



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. 1 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 | 4 |
| 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 | 4 |
| g) sdělení, jak bylo zohledněno vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území..... | 4 |
| 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 | 4 |
| i) komplexní zdůvodnění přijatého řešení, včetně zdůvodnění vybrané varianty a vyloučení záměrů podle § 122 odst. 3 | 4 |
| j) výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou obsaženy v zásadách územního rozvoje, s odůvodněním potřeby jejich vymezení..... | 7 |
| k) vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch..... | 7 |
| l) výčet prvků regulačního plánu, případně s odchylně stanovenými požadavky na výstavbu s odůvodněním jejich vymezení..... | 7 |
| m) vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkcí lesa..... | 8 |
| n) vyhodnocení připomínek, včetně jeho odůvodnění | 8 |
| o) posouzení souladu územního plánu s jednotným standardem | 8 |
| p) údaje o počtu listů odůvodnění změny č. 1 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

Změna ÚP provádí konverzi celého územního plánu Zubčice do jednotného standardu v souladu s platnou legislativou. Jedná se o tzv. technickou část změny, kdy se nemění věcná podstata způsobů využití ploch ani koncepce územního plánu.

Technická část se zabývá konverzí ÚP Zubčice do jednotného standardu v souladu s platnou legislativou. V rámci konverze ÚP nedochází k úpravám rozsahu ploch změn ani koridorů.

Stručný soupis provedených úprav:

- Kompletní přečíslování zastavitelných ploch
- Změna názvů ploch s rozdílným způsobem využití včetně grafického zobrazení

Změna je provedena v rámci platné legislativy, z toho důvodu k věcné změně ÚP nedochází. V případě technické infrastruktury je plocha rozdělena na podrobnější podtypy. Důvodem je lepší čitelnost a srozumitelnost celého ÚP.

- Kompletní přečíslování prvků ÚSES
- Zajištění souladu se stavebním zákonem č. 283/2021 Sb., zejména úprava názvů kapitol.
- Topologická čistota dat

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

Změna je vypracována v souladu se schváleným obsahem Změny ÚP.

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, 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, 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

Technická změna ÚP se zabývá konverzí ÚP Zubčice do jednotného standardu v souladu s platnou legislativou. V rámci konverze ÚP nedochází k úpravám rozsahu ploch změn, koridorů.

Stručný soupis provedených úprav:

- Kompletní přečíslování zastavitelných ploch

| Nové označení ploch změn | Původní označení ploch změn | |
|-----------------------------|--------------------------------|--|
| Z.1 | Z.01 | |
| Z.2 | Z.02 | |

| | | |
|-------------|------|------|
| Z.3 | Z.03 | |
| Z.4 | Z.04 | |
| Z.5 | Z.05 | |
| Z.6 | Z.06 | |
| Z.7 | Z.07 | |
| Z.8 | Z.08 | |
| Z.9 | Z.09 | Z.10 |
| Z.10 | Z.11 | |
| Z.11 | Z.12 | |
| Z.12 | Z.13 | |
| Z.13 | Z.14 | |
| Z.14 | Z.14 | |
| Z.15 | Z.15 | |
| Z.16 | Z.16 | |
| Z.17 | Z.17 | |
| Z.18 | Z.18 | |
| Z.19 | Z.19 | |
| Z.20 | Z.20 | Z.21 |
| Z.21 | Z.22 | |
| Z.22 | Z.23 | |
| Z.23 | Z.24 | |
| Z.24 | Z.25 | |
| Z.25 | Z.27 | |
| Z.26 | Z.28 | |
| Z.27 | Z.29 | |
| Z.28 | Z.30 | |
| Z.29 | Z.31 | |
| Z.30 | Z.32 | |
| Z.31 | Z.33 | |

- Kompletní přečíslování ploch transformačních

| Nové označení ploch změn | Původní označení ploch změn |
|-------------------------------------|--|
| T.1 | P.01 |
| T.2 | P.02 |
| T.3 | P.03 |

- Kompletní přečíslování ploch změn v krajině

| Nové označení ploch změn | Původní označení ploch změn |
|-------------------------------------|--|
| K.1 | L.01 |
| K.2 | |

- Změna názvů ploch s rozdílným způsobem využití včetně grafického zobrazení

Změna je provedena v rámci odpovídajících ustanovení předmětné vyhlášky, z toho důvodu k věcné změně ÚP nedochází.

