

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. 5 územního plánu Dolní Třebonín

Záznam o účinnosti	
vydávající správní orgán: Zastupitelstvo obce Dolní Třebonín	datum nabytí účinnosti:
oprávněná úřední osoba pořizovatele jméno a příjmení: Jolana Zahrádková funkce: oprávněná úřední osoba pořizovatele	otisk úředního razítka pořizovatele
jméno a příjmení: Pavel Ševčík funkce: starosta obce	

Zpracovatel:

Ing. Vlastimil Smítka Vlastiboř 21, 392 01 Soběslav	razítko projektant
datum vyhotovení: září 2021	
vypracoval: Ing. Vlastimil Smítka	
odpovědný projektant: Ing. Vlastimil Smítka	
číslo paré:	

Územní plán Dolní Třebonín se mění takto:

- ◆ V kapitole 3. podkapitole 3b) se v části Změna č. 1 vypouští text týkající se plochy označené 1.1, vypouštěný text zní: „1.1 pro výrobu a skladování (obhospodařování okolních pozemků ve volné krajině)“.
- ◆ V kapitole 3. podkapitole 3b) se vkládá nová tabulka zastavitelných ploch, která včetně podnadpisu zní:

”

Změna č. 5

Jsou doplněny tyto zastavitelné plochy:

označení zastavitelné plochy (plochy dle využití)	umístění	způsob využití plochy	podmínky pro využití plochy	rozhodování o změnách v území podmíněno*	etapizace
zm5-Z1	Čertyně jihozápadně od sídla	rekreace	- umístění jedné stavby hlavní – stavba pro rodinnou rekreaci - maximálně jedno nadzemní podlaží a využitelné podkroví	NE	NE
zm5-Z2	Prostřední Svince	bydlení	- umístění jedné stavby hlavní – rodinný dům - maximálně jedno nadzemní podlaží a využitelné podkroví	NE	NE

*) dohodou o parcelaci, zpracováním územní studie nebo vydáním regulačního plánu

”

- ◆ V kapitole f) se mezi plochy rekreace – areály a hřiště a plochy občanského vybavení – smíšené komerční vkládá nová plocha, která včetně podmínek využití zní:

”

Změna č. 5

Plochy rekreace - RE

- Hlavní využití:

- rekreace

- Přípustné využití:

- rekreace – včetně staveb a zařízení pro rodinnou rekreaci s možností zázemí zejména formou zahrádek a oplocení
- sportoviště – která nesnižují kvalitu prostředí a jsou slučitelná s rekreací místního charakteru bez vlastního zázemí
- veřejná prostranství
- zeleň – např. veřejná, izolační, zahrady, sady
- vodní útvary
- územní systém ekologické stability
- dopravní a technická infrastruktura obecního významu

- Podmíněně přípustné využití:
 - není stanoveno
 - Nepřípustné využití:
 - bydlení – včetně staveb pro bydlení
 - občanské vybavení – včetně staveb a zařízení občanského vybavení
 - využití, které by bylo v rozporu s hlavním využitím plochy nebo by mohlo narušit kvalitní rekreační prostředí (např. škodlivými exhalacemi, hlukem, teplem, otřesy, vibracemi, prachem, zápachem, znečišťováním ovzduší, vod a půdy, světelným znečištěním zejména oslňováním, zastíněním) anebo toto narušení vyvolávat, zejména:
 - zemědělství, včetně staveb pro zemědělství, farmové a zájmové chovy
 - výroba a skladování včetně staveb pro výrobu a skladování
 - dále např. myčky, diskotéky, garáže a odstavná a parkovací stání pro nákladní automobily, hromadné a řadové garáže, autobazary, stavby se shromažďovacím prostorem
 - Podmínky prostorového uspořádání:
 - nejsou stanoveny
- ”

počet listů změny územního plánu 2

počet výkresů grafické části 2

odůvodnění změny č. 5
územního plánu
Dolní Třebonín

II. Obsah odůvodnění změny územního plánu

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

a) postup při pořízení změny	6
b) vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem, vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území.....	6
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.....	14
d) vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů.....	14
e) vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů	15
f) zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí	15
g) stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 stavebního zákona.....	16
h) sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst. 5 zohledněno, s uvedením závazných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly.....	16
i) vyhodnocení splnění požadavků obsažených v rozhodnutí zastupitelstva obce o obsahu změny územního plánu obce pořizované zkráceným postupem.....	16
j) komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty.....	17
k) vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch.....	21
l) výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 stavebního zákona), s odůvodněním potřeby jejich vymezení.....	21
m) výčet prvků regulačního plánu s odůvodněním jejich vymezení.....	21
n) text s vyznačením změn.....	21
o) vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené pro plnění funkcí lesa	22
p) rozhodnutí o námitkách včetně jejich odůvodnění.....	23
q) vypořádání připomínek.....	23

2) **Grafická část** odůvodnění změny územního plánu, která je nedílnou součástí odůvodnění změny územního plánu, obsahuje:

a) koordinační výkres v měřítku	1 : 5 000,
b) výkres předpokládaných záborů půdního fondu v měřítku	1 : 5 000,
c) schéma řešených území v měřítku	1 : 50 000.

a) postup při pořízení změny

Změna územního plánu je pořizována na základě návrhu na pořízení změny, který obsahoval mimo samotného návrhu na změnu další přílohy včetně stanovisek příslušného orgánu ochrany přírody a krajského úřadu jako příslušného úřadu. Zastupitelstvo obce rozhodlo na svém zasedání nejen o pořízení změny č. 5 územního plánu Dolní Třebonín (dále též jen „změna“), ale také o použití zkráceného postupu pořizování změny územního plánu. Dále zastupitelstvo určilo starostu obce Pavla Ševčíka jako zastupitele, který bude spolupracovat s pořizovatelem v oblasti územního plánování (např. § 47 odst. 1 a odst. 4, § 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 3. 8. 2021 v 11:30 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 po úpravě návrhu 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 č. 629, resp. 630 ze dne 2. září 2019. Aktualizace č. 5 byla schválena usnesením vlády č. 833 ze dne 17. 8. 2020.

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 zapracovány 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.

