

změna č. 2 územního plánu

ZÁBLATÍ

návrh pro veřejné projednání

ZMĚNA Č. 2 ÚZEMNÍHO PLÁNU ZÁBLATÍ

Zpracovatel:

PRO-PLANS s.r.o.
Nerudova 945/36,
370 04 České Budějovice
IČO: 05473012

Architektura, urbanismus

Ing. arch. Filip Dubský

Urbanismus

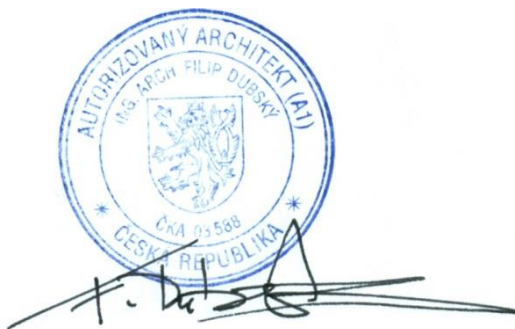
Ing. Jan Šíma

Objednatel:

Obec Záblatí

Pořizovatel:

Městský úřad Prachatice, Odbor stavebně správní a regionálního rozvoje
Mgr. Vlastimil Lukášek



OBSAH – VÝROKOVÁ ČÁST ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

1 ZMĚNY V ÚZEMNÍM PLÁNU ZÁBLATÍ 8

OBSAH – ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

1	POSTUP PŘI POŘIZOVÁNÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU.....	15
2	VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ V ÚZEMÍ	15
3	VYHODNOCENÍ SOULADU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM	15
3.1	vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje	15
3.2	vyhodnocení souladu se zásadami územního rozvoje Jihočeského kraje	16
4	VYHODNOCENÍ SOULADU S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ	18
4.1	soulad s cíli územního plánování	18
4.2	soulad s úkoly územního plánování.....	18
5	VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA A JEHO PROVÁDĚCÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ	20
6	VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ PODLE ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ	20
7	VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ OBSAŽENÝCH V ROZHODNUTÍ ZASTUPITELSTVA OBCE O OBSAHU ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU	20
8	KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ.....	22
8.1	zdůvodnění přijatého řešení.....	22
8.2	zdůvodnění přijatého řešení ve vztahu k rozboru udržitelného rozvoje	25
8.3	zvláštní zájmy ministerstva obrany	26
9	VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH	26
10	ZPRÁVA O VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ OBSAHUJÍCÍ ZÁKLADNÍ INFORMACE O VÝSLEDKÁCH TOHOTO VYHODNOCENÍ VČETNĚ VÝSLEDKŮ VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ.....	26
11	STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU PODLE § 50 Odst. 5 STAVEBNÍHO ZÁKONA .	27
12	SDĚLENÍ, JAK BYLO STANOVISKO PODLE § 50 Odst. 5 STAVEBNÍHO ZÁKONA ZOHLEDNĚNO.....	27
13	VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU ŘEŠENY V ZÁŠADÁCH ÚZEMNÍHO ROZVOJE, S ODŮVODNĚNÍM POTŘEBY JEJICH VYMEZENÍ	27
14	VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A NA POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCÍ LESA	28
14.1	vyhodnocení záboru zemědělského půdního fondu (ZPF).....	28
14.2	vyhodnocení záboru pozemků určených k plnění funkcí lesa (PUPFL)	29
14.3	zdůvodnění záboru ochrany zemědělského půdního fondu.....	30
15	ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH A JEJICH ODŮVODNĚNÍ	32
16	VYPOŘÁDÁNÍ PŘIPOMÍNEK A JEJICH ODŮVODNĚNÍ.....	32

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI

správního orgánu, který změnu územního plánu vydal:

Zastupitelstvo obce Záblatí

datum nabytí účinnosti změny územního plánu:**pořizovatel:**

Odbor stavebně správní a regionálního rozvoje, oddělení regionálního rozvoje a památkové péče Velké náměstí 1, Prachatice

oprávněná úřední osoba pořizovatele:

Mgr. Vlastimil Lukášek

Zastupitelstvo obce Záblatí, příslušné podle ustanovení § 6 odst. 5 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), za použití ustanovení § 55 ve spojení s § 54 stavebního zákona, v souladu s ustanovením §§ 171 až 174 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů

v y d á v á

ZMĚNU Č. 2 ÚZEMNÍHO PLÁNU ZÁBLATÍ.

