumů, kdy obec nemá v úmyslu budovat skládku odpadů.

změna způsobu využití v zastavěném území na pozemcích parc. st. 296 a parc. č. 2239 v k. ú. Zubčice z využití *Plochy zahrad a sadů ve vazbě na plochy smíšené obytné (ZS)* na využití *Smíšené obytné venkovské (SV)* a přiřazení k jižně sousedící zastavitelné ploše Z.26 (pozn. označení plochy po změně č. 1 (jednotný standard) se shodným způsobem využití,

Změna ÚP posoudila a změnila způsob využití pozemku z plochy ZZ na plochu SV. Předmětný pozemek se nachází uvnitř zastavěného území a je vhodný přiřadit k sousedící zastavitelné ploše Z.26. Z hlediska řešení Změny ÚP se nejedná změnu koncepce. Změna ÚP posoudila celou lokalitu ve vazbě na skutečný vývoj a využívání v území. Předností je, že se plocha nachází v klidovém území z dosahu negativních vlivů. Vymezení zastavitelné plochy vychází z místních a morfologických podmínek terénu. Vymezením zastavitelné plochy dojde dotvoření kompaktnosti místní části sídla. Výhodou je dále i možné přirozené navázání na stávající urbanistickou strukturu okolních ploch.

Návrh je vhodný z důvodu dobré návaznosti na dopravní a technickou infrastrukturu.

vymezení zastavitelné plochy Z.32 a změna způsobu využití na pozemku parc. č. 1386 v k. ú. Zubčice z využití *Plochy zemědělské – orná půda, trvalý travní porost (Z)* na využití *Plochy smíšené obytné venkovské (SV)*.

Předmětem změny ÚP je vymezení nové zastavitelné plochy. Zástavbou dojde k ucelení sídla. Výhodou je dále i možné přirozené navázání na stávající urbanistickou strukturu okolních obytných ploch. Návrh je vhodný z důvodu dobré návaznosti na dopravní a technickou infrastrukturu.

Lokalita slouží k dalšímu rozvoji sídla. Předností je, že obytná plocha se nachází v klidovém území z dosahu negativních vlivů z výrobních zařízení. Vymezení zastavitelné plochy vychází z místních a morfologických podmínek terénu a skutečného územního rozvoje.

Po veřejném projednání:

Předmětná lokalita byla upravena dle uzavřených dohod s příslušným dotčeným orgánem. Pro opakované veřejné projednání byla plocha výrazným způsobem redukována a upravena. Plocha Z.32 byla redukována a je vymezena pro 2 stavební parcely o plošné výměře cca 1.500 m² pro možnost výstavby maximálně 2 rodinných domů. Pozemky budou orientovány podél komunikace od západní hrany. Část plochy v západní části pozemku je posouzena a změněn se způsobem využití zeleň zahradní a sadová (ZZ). Tato plocha je vymezena dle skutečného stavu v území. Z důvodu, že nebyla dříve vymezena jinak, než plochy ve volné krajině je plocha ZZ vymezena jako plocha změny – zastavitelná.

Orientační zakres dohodnutého řešení se zobrazením části plochy, která je využívána jako zahrada.



VSTUPNÍ LIMITY VYUŽITÍ ÚZEMÍ

Vstupní limity byly změnou ÚP respektovány.

ZVLÁŠTNÍ ZÁJMY MINISTERSTVA OBRANY

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

OP RLP – ochranné pásmo leteckých zabezpečovacích zařízení, které je nutno respektovat podle ustanovení § 37 zákona č. 49/1997 Sb. o civilním letectví. V tomto území lze umístit a povolit níže uvedené stavby na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany – viz ÚAP – jev 102a. Jedná se o výstavbu (včetně rekonstrukce a přestavby) větrných elektráren, výškových staveb, venkovního vedení vvn a vn, základových 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 je zájem Ministerstva obrany posuzován z hlediska povolování níže uvedených druhů staveb. (dle ÚAP jev 119)

Na celém správním území 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 včetně anténních systémů a opěrných konstrukcí
- výstavba objektů a zařízení vysokých 30 m a více nad terénem
- výstavba vodních nádrží
- výstavba objektů tvořících dominanty v území (např. rozhledna)

j) výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou obsaženy v zásadách územního rozvoje, s odůvodněním potřeby jejich vymezení

Ve Změně ÚP Zubčice nejsou stanoveny záležitosti nadmístního významu, které by nebyly řešeny v Zásadách územního rozvoje Jihočeského kraje včetně jejich aktualizací.

