

# Obec Dolní Třebonín

Zastupitelstvo obce Dolní Třebonín příslušné podle § 6 odst. 5 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále též jen „stavební zákon“), za použití § 43 odst. 4 stavebního zákona, § 171 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, § 13 a přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti (dále též jen „vyhláška 500“) formou opatření obecné povahy

## v y d á v á změnu č. 4 územního plánu Dolní Třebonín

Záznam o účinnosti	
vydávající správní orgán: <b>Zastupitelstvo obce Dolní Třebonín</b>	datum nabytí účinnosti:
oprávněná úřední osoba pořizovatele jméno a příjmení: <b>Ing. Simona Ťoupalíková</b> funkce: <b>oprávněná úřední osoba pořizovatele</b>	otisk úředního razítka pořizovatele
jméno a příjmení: <b>Pavel Ševčík</b> funkce: <b>starosta obce</b>	

Zpracovatel:

 Vlastiboř 21, 392 01 Soběslav	razítko projektant
datum vyhotovení: <b>květen 2020</b>	
vypracoval: <b>Ing. Vlastimil Smítka</b>	
odpovědný projektant: <b>Ing. Vlastimil Smítka</b>	
číslo paré:	

## Územní plán Dolní Třebonín se mění takto:

- ◆ V kapitole 6. podkapitole 6a) plochách občanského vybavení – smíšené komerční se do odstavce Podmínky zástavby na konec druhé odrážky doplňuje text: „- toto omezení se nevztahuje na plochy, které jsou v platném územním plánu vymezeny jako „stav““.
- ◆ V kapitole 6. podkapitole 6a) plochách občanského vybavení se do odstavce Podmínky zástavby na konec druhé odrážky doplňuje text: „- toto omezení se nevztahuje na plochy, které jsou v platném územním plánu vymezeny jako „stav““.
- ◆ V kapitole 6. podkapitole 6a) plochách občanského vybavení se do odstavce Podmínky zástavby na konec třetí odrážky doplňuje text: „- toto omezení se nevztahuje na plochy, které jsou v platném územním plánu vymezeny jako „stav““.
- ◆ V kapitole 6. podkapitole 6a) se v závěru do odstavce Změna č. 1 doplňuje v úvodu za text „Stanovení podmínek plošného a prostorového uspořádání včetně základní ochrany krajinného rázu“ text: „, tyto podmínky se nevztahují na plochy občanského vybavení – smíšené komerční a plochy občanského vybavení, které jsou v platném územním plánu vymezeny jako „stav““.

počet listů změny územního plánu ..... 1

počet výkresů grafické části ..... 0

**odůvodnění změny č. 4  
územního plánu  
Dolní Třebonín**

## II. Obsah odůvodnění změny územního plánu

1) **Textová část** odůvodnění změny územního plánu obsahuje:

a) postup při pořízení změny .....	5
b) vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem, vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území.....	5
c) vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území.....	8
d) vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů.....	9
e) vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů .....	9
f) zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí .....	9
g) stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 stavebního zákona .....	10
h) sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst. 5 zohledněno, s uvedením závazných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly.....	10
i) vyhodnocení splnění požadavků obsažených v rozhodnutí zastupitelstva obce o obsahu změny územního plánu obce pořizované zkráceným postupem.....	10
j) komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty.....	11
k) vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch .....	11
l) výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 stavebního zákona), s odůvodněním potřeby jejich vymezení.....	11
m) výčet prvků regulačního plánu s odůvodněním jejich vymezení .....	11
n) text s vyznačením změn .....	12
o) vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené pro plnění funkcí lesa .....	14
p) rozhodnutí o námitkách včetně jejich odůvodnění.....	14
q) vypořádání připomínek.....	14

2) **Grafická část** odůvodnění změny územního plánu – změna neobsahuje grafickou část

## **a) postup při pořízení změny**

Změna územního plánu obce je na základě žádosti majitele nemovitosti. Byla doložena stanoviska příslušného orgánu ochrany přírody a krajského úřadu jako příslušného úřadu. Jelikož pořizování změny nevyžaduje zpracování variant řešení, rozhodlo Zastupitelstvo obce Dolní Třebonín na svém zasedání nejen o pořízení změny č. 4 územního plánu Dolní Třebonín (dále též jen „změna“), ale také o použití zkráceného postupu pořizování změny územního plánu. Dále zastupitelstvo určilo starostu obce Petra Ševčíka jako zastupitele, který bude spolupracovat s pořizovatelem v oblasti územního plánování (např. § 53 odst. 1 stavebního zákona) během pořizování změny.