V politice jsou vymezeny republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje. Mezi republikové priority patří zejména:

- chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, zachovat ráz jedinečné urbanistické struktury území – územní plán vymezuje hodnoty území a stanovuje jejich ochranu – viz kapitola b) výroku a komplexní zdůvodnění navrhovaného řešení, změna územního plánu tuto kapitolu nemění
- při plánování rozvoje venkovských území a oblastí dbát na rozvoj primárního sektoru při zohlednění ochrany kvalitní zemědělské, především orné půdy a ekologických funkcí krajiny – zdůvodnění ochrany kvalitní zemědělské půdy je v kapitole vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené pro plnění funkcí lesa, obecná ochrana krajiny včetně zemědělské půdy a zajištění ekologických funkcí krajiny je následně stanovena v kapitole výroku koncepce uspořádání krajiny, resp. v podmínkách využití jednotlivých ploch a odůvodnění těchto kapitol – blíže viz kapitola komplexní zdůvodnění, změna se zásadně těchto témat nedotýká
- dávat přednost komplexním řešením před uplatňováním jednostranných hledisek a požadavků, které ve svých důsledcích zhoršují stav i hodnoty území – územní plán řeší v souladu s obecnými principy trvale udržitelného rozvoje a v souladu se stavebním zákonem komplexně celé správní území obce včetně návazností na sousední správní území obcí se zohledněním širších územních vazeb a souvislostí, změna územního plánu tuto kapitolu nemění
- hospodárně využívat zastavěné území (podpora přestaveb a sanací území) a zajistit ochranu nezastavěného území – využívání zastavěného území je odůvodněno zejména v kapitole vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch, ochrana nezastavěného území je zajištěna zejména stanovenými podmínkami jednotlivých ploch včetně řešení problematiky § 18 odst. 5 stavebního zákona – viz kapitola komplexní zdůvodnění, změna se této problematiky nedotýká
- respektování územních systémů ekologické stability a zvyšování a udržování ekologické stability a k zajištění ekologických funkcí krajiny i v ostatní volné krajině a pro ochranu krajinných prvků přírodního charakteru v zastavěných územích, zvyšování a udržování rozmanitosti venkovské krajiny – problematika krajiny je řešena zejména v kapitole koncepce uspořádání krajiny včetně řešení územního systému ekologické stability, ochrana nezastavěného území je zajištěna zejména stanovenými podmínkami jednotlivých ploch včetně řešení problematiky § 18 odst. 5 stavebního zákona – změna se této problematiky nedotýká, po dohodě s příslušným orgánem dochází pouze k malému zpřesnění nadregionálního biocentra – blíže viz kapitola komplexní zdůvodnění přijatého řešení
- rozvojové záměry, které mohou významně ovlivnit charakter krajiny, umísťovat do co nejméně konfliktních lokalit, respektovat veřejné zájmy např. ochrany biologické rozmanitosti a kvality životního prostředí, zejména formou důsledné ochrany zvláště chráněných území, lokalit soustavy Natura 2000, mokřadů, ochranných pásem vodních zdrojů, chráněné oblasti přirozené akumulace vod a nerostného bohatství, ochrany zemědělského a lesního půdního fondu, vytvářet podmínky pro ochranu krajinného rázu s ohledem na cílové charakteristiky a typy krajiny, vytvářet podmínky pro využití přírodních zdrojů - problematika krajiny je řešena zejména v kapitole koncepce uspořádání krajiny včetně řešení územního systému ekologické stability, ochrana nezastavěného území je zajištěna zejména stanovenými podmínkami jednotlivých ploch včetně řešení problematiky § 18 odst. 5 stavebního zákona – viz kapitola komplexní zdůvodnění a kapitola vyhodnocení předpokládaných záborů půdního fondu

- vytvářet podmínky pro zajištění migrační propustnosti krajiny pro volně žijící živočichy a pro člověka, zejména umístováním dopravní a technické infrastruktury – změna se nedotýká
- vytvářet podmínky pro rozvoj a využití předpokladů území pro různé formy cestovního ruchu (např. cykloturistika, agroturistika, poznávací turistika) při zachování a rozvoji hodnot území – v rámci podmínek využití ploch je zajištěna možnost využití území pro cestovní ruch včetně možnosti umístování komunikací různého významu, změna územního plánu tuto problematiku nemění
- vytvářet předpoklady pro lepší dostupnost území a zkvalitnění dopravní a technické infrastruktury s ohledem na prostupnost krajiny - v podmínkách pro využití ploch s rozdílným způsobem využití je (např. v plochách zemědělských a lesních) přípustné, popř. podmíněné přípustné umístování komunikací pro pěší a cyklisty, které umožňují lepší dostupnost území s ohledem na prostupnost krajiny pro člověka. Stejně tak je prostupnost území zajištěna pro volně žijící živočichy pomocí územního systému ekologické stability, změna územního plánu tuto problematiku nemění
- možnosti nové výstavby posuzovat vždy s ohledem na to, jaké vyvolá nároky na změny veřejné dopravní infrastruktury a veřejné dopravy - nové rozvojové plochy výrazně nezvýší nároky na dopravní infrastrukturu a veřejnou dopravu, změna územního plánu se této problematice zásadně nedotýká
- vytvářet podmínky pro preventivní ochranu území a obyvatelstva před potenciálními riziky a přírodními katastrofami v území (záplavy, sesuvy půdy, eroze atd.) s cílem minimalizovat rozsah případných škod; vytvářet podmínky pro zadržování, vsakování i využívání dešťových vod s cílem zmírňování účinků povodní - územní plán vytváří podmínky pro preventivní ochranu území před potenciálními riziky – umožňuje zatravňování, zalesňování, budování vodních ploch a další. Řešeno v podmínkách pro využití ploch s rozdílným způsobem využití – viz kapitola f) výroku, zdůvodněno v kapitole komplexní zdůvodnění navrhovaného řešení – změna se této problematice nedotýká
- vymezovat zastavitelné plochy v záplavových územích a umísťovat do nich veřejnou infrastrukturu jen ve zcela výjimečných a zvláště odůvodněných případech; vymezovat a chránit zastavitelné plochy pro přemístění zástavby z území s vysokou mírou rizika vzniku povodňových škod – změna nevymezuje zastavitelné plochy v záplavovém území
- podmínky pro koordinované umísťování veřejné infrastruktury v území a její rozvoj a tím podporovat její účelné využívání v rámci sídelní struktury – navržené řešení vytváří podmínky pro možnost koordinovaného umísťování veřejné infrastruktury a tím je umožněno také její účelné využívání, změna územního plánu navazuje na stávající rozvojové směry
- pro zajištění kvality života obyvatel zohledňovat nároky dalšího vývoje území, požadovat jeho řešení ve všech potřebných dlouhodobých souvislostech – v souladu s cíli a úkoly územního plánování je snahou návrhu vytvářet předpoklady pro výstavbu a udržitelný rozvoj území spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území se zohledněním kritéria uspokojení potřeb současné generace tak, aniž by byly ohroženy podmínky života generací budoucích. Rozvoj v území včetně veřejné infrastruktury je navrhován s ohledem na širší a dlouhodobé souvislosti a dlouhodobý horizont plánování, což je také zdůvodněno v platné územně plánovací dokumentaci – změna územního plánu tuto problematiku neřeší