| Původní název plochy s rozdílným způsobem využití | Původní grafická značka | Nový název plochy s rozdílným způsobem využití | Nová grafická značka |
|---|-------------------------|--|----------------------|
| Plochy smíšené obytné | SO | Smíšené obytné venkovské | SV |
| Plochy občanského vybavení | OV | Občanské vybavení veřejné | OV |
| | | Občanské vybavení komerční | OK |
| Plochy rekreace hromadné | RH | Rekreace hromadná – rekreační areály | RH |
| Plochy sportovní | S | Občanské vybavení sport | OS |
| Plochy veřejných prostranství | PV | Veřejná prostranství všeobecná | PU |
| Plochy zemědělské výroby a skladování | VZ | Výroba zemědělská a lesnická | VZ |
| Plochy průmyslové výroby, obchodu a skladování | V | Výroba lehká | VL |
| Plochy smíšené výroby zemědělské a průmyslové | VS | Výroba zemědělská a lesnická | VZ.1 |
| Plochy zahrad a sadů ve vazbě na plochy smíšené obytné | ZS | Zeleň zahradní a sadová | ZZ |
| Izolační a doprovodná zeleň na plochách s jiným využitím | ZI | Zeleň ochranná a izolační | ZO |
| Plochy zahrad a sadů v nezastavěném území | NZS | Zeleň zahradní a sadová | ZZ.1 |
| Plochy lesní | L | Lesní všeobecné | LU |
| Plochy zemědělské – orná půda, trvalý travní porost | Z | Zemědělské všeobecné | AU |
| Plochy přírodní – krajinná zeleň, remízky, zamokřená půda | ZK | Smíšené krajinné všeobecné | MU |

| | | | |
|---|------------|---|-----------|
| Plochy přírodní – dobývací prostor (bývalý lom) | ZKL | Těžba všeobecná | GU |
| Plochy vodní a vodohospodářské | VV | Vodní a vodohospodářské všeobecné | WU |
| Plochy dopravní infrastruktury | DI | Doprava silniční | DS |
| Plochy technické infrastruktury | TI | Vodní hospodářství | TW |
| | | Energetika | TE |
| | | Nakládání s odpady | TO |

- Kompletní přečíslování prvků ÚSES
- Úprava názvů kapitol dle platné legislativy:
Z důvodu nabytí účinnosti nového stavebního zákona č. 283/2021 Sb., je nutné formálně aktualizovat i obsah textové části. Z toho důvodu jsou některé kapitoly z textové části vypuštěny. Jedná se zejména o kapitolu:
 - 1.H. vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a popřípadě dalších údajů podle § 8 odst. 1 katastrálního zákona
 - 1.J. vymezení ploch a koridorů, ve kterých je pořízení a doložení dohody o parcelaci podmínkou pro rozhodování o změnách jejich využití
 - 1.K. – z důvodu duplicity
- Vznik nových regulativů v souladu s rozdělením ploch na podrobnější podtypy.
- Zpřesnění koridorů v souladu s nadřazenou dokumentací, konkrétně se jedná o koridory CNZ.1 a CNZ.2.
- Topologická čistota dat

CNU.12 – úprava textové části z důvodu zajištění souladu a jednoznačnosti textové a grafické části dokumentace.

VSTUPNÍ LIMITY VYUŽITÍ ÚZEMÍ

Vstupní limity byly změnou ÚP respektovány.

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. 1 se vymezení zastavitelných ploch nemění.

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

Změnou č. 1 se rozsah a vymezení prvků regulačního plánu nemění. Jedná se o podmínky stanovené v kapitole 1.F.:

Podmínky využití platí pro území zastavěné i pro plochy zastavitelné. Veškeré stavby musí být podřízeny ochraně krajinného rázu, architektonické a urbanistické hodnotě sídla. Při stavebních úpravách objektů s dochovanými půdorysy původních zemědělských usedlostí respektovat charakter venkovské zemědělské

zástavby, dbát na zachování půdorysné stopy a hmotového uspořádání objektů. U novostaveb respektovat měřítko tradiční dochované zástavby v souladu se svým okolím. Při stavebních úpravách objektů i umístování staveb nových v obci respektovat měřítko tradiční dochované zástavby, hlavně výškové hladiny stávajících objektů a sklonů střech, aby nebyly narušeny dálkové pohledy. Preferovat spojení stavby hlavní a doplňkové do jednoho funkčního celku, omezit samostatné drobné stavby na minimum, preferovat sedlové střechy. Neorientovat stavby při okraji sídel hlavními štíty do volné krajiny.

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

Technická část se zabývá konverzí ÚP Zubčice do jednotného standardu v souladu s platnou legislativou. V rámci konverze ÚP nedochází k úpravám rozsahu ploch změn, které nebyly předmětem obsahu změny.