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

Změnou č. 2 ÚP byla provedena aktualizace zastavěného území. Zastavěné území bylo aktualizováno k datu 1.6.2025.

Také byly posouzeny již vymezené zastavitelné plochy s tímto závěrem:

Do současné doby bylo ve správním území obce využito 0,81 ha vymezených zastavitelných ploch.

- Z plochy Z.6 se způsobem využití SV (smíšené obytné venkovské) bylo využito 1.705 m².
- Z plochy Z.9 se způsobem využití SV (smíšené obytné venkovské) bylo využito 2.898 m².
- Z plochy Z.22 se způsobem využití SV (smíšené obytné venkovské) bylo využito 1.339 m², severní část plochy, na pozemku parc. č. 1298/4 je ze zastavitelných ploch vypuštěna (cca 230 m²). Jedná se o velmi kvalitní půdu (II. třída ochrany).
- Dále z plochy Z.20 se způsobem využití SV (smíšené obytné venkovské) bylo využito 1.938 m².
V tomto případě se jedná o pozemky přímo související se stavbou parc. č. 286 a st. parc. č. 251.

Nová zastavitelná plocha byla vymezena na základě skutečnosti vypuštění zastavitelné plochy Z.12 a dopravních koridorů.

l) výčet prvků regulačního plánu, případně s odchylně stanovenými požadavky na výstavbu s odůvodněním jejich vymezení

Prvky regulačního plánu se nevyskytují.

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

Způsob identifikace lokalit záboru a rozvojových lokalit v grafické části dokumentace

Vyhodnoceny jsou pouze rozvojové plochy určené Změnou ÚP k zastavění, zabírající zemědělskou půdu. Označeny jsou číselně a vyhodnoceny v tabulce. Podkladem pro určení kultur v jednotlivých lokalitách byla katastrální mapa.

Investice do půdy

V řešeném území obce Zubčice jsou provedeny meliorace pro odvodnění pozemků. Změnou ÚP nebudou v zásadě ovlivněny hydrologické poměry.

Meliorační plochy zasahují do nových zastavitelných ploch řešených Změnou č. 2 ÚP:

- Z.32

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: 8.34.24

- 8 klimatický region
- 34 hlavní půdní jednotka charakterizovaná půdním typem, subtypem, substrátem a zrnitostí včetně charakteru skeletovitosti, hloubky půdního profilu a vláhového režimu v půdě
- 24 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“

ZASTAVITELNÉ PLOCHY

Označení plochy	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. 1 písm. g)
			III.	V.					
SV – Smíšené obytné venkovské									
Z.26	Smíšené obytné venkovské	0,04	0	0,04	-	-	-	-	-
Z.32	Smíšené obytné venkovské	0,22	0,22	0	-	-	Ano	-	-
Plochy SV - celkem		0,26	0,22	0,04					
Plochy SV - Celkem nový zábor		0,22	0,22	0					
Plochy SV - Celkem původní zábor		0,04	0	0,04					
ZZ – Zeleň zahradní a sadová									
Z.32	Zeleň zahradní a sadová	0,20	0,20	0	-	-	Ano	-	-
Plochy ZZ - celkem		0,20	0,20	0					
Plochy ZZ - Celkem nový zábor		0,20	0,20	0					
Plochy ZZ - Celkem původní zábor		0	0	0					
Zábor ZPF - CELKEM		0,46	0,42	0,04					
Zábor ZPF - Celkem nový zábor		0,44	0,44	0					
Zábor ZPF - Celkem původní zábor		0,04	0	0,04					

Navrhované záměry řešené změnou ÚP si vyžádají celkový zábor 0,46 ha zemědělského půdního fondu. Z toho na 0,04 ha byl proveden zábor v předešlých územně plánovacích dokumentacích. Celkové navýšení záboru půdního fondu ve změně ÚP je 0,44 ha.

Plochy a koridory, které byly vypuštěny z návrhu ÚP, navracejí do ZPF 0,92 ha.

Současně lze konstatovat, že bylo využito z již vymezených zastavitelných ploch cca 0,80 ha.