VÝROKOVÁ ČÁST

1 ZMĚNY V ÚZEMNÍM PLÁNU ZÁBLATÍ

Územní plán Záblatí se mění následovně:

- [1] V kapitole 1. vymezení zastavěného území se datum „31.12.2010“ ruší a nahrazuje se datem „5.4.2020“.
- [2] V kapitole 3b) vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně se v tabulce Soupis rozvojových lokalit text „Pl. Bydlení“ nahrazuje textem „Pl. Smíšené obytné“.
- [3] V kapitole 3b) vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně se v tabulce Soupis rozvojových lokalit u ploch 20 a 80 text „Pl.smíš.výrobní-agroturistika“ nahrazuje textem „Pl.smíšené obytné“.
- [4] V kapitole 3b) vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně se v tabulce Soupis rozvojových lokalit za plochu 22 vkládají plochy/řádky nové, které zní:

91	Pl. smíšené obytné	0,13	ZP
92	Pl. rekreace – rekreační plochy	0,45	ZP

- [5] V kapitole 3b) vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně se v tabulce Soupis rozvojových lokalit za plochu 35 vkládají plochy/řádky nové, které zní:

97	Pl. zemědělská – zahrady a sady	0,20	ZP
----	---------------------------------	------	----

- [6] V kapitole 3b) vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně se v tabulce Soupis rozvojových lokalit plochy 37 ruší.
- [7] V kapitole 3b) vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně se v tabulce Soupis rozvojových lokalit se ruší plochy/řádky 42, 44, 66, 73, 79, 81A, 81B, 83, 84B, 85, 91, 92, 93, 94, 95 a 96.
- [8] V kapitole 3b) vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně se v tabulce Soupis rozvojových lokalit se u plochy 45 ruší číslo „0,10“ a nahrazuje se novým „0,45“.

- [9] V kapitole 3b) vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně se v tabulce Soupis rozvojových lokalit za plochu 51 vkládá plocha/řádek nový, které zní:

90	Pl.zemědělská-zahrady a sady	0,90	ZP
----	------------------------------	------	----

- [10] V kapitole 3b) vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně se v tabulce Soupis rozvojových lokalit za plochu 69 vkládají plochy/řádky nové, které zní:

101	Pl.smíšené obytné	0,19	ZP
102	Pl.smíšené obytné	0,37	ZP
103	Pl.smíšené obytné	0,65	ZP
111	Pl.výr.a sklad. - průmyslové	0,31	ZP

- [11] V kapitole 3b) vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně se v tabulce Soupis rozvojových lokalit za plochu 69 vkládají plochy/řádky nové, které zní:

104	Pl.smíšené obytné	0,18	ZP
105	Pl.smíšené obytné	0,34	ZP
106	Pl.smíšené obytné	0,34	ZP
107	Pl.smíšené obytné	0,21	ZP

- [12] kapitole 3b) vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně se v tabulce Soupis rozvojových lokalit u ploch 82 a 84a text „PP I.etapa“ a „I.etapa“ nahrazuje textem „ZP“.
- [13] kapitole 3b) vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně se v tabulce Soupis rozvojových lokalit u plochy 84a text „0,65“ nahrazuje textem „4,71“.
- [14] V kapitole 3b) vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně se v tabulce Soupis rozvojových lokalit za plochu 87 vkládají plochy/řádky nové, které zní:

108	Pl.zemědělská-zahrady a sady	0,59	ZP
109	Pl.veř.prostranství - zeleň	0,10	ZP
110	Pl.smíšené obytné	0,26	ZP

- [15] V kapitole 6a) Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití se v tabulce SEZNAM PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ ruší plochy „A PLOCHY BYDLENÍ“, „M PLOCHY SMÍŠENÉ VÝROBNÍ – AGROTURISTIKA“ a „P PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ – S REKREAČNÍM VYUŽITÍM“.
- [16] V kapitole 6b) Ustanovení hlavního, přípustného, nepřípustného, popř. podmíněně přípustného využití se ruší plochy „A PLOCHY BYDLENÍ“, „M PLOCHY SMÍŠENÉ VÝROBNÍ – AGROTURISTIKA“ a „P PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ – S REKREAČNÍM VYUŽITÍM“ včetně textu v nich obsaženého.
- [17] V kapitole 6b) Ustanovení hlavního, přípustného, nepřípustného, popř. podmíněně přípustného využití se v ploše G - PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ ruší text „v plochách č.93, 94, 95 a 96 Křišťanovice lze připustit i stávající využívání objektů pro individuální rekreaci včetně jejich změn.“ a nahrazuje se textem novým, který zní:
- „v lokalitě Křišťanovice lze v případě stávajících staveb pro rodinnou rekreaci připustit jejich změny (stavební úpravy)“
- [18] V kapitole 6b) Ustanovení hlavního, přípustného, nepřípustného, popř. podmíněně přípustného využití se v ploše G - PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ ruší text v části Podmínky zástavby s ohledem na dochovaný krajinný a sídelní ráz a nahrazuje se textem novým, který zní:

Podmínky pro plošné využití území:

- zastavitelnost nadzemními objekty stavebního pozemku nebo souboru pozemků jednoho stavebníka do 40% (pokud je již překročeno, nelze půdorysně stavby rozšiřovat).
- výměra pro vymezení nových stavebních pozemků v zastavitelných plochách je stanovena na min. 700 m²

Podmínky pro prostorové uspořádání pro jednotlivé lokality:

- pro plochu č.13 v Záblatí se stanovují tyto podmínky: stavby budou přízemní + podkroví, sedlová nebo polovalbová střecha, sklon 35 – 44°, zřetelný obdélníkový půdorys (nebo půdorys do „L“, „T“, „U“), , oplocení venkovského charakteru,
- v lokalitách určených pro vypracování územní studie (č.65 v Hlásné Lhotě) bude touto studií stanoveno prostorové uspořádání zástavby včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu a napojení na infrastrukturu,
- pro plochy č. 11,12 v Záblatí se stanovují tyto podmínky prostorového uspořádání pro výstavbu:
 - výška budovy do 2 NP + podkroví,
 - výška budovy do hřebene v metrech maximálně 10 m,