Návrh změny územního plánu a oznámení o konání veřejného projednání byly pořizovatelem doručeny veřejnou vyhláškou zveřejněnou na úřední desce Obecního úřadu Dolní Třebonín. Veřejné projednání o návrhu změny územního plánu se konalo dne 26. 3. 2020 v 10:00 v budově Obecního úřadu v Dolním Třeboníně. Oznámení bylo zasláno jednotlivě dotčeným orgánům, sousedním obcím a krajskému úřadu jako nadřízenému orgánu. O průběhu veřejného projednání byl pořízen písemný záznam. Následně pořizovatel zaslal krajskému úřadu jako nadřízenému orgánu územního plánování žádost o stanovisko dle § 55b odst. 4 stavebního zákona. Krajský úřad vydal souhlasné stanovisko. V souladu s § 53 stavebního zákona vyhodnotil pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem výsledky projednání. Jelikož z projednání návrhu změny nevyplývaly žádné další úpravy, byl návrh změny předložen k vydání v zastupitelstvu obce.

## **b) vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem, vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území**

### **Vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje**

Politika územního rozvoje byla schválena usnesením vlády ČR č. 929 ze dne 12. 7. 2009. Následně byla politika aktualizována dle § 35 stavebního zákona usnesením vlády ČR č. 276 ze dne 15. 04. 2015. Aktualizace č. 2, resp. 3 byly schváleny usnesením vlády ze dne 2. září 2019 č. 629, resp. 630.

V Politice územního rozvoje České republiky, ve znění pozdějších aktualizací (dále též jen „PUR“) je zahrnuto správní území obce Dolní Třebonín do Rozvojové osy OS6 Praha – Benešov – Tábor – České Budějovice – hranice ČR/Rakousko. Důvodem vymezení Rozvojové osy OS6 je připravované pokračování dálnice D3 a IV. tranzitního železničního koridoru. Tyto záměry jsou zpřesněny v zásadách územního rozvoje a následně zpracovány v platném územním plánu.

Politika územního rozvoje stanovuje republikové priority v mezinárodních, přeshraničních a republikových souvislostech s cílem dalšího rozvoje území. Tyto priority stanovují rámec k vytváření vyváženého vztahu územních podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel v území (udržitelný rozvoj). Řešení změny tyto priority respektuje. Vzhledem k charakteru změny se návrhu řešení dotýkají pouze některé priority, zejména pak *hospodárně využívat plochy zastavěného území a zajišťovat tak ochranu nezastavěného území s cílem účelného využívání a uspořádání území, úsporné v nárocích na veřejný rozpočet, na dopravu a na energii* – využívání zastavěného území je změnu územního plánu intenzifikováno – viz kapitola komplexní zdůvodnění.

**Návrh změny územního plánu je v souladu s politikou územního rozvoje. Způsob, jakým byly podmínky z PÚR respektovány, je odůvodněn v ostatních kapitolách zejména v kapitole - komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty.**

### **Vyhodnocení souladu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem**

Zásady územního rozvoje Jihočeského kraje, jako platná územně plánovací dokumentace vydaná krajem dne 13. 9. 2011 usnesením zastupitelstva 293/2011/ZK-26 s nabytím účinnosti dne 7. 11. 2011, byly aktualizovány dle § 42 stavebního zákona a 6. 1. 2015 nabyla účinnosti 1. aktualizace zásad územního rozvoje Jihočeského kraje. Dále dne 6. 1. 2016 nabyla účinnosti 2. a 3. aktualizace zásad územního rozvoje Jihočeského kraje, dne 9. 3. 2017 nabyla účinnosti 5. aktualizace zásad územního rozvoje Jihočeského kraje, dne 9. 3. 2018 nabyla účinnosti 6. aktualizace. Dále nabytí dne 18. 9. 2017 právní moci rozsudek Nejvyššího správního soudu v Brně, kterým byl zrušen záměr dopravní infrastruktury D 86 – silniční napojení Klápy a záměr územního systému ekologické stability NRBK 174 Vltavská niva – Dívčí Kámen.