ZDŮVODNĚNÍ NAVRHOVANÉHO ODNĚTÍ ZPF

Při zpracování Změny územního plánu bylo hledáno nejvýhodnější řešení jak z hlediska ochrany ZPF, tak i z hlediska ostatních obecních zájmů.

Zastavitelné plochy jsou navrženy tak, aby se obec vhodně zahušťovala a přitom se minimalizovaly zábory ZPF. Lokality jsou do územního plánu navrhovány s ohledem jak na majetkoprávní vztahy a dopravní a technickou infrastrukturu, tak i s ohledem na zábor ZPF. Jejich umístění vychází z principu jasného rozlišení urbanizované a neurbanizované části území i z požadavku na zachování krajinných a přírodních hodnot v území. Při vymezování zastavitelných ploch byla zohledněna návaznost na zastavěné území a budoucí ucelování jeho tvaru. Lokality jsou navrženy tak, aby novým využitím ploch nedošlo ke znepřístupnění okolních pozemků nebo k nemožnosti či ztížení jejich budoucího obhospodařování.

Vymezením zastavitelných ploch je splněna podmínka hospodárného vymezení a co nejméně narušovat organizaci zemědělského půdního fondu. Současně je postupováno v souladu s ustanovení § 4 odst. 5 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF, kdy zastavitelné plochy byly odsouhlaseny v platné územně plánovací dokumentaci. Návrhem Změny ÚP byly znovu posouzeny a znovu vymezeny.

Změna ÚP respektuje obecné zásady ochrany ZPF dle ustanovení § 4 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF ve znění pozdějších předpisů a je v souladu s § 3 a § 4 vyhlášky MŽP č. 13/1994 Sb., kterou se upravují některé podrobnosti ochrany ZPF.

Rozšíření zastavitelné plochy Z.26 se způsobem využití SV.

Změna ÚP posoudila a změnila způsob využití pozemku z plochy ZZ na plochu SV. Předmětný pozemek se nachází uvnitř zastavěného území a je vhodný přičlenit k sousedící zastavitelné ploše Z.26. Z hlediska řešení Změny ÚP se nejedná změnu koncepce. Změna ÚP posoudila celou lokalitu ve vazbě na skutečný vývoj a využívání v území. Předností je, že se plocha nachází v klidovém území z dosahu negativních vlivů. Vymezením zastavitelné plochy vychází z místních a morfologických podmínek terénu. Vymezením zastavitelné plochy dojde dotvoření kompaktnosti místní části sídla. Výhodou je dále i možné přirozené navázání na stávající urbanistickou strukturu okolních ploch.

Návrh je vhodný z důvodu dobré návaznosti na dopravní a technickou infrastrukturu.

Zábor je proveden uvnitř zastavěného území na V. třídě ochrany.

Nová zastavitelná plocha Z.32 se způsobem využití SV.

Předmětem změny ÚP je vymezení nové zastavitelné plochy. Zástavbou dojde k ucelení sídla. Výhodou je dále i možné přirozené navázání na stávající urbanistickou strukturu okolních obytných ploch. Návrh je vhodný z důvodu dobré návaznosti na dopravní a technickou infrastrukturu.

Lokalita slouží k dalšímu rozvoji sídla. Předností je, že obytná plocha se nachází v klidovém území z dosahu negativních vlivů z výrobních zařízení. Vymezením zastavitelné plochy vychází z místních a morfologických podmínek terénu a skutečného územního rozvoje.

Zábor je proveden na III. třídě ochrany.

Tento zábor ZPF byl proveden i s ohledem na skutečnost navrácení jiných zastavitelných ploch zpět do ZPF, jedná se o výměru cca 0,92 ha. Dále také s vědomím probíhající výstavby v obci, kdy je ze zastavitelných ploch možné započítat cca 0,80 ha.

Po veřejném projednání byla plocha významně zmenšena.

Předmětná lokalita byla upravena dle uzavřených dohod s příslušným dotčeným orgánem. Pro opakované veřejné projednání byla plocha výrazným způsobem redukována a upravena. Plocha Z.32 byla redukována a je vymezena pro 2 stavební parcely o plošné výměře cca 1.500 m² pro možnost výstavby maximálně 2 rodinných domů. Pozemky budou orientovány podél komunikace od západní hrany. Část plochy v západní části pozemku je posouzen a změněn se způsobem využití zeleň zahradní a sadová (ZZ). Tato plocha je vymezena dle skutečného stavu v území. Z důvodu, že nebyla dříve vymezena jinak, než plochy ve volné krajině je plocha ZZ vymezena jako plocha změny – zastavitelná.