- střechy pro stavby hlavní – pouze střechy šikmé, a to sedlové nebo polovalbové,
 - půdorys – pro stavby hlavní platí podmínka – kompaktní obdélníkové půdorysy,
 - stavební čára otevřená – respektovat trasu nastavené stavební čáry přebíranou vždy od okolních objektů v řadě nebo od nejbližšího souseda,
- pro plochy č. 23 v Horním Záblatí a č. 82,86,84A, 110 v Křišťanovicích se stanovují tyto podmínky prostorového uspořádání pro výstavbu:
- výška budovy 1 nadzemní podlaží + podkroví,
 - výška budovy do hřebene v metrech maximálně 10 m,
 - střechy pro stavby hlavní – pouze střechy šikmé, a to sedlové nebo polovalbové,
 - půdorys – pro stavby hlavní platí podmínka – kompaktní obdélníkové půdorysy. vhodné je použití obdélně převažující poměr 1:1,5 a vyšší převážení délky a podélného typu objektu,
 - stavební čára otevřená – respektovat trasu nastavené stavební čáry přebíranou vždy od okolních objektů v řadě nebo od nejbližšího souseda,
- pro plochy č.32 v Horním Záblatí se stanovují tyto podmínky: stavby budou mít obdélníkový půdorys nebo půdorys ve tvaru „L“, „T“, „U“, střecha sedlová či polovalbová se sklonem 35-44°, hřeben souběžný s delší osou půdorysu, oplocení venkovského charakteru,
- pro plochy 27, 30 a 31 v Horním Záblatí se stanovují tyto podmínky: zástavba venkovského typu s obdélníkovým půdorysem nebo půdorysem ve tvaru „L“, „T“, „U“, vnější vzhled přizpůsobit stávajícím okolním objektům,
- pro plochu č. 35 v Saladíně se stanovují tyto podmínky: možno umístit max. 3 objekty do jižní poloviny obou ploch co nejbliže k návsi, stavby budou mít přízemí + podkroví, sedlovou nebo polovalbovou střechu, sklon 35 – 44°, zřetelný obdélníkový půdorys (nebo půdorys do „L“, „T“, „U“),
- pro plochy č.43 a 45 v Řepešíně se stanovují tyto podmínky: Objekty budou mít přízemí + podkroví, sedlovou nebo polovalbovou střechu, sklon 35 – 44°, zřetelný obdélníkový půdorys (nebo půdorys do „L“, „T“, „U“),
- pro plochy č. 71, 72, 75, 76 a 77, 78, 104, 105, a 106 v Albrechtovicích a č. 80 a 107 v Petrovicích se stanovují tyto podmínky:
- na plochu č.71 možno umístit max. 3 objekty, na plochu č. 76 - 1 objekt,
 - stavby budou mít přízemí + podkroví, sedlovou nebo polovalbovou střechu, sklon 35 – 44°, zřetelný obdélníkový půdorys (nebo půdorys do „L“, „T“, „U“),
 - výška budovy 1 nadzemní podlaží + podkroví,
 - výška budovy do hřebene v metrech maximálně 10 m,
 - střechy pro stavby hlavní – pouze střechy šikmé, a to sedlové nebo polovalbové,
 - půdorys – pro stavby hlavní platí podmínka – kompaktní obdélníkové půdorysy. vhodné je použití obdélně převažující poměr 1:1,5 a vyšší převážení délky a podélného typu objektu,
- pro plochy č. 61, 63, 64, 67, 69, 101, 102 a 103 v Hlásné Lhotě se stanovují tyto podmínky: na plochu č. 63 max. 2 objekty co nejbliže k návsi, na plochu č.64 max. 1 objekt co nejbliže k návsi, na plochu č.67 max. 2 objekty, na plochu č.69 max. 1 objekt co nejbliže ke komunikaci. Objekty budou mít přízemí + podkroví, sedlovou nebo polovalbovou střechu, sklon 35 – 44°, hřeben souběžný s delší osou půdorysu, zřetelný

obdélníkový půdorys (nebo půdorys do „L“, „T“, „U“), max. výška nadezdívky 0,5 m, oplocení venkovského charakteru. Budou zachovány původní pásy zeleně na rozhraní plužin, zpřístupnění objektů je možné buď původními komunikacemi na rozhraní plužin nebo komunikací podél zeleného pásu na hranici plužiny (nikoli středem nebo napříč),