- koncipovat úroveň technické infrastruktury, dodávku vody a zpracování odpadních vod tak, aby splňovala požadavky na vysokou kvalitu života v současnosti i v budoucnosti - rozvoj v území včetně veřejné infrastruktury je navrhován s ohledem na širší a dlouhodobé souvislosti a dlouhodobý horizont plánování, změna územního plánu tuto problematiku neřeší

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 nabyly 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, dne 9. 4. 2021 nabyla účinnosti 7. aktualizace. Dále nabyl 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 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, menší dopřesnění přináší tato změna – blíže viz kapitola komplexní zdůvodnění přijatého řešení

- územní rezervu pro záměr veřejné dopravní infrastruktury D/J – Napojení Českého Krumlova na IV. tranzitní železniční koridor – řešeno požizovaným 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 v územním plánu respektováno zajištěním a vyváženým řešením priorit v rámci jednotlivých pilířů udržitelného rozvoje (viz kapitoly níže). Při řešení změny územního plánu jsou respektovány přírodní, krajinné a kulturní hodnoty v území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví.

Změna územního plánu spolu s platným řešením územního plánu respektuje priority pro sociální soudržnost obyvatel a v souladu se zásadami územního rozvoje vytváří podmínky pro:

- eliminaci nepříznivých sociálních vlivů a posílení polycentrického uspořádání sídelní struktury kraje; tzn. nepříznivé sociální vlivy plynoucí z rozdílné úrovně zabezpečení kvality života obyvatel a obytného prostředí je potřeba eliminovat formou rozvoje potřebné veřejné infrastruktury, prosazením příznivého urbanistického rozvoje a posílením vzájemné sociální, hospodářské a dopravní vazby mezi urbánními, venkovskými a marginálními oblastmi a umožnit i rozvoj oblastí, kde dnes převládají zájmy ochrany přírody nad civilizačními hodnotami, v nichž je nutno zároveň zhodnotit přírodní hodnoty daného území
- vyvážený a rovnoměrný rozvoj území, tzn. vytvořit územně plánovací předpoklady pro snižování nezaměstnanosti a zajištění sociální soudržnosti obyvatel, především posílením nabídky vhodných rozvojových ploch s ohledem na diferencované předpoklady jednotlivých oblastí kraje a jednotlivých obcí
- při vymezování zastavitelných ploch vyloučit nekoncepční formy využívání volné krajiny, tzn. přednostně využívat proluky v zastavěném území a nevyužité a opuštěné areály, předcházet negativním vlivům suburbanizace
- zachování a citlivé doplnění výrazu sídel, tzn. respektovat stávající historicky utvářené sídelní struktury, ochranu tradičního obrazu městských i vesnických sídel v krajině, včetně zajištění ochrany jednotlivých kulturních památek a krajinných a stavebních dominant, u městských a vesnických památkových rezervací a zón a krajinných památkových zón, dbát na zachování a citlivé doplnění originality původního architektonického výrazu a urbanistického a prostorového uspořádání, s cílem nenarušovat cenné městské i vesnické urbanistické struktury a architektonické a přírodní hodnoty nevhodnou zástavbou, u rázovitých obcí a sídel dbát na zachování originality původního architektonického výrazu a prostorového uspořádání, podpořit oblastně pestré hodnoty kulturního dědictví
- odstranění nebo zmírnění současných ekologických problémů, tzn. vhodně stanovenými koncepcemi v územním plánu zamezuje nepříznivým dopadům lidských činností na kvalitu životního a obytného prostředí,
- při činnosti v území zajišťuje odpovídající ochranu veřejného zdraví

Změna územního plánu spolu s platným řešením územního plánu respektuje priority pro zajištění hospodářského rozvoje a v souladu se zásadami územního rozvoje vytváří podmínky pro:

- upřednostňuje využití transformačních území oproti rozvoji v dosud nezastavěném území, neboť přednostně využívá některé plochy a objekty v zastavěném území a podporuje přestavby a rekonstrukce za účelem využití brownfields
- zabezpečit rozvoj cestovního ruchu na území Jihočeského kraje, tzn. vytvořit podmínky a prostor pro udržitelný rozvoj a zvyšování kvality aktivit cestovního ruchu v oblasti turistiky, lázeňství, sportovních aktivit a rekreace včetně vytvoření podmínek pro uplatnění mimoprodukční funkce zemědělství v krajině a mimo produkční funkce lesů a rybníků v návštěvnicky a rekreačně atraktivních oblastech s cíli umožnit intenzivnější rekreační a turistické využívání území a zlepšení prostupnosti krajiny i v přeshraničním turistickém stylu
- rozvoj, popř. stabilizaci, venkovských oblastí, vytváří podmínky a prostor pro zachování a rozvoj zemědělství, lesní a vodní hospodářství a stejně tak aktivit, které s nimi souvisejí,
- rozvoj systémů dopravní obsluhy a technického vybavení, tzn. na území kraje zajišťuje nezbytný rozvoj nadřazených systémů dopravní obsluhy a veřejného technického vybavení s cílem zabezpečit podmínky pro hospodářský rozvoj a pro stabilizaci hospodářských činností na území kraje

Změna územního plánu spolu s platným řešením územního plánu respektuje priority pro zajištění příznivého životního prostředí a v souladu se zásadami územního rozvoje vytváří podmínky pro:

- pro zachování a tvorbu rozmanité, esteticky vyvážené a ekologicky stabilní krajiny, tzn., respektuje stanovené cílové charakteristiky krajiny a stanovené zásady pro činnost v území a rozhodování o změnách v území pro jednotlivé typy krajiny a dále vytváří podmínky k ochraně a zajištění funkčnosti územního systému ekologické stability (dále též jen „ÚSES“)
- minimalizaci záborů zemědělského půdního fondu a negativní zásahy do pozemků určených k plnění funkcí lesa (dále též jen „PUPFL“), tzn., zajišťuje ochranu před neopodstatněnými zábory kvalitní zemědělské půdy s cílem zachovat hodnoty území pro zemědělské a lesní hospodaření,
- zajištění ochrany, zachování a obnovy jedinečného výrazu krajiny přispívající k vytváření charakteru typického krajinného rázu pro Jižní Čechy, tzn. minimalizuje necitlivé zásahy do krajiny, minimalizuje fragmentaci volné krajiny a podporuje úpravu, činnosti a aktivity, které povedou k obnově a zkvalitnění krajinných hodnot v území,
- pro ochranu území před potencionálními riziky a přírodními katastrofami (např.: povodně, záplavy eroze půdy, selhání technologického systému), tzn. řeší opatření vedoucí k jejich zmírnění či eliminaci s cílem minimalizovat rozsah případných škod, a to se zřetelem na možné ovlivnění širšího území, zejména preferovat pasivní protipovodňová opatření spočívající ve zvyšování retenční schopnosti krajiny (např.: pomocí zvyšování podílu zatravněných a zalesněných ploch v nivách vodních toků, výstavba poldrů, protipovodňových hrází, revitalizace říčních systémů, omezení nové zástavby v záplavových územích 100-leté vody) při ochraně před povodněmi a záplavami,
- zajištění ochrany vodních poměrů, chráněných oblastí přirozené akumulace vod (dále též jen „CHOPAV“), území chráněných pro akumulaci povrchových vod, povrchových a podzemních vod, vodních ekosystémů na území kraje a vodních

zdrojů pro stávající i budoucí potřeby kraje, tzn. podporuje a vytváří opatření v území, která povedou ke zvýšení retenčních schopností území,