Tato územně plánovací dokumentace kraje část správní území obce (konkrétně k. ú. Dolní Třebonín, k. ú. Dolní Svince, k. ú. Prostřední Svince) zahrnuje do zpřesněné rozvojové osy OS6 Praha – Benešov – Tábor – České Budějovice – hranice ČR/Rakousko.

Zásady dále vymezují tyto konkrétní záměry, které se dotýkají správního území obce:

- koridor dopravní infrastruktury mezinárodního a republikového významu D1/6 Dálnice D3, úsek Borek Dolní Třebonín úsek je vymezen pro stavbu dálnice ve složitém terénu urbanizovaného území aglomerace Českých Budějovic, obvyklá šíře koridoru se stanovuje na 600 m s rozšířením až na 1000 m – je již řešeno v platném územním plánu
- koridor dopravní infrastruktury mezinárodního a republikového významu D2/1 Rychlostní silnice R3 – správního území obce se dotýká úsek D2/1, úsek Dolní Třebonín – Dolní Dvořiště, úsek pro stavbu rychlostní silnice, obvyklá šíře koridoru 600m – je již řešeno v platném územním plánu
- koridor dopravní infrastruktury mezinárodního a republikového významu D3/6 IV. tranzitní železniční koridor – správního území obce se dotýká úsek České Budějovice – Horní Dvořiště (státní hranice), úsek převážně ve volné krajině, šíře koridoru 600m, v úseku od Dolního Třebonína po Kaplice-nádraží v souběhu se záměrem rychlostní silnice R3 kvůli snížení fragmentace krajiny – řešeno právě pořizovaným novým územním plánem
- koridor dopravní infrastruktury nadmístního významu D13/1 - Silnice I/39 - záměr obchvatů je nespojitě vymezen od křižovatky s dálnicí D3 Dolní Třebonín přes Český Krumlov, Horní Planou na Želnavu. Záměr je dělen do samostatných úseků. Správního území obce se dotýká úsek Dolní Třebonín – Rájov, návrh nové silnice, začíná křižovatkou s D3 Dolní Třebonín, dále jižní obchvat Dolního Třebonína, napojení na stávající silnici I/39 na vrchu nad Rájovem, šíře koridoru 200m – je již řešeno v platném územním plánu
- nadregionální biocentrum 52 – Dívčí Kámen – zpřesněno v platné územně plánovací dokumentaci obce
- územní rezervu pro záměr veřejné dopravní infrastruktury D/J – Napojení Českého Krumlova na IV. tranzitní železniční koridor – řešeno právě pořizovaným novým územním plánem

Vzhledem k dlouhodobě složité problematice některých záměrů vymezených v zásadách územního rozvoje Jihočeského kraje, bylo rozhodnuto o pořízení nového územního plánu Dolní Třebonín, který by měl prověřit a zpřesnit záměry vymezené v zásadách územního rozvoje.

Stanovení priorit územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území je ve změně územního plánu respektováno zajištěním a vyváženým řešením priorit v rámci jednotlivých pilířů udržitelného rozvoje (viz kapitoly níže). Vzhledem k charakteru a rozsahu řešení změny se týká jednotlivých priorit pouze okrajově.

Návrh změny územního plánu respektuje priority územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území, neboť **respektuje priority pro zajištění příznivého životního prostředí, zejména:**

→ minimalizuje zábory zemědělského půdního fondu, neboť umožňuje intenzifikaci stávajících areálů.

Návrh změny územního plánu respektuje priority územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území, neboť **respektuje priority pro zajištění hospodářského rozvoje kraje, zejména:**

→ situuje rozvojové záměry zejména v rozvojových oblastech vymezených v souladu s politikou územního rozvoje a v rozvojových oblastech vymezených v zásadách územního rozvoje.