Orientační zakres dohodnutého řešení se zobrazením části plochy, která je využívána jako zahrada.



ZÁVĚR

Změnou ÚP byly respektovány zásady ochrany zemědělského půdního fondu. V případech kdy došlo k nezbytnému odnětí půdy ze ZPF, bylo postupováno dle zákona O ochraně ZPF ve znění pozdějších předpisů.

POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCÍ LESA

Změnou ÚP není uvažováno se zábořem pozemků určených pro plnění funkcí lesa (PUPFL).

n) vyhodnocení připomínek, včetně jeho odůvodnění

Pro veřejné projednání nebyla uplatněna žádná připomínka.

Pro opakované projednání nebyla uplatněna žádná připomínka.

o) srovnávací text

Srovnávací text je samostatnou **přílohou č. 1** odůvodnění změny ÚP. Pro lepší přehlednost jsou doplňované (podtržené) a rušené (přeškrtnuté) texty odlišeny barevně.

p) posouzení souladu územního plánu s jednotným standardem

Změna č. 2 ÚP je zpracována v souladu s požadavky na jednotný standard územně plánovací dokumentace stanovenými stavebním zákonem č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů a vyhláškou č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu. Zpracovatel potvrdil, že grafické vyjádření standardizovaných jevů je zpracováno v souladu s § 12 a násl. a přílohami č. 12 a 13 uvedené vyhlášky. Dále potvrdil, že struktura standardizovaných jevů změny územního plánu zpracovaná v prostředí GIS odpovídá příloze č. 10 této vyhlášky.

Pořizovatel provedl vizuální kontrolu grafického vyjádření standardizovaných jevů s kladným výsledkem. Soulad datové části změny územního plánu s jednotným standardem je doložen kladným protokolem z kontrolního nástroje ETL v Národním geoportálu územního plánování. Na základě těchto kontrol pořizovatel dospěl k závěru, že změna územního plánu je zpracována v souladu s požadavky na jednotný standard.

Protokol pro předaný balíček: DUP_545872_Z2

Zadané parametry pro kontrolu

Požadovaný typ kontroly: **Úplná**

Zadaný druh dokumentu: **Územní plán (DUP)**

Zadaný způsob projednání: **Změna**

Zadaná etapa pořizování: **Vydání**

Údaje zjištěné z dokumentu

Druh dokumentu: **Územní plán (DUP)**

Pořadové číslo změny: **2**

Způsob projednání: **Změna**

Etapa pořizování: **Vydání**

Kód obce: **545872**

Formát vstupních údajů: **GIS**

Sumarizace kontrol

Výsledek kontrol: **Bez chyb, s varováními**

Výsledek importu: **Bez importu do NGÚP**

Začátek: **30.01.2026 08:29:31**

Detaily kontrol

- Kontrola struktury a názvů souborů**

Kategorie	Kód	Zpráva
Varování	1010	V adresáři 'DUP_545872_Z2/Data' chybí nepovinné soubory s názvy ['AkceleracniOblast_p', 'KoridoryP_p', 'Lokalita_p', 'PlochaVI_p', 'PlochyPodm_p', 'SystemSidelniZelene_p', 'SystemVerProstr_p', 'USES_p', 'UzemiPrvkyRP_p', 'UzemniRezervy_p', 'VpsVpoAs_I', 'VpsVpoAs_p', 'ZastavitelneUzemi_p'].
Varování	1010	V adresáři 'DUP_545872_Z2/Vykresy' chybí nepovinné soubory s názvy ['545872_Z2_(číslo_výkresu)_VSV'].
Informace	1041	Adresářová struktura je v souladu s Vyhláškou.
Informace	1042	Kontrola přítomnosti povinných souborů proběhla bez chyb.
Informace	1044	Kontrola přítomnosti nepovolených souborů proběhla bez chyb.
Informace	1045	Kontrola názvosloví souborů proběhla bez chyb.
Informace	1046	Kontrola přidružených souborů proběhla bez chyb.