- o taková řešení, která povedou k ochraně ovzduší, půd a vod v území a k minimalizaci jejich znečištění,

V souladu s cíli a úkoly pro územní plánování jsou respektovány a rozvíjeny hodnoty území. Změna územního plánu respektuje úkoly stanovené na základě zásad pro rozhodování o změnách v území stanovených v podmínkách koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot

V návrhu změny územního plánu jsou respektovány upřesňující podmínky plynoucí z koncepce ochrany a rozvoje přírodních hodnot území kraje neboť změna územního plánu spolu s platným řešením územního plánu:

- o respektuje ochranu přírodních hodnot ve zvláště chráněném území, v evropsky významné lokalitě;
- o respektuje cílovou charakteristiku krajiny lesopолní, podporuje obnovu a doplnění krajinných prvků a segmentů ve prospěch posílení ekologické stability krajiny;
- o podporuje řešení směřující k vyváženosti zájmů ochrany přírody a zájmů podporujících rozvoj hospodářských, socioekonomických aktivit včetně rekreačního využití území;
- o při navrhování nových zastavitelných ploch zohledňuje zásady ochrany zemědělského půdního fondu a pozemků určených k plnění funkce lesa;
- o vymezuje nové zastavitelné plochy v nejvyšší možné míře v návaznosti na již urbanizované území avšak za cenu méně pozitivního dopadu na ochranu zemědělského půdního fondu;
- o zohledňuje zásady ochrany přírody a krajiny;
- o při stanovování podmínek využití území dbá na posilování retenční schopnosti území, ve vztahu k posílení biodiverzity a k protipovodňové prevenci, podporuje obnovu břehových porostů;
- o vytváří územní předpoklady k ekologicky přijatelnému rekreačnímu využití vodních ploch a toků a omezuje negativní dopad na jejich hospodářské využití;
- o respektuje vodohospodářské zájmy v území, ochranu přirozených koryt vodních toků, vodních ploch, ochranu zdrojů podzemní a povrchové vody, minerálních a léčivých vod a vodních ekosystémů.

V návrhu změny územního plánu jsou respektovány upřesňující podmínky plynoucí z koncepce ochrany a rozvoje kulturních hodnot území kraje neboť změna územního plánu spolu s platným řešením územního plánu:

- o vytváří podmínky pro obnovu a udržování památkového fondu kraje a podporuje rozvoj jeho dalšího možného využití;
- o vytváří podmínky pro zabezpečení ochrany a péče o kulturní památky a o památkové rezervace a dbát na kvalitu řešení jejich okolí, a to i z hlediska širších vazeb se zvláštním důrazem na památky zasahujícího do širšího území Rožmberské rybníční soustavy;
- o vytváří podmínky pro ochranu a využívání dalších, výše neuvedených, kulturních hodnot kraje;

- respektuje charakter krajiny, podporuje obnovu a doplnění originálních krajinných prvků a segmentů ve prospěch zachování specifického krajinného rázu, nepřipouští zástavbu vymykající se měřítku krajiny i charakteru zástavby, výrazně narušující krajinný, urbanistický nebo architektonický ráz a negativně ovlivňující panoramatické a dálkové pohledy nebo sídelní a krajinné prostředí;
- vytváří podmínky pro trvale udržitelný a přiměřený rozvoj zařízení a vybavenosti cestovního ruchu, kongresové a poznávací turistiky v návaznosti na lokality s výskytem kulturních hodnot.

V návrhu změny územního plánu jsou respektovány upřesňující podmínky plynoucí z koncepce ochrany a rozvoje civilizačních hodnot území kraje neboť změna územního plánu spolu s platným řešením územního plánu:

- podporuje ochranu, obnovu a rozvoj veřejné infrastruktury s ohledem na hodnoty území, zvláštní pozornost věnuje veřejným prostranstvím;
- vytváří podmínky pro znovuvyužití již urbanizovaného území, regeneraci brownfields;
- dbá na citlivá a kvalitní řešení při propojení obytného a přírodního prostředí v území;
- podporuje vznik zařízení a vybavenosti cestovního, ruchu neboť rozvíjí doprovodnou infrastrukturu pro vodní aktivity a vodní turistiku, zřizuje nové cykloturistické stezky a podporuje tvorbu produktů prodlužující sezónnost v regionu.

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 nelze předpokládat negativní dopad na cílové charakteristiky krajiny.

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 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. Vzhledem k navrhovanému řešení jsou nově vymezeny plochy rekreace, které odpovídají znění vyhlášky č. 501/2006 Sb. – blíže kapitola komplexní zdůvodnění.

Změna územního plánu je zpracována v rozsahu měněných částí ve správním území obce. 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 je zpracována dle přílohy č. 7 vyhlášky č. 500 tak, že vychází z obsahu platného územního plánu a zapracovává „změny“, které vyplývají z řešení měněných částí. Výrok změny územního plánu tedy obsahuje pouze měněné části a to jak v textové, tak i v grafické podobě. Úplné znění je zpracováno do textu platného územního plánu formou revizí tak, aby bylo snadno odlišitelné, co se v územním plánu měnilo. Celkovým soutiskem textové části bude pak požadované úplné znění po vydání změny územního plánu. Textová část odůvodnění územního plánu je zpracována dle přílohy 7 II. vyhlášky č. 500 v kombinaci s § 53 stavebního zákona a správním řádem. Přílohou odůvodnění změny je celé znění textové části výroku územního plánu s vyznačením změn.