Návrh změny územního plánu respektuje priority územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území, neboť **respektuje priority pro zajištění sociální soudržnosti obyvatel, zejména:**

→ vytváří podmínky pro vyvážený a rovnoměrný rozvoj území, pro snižování nezaměstnanosti a zajištění sociální soudržnosti obyvatel, především posílením nabídky vhodných rozvojových ploch s ohledem na diferencované předpoklady jednotlivých obcí.

Změna územního plánu navazuje na koncepci rozvoje území stanovené v územním plánu a respektuje udržitelný rozvoj území.

Ze ZÚR nevyplývá potřeba stanovovat ve změně územního plánu plochy a koridory pro veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření, stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a vymezení asanačních území, ve kterých by bylo možné práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit.

Návrh změny územního plánu v souladu s cíli a úkoly územního plánování respektuje požadavky vycházející z kapitoly h) ZÚR na koordinaci územně plánovacích dokumentací obcí, zejména s přihlédnutím k podmínkám obnovy a rozvoje sídlení struktury.

Ze ZÚR nevyplývá potřeba ve změně územního plánu stanovovat plochy a koridory, ve kterých se ukládá prověření změn jejich využití územní studií a plochy a koridory, ve kterých je pořízení a vydání regulačního plánu orgány kraje podmínkou pro rozhodování o změnách jejich využití.

Ze ZÚR nevyplývá potřeba ve změně územního plánu stanovovat pořadí změn v území (etapizaci) ani kompenzační opatření podle § 37 odst. (8) stavebního zákona.

Návrh změny územního plánu obce ctí podmínky z vymezených cílových charakteristik krajiny, které se ve správním území obce nacházejí – krajina s předpokládanou vyšší mírou urbanizace, lesoplní. Vzhledem k charakteru změny (změna podmínek využití ploch

občanského vybavení – smíšené komerční a ploch občanského vybavení) nelze předpokládat negativní dopad na cílové charakteristiky krajiny.

**Návrh změny územního plánu je v souladu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem. Způsob, jakým byly podmínky ze ZÚR respektovány, je odůvodněn zejména v kapitole komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty.**

#### **Koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území zejména návaznosti na sousední správní území**

##### Postavení obce v systému osídlení

Postavení obce v systému osídlení se nemění.

##### Širší vazby z hlediska veřejné infrastruktury

Z hlediska širších vztahů jsou respektovány návaznosti na sousední správní území.

##### Uspořádání krajiny v širších vztazích

Z hlediska širších vztahů jsou respektovány návaznosti na sousední správní území.

### **c) vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území**

Změnou nedojde k porušení vytvořených podmínek ani narušení vyváženého vztahu pro udržitelný rozvoj území tj. vyváženého hospodářského rozvoje, sociální soudržnosti a kvalitních životních podmínek. Svým řešením vytváří předpoklady pro „rozumné“ využívání území. Změna územního plánu obce řeší účelně využití a prostorové uspořádání území. Blíže ostatní kapitoly odůvodnění. Řešení změny územního plánu, resp. územního plánu ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití v území určují podmínky pro využívání nezastavěného území. Řešení změny zachovává základní hodnoty území definované v územním plánu včetně jejich ochrany. Nebylo nutno konkrétně řešit nebezpečí ekologických a přírodních katastrof včetně nutnosti odstraňování jejich důsledků. Řešení změny nevytváří předpoklady pro zvýšení ekologické stability území. Při řešení změny nevyvstala potřeba vymezení monofunkčních ploch, které se vyžadují (zejména pozemky staveb a zařízení) pro obranu a bezpečnost státu, civilní ochranu, sklady nebezpečných látek apod. S ohledem na podrobnost změny nebyly určeny žádné asanační, rekonstrukční a rekultivační zásahy do území. Řešení změny vytváří podmínky pro ochranu území podle zvláštních právních předpisů před negativními vlivy záměrů na území. Vzhledem k navrhovanému řešení není nutno navrhopat kompenzační opatření. Řešení změny územního plánu respektuje požadavky plynoucí z oborových koncepcí. Změna nevymezuje žádné plochy těžby nerostů ani jiných surovin. S dobýváním nerostů ani jiných surovin se nepočítá. Při řešení změny byly uplatňovány poznatky zejména z oborů architektury, urbanismu, územního plánování, ekologie a památkové péče.