- Kontrola metadat**

Kategorie	Kód	Zpráva
Informace	1077	Kontrola vůči RÚIAN byla úspěšná.

Kategorie	Kód	Zpráva
Informace	1070	Umístění a název metadatového souboru je v souladu s Vyhláškou.
Informace	1071	Metadatový soubor je v souladu s XSD schématem.
Informace	1072	Aplikační kontrola hodnot metadatových atributů proběhla bez chyb.
Informace	1073	Kontrola přítomnosti vektorových souborů podle metadat proběhla bez chyb.
Informace	1074	Kontrola přítomnosti textových souborů podle metadat proběhla bez chyb.
Informace	1075	Kontrola přítomnosti výkresů a rastrů podle metadat proběhla bez chyb.
Informace	1076	Kontrola definice osazení rastrů proběhla bez chyb.

- **Kontrola vektorových údajů**

Souhrn částečných kontrol:

A - Kontrola přítomnosti standardních atributů: **Bez chyb, s varováními**

B - Kontrola povolených hodnot standardních atributů: **Bez chyb**

C - Kontrola souřadnicového systému: **Bez chyb**

D - Kontrola polohových vztahů mezi vrstvami: **Bez chyb, s varováními**

E - Kontrola topologie a čistoty dat:

Bez chyb

F - Kontrola nestandardních vrstev:

Bez chyb

Počet objektů ve vrstvách:

koridoryn_p: 1

plochyrv_p: 9

plochyvmen_p: 2

reseneuzemi_p: 9

zastaveneuzemi_p: 2

Vrstva	Kategorie	Kontrola	Kód	Zpráva
akceleracnioblast_p	Varování	A	1106	Vrstva akceleracnioblast_p není přítomná, nebo je poškozený SHP soubor vrstvy.
koridoryn_p	Varování	A	1102	Atribut shape_leng vrstvy koridoryn_p není definován v platné vyhlášce.
koridoryn_p	Varování	A	1102	Atribut shape_area vrstvy koridoryn_p není definován v platné vyhlášce.
koridoryn_p	Varování	A	1105	Nepovinný atribut id_lokal vrstvy

Vrstva	Kategorie	Kontrola	Kód	Zpráva
				koridoryn_p přítomný. není
koridoryn_p	Informace	A	1150	Atribut druh vrstvy koridoryn_p je v souladu s platnou vyhláškou.
koridoryn_p	Informace	A	1150	Atribut typ vrstvy koridoryn_p je v souladu s platnou vyhláškou.
koridoryn_p	Informace	A	1150	Atribut ident vrstvy koridoryn_p je v souladu s platnou vyhláškou.
koridoryn_p	Informace	B	1250	Povolené hodnoty atributu typ vrstvy koridoryn_p jsou validní.
koridoryn_p	Informace	B	1251	Povolené hodnoty atributu druh vrstvy koridoryn_p jsou validní.
koridoryn_p	Informace	B	1254	Povolené hodnoty atributu ident vrstvy koridoryn_p jsou validní.
koridoryn_p	Informace	B	1260	Povolené hodnoty atributu id_lokal vrstvy koridoryn_p jsou validní.
koridoryn_p	Informace	C	1350	Souřadnicový systém vrstvy koridoryn_p je správný.

Vrstva	Kategorie	Kontrola	Kód	Zpráva
koridoryn_p	Informace	D	1454	Vrstva koridoryn_p se nachází v reseneuzemi_p.
koridoryn_p	Informace	E	1550	Vrstva koridoryn_p neobsahuje záznamy geometrie s "null" hodnotou.
koridoryn_p	Informace	E	1551	Vrstva koridoryn_p neobsahuje záznamy geometrie, které sami sebe kříží.
koridoryn_p	Informace	E	1553	Vrstva koridoryn_p neobsahuje záznamy s dírami uvnitř polygonů.
koridoryn_p	Informace	E	1555	Vrstva koridoryn_p neobsahuje duplicitní záznamy.
koridoryp_p	Varování	A	1106	Vrstva koridoryp_p není přítomná, nebo je poškozený SHP soubor vrstvy.
koridoryp_p	Varování	D	1416	Není možné provést kontrolu, zda vrstvy plochyrv_p a koridoryp_p se překrývají. Chybí jedna ze vstupních vrstev.
lokality_p	Varování	A	1106	Vrstva lokality_p není přítomná, nebo je poškozený SHP soubor vrstvy.