Grafická část změny územního plánu je vydávána v měřítku platného územního plánu a jsou použity pouze ty výkresy, kterých se změna územního plánu týká. Vzhledem ke skutečnosti, že není změnou navrhována žádná veřejně prospěšná stavba, veřejně prospěšné opatření či jiný záměr, pro který by se mohl uplatnit institut vyvlastnění či předkupního práva, není součástí grafické části výroku výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací. V tomto případě by se jednalo o čistou katastrální mapu. Vzhledem ke skutečnosti, že se řešené území změny nachází daleko od hranic sousedních obcí a není ani potřeba dokumentovat vazby na území sousedních obcí, ani tyto vazby změna nevyvolává, není součástí grafické části výkres širších vztahů. Proto je grafická část odůvodnění změny územního plánu rozšířena o schéma umístění řešených území změny, které zobrazuje umístění řešených území vzhledem k sídlu a umístění v území, a které je vydáno v měřítku 1 : 50 000.

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“). 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. Nedochozí 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“). Koncepce nemá dopad na oblasti nebo krajiny s uznávaným statutem ochrany národní, komunitární nebo mezinárodní úrovni.

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

Na začátku je nutno upozornit, že podrobné zdůvodnění návrhu změny je uvedeno v následující kapitole.

Zastupitelstvo obce rozhodlo o obsahu změny územního plánu:

1. Obsahem změny územního plánu je prověřit využití lokality severozápadně od sídla Záluží zejména p. č. 426/1 k. ú. Záluží nad Vltavou a dalších pozemků a rozvojových ploch v lokalitě.
 - bylo prověřeno využití a pozemek zahrnut do ploch rekreace
2. Druhým bodem změny je prověření využití a podmínek využití na jihozápadě sídla Prostřední Svince zejména p. č. 89/1 k. ú. Prostřední Svince, na kterém je záměrem využití pro bydlení.
 - bylo prověřeno využití v území a pozemek p. č. 89/1 k. ú. Prostřední Svince byl zahrnut do ploch, ve kterých je povolena výstavba pro bydlení

j) komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty

Navržené řešení vychází z platného územního plánu.

Obsah změny územního plánu byl stanoven rozhodnutím zastupitelstva obce:

1. Obsahem změny územního plánu je prověřit využití lokality severozápadně od sídla Záluží zejména p. č. 426/1 k. ú. Záluží nad Vltavou a dalších pozemků a rozvojových ploch v lokalitě – viz situace. Důvodem je snaha o koordinaci budoucí výstavby a stabilizace možnosti využití ostatních částí území v lokalitě tak, jak bylo avizováno v předchozích jednáních. Konkrétně se jedná o zpřesnění hranice NBC 52 Dívčí Kámen, v jehož těsném sousedství se nachází zastavitelná plocha s využitím plochy rekreace – areály a hřiště, a v okrajové části biocentra zastavitelná plocha s využitím plochy výroby a skladování, k jejímuž vymezení došlo změnou č. 1 územního plánu Dolní Třebonín. Mimo tyto plochy, ale v těsné blízkosti byla vymezena plocha rekreace. Současně jsou vypuštěny zmiňované zastavitelné plochy v lokalitě. Hranice NBC je zpřesněna pouze tak, že nebude zasahovat na plochu stavby, respektive z plochy NBC bude vyříznuta půdorysně jen plocha pro stavbu pro rekreaci.
2. Druhým bodem změny je prověření využití a podmínek využití na jihozápadě sídla Prostřední Svince zejména p. č. 89/1 k. ú. Prostřední Svince, na kterém je záměrem využití pro bydlení. Jedná se o pozemek navazující na zastavěné území dobře napojitelný na stávající komunikace evidovaný v katastru nemovitostí druh pozemku zahrada. Pozemek je již v platném územním plánu zahrnut do zastavitelné plochy. Změna územního plánu jej vyčleňuje do samostatné zastavitelné plochy se způsobem využití plochy bydlení – vesnické s možností výstavby jednoho rodinného domu či zemědělské usedlosti. Využití pozemku je nutno koordinovat s připravovanými dopravními stavbami.

j) 1. odůvodnění vymezení zastavěného území

Zastavěné území není změnou aktualizováno.

j) 2. odůvodnění základní koncepce rozvoje území, ochrany a rozvoje jeho hodnot

Základní koncepce rozvoje území a koncepce ochrany a rozvoje jeho hodnot není změnou dotčena.

j) 3. odůvodnění urbanistické koncepce

Urbanistická koncepce se nemění.

V části, kterou doplňovala změna č. 1 je vypuštěn text týkající se plochy pro výrobu a skladování označené 1.1. Tato plocha je změnou č. 5 z řešení územně plánovací dokumentace vypuštěna.

V části zastavitelných ploch je doplněna změnou č. 5 nová tabulka zastavitelných ploch, resp. v ní dvě zastavitelné plochy. První zastavitelná plocha se týká možnosti výstavby stavby pro rodinnou rekreaci jihozápadně od sídla Čertyně, druhá se týká jihozápadu sídla Prostřední Svince. Bližší odůvodnění je v úvodu této kapitoly.

j) 4. odůvodnění koncepce veřejné infrastruktury

Koncepce veřejné infrastruktury se nemění.

j) 5. odůvodnění koncepce uspořádání krajiny

Koncepce uspořádání krajiny se nemění.

j) 6. odůvodnění stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití

Na základě vymezení nového druhu plochy – plochy rekreace je tato plocha doplněna do příslušné kapitoly včetně podmínek využití.

PLOCHY REKREACE - RE

Základ vymezení plochy je nutné spatřovat ve vyhlášce č. 501/2006 Sb., blíže v § 5 odst. 1, kde je uvedeno, že: „*Plochy rekreace se obvykle samostatně vymezují za účelem zajištění podmínek pro rekreaci v kvalitním prostředí.*“ Z této definice vyplývá **hlavní využití plochy (převažující účel využití): rekreace.**

Cílem je zachování těchto ploch včetně jejího klidového umístění. Hlavním využitím této plochy je zajištění podmínek pro rodinnou rekreaci v kvalitním, klidném a čistém prostředí respektujícím plně hodnoty území s možností kvalitativních zlepšení. Pro tyto plochy jsou charakteristické stavby pro rodinnou rekreaci na oplocených pozemcích s možností doplnění dalšími stavbami a zařízeními, které jsou využívány zejména pro letní víkendové pobyty. Tomu odpovídají také stanovené regulativy, které umožňují nejen rekonstrukce, rozšíření a doplnění stávajících staveb pro rodinnou rekreaci, ale také umístění zcela nových staveb pro rodinnou rekreaci. Stejně tak je charakteristické oplocení soukromých pozemků, využití pro zahrady. Podmínky pro využití plochy dále také umožňují stavby a zařízení dopravní a technické infrastruktury související bezprostředně s rekreací. Naopak není cílem a tudíž ani přípustné přeměnění na funkci bydlení. Dále je nepřípustné ubytování, obchodní činnosti atd.