#### **d) vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů**

Změna územního plánu je zpracována v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“) a vyhláškou č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů (dále též jen „vyhláška 501“) a vyhláškou č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů (dále též jen „vyhláška 500“). Ve změně je využito ploch dle způsobu využití, které jsou již vymezeny v platném územním plánu.

Změna územního plánu obce mění pouze textovou část. Změna územního plánu je zpracována v rozsahu měněných částí. Změna územního plánu je pořizována osobou splňující kvalifikační předpoklady pro územně plánovací činnost a zpracována osobou oprávněnou k vybrané činnosti ve výstavbě.

Textová část výroku změny územního plánu vychází z obsahu „původního“ územního plánu obce a zpracovává „změny“, které vyplývají z řešení měněných částí. Výrok změny územního plánu tedy obsahuje pouze měněné části a to jenom v textové. Grafická část se nemění. Text s vyznačením změn obsahuje text „platného“ územního plánu obce včetně platných změn a změny zvýrazněné formou revizí tak, aby bylo snadno odlišitelné, co se v územním plánu obce měnilo. Vzhledem rozsahu změny je použita pouze ta část textu, kde dochází ke změnám. Celkovým soutiskem textové části bude pak požadované úplné znění po vydání změny územního plánu obce. Textová část odůvodnění územního plánu je zpracována dle přílohy 7 II. vyhlášky č. 500 v kombinaci s § 53 stavebního zákona a správním řádem. Změna se nedotýká grafické části, a proto nejsou její součástí žádné výkresy.

#### **e) vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů**

K návrhu změny byla uplatněna bezrozporná stanoviska.

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

Jelikož dotčený orgán z hlediska zákona o ochraně přírody a krajiny stanovil, že změna územního plánu nebude mít významný vliv na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast, dotčený orgán z hlediska zákona o posuzování vlivů nepožaduje zpracování vyhodnocení vlivů na životní prostředí, není součástí obsahu změny požadavek na posouzení vlivů na udržitelný rozvoj území.

Řešení změny územního plánu respektuje důležité prvky z hlediska životního prostředí. V návrhu nebyly zpracovány varianty řešení. Koncepce, resp. změna územního plánu zásadně neovlivňuje jiné koncepce ani koncepce nemá zásadní vliv na udržitelný rozvoj dotčeného

území, zejména vytváří podklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích. Dále návrh koordinuje veřejné i soukromé záměry změn v území, výstavbu a jiné činnosti ovlivňující rozvoj území a konkretizuje ochranu veřejných zájmů. Návrh zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území (blíže kapitola „komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty“ odůvodnění územního plánu). Změna neřeší závažné problémy životního prostředí a veřejného zdraví, nemá přeshraniční povahu, z provedení koncepce nevyplývají žádná rizika pro životní prostředí a veřejné zdraví (např. při přírodních katastrofách, při haváriích). Přírodní charakteristika ani kulturní dědictví nejsou významně zasaženy koncepcí, ve veřejném zájmu jsou chráněny a rozvíjeny přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví a přitom je chráněna krajina jako podstatná složka prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. Nedochází k překročení žádných norem kvality životního prostředí nebo mezních hodnot. Je respektována kvalita půdy a intenzita jejího využívání (blíže kapitola „vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené pro plnění funkcí lesa“ odůvodnění územního plánu). Koncepce nemá dopad na oblasti nebo krajiny s uznávaným statutem ochrany národní, komunitární nebo mezinárodní úrovní.

### **g) stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 stavebního zákona**

V návaznosti na kapitolu „zpráva o vyhodnocení vlivů“ se vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj nezpracovávalo a proto ani stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 nebylo vydáno.

### **h) sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst. 5 zohledněno, s uvedením závazných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly**

V návaznosti na kapitolu „zpráva o vyhodnocení vlivů“ se vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj nezpracovávalo a proto ani stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 nebylo vydáno.