Vrstva	Kategorie	Kontrola	Kód	Zpráva
plochavi_p	Varování	A	1106	Vrstva plochavi_p není přítomná, nebo je poškozený SHP soubor vrstvy.
plochypodm_p	Varování	A	1106	Vrstva plochypodm_p není přítomná, nebo je poškozený SHP soubor vrstvy.
plochyrvz_p	Varování	A	1102	Atribut shape_leng vrstvy plochyrvz_p není definován v platné vyhlášce.
plochyrvz_p	Varování	A	1102	Atribut shape_area vrstvy plochyrvz_p není definován v platné vyhlášce.
plochyrvz_p	Varování	A	1105	Nepovinný atribut id_lokal vrstvy plochyrvz_p není přítomný.
plochyrvz_p	Varování	D	1416	Není možné provést kontrolu, zda vrstvy plochyrvz_p a koridoryp_p se překrývají. Chybí jedna ze vstupních vrstev.
plochyrvz_p	Informace	A	1150	Atribut cash vrstvy plochyrvz_p je v souladu s platnou vyhláškou.
plochyrvz_p	Informace	A	1150	Atribut typ vrstvy plochyrvz_p je v

Vrstva	Kategorie	Kontrola	Kód	Zpráva
				souladu s platnou vyhláškou.
plochyrvz_p	Informace	A	1150	Atribut ident vrstvy plochyrvz_p je v souladu s platnou vyhláškou.
plochyrvz_p	Informace	B	1250	Povolené hodnoty atributu typ vrstvy plochyrvz_p jsou validní.
plochyrvz_p	Informace	B	1252	Povolené hodnoty atributu cash vrstvy plochyrvz_p jsou validní.
plochyrvz_p	Informace	B	1254	Povolené hodnoty atributu ident vrstvy plochyrvz_p jsou validní.
plochyrvz_p	Informace	B	1260	Povolené hodnoty atributu id_lokal vrstvy plochyrvz_p jsou validní.
plochyrvz_p	Informace	C	1350	Souřadnicový systém vrstvy plochyrvz_p je správný.
plochyrvz_p	Informace	D	1451	Objekty ve vrstvě plochyrvz_p se nepřekrývají.

Vrstva	Kategorie	Kontrola	Kód	Zpráva
plochyrvz_p	Informace	D	1454	Vrstva plochyrvz_p se nachází v reseneuzemi_p.
plochyrvz_p	Informace	E	1550	Vrstva plochyrvz_p neobsahuje záznamy geometrie s "null" hodnotou.
plochyrvz_p	Informace	E	1551	Vrstva plochyrvz_p neobsahuje záznamy geometrie, které sami sebe kříží.
plochyrvz_p	Informace	E	1552	Vrstva plochyrvz_p neobsahuje multipart záznamy.
plochyrvz_p	Informace	E	1553	Vrstva plochyrvz_p neobsahuje záznamy s dírami uvnitř polygonů.
plochyrvz_p	Informace	E	1555	Vrstva plochyrvz_p neobsahuje duplicitní záznamy.
plochyvmen_p	Varování	A	1102	Atribut shape_leng vrstvy plochyvmen_p není definován v platné vyhlášce.
plochyvmen_p	Varování	A	1102	Atribut shape_area vrstvy plochyvmen_p není definován v platné vyhlášce.

Vrstva	Kategorie	Kontrola	Kód	Zpráva
plochyzmen_p	Varování	A	1105	Nepovinný atribut id_lokal plochyzmen_p není přítomný.
plochyzmen_p	Varování	D	1419	Není možné provést kontrolu, zda vrstva plochyzmen_p (Druh = K) se nachází v zastaveneuzemi_p. Chybí jedna ze vstupních vrstev.
plochyzmen_p	Informace	A	1150	Atribut druh vrstvy plochyzmen_p je v souladu s platnou vyhláškou.
plochyzmen_p	Informace	A	1150	Atribut ident vrstvy plochyzmen_p je v souladu s platnou vyhláškou.
plochyzmen_p	Informace	A	1150	Atribut etapizace vrstvy plochyzmen_p je v souladu s platnou vyhláškou.
plochyzmen_p	Informace	B	1251	Povolené hodnoty atributu druh vrstvy plochyzmen_p jsou validní.
plochyzmen_p	Informace	B	1253	Povolené hodnoty atributu etapizace vrstvy plochyzmen_p jsou validní.