Přípustné využití:

rekreace – včetně staveb a zařízení pro rodinnou rekreaci s možností zázemí zejména formou zahrádek a oplocení – (§ 2 písm. b vyhláška 501)

sportoviště – která nesnižují kvalitu prostředí a jsou slučitelná s rekreací místního charakteru bez vlastního zázemí

Takovým sportovištěm je myšleno menší hřiště na kopanou, volejbal, basketbal, atp., které nesmí být doplněno dalšími stavbami tvořící zázemí k tomuto sportovišti (jako je sociální zařízení, kiosek, kabiny, atp.). Charakter sportoviště má pokrýt potřebu sezónního sportovního využití rekreatantů (tzn. místní charakter), tudíž nesmí vyvolávat dojízdku ze širšího

okolí, které by zvyšovalo nároky na dopravu v místě.

veřejná prostranství – (§ 34 zákona č. 128/2000 Sb.) Žádoucí je do těchto ploch zahrnout kvalitní veřejná prostranství a to v podobě dostatečně širokého uličního prostoru, volných prostranství návší a náměstíček, volně přístupného parteru budov, atp., s možností vybudování městského mobiliáře (lavičky, odpadkové koše, kašny) atd. Vhodné je veřejný prostor dokoňovat vodním prvkem (např. vodní nádrží, retenční nádrží, vodotečí) a kvalitní veřejnou zelení s vyšším podílem autochtonních druhů, která zajistí pohlcení většiny negativních vlivů urbanizovaného území. Veřejná prostranství tradičně doprovázejí stavby drobné sakrální architektury (kapličky, křížky, boží muka) a další kulturní stavby typu památníky, sochy, informační panely, tabule, desky, apod.

zeleně – např. veřejná, izolační, zahrady, sady – Jedním z hlavních doprovodných prvků staveb, by měla být zeleně a zakomponování staveb do okolní krajiny pomocí zeleně s upřednostněním autochtonních druhů rostlin. Neboť právě měkký přechod sídla do otevřené krajiny je zárukou pozitivního přijetí novodobé výstavby na okrajích sídel, jenž je vždy exponovanou lokalitou, která je prvně vnímána při příjezdu do obce. Nedocenené je doplnění stavby pro bydlení užitkovou zeleninovou zahradou a ovocným sadem, který zajistí samozásobení obyvatel rodinného domu kvalitní zeleninou a ovocem, vypěstovaným v místních přirozených podmínkách.

vodní útvary – (§ 2 odst. 3 zákona č. 254/2001 Sb.)

územní systém ekologické stability – (§ 1 vyhlášky č. 395/1992 Sb.)

dopravní a technická infrastruktura obecního významu – (§ 9 odst. 2 a § 10 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb.)

Obecní význam je pojem zahrnující:

- a) místní význam (tj. svým významem, rozsahem nebo využitím neovlivňuje území více obcí)
- b) nadmístní význam nenaplnující atributy nadmístnosti stanovené v zásadách územního rozvoje (a tudíž neřešení na úrovni územně plánovací dokumentace kraje).

§ 2 stavebního zákona stanovuje, že plochou nadmístního významu je plocha, která svým významem, rozsahem nebo využitím ovlivní území více obcí. Zásady územního rozvoje vymezí plochy nebo koridory nadmístního významu viz § 36 stavebního zákona. Záležitosti nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje, mohou být součástí územního plánu, pokud to krajský úřad ve stanovisku podle § 50 odst. 7 z důvodu významných negativních vlivů přesahujících hranice obce nevyloučí.

Proto změny v území nadmístního významu, které nenaplnují atributy nadmístnosti stanovené v ZÚR, mohou být součástí řešení územního plánu a tudíž v rozhodovací pravomoci na úrovni obcí. Klasickým příkladem je dopravní a technická infrastruktura, kdy často záměr zasahuje na území více obcí. Při kombinaci s nepřipustným využitím, jsou v tomto bodě připuštěny zejména záměry typu místních a účelových komunikací, zlepšení parametrů silnic zejména II. a III. třídy, meziobecní vodovody včetně přípojek, atd. Dále sem patří zejména stavby a zařízení související s bydlením, občanským vybavením, atp., které jsou nezbytné a potřebné pro fungování území (např. chodníky, zpevněné pozemní komunikace, vodovody, kanalizace, plynovody, stavby a zařízení pro zneškodňování odpadních vod, trafostanice, energetická a komunikační vedení, elektronická komunikační zařízení).

Záměry, které naplňují parametry nadmístnosti stanovené v zásadách územního rozvoje, mohou být součástí řešení územního plánu až poté, co budou řešeny v zásadách územního rozvoje.

Nepřipustné využití

bydlení včetně staveb pro bydlení – (§ 2 písm. a) vyhlášky č. 501/2006 Sb.)

Stavby pro bydlení a stavby občanského vybavení, vyvolávají takové nároky na využívání území, které nejsou v souladu s hlavním využitím plochy a požadavky na využívání území.

občanské vybavení včetně staveb a zařízení občanského vybavení – zejm. komerčního charakteru (§ 2 písm. c) vyhlášky č. 501/2006 Sb. a § 3 písm. b) a c) vyhlášky č. 268/2009 Sb.) viz předchozí odstavec

využití, které by bylo v rozporu s hlavním využitím plochy nebo by mohlo narušit kvalitní rekreační prostředí – (§ 20 odst. 1 a 2 vyhlášky 501)

V tomto nepřipustném využití jsou zahrnuty takové funkce (zemědělství, výroba a skladování, ...), které by byly v rozporu s hlavním využitím plochy nebo by mohly narušit kvalitní prostředí pro rekreaci (např. škodlivými exhalacemi, hlukem, teplem, otřesy, vibracemi, prachem, zápachem, znečišťováním ovzduší, vod a půdy, světelným znečištěním zejména oslňováním, zastíněním) anebo toto narušení vyvolávat, zejména stavby pro výrobu a skladování velkokapacitního charakteru (pily, kovárny, slévárny, chemičky, atp.), velkokapacitní stavby pro zemědělství (např. zemědělské areály hospodářských zvířat, velkovýkrmny, velkoobjemové sklady steliva a krmiva, atp.), nákladní doprava v klidu (např. odstavná a parkovací stání pro kamionovou dopravu, logistické haly, řadové garáže), čerpací stanice pohonných hmot, autobazary, stavby se shromažďovacím prostorem, diskotéky, atd. Výrobou jsou myšleny i stavby větrných a fotovoltaických elektráren, nikoli však technická zařízení stavby, která představují menší systémy výroben energie.