- pro plochu č. 110 v Křišťanovicích se stanovují tyto podmínky: stavby budou mít přízemí + podkroví, sedlovou nebo polovalbovou střechu, sklon 35 – 44°, *stavby nad 120 m2 zastavěné plochy* zřetelný obdélníkový půdorys (nebo půdorys do „L“, „T“, „U“), max. výška nadezdívky 0,5 m, oplocení venkovského charakteru,
 - pro plochu č. 10 ve Zvěřenicích (k.ú. Záblatí) se stanovují tyto podmínky: max. 1 objekt co nejbližší k návsi, přízemí + podkroví, sedlová nebo polovalbová střecha, sklon 35 – 44°, zřetelný obdélníkový půdorys (nebo půdorys do „L“, „T“, „U“), delší osa půdorysu souběžná s vrstevnicí, vyloučení štítová strany po svahu, minimální zásahy do tvaru svahu, max. výška nadezdívky 0,5 m, oplocení venkovského charakteru,
 - pro plochu č.51 ve Zvěřenicích se stanovují tyto podmínky: max. 1 objekt co nejbližší k návsi, přízemí + podkroví, sedlová nebo polovalbová střecha, sklon 35 – 44°, zřetelný obdélníkový půdorys (nebo půdorys do „L“, „T“, „U“), max. výška nadezdívky 0,5 m, oplocení venkovského charakteru.
- [19] V kapitole 6b) Ustanovení hlavního, přípustného, nepřípustného, popř. podmíněně přípustného využití se v ploše R - PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ – ZAHRADY A SADY se za text „krby,“ doplňuje text nový, který zní „altánky“, číslo „50 m2“ se ruší a nahrazuje se číslem „100m2“ a za poslední odrážku u podmíněně přípustného využití se doplňuje za poslední odrážku odrážka nová, která zní „na ploše č.97 Saladín - lze připustit doplňkové stavby ke stavě hlavní na sousední parcele s možností malé bytové jednotky. Na ploše č. 90 Zvěřetice - lze připustit doplňkové stavby ke stavě hlavní na sousední parcele s ohledem kompozici a měřítko celé lokality.“
- [20] V kapitole 10a) Seznam ploch (viz výkres Základní členění území) se ruší číslo „66“ a dále se ruší text „k.ú. Křišťanovice lok.č.81A, 82, 83 a 86“, „k.ú. Záblatí lok.č.11“, k.ú. Záblatí lok.č.12“, k.ú. Horní Záblatí lok.č.23“, „k.ú. Horní Záblatí lok.č.25“ a „k.ú. Křišťanovice lok.č.84A.“
- [21] Kapitola 11. stanovení pořadí změn v území (etapizace) se celá ruší včetně textu v ní obsaženého.
- [22] V kapitole 3b) vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně se v tabulce Soupis rozvojových lokalit u plochy 65 text „0,25“ nahrazuje textem „0,70“.
- [23] V kapitole 5b) návrh ÚSES se tabulka Seznam navržených prvků ÚSES ruší a nahrazuje se tabulkami novými, které zní:

Biokoridory

Typ	Funkčnost	Označení
Regionální biokoridor	Funkční, vymezený	RBK12
Regionální biokoridor	Funkční, vymezený	RBK3011
Regionální biokoridor	Funkční, vymezený	RBK3011
Regionální biokoridor	Funkční, vymezený	RBK3011 (165)
Nadregionální biokoridor	Funkční, vymezený	NBK110
Nadregionální biokoridor	Funkční, vymezený	NBK110
Nadregionální biokoridor	Funkční, vymezený	NBK110
Nadregionální biokoridor	Funkční, vymezený	NBK110 (K108)

Nadregionální biokoridor	Funkční, vymezený	NBK110 (K108)
Nadregionální biokoridor	Funkční, vymezený	NBK110 (066)
Nadregionální biokoridor	Funkční, vymezený	NBK110
Nadregionální biokoridor	Funkční, vymezený	NBK110
Nadregionální biokoridor	Funkční, vymezený	NBK110
Nadregionální biokoridor	Funkční, vymezený	NBK110
Lokální biokoridor	Funkční, vymezený	LBK1
Lokální biokoridor	Funkční, vymezený	LBK14
Lokální biokoridor	Funkční, vymezený	LBK11
Lokální biokoridor	Funkční, vymezený	LBK12
Lokální biokoridor	Funkční, vymezený	RBK12 (184)
Lokální biokoridor	Funkční, vymezený	LBK15
Lokální biokoridor	Funkční, vymezený	LBK16
Lokální biokoridor	Funkční, vymezený	LBK17
Lokální biokoridor	Funkční, vymezený	LBK3
Lokální biokoridor	Funkční, vymezený	LBK PT187-PT188
Lokální biokoridor	Funkční, vymezený	LBK 3011/03-PT187
Lokální biokoridor	Funkční, vymezený	LBK PT055-PT056
Lokální biokoridor	Funkční, vymezený	LBK PT057-K110/053
Lokální biokoridor	Funkční, vymezený	LBK PT056-PT187
Lokální biokoridor	Funkční, vymezený	LBK PT057-PT058
Lokální biokoridor	Funkční, vymezený	LBK PT189-CHOŠ215
Lokální biokoridor	Funkční, vymezený	LBK K110/053-PT189
Lokální biokoridor	Funkční, vymezený	LBK PT186-CHOŠ215
Lokální biokoridor	Částečně funkční, vymezený	LBK PT186-CHOŠ215
Lokální biokoridor	Funkční, vymezený	LBK K110/053-CHOŠ054