Vrstva	Kategorie	Kontrola	Kód	Zpráva
plochyzmen_p	Informace	B	1254	Povolené hodnoty atributu ident vrstvy plochyzmen_p jsou validní.
plochyzmen_p	Informace	B	1260	Povolené hodnoty atributu id_lokal vrstvy plochyzmen_p jsou validní.
plochyzmen_p	Informace	C	1350	Souřadnicový systém vrstvy plochyzmen_p je správný.
plochyzmen_p	Informace	D	1451	Objekty ve vrstvě plochyzmen_p se nepřekrývají.
plochyzmen_p	Informace	D	1454	Vrstva plochyzmen_p se nachází v reseneuzemi_p.
plochyzmen_p	Informace	E	1550	Vrstva plochyzmen_p neobsahuje záznamy geometrie s "null" hodnotou.
plochyzmen_p	Informace	E	1551	Vrstva plochyzmen_p neobsahuje záznamy geometrie, které sami sebe kříží.
plochyzmen_p	Informace	E	1552	Vrstva plochyzmen_p neobsahuje multipart záznamy.

Vrstva	Kategorie	Kontrola	Kód	Zpráva
plochyzmen_p	Informace	E	1553	Vrstva plochyzmen_p neobsahuje záznamy s dírami uvnitř polygonů.
plochyzmen_p	Informace	E	1555	Vrstva plochyzmen_p neobsahuje duplicitní záznamy.
reseneuzemi_p	Varování	A	1102	Atribut shape_leng vrstvy reseneuzemi_p není definován v platné vyhlášce.
reseneuzemi_p	Varování	A	1102	Atribut shape_area vrstvy reseneuzemi_p není definován v platné vyhlášce.
reseneuzemi_p	Varování	A	1105	Nepovinný atribut id_lokal vrstvy reseneuzemi_p není přítomný.
reseneuzemi_p	Informace	A	1150	Atribut obec_kod vrstvy reseneuzemi_p je v souladu s platnou vyhláškou.
reseneuzemi_p	Informace	B	1260	Povolené hodnoty atributu id_lokal vrstvy reseneuzemi_p jsou validní.
reseneuzemi_p	Informace	B	1264	Hodnota atributu obec_kod vrstvy reseneuzemi_p odpovídá kódu obce ze zdrojového adresáře.

Vrstva	Kategorie	Kontrola	Kód	Zpráva
reseneuzemi_p	Informace	C	1350	Souřadnicový systém vrstvy reseneuzemi_p je správný.
reseneuzemi_p	Informace	D	1450	Vrstva reseneuzemi_p se nachází v území obce dle registru RÚIAN.
reseneuzemi_p	Informace	D	1451	Objekty ve vrstvě reseneuzemi_p se nepřekrývají.
reseneuzemi_p	Informace	E	1550	Vrstva reseneuzemi_p neobsahuje záznamy geometrie s "null" hodnotou.
reseneuzemi_p	Informace	E	1551	Vrstva reseneuzemi_p neobsahuje záznamy geometrie, které sami sebe kříží.
reseneuzemi_p	Informace	E	1553	Vrstva reseneuzemi_p neobsahuje záznamy s dírami uvnitř polygonů.
reseneuzemi_p	Informace	E	1555	Vrstva reseneuzemi_p neobsahuje duplicitní záznamy.
systemsidelnizelene_p	Varování	A	1106	Vrstva systemsidelnizelene_p není přítomná, nebo je poškozený SHP soubor vrstvy.