Podmínky prostorového uspořádání

nejsou stanoveny

j) 7. odůvodnění vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit

Tato kapitola není řešením změny dotčena.

j) 8. odůvodnění vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo

Tato kapitola není řešením změny dotčena.

j) 9. odůvodnění stanovení kompenzačních opatření

Kompenzační opatření nebylo nutné ve změně územního plánu stanovovat. Tato kapitola není řešením změny dotčena.

j) 10. odůvodnění vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její pořízení a přiměřené lhůty pro vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti

Tato kapitola není řešením změny dotčena.

j) 11. odůvodnění stanovení pořadí změn v území (etapizace)

Tato kapitola není řešením změny dotčena.

j) 12. odůvodnění údajů o počtu listů územního plánu a počtu výkresů připojené grafické části

Tato kapitola není řešením změny dotčena.

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

Lze konstatovat, že zastavěné území je účelně využíváno. Nově je vymezena zastavitelná plocha pro rozvoj bydlení, která navazuje na zastavěné území a umožňuje umístění jednoho rodinného domu. Snahou územně plánovací dokumentace je maximalizovat využití zastavěného území, ale bez dalších navrhovaných ploch se rozvoj sídla neobejde. Obdobně zastavitelná plocha pro rozvoj rekreace reaguje na konkrétní požadavek. Na úkor jejího vymezení jsou vypuštěny ostatní zastavitelné plochy v lokalitě. Zastavitelné plochy odpovídají svou velikostí předpokládanému vývoji sídla a potřebám obce. Zastavitelné plochy lze dobře napojit na dopravní a technickou infrastrukturu. Podmínky pro využití plochy jsou navrženy tak, aby zastavěné území mohlo být hospodárně a dostatečně využíváno a zároveň, byla snaha zajistit ochranu hodnot území.

Změna územního plánu reaguje na vývoj v území posledních letech, který prokázal atraktivnost sídel zejména pro rozvoj bydlení. Postupně dochází k využívání ploch pro bydlení. Změna doplňuje vymezené rozvojové směry a doplňuje organismy sídel či samot v řádu jednotek rodinných domů. Řešení navazuje na stávající územně plánovací dokumentaci. Množství zastavitelných ploch odpovídá aktuálním požadavkům na rozvojové záměry s přiměřenou rezervou a časovým výhledem platnosti územního plánu. Navrhovaným řešením by mělo být dosaženo rovnováhy potřeby a nabídky, kdy nabídka musí přiměřeně převyšovat poptávku.

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

Viz samostatná příloha.

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

Tabulka vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené pro plnění funkcí lesa (všechny výměry jsou uvedeny v ha).

označení plochy / koridoru	navržené využití	souhrn výměry záboru (ha)	třída ochrany/výměra					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
			I.	II.	III.	IV.	V.					
zm5-Z2	bydlení	0,1484			0,1484			0,0000	NE	ANO	NE	NE
CELKEM		0,1484	0,0000	0,0000	0,1484	0,0000	0,0000					

Zdůvodnění navrženého řešení včetně vyhodnocení dodržení zásad plošné ochrany zemědělského půdního fondu stanovených v § 4 zákona, (dále jen „zásady ochrany zemědělského půdního fondu“); je-li návrh předkládán variantně, zdůvodnění obsahuje srovnání variant, a prokázání výrazně převažujícího veřejného zájmu u záboru zemědělské půdy I. a II. třídy ochrany nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu podle § 4 odst. 3 zákona, nejedná-li se o případ podle § 4 odst. 4 zákona

Z hlediska respektování zásad ochrany zemědělského půdního fondu (dále také „ZPF“) vycházel projektant a pořizovatel této územně plánovací dokumentace, resp. její změny z § 4 zákona č. 334/1992 Sb. o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů a navrhnul takové řešení, které je z hlediska ochrany ZPF a ostatních zákonem chráněných obecných zájmů nejvýhodnější. Projektant vyhodnotil předpokládané důsledky navrhovaného řešení na ZPF, ve srovnání s jiným možným řešením a považuje navržené řešení za nejvýhodnější. Zdůvodnění, proč je přijaté navrhované řešení nejvýhodnější (nejen z hlediska ochrany ZPF), se však prolíná celou dokumentací územního plánu (zejména kapitola komplexní zdůvodnění přijatého řešení).

Projektant navazuje na urbanistickou koncepci stanovenou v platné územně plánovací dokumentaci. V návaznosti na řešení platného územního plánu je tak deklarován určitý kontinuální vývoj území v čase a předvídatelnost rozhodování při povolování staveb. Bylo přistoupeno k nezbytnému případu vymezení zastavitelných ploch na pozemcích zemědělského půdního fondu. Přitom se snahou co nejméně narušit organizaci zemědělského půdního fondu, hydrologické poměry a odtokové poměry v území a síť zemědělských účelových komunikací.

Změna územního plánu navrhuje jeden zábor zemědělské půdy pro bydlení a to v sídle Prostřední Svince. Druhá zastavitelná plocha je vymezena na pozemku vedeném v katastru nemovitostí jako ostatní plocha – neplodná půda.

Zábor je tedy obsažen v zastavitelné ploše na jihozápadě sídla Prostřední Svince. Jedná se o pozemek navazující na zastavěné území dobře napojitelný na stávající komunikace evidované v katastru nemovitostí druh pozemku zahrada. Pozemek je již v platném územním plánu zahrnut do zastavitelné plochy. Změna územního plánu jej vyčleňuje do samostatné

zastavitelné plochy se způsobem využití plochy bydlení – vesnické s možností výstavby jednoho rodinného domu či zemědělské usedlosti. Vymezená plocha doplňuje stávající zástavbu o možnost umístění jednoho rodinného domu, využívá k tomu oplocený pozemek dlouhodobě využívaný jako zahrada. Z hlediska kvality se jedná o průměrně produkční půdy.

Z hlediska uspořádání území se jedná o logický a dlouhodobě sledovaný směr rozvoje, kde je možno záměry dobře napojit na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu.

Závěrem je nutno konstatovat, že není možné vymezit jiné rozvojové lokality, které by byly z hlediska dotčení zájmů ochrany zemědělského půdního fondu vhodnější, což dokladuje také grafická část územního plánu.

Na základě výše uvedeného zdůvodnění považujeme navržené řešení za nejvíce inklinující ke splnění všech cílů a úkolů územního plánování definovaných v § 18 a § 19 stavebního zákona při respektování zákona o ochraně zemědělské půdy.

Předpokládaný zábor PUPFL

Změna nenavrhuje žádný zábor 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. 5 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

příloha odůvodnění změny č. 5 územního plánu Dolní Třebonín

text s vyznačením změn

příloha odůvodnění text s vyznačením změn provedených v rámci změny č. 5 územního plánu Dolní Třebonín je zpracováno způsobem jako u změny textu legislativního předpisu, tedy:

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

Vzhledem k tomu, že změna č. 5 územního plánu Dolní Třebonín se týká pouze některých 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.

