



ZMĚNA Č. 2 ÚP ZUBČICE

TEXTOVÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ

Datum: Srpen 2024

Pare číslo: **1**

v katastrálním území Zubčice

Stupeň: Návrh pro sloučené společné jednání a veřejné projednání dle ust. § 111 odst. 4



.....
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.....	3
c) vyhodnocení souladu s požadavky jiných právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů.....	3
d) vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a nadřazenou územně plánovací dokumentací ...	3
e) vyhodnocení souladu se zadáním, zprávou o uplatňování nebo zadáním změny	5
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	6
g) sdělení, jak bylo zohledněno vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území.....	6
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	6
i) komplexní zdůvodnění přijatého řešení, včetně zdůvodnění vybrané varianty a vyloučení záměrů podle § 122 odst. 3	6
j) výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou obsaženy v zásadách územního rozvoje, s odůvodněním potřeby jejich vymezení.....	8
k) vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch.....	8
l) výčet prvků regulačního plánu, případně s odchylně stanovenými požadavky na výstavbu s odůvodněním jejich vymezení.....	8
m) vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkcí lesa.....	9
n) vyhodnocení připomínek, včetně jeho odůvodnění	12
o) posouzení souladu územního plánu s jednotným standardem	12
p) údaje o počtu listů odůvodnění změny č. 2 ÚP Zubčice a počtu výkresů grafické části	12

ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY Č. 2 ÚZEMNÍHO PLÁNU ZUBČICE

a) stručný popis postupu pořízení územního plánu

Bude doplněno pořizovatelem.

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 památkově 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

Bude doplněno pořizovatelem.

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

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

Změna ÚP není v rozporu s PÚR, ve znění pozdějších aktualizací. Politika územního rozvoje České republiky 2008, schválená usnesením vlády ze dne 20. července 2009 č. 929, ve znění 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.

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.

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 ÚZEMNĚ PLÁNOVÁNÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM

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 ÚPnM 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. Ve správním území obce Zubčice se nachází nadregionální biokoridor (dále jen „NBK“) NBK 170 Žofín-K174, který prochází západní hranicí katastrálního území Zubčice, tj. mimo řešená území změny.

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

Bude doplněno pořizovatelem.

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 přičlenění 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 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. 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 pásů 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.

Vymezování 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. 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.

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. Vymezení 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 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.



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.

Bude doplněno pořizovatelem po opakovaném veřejném projednání.

o) posouzení souladu územního plánu s jednotným standardem

Bude doplněno.

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

Odůvodnění Změny ÚP obsahuje:

▪ Textová část		strana 3 – 12
▪ Grafická část	4 Koordinační výkres	1: 5 000
	5 Výkres předpokládaných záborů ZPF	1: 5 000