Biocentra

Typ	Funkčnost	Označení
Regionální biocentrum	Funkční, vymezený	RBC627 (O19)
Regionální biocentrum	Funkční, vymezený	RBC626 (020)
Lokální biocentrum	Funkční, vymezený	LBC6
Lokální biocentrum	Funkční, vymezený	LBC5
Lokální biocentrum	Funkční, vymezený	LBC4
Lokální biocentrum	Funkční, vymezený	LBC3
Lokální biocentrum	Funkční, vymezený	LBC2
Lokální biocentrum	Funkční, vymezený	LBC1
Lokální biocentrum	Funkční, vymezený	LBC12
Lokální biocentrum	Funkční, vymezený	LBC13
Lokální biocentrum	Funkční, vymezený	LBC14
Lokální biocentrum	Funkční, vymezený	LBC15
Lokální biocentrum	Funkční, vymezený	LBC16

Lokální biocentrum	Funkční, vymezený	LBC17
Lokální biocentrum	Funkční, vymezený	LBC19
Lokální biocentrum	Funkční, vymezený	LBC20
Lokální biocentrum	Funkční, vymezený	LBC21
Lokální biocentrum	Funkční, vymezený	LBC18
Lokální biocentrum	Funkční, vymezený	LBC4
Lokální biocentrum	Funkční, vymezený	LBC PT187
Lokální biocentrum	Funkční, vymezený	LBC PT057
Lokální biocentrum	Funkční, vymezený	LBC PT188
Lokální biocentrum	Funkční, vymezený	LBC PT056
Lokální biocentrum	Funkční, vymezený	LBC CHOŠ215

[24]

ODŮVODNĚNÍ

1 POSTUP PŘI POŘIZOVÁNÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

...

2 VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ V ÚZEMÍ

Vzhledem k charakteru změny č. 2 územního plánu Záblatí, nedochází v případě koordinace využívání území z hlediska širších vztahů k nesouladům, tzn. je respektována a zajištěna návaznost na sousední území obcí definovaná v platném územním plánu Záblatí. Změna č. 2 územního plánu Záblatí řeší pouze dílčí změny ve správním území obce Záblatí, nedochází tak k ovlivnění širších vztahů v území.

3 VYHODNOCENÍ SOULADU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM

3.1 VYHODNOCENÍ SOULADU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE

ROZVOJOVÉ OBLASTI A ROZVOJOVÉ OSY, SPECIFICKÉ OBLASTI

Politika územního rozvoje ČR, v platném znění, vymezuje rozvojové osy, rozvojové oblasti a specifické oblasti republikového významu. Správní území obce Záblatí leží ve specifické oblasti Šumava. Vzhledem ke skutečnosti, kdy změna č. 2 územního plánu Záblatí zásadním způsobem nemění stanovenou koncepci rozvoje danou platným územním plánem Záblatí, lze konstatovat, že změna respektuje priority a cíle územního rozvoje stanovené v Politice územního rozvoje ČR, v platném znění.