### **i) vyhodnocení splnění požadavků obsažených v rozhodnutí zastupitelstva obce o obsahu změny územního plánu obce pořizované zkráceným postupem**

Zastupitelstvo obce rozhodlo o obsahu změny územního plánu obce:

- prověřit podmínky využití ploch v lokalitě zejména výrobní areál společnosti KOMAT – STK, s. r. o. Důvodem je snaha o koordinaci budoucí výstavby ve stávajícím areálu a jeho případného rozvoje - vzhledem k charakteru záměru byly upraveny podmínky využití zejména dotčených ploch.

## **j) komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty**

Obsah změny územního plánu byl stanoven rozhodnutím zastupitelstva obce - prověřit podmínky využití ploch v lokalitě zejména výrobní areál společnosti KOMAT – STK, s. r. o. Důvodem je snaha o koordinaci budoucí výstavby ve stávajícím areálu a jeho případného rozvoje.

Grafická část územního plánu není změnou dotčena, a proto změna neobsahuje žádné výkresy.

Vzhledem k charakteru záměru je řešením změny pouze změna textové části územního plánu. Konkrétně se jedná o zpřesnění podmínek využití ploch občanského vybavení – smíšené komerční, ploch občanského vybavení a upravení obecných podmínek využití stanovených změnou č. 1 tak, aby se tyto části podmínek využití nevztahovaly na stávající plochy, které jsou vymezeny v platném územním plánu.

Jelikož areál společnosti KOMAT – STK, s. r. o. je součástí těchto ploch bude možno realizovat záměr intenzifikace stávajícího areálu společnosti. Jedná se o logický záměr, který je vzhledem k ochraně přírody a krajiny naopak podporovaný, jelikož nedochází k dalšímu zabírání volné krajiny.

Navržené řešení změny podmínek využití se týká pouze ploch občanského vybavení a ploch občanského vybavení – smíšené komerční, které jsou vymezeny mimo areálu společnosti KOMAT – STK také v místech veřejné občanské vybavenosti (obecní úřad, mateřská škola atd.), kde je vhodné potřebné rozšíření v rámci ploch také podporovat.

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

Změnou není měněno zastavěné území ani nejsou vymezovány nové zastavitelné plochy. Využití zastavěného území je změnou intenzifikováno.

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

Změna územního plánu neobsahuje záležitosti nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje Jihočeského kraje.

## **m) výčet prvků regulačního plánu s odůvodněním jejich vymezení**

Změna územního plánu nevymezuje prvky regulačního plánu.

## **n) text s vyznačením změn**

Tato kapitola je zpracována způsobem jako u změny textu legislativního předpisu, tedy:

1. nově doplňovaný text je uveden **tučným podtrženým červeným písmem**;
2. zrušený text je uveden ~~přeškrtnutým červeným písmem~~.

Vzhledem k tomu, že změna č. 4 územního plánu Dolní Třebonín se týká pouze několika článků textu územního plánu Dolní Třebonín, je text s vyznačením změn publikován pouze v rozsahu těchto článků, u nichž se mění znění. Znění všech ostatních článků textu územního plánu Dolní Třebonín, jakož i všechny ostatní názvy kapitol textu územního plánu Dolní Třebonín, zůstávají beze změny.

### **plochy občanského vybavení - smíšené komerční**

#### **Na těchto plochách je přípustné umísťovat**

- stavby komerčního podnikání v obchodě a službách
- vybavení sportovišť (např. tribuny, šatny, sociál, občerstvení přízemní)
- hřiště, sportoviště, koupaliště, bazény
- parkovací plochy pro návštěvníky areálu
- plochy související dopravní a technické infrastruktury a zeleně,
- vodní plochy.

#### **Podmíněně přípustné je využití :**

- objekty pro hromadné ubytování - pouze při dodržení hygienických podmínek
- bydlení – pouze byt správce
- stavby pro výrobu a skladování – pouze čisté provozy
- stavby pro motoristy, čerpací stanice

U ploch č. 14 a 21 v části Svince je podmínkou výstavby na těchto plochách souhlas vlastníka staveb D3 a R3.

#### **Nepřípustné je umísťovat :**

- funkční využití ploch výše neuvedené.