Vrstva	Kategorie	Kontrola	Kód	Zpráva
systemverprostr_p	Varování	A	1106	Vrstva systemverprostr_p není přítomná, nebo je poškozený SHP soubor vrstvy.
uses_p	Varování	A	1106	Vrstva uses_p není přítomná, nebo je poškozený SHP soubor vrstvy.
uzemiprvkyrp_p	Varování	A	1106	Vrstva uzemiprvkyrp_p není přítomná, nebo je poškozený SHP soubor vrstvy.
uzemnirezervy_p	Varování	A	1106	Vrstva uzemnirezervy_p není přítomná, nebo je poškozený SHP soubor vrstvy.
vpsvpoas_l	Varování	A	1106	Vrstva vpsvpoas_l není přítomná, nebo je poškozený SHP soubor vrstvy.
vpsvpoas_p	Varování	A	1106	Vrstva vpsvpoas_p není přítomná, nebo je poškozený SHP soubor vrstvy.
zastaveneuzemi_p	Varování	A	1102	Atribut shape_leng vrstvy zastaveneuzemi_p není definován v platné vyhlášce.
zastaveneuzemi_p	Varování	A	1102	Atribut shape_area vrstvy

Vrstva	Kategorie	Kontrola	Kód	Zpráva
				zastaveneuzemi_p není definován v platné vyhlášce.
zastaveneuzemi_p	Varování	A	1105	Nepovinný atribut id_lokal vrstvy zastaveneuzemi_p není přítomný.
zastaveneuzemi_p	Informace	A	1150	Atribut obec_kod vrstvy zastaveneuzemi_p je v souladu s platnou vyhláškou.
zastaveneuzemi_p	Informace	B	1255	Hodnoty atributu obec_kod vrstvy zastaveneuzemi_p jsou v souladu s hodnotou atributu obec_kod vrstvy reseneuzemi_p.
zastaveneuzemi_p	Informace	B	1260	Povolené hodnoty atributu id_lokal vrstvy zastaveneuzemi_p jsou validní.
zastaveneuzemi_p	Informace	C	1350	Souřadnicový systém vrstvy zastaveneuzemi_p je správný.
zastaveneuzemi_p	Informace	D	1451	Objekty ve vrstvě zastaveneuzemi_p se nepřekrývají.
zastaveneuzemi_p	Informace	D	1454	Vrstva zastaveneuzemi_p se nachází v reseneuzemi_p.

Vrstva	Kategorie	Kontrola	Kód	Zpráva
zastaveneuzemi_p	Informace	E	1550	Vrstva zastaveneuzemi_p neobsahuje záznamy geometrie s "null" hodnotou.
zastaveneuzemi_p	Informace	E	1551	Vrstva zastaveneuzemi_p neobsahuje záznamy geometrie, které sami sebe kříží.
zastaveneuzemi_p	Informace	E	1553	Vrstva zastaveneuzemi_p neobsahuje záznamy s dírami uvnitř polygonů.
zastaveneuzemi_p	Informace	E	1555	Vrstva zastaveneuzemi_p neobsahuje duplicitní záznamy.
zastavitelneuzemi_p	Varování	A	1106	Vrstva zastavitelneuzemi_p není přítomná, nebo je poškozený SHP soubor vrstvy.

- Kontrola textů a výkresů**

Kategorie	Kód	Zpráva
Informace	2004	Všechny PDF soubory v adresáři 'TEXTY', definované v metadatech, jsou ve standardu PDF/A.

Kategorie	Kód	Zpráva
Informace	2004	Všechny PDF soubory v adresáři 'VYKRESY', definované v metadatech, jsou ve standardu PDF/A.
Informace	2009	Všechny rastrové soubory v adresáři 'VYKRESY', definované v metadatech, splňují požadované DPI i bitovou hloubku.
Informace	2012	Všechny rastrové soubory v adresáři 'VYKRESY', definované v metadatech, splňují požadavek na osazení na území obce (kód obce '545872').

Identifikátor zpracování: fd9bd140-ab27-5cac-c82a-fbd691b62982

q) údaje o počtu listů odůvodnění změny č. 2 ÚP Zubčice a počtu výkresů grafické části

Odůvodnění Změny ÚP obsahuje:

- | | | |
|-----------------|-------------------------------------|---------------|
| ▪ Textová část | | strana 3 – 34 |
| ▪ Grafická část | 4 Koordinační výkres | 1: 5 000 |
| | 5 Výkres předpokládaných záborů ZPF | 1: 5 000 |

POUČENÍ

Proti Změně č. 2 Územního plánu Zubčice vydané formou opatření obecné povahy **nelze** podle § 173 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb. správního řádu podat opravný prostředek.

.....
Bc. Hana Slámová v.r.,
starosta obce

.....
Aleš Kališ v.r.,
Místostarosta obce