KORIDORY A PLOCHY DOPRAVNÍ A TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

Politika územního rozvoje ČR, v platném znění, vymezuje záměry v oblasti dopravní a technické infrastruktury. Z těchto záměrů se řešeného území změny č. 2 územního plánu Záblatí netýká žádný.

REPUBLIKOVÉ PRIORITY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ

Politika územního rozvoje ČR, v platném znění, stanovuje obecné priority a cíle územního rozvoje, které je třeba respektovat při územně plánovací činnosti. Vzhledem ke skutečnosti, kdy změna č. 2 územního plánu Záblatí zásadním způsobem nemění stanovenou koncepci rozvoje danou platným územním plánem Záblatí, lze konstatovat, že změna respektuje priority a cíle územního rozvoje stanovené v Politice územního rozvoje ČR, v platném znění.

3.2 VYHODNOCENÍ SOULADU SE ZÁSADAMI ÚZEMNÍHO ROZVOJE JIHOČESKÉHO KRAJE

ROZVOJOVÉ OBLASTI A ROZVOJOVÉ OSY, SPECIFICKÉ OBLASTI

Zásady územního rozvoje Jihočeského kraje, v platném znění, vymezují rozvojové osy, rozvojové oblasti a specifické oblasti nadmístního významu a upřesňují rozvojové osy, rozvojové oblasti a specifické oblasti republikového významu. Správní území obce Záblatí leží ve specifické oblasti Šumava. Vzhledem ke skutečnosti, kdy změna č. 2 územního plánu Záblatí zásadním způsobem nemění stanovenou koncepci rozvoje danou platným územním plánem Záblatí, lze konstatovat, že změna respektuje priority a cíle územního rozvoje stanovené v Politice územního rozvoje ČR, v platném znění.

KORIDORY A PLOCHY DOPRAVNÍ A TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

Zásady územního rozvoje Jihočeského kraje, v platném znění, vymezují záměry v oblasti dopravní a technické infrastruktury, konkrétně ve správním území obce Záblatí koridory vedení VVN 110 kV Těšovice-Volary (označeno jako Ee8) a VTL plynovodu Prachatice – Záblatí (označen jako Ep6). Změna územního plánu do těchto koridorů nezasahuje, změnou jsou respektovány a neměněny.

PLOCHY ÚZEMNÍHO SYSTÉMU EKOLOGICKÉ STABILITY

Zásady územního rozvoje Jihočeského kraje, v platném znění, vymezují územní systém ekologické stability nadregionálního a regionálního významu. Řešeným územím změny prochází nadregionální, a i regionální prvky, nicméně změna územního plánu do těchto prvků nezasahuje, změnou jsou respektovány a neměněny.

ROZVOJOVÉ PLOCHY

Zásady územního rozvoje Jihočeského kraje, v platném znění, vymezují nebo definují rozvojové plochy nadmístního významu pro bydlení, výrobu a průmysl, sport a rekreaci, těžbu nerostných surovin, asanaci a asanační úpravy. Ve správním území obce Záblatí se žádná takováto plocha nenachází.

PRIORITY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ KRAJE

Zásady územního rozvoje Jihočeského kraje, v platném znění, stanovují priority územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území (zajištění příznivého životního prostředí, hospodářského rozvoje a sociální soudržnosti obyvatel). S ohledem k povaze změny, která ze své podstaty řeší pouze dílčí otázky regulace území, není možné, aby plnila veškeré priority územního plánování kraje. Popsány jsou proto pouze priority, zásady a úkoly týkající se změny č. 2 územního plánu Záblatí.

priority pro zajištění příznivého životního prostředí

Změna územního plánu sice vymezuje nové zastavitelné plochy, nicméně se tak děje z důvodu využití dříve vymezených zastavitelných ploch. Změna tak reaguje na poptávku po nových zastavitelných plochách v území.

Změna územního plánu sice vymezuje nové zastavitelné plochy, nicméně tímto vymezením nedochází k zásahům do pozemků určených k plnění funkcí lesa.