#### **Podmínky zástavby s ohledem na dochovaný krajinný a sídelní ráz:**

- stavby do výšky max. 12 m, výjimečně věže a poutače i vyšší
- zastavitelnost pozemku - areálu do 50 % **- toto omezení se nevztahuje na plochy, které jsou v platném územním plánu vymezeny jako „stav“**
- v lokalitách určených pro vypracování územní studie bude stanoveno prostorové uspořádání zástavby.
- investoři staveb, u kterých musí být splněny platné hygienické limity (z provozu na komunikacích), musí již v projektové dokumentaci pro územní nebo stavební povolení prokázat, že stávající zdroj hluku nepřekračuje limit pro chráněné venkovní prostory i vnitřní prostory staveb, a navrhnout případná technická protihluková opatření odsouhlasená KHS, se zajištěním jejich realizace na náklady tohoto investora.

## plochy občanského vybavení

### **V území je přípustné umístit :**

- objekty občanského vybavení, zejména stavby pro administrativu, pro služby a obchodního charakteru a školská, ubytovací, kulturní a stravovací zařízení, hřiště
- související technická infrastruktura, dopravní plochy a zeleň

### **Podmíněně přípustné je využití :**

- byt - jen pro správce zařízení v rámci objektu občanského vybavení
- dílny a sklady - pouze drobné a vestavěné

### **Nepřípustné je umístění :**

- samostatné objekty pro bydlení a individuální rekreaci,
- stavby pro průmyslovou a zemědělskou výrobu a skladování,
- provozny a činnosti, které jsou provázány hlukem nebo častým dopravním provozem, nebo svými negativními vlivy jinak narušují funkce okolní zóny
- všechny ostatní objekty neuvedené jako přípustné nebo podmíněně přípustné.

### **Podmínky zástavby s ohledem na dochovaný krajinný a sídelní ráz:**

- objekty musí být s max. výškou hřebene do 12m
- zastavitelnost stavebního pozemku (popř. areálu) do 50% - toto omezení se nevztahuje na plochy, které jsou v platném územním plánu vymezeny jako „stav“
- velikost jednotlivých objektů max. 1000 m<sup>2</sup> ZP - toto omezení se nevztahuje na plochy, které jsou v platném územním plánu vymezeny jako „stav“.

## **Změna č. 1**

Stanovení podmínek plošného a prostorového uspořádání včetně základní ochrany krajinného rázu, **tyto podmínky se nevztahují na plochy občanského vybavení – smíšené komerční a plochy občanského vybavení, které jsou v platném územním plánu vymezeny jako „stav“**

S ohledem na dochovaný krajinný a sídelní ráz budou všechny nadzemní stavby splňovat tyto **regulační podmínky:**

- objekty maximálně výšky 10 m do hřebene (tj. přízemní s možností využití podkroví a částečného nebo plného podsklepení)
- objekty s tradičním zastřešením (sedlovým a polovalbovým, popř. výjimečně valbovým nebo i mansardovým), symetrickým, o sklonu krytiny min. 35°, s celkovou délkou nejvyššího hřebene min. 6 m
- přístavby, pergoly apod. i se střechou v menším sklonu, pokud tato střecha je do 25% celkové plochy zastřešení
- zastavitelnost stavebního pozemku všemi nadzemními objekty max. 20%
- délka jednotlivých objektů rodinných domů max. 16 m (při uskočení fasády max. 20 m), u objektů občanské vybavenosti, výroby, skladů max. 25 m
- hlavní stavby je možné umístit v min. odstupové vzdálenosti 25 m od okraje pozemků určených k plnění funkcí lesa – kromě staveb v lokalitě 1.5, kde budou podmínky vydány individuálně.

**o) vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené pro plnění funkcí lesa**

Změna územního plánu nenavrhuje žádné zábory zemědělského půdního fondu, ani pozemků určených pro plnění funkcí lesa.

**p) rozhodnutí o námitkách včetně jejich odůvodnění**

K návrhu změny nebyla uplatněna žádná námitka.

**q) vypořádání připomínek**

K návrhu změny nebyla uplatněna žádná připomínka.

**Poučení:**

Proti změně č. 4 územního plánu Dolní Třebonín vydané formou opatření obecné povahy nelze podat opravný prostředek (§ 173 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů).

.....  
**Pavel Ševčík**  
starosta obce

.....  
**Stanislav Kříž**  
1. místostarosta obce

.....  
**Jana Machová**  
2. místostarosta obce