Rozvojové lokality jsou postupně číslovány ve skupinách (oblastech):

- Čertyně a okolí (kód C)
- Záluží a Štětkře a okolí (kód Z)
- Dolní a Horní Třebonín a okolí (kód T)
- Dolní, Prostřední a Horní Svince a okolí (kód S).

Největší zastavitelné plochy jsou navrženy v sídle Dolní Třebonín, a to směrem k silnici I.třídy. S rozvojem se však počítá i v dalších okrajových polohách sídla i v ostatních sídlech.

Ve volné krajině jsou navrženy rybníky, zejména rybník Počátek s protizáplavovou funkcí, s navazující plochou vybavenosti a zeleně.

Změna č. 1

Nové zastavitelné plochy jsou vymezeny v lokalitách:

~~1.1 pro výrobu a skladování (obhospodařování okolních pozemků ve volné krajině)~~

1.2 pro výrobu a skladování (obhospodařování okolních pozemků ve volné krajině)

1.3 pro smíšené obytné využití a výrobu a skladování (obhospodařování okolních pozemků ve volné krajině)

1.6 pro občanské vybavení (rozšíření stávající lokality u silnice)

1.9 pro bydlení (v RD).

Změna č. 3

Jsou doplněny, popř. upraveny tyto zastavitelné plochy:

označení zastavitelné plochy	umístění	způsob využití plochy	podmínky pro využití plochy	rozhodování o změnách v území podmíněno*	etapizace
29 T	Dolní Třebonín střed	bydlení	- nejsou stanoveny	NE	NE

*) dohodou o parcelaci, zpracováním územní studie nebo vydáním regulačního plánu

Změna č. 5

Jsou doplněny tyto zastavitelné plochy:

<u>označení zastavitelné plochy</u>	<u>umístění</u>	<u>způsob využití plochy</u>	<u>podmínky pro využití plochy</u>	<u>rozhodování o změnách v území podmíněno*</u>	<u>etapizace</u>
<u>zm5-Z1</u>	<u>Čertyně jihozápadně od sídla</u>	<u>rekreace</u>	<u>- umístění jedné stavby hlavní – stavba pro rodinnou rekreaci</u> <u>- maximálně jedno nadzemní podlaží a využitelné podkroví</u>	<u>NE</u>	<u>NE</u>

<u>zm5-Z2</u>	<u>Prostřední Svince jihozápad sídla</u>	<u>bydlení</u>	<u>- umístění jedné stavby hlavní – rodinný dům</u> <u>- maximálně jedno nadzemní podlaží a využitelné podkroví</u>	<u>NE</u>	<u>NE</u>
---------------	--	----------------	--	-----------	-----------

*) dohodou o parcelaci, zpracováním územní studie nebo vydáním regulačního plánu

Přestavbovou plochou je několik ploch nedostatečně využívaných v zastavěném území sídel, převážně zahrad:

- Dolní Třebonín (23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 34, 36)
- Horní Třebonín (42, 44, 46, 51)
- Záluží (4, 7)
- Dolní Svince (7, 8).

Změna č. 1

Je navržena jedna plocha přestavby 1.5 – změna využití z ploch dopravní infrastruktury na plochu občanského vybavení u parkoviště při silnici.

Mimo to jsou vymezeny plochy pro umístění podnikatelských aktivit – využití obnovitelných zdrojů energie - fotovoltaická elektrárna.

Dále jsou navržena protizáplavová opatření v krajině – retenční nádrže a odvodnění.

Systém sídelní zeleně je opřen především o veřejnou zeleň návsi a soukromou zeleň zahrad a ovocných sadů, které přirozeně přes krajinnou zeleň a porosty remízů a mezi přecházejí k lesním celkům.

Navržené plochy systému sídelní zeleně v ÚP navazují na plochy krajinné zeleně vně zastavěného území a na stanovené prvky ÚSES v daném území. Jedná se také o plochy veřejné zeleně u komerčních areálů. Současně je nutné v prostředí venkovských sídel zachovávat a obnovovat stávající sídelní zeleň v dostatečně širokých vnitřních prostorech a v charakteristické původní druhové (autochtonní) skladbě.

Významnou a nedílnou složku v jednotlivých sídlech tvoří i veřejná zeleň utvářená v rámci realizace ploch pro bydlení a občanskou vybavenost. Její význam z hlediska tvorby kvalitního životního prostředí je nezastupitelný. Současně napomáhá tato významná urbanistická složka zapojení stavebních objektů do krajiny a přispívá k eliminaci případných negativních vlivů některých činností v daném území na okolní prostředí.

4. koncepce veřejné infrastruktury

4a) Koncepce dopravní infrastruktury

Obec Dolní Třebonín leží cca 15 km jižně od Českých Budějovic při silnici I/39 (bývalá II/159) České Budějovice – Český Krumlov.

Podmínky zástavby s ohledem na dochovaný krajinný a sídelní ráz:

- zastavitelnost jednotlivého pozemku nebo areálu do 30%
- stavby přízemní, max. do 80 m² zastavěné plochy
- v lokalitách určených pro vypracování územní studie bude stanoveno prostorové uspořádání zástavby.

Změna č. 5

Plochy rekreace - Re

Hlavní využití (převažující účel využití)

- rekreace

Přípustné využití

- rekreace – včetně staveb a zařízení pro rodinnou rekreaci s možností zázemí zejména formou zahrádek a oplocení
- sportoviště – která nesnižují kvalitu prostředí a jsou slučitelná s rekreací místního charakteru bez vlastního zázemí
- veřejná prostranství
- zeleň – např. veřejná, izolační, zahrady, sady
- vodní útvary
- územní systém ekologické stability
- dopravní a technická infrastruktura obecního významu

Podmíněně přípustné využití

- není stanoveno

Nepřípustné využití

- bydlení – včetně staveb pro bydlení
- občanské vybavení – včetně staveb a zařízení občanského vybavení
- využití, které by bylo v rozporu s hlavním využitím plochy nebo by mohlo narušit kvalitní rekreační prostředí (např. škodlivými exhalacemi, hlukem, teplem, otřesy, vibracemi, prachem, zápachem, znečišťováním ovzduší, vod a půdy, světelným znečištěním zejména oslňováním, zastíněním) anebo toto narušení vyvolávat, zejména:
 - zemědělství, včetně staveb pro zemědělství, farmové a zájmové chovy
 - výroba a skladování včetně staveb pro výrobu a skladování
 - dále např. myčky, diskotéky, garáže a odstavná a parkovací stání pro nákladní automobily, hromadné a řadové garáže, autobazary, stavby se shromažďovacím prostorem

Podmínky prostorového uspořádání

- nejsou stanoveny

plochy občanského vybavení - smíšené komerční

Na těchto plochách je přípustné umístit

- 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.