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

Bude doplněno pořizovatelem po veřejném projednání.

o) posouzení souladu územního plánu s jednotným standardem

Změna ÚP je zpracovaná v prostředí CAD a je v souladu s platnou legislativou.

IMPORT ÚZEMNÍHO PLÁNU OBCE 545872 spuštěn v 2024-08-02 09:36:01

----- ZPRACOVÁNÍ CAD - ReseneUzemi -----

Počet prvků v tabulce ReseneUzemi : 1

Status: OK

----- ZPRACOVÁNÍ CAD - UzemiPrvkyRP -----

Počet linií k polygonizaci v tabulce UzemiPrvkyRP je 0.

Varování: Tabulka UzemiPrvkyRP je prázdná

Status: Varování

----- ZPRACOVÁNÍ CAD - PlochyRZV -----

Počet prvků v tabulce PlochyRZV : 370

Status: OK

----- ZPRACOVÁNÍ CAD - ZastaveneUzemi -----

Počet prvků v tabulce ZastaveneUzemi : 16

Status: OK

----- ZPRACOVÁNÍ CAD - UzemniRezervy -----

Počet linií k polygonizaci v tabulce UzemniRezervy je 0.

Varování: Tabulka UzemniRezervy je prázdná

Status: Varování

----- ZPRACOVÁNÍ CAD - KoridoryP -----

Počet linií k polygonizaci v tabulce KoridoryP je 0.

Varování: Tabulka KoridoryP je prázdná

Status: Varování

----- ZPRACOVÁNÍ CAD - KoridoryN -----

Počet prvků v tabulce KoridoryN : 17

Status: OK

----- ZPRACOVÁNÍ CAD - PlochyZmen -----

Počet prvků v tabulce PlochyZmen : 36

Status: OK

----- ZPRACOVÁNÍ CAD - PlochyPodm -----

Počet linií k polygonizaci v tabulce PlochyPodm je 0.

Varování: Tabulka PlochyPodm je prázdná

Status: Varování

----- ZPRACOVÁNÍ CAD - VpsVpoAs -----

Počet linií v tabulce VpsVpoAs je 0.

Počet prvků v tabulce VpsVpoAs : 18

Varování: Tabulka VpsVpoAs (linie) je prázdná

Status: Varování

----- ZPRACOVÁNÍ CAD - USES -----

Počet prvků v tabulce USES : 22

Status: OK

----- ZPRACOVÁNÍ CAD - SystemSidelniZelene -----

Počet linií k polygonizaci v tabulce SystemSidelniZelene je 0.

Varování: Tabulka SystemSidelniZelene je prázdná

Status: Varování

----- ZPRACOVÁNÍ CAD - SystemVerProstr -----

Počet linií k polygonizaci v tabulce SystemVerProstr je 0.

Varování: Tabulka SystemVerProstr je prázdná

Status: Varování

----- KONTROLY -----

----- KONTROLA - ReseneUzemi (plochy) -----

Status: OK

----- KONTROLA - UzemiPrvkyRP (plochy) -----

Status: OK

----- KONTROLA - PlochyRZV (plochy) -----

Status: OK

----- KONTROLA - ZastaveneUzemi (plochy) -----

Status: OK

----- KONTROLA - UzemniRezervy (plochy) -----

Status: OK

----- KONTROLA - KoridoryP (plochy) -----

Status: OK

----- KONTROLA - KoridoryN (plochy) -----

Status: OK

----- KONTROLA - PlochyZmen (plochy) -----

Status: OK

----- KONTROLA - PlochyPodm (plochy) -----

Status: OK

----- KONTROLA - VpsVpoAs (plochy) -----

Status: OK

----- KONTROLA - VpsVpoAs (linie) -----

Status: OK

----- KONTROLA - USES (plochy) -----

Status: OK

----- KONTROLA - SystemSidelniZelene (plochy) -----

Status: OK

----- KONTROLA - SystemVerProstr (plochy) -----

Status: OK

----- KONTROLY VZTAHŮ MEZI VRSTVAMI -----

Status: OK

----- KONTROLA VRSTEV V DXF -----

----- KONEC IMPORTU -----

IMPORT ÚZEMNÍHO PLÁNU OBCE 545872 ukončen v 2024-08-02 09:36:20

Status: Varování

p) údaje o počtu listů odůvodnění změny č. 1 ÚP Zubčice a počtu výkresů grafické části

Odůvodnění Změny ÚP obsahuje:

- Textová část
- Grafická část 4 Koordinační výkres

strana 3 – 12

1: 5 000