Změna územního plánu ponechává v platnosti nastavené podmínky prostorového uspořádání, které zajišťují ochranu krajinných hodnot v území. Některé z těchto prvků zpřísňuje a vhodně doplňuje.

priority pro zajištění hospodářského rozvoje Změna na tyto priority nemá vliv.

priority pro zajištění sociální soudržnosti obyvatel Změna územního plánu vymezuje nové zastavitelné plochy z důvodu, kdy, již došlo k využití některých dříve vymezených zastavitelných ploch. Změna tak umožňuje další rozvoj sídel s ohledem na jejich rozvojový potenciál.

Nově vymezované zastavitelné plochy jsou vymezovány s ohledem na jejich možné napojení na veřejnou infrastrukturu, tzn. plochy jsou přednostně vymezovány v návaznosti na zastavěné území, v prolukách, v návaznosti na dopravní infrastrukturu, v území, které lze vhodně napojit na sítě technické infrastruktury.

PODMÍNKY KONCEPCE OCHRANY A ROZVOJE PŘÍRODNÍCH, KULTURNÍCH A CIVILIZAČNÍCH HODNOT

Zásady územního rozvoje Jihočeského kraje, v platném znění, stanovují podmínky koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot. Územní plán tyto priority respektuje a dále rozvíjí, jak je uvedeno níže. S ohledem k povaze změny, která ze své podstaty řeší pouze dílčí otázky regulace území, není možné, aby plnila veškeré podmínky ochrany hodnot. Popsány jsou proto pouze podmínky týkající se změny č. 2 územního plánu Záblatí.

podmínky koncepce ochrany a rozvoje přírodních hodnot Nově vymezované zastavitelné plochy jsou vymezovány s ohledem na jejich možné napojení na veřejnou infrastrukturu, tzn. plochy jsou přednostně vymezovány v návaznosti na zastavěné území, v prolukách, v návaznosti na dopravní infrastrukturu, v území, které lze vhodně napojit na sítě technické infrastruktury.

Změna územního plánu sice vymezuje nové zastavitelné plochy, nicméně se tak děje z důvodu využití dříve vymezených zastavitelných ploch. Změna tak reaguje na poptávku po nových zastavitelných plochách v území.

Změna územního plánu vymezuje nové zastavitelné plochy tak, aby nekolidovaly se zájmy ochrany přírody a krajiny.

podmínky koncepce ochrany a rozvoje kulturních hodnot Změna územního plánu ponechává v platnosti nastavené podmínky prostorového uspořádání, které zajišťují ochranu kulturních hodnot v území. Některé z těchto podmínek doplňuje a zpřísňuje.

podmínky koncepce ochrany a rozvoje civilizačních hodnot Změna na tyto priority nemá vliv.

PODMÍNKY PRO ZACHOVÁNÍ NEBO DOSAŽENÍ CÍLOVÝCH CHARAKTERISTIK KRAJIN

Zásady územního rozvoje Jihočeského kraje, v platném znění, definují základní typy krajiny a stanovují pro ně zásady využívání území. Změnou č. 2 územního plánu Záblatí nedochází ke změnám koncepce řešení krajiny, definované v platném územním plánu Záblatí.

4 VYHODNOCENÍ SOULADU S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ

Obecně jsou cíle a úkoly územního plánování popsány v §§ 18 a 19 stavebního zákona, které změna č. 2 územního plánu Záblatí, jak je uvedeno níže, respektuje. S ohledem k povaze změny, která ze své podstaty řeší pouze dílčí otázky regulace území, není možné, aby plnila veškeré úkoly územního plánování. Popsány jsou proto pouze úkoly týkající se změny č. 2 územního plánu Záblatí.

4.1 SOULAD S CÍLI ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ

soulad s § 18 odst. 1 Základní princip dlouhodobé udržitelnosti vývoje obce je změnou č. 2 územního plánu Záblatí dodržován. Změna svým řešením negativně neovlivňuje přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území včetně urbanistického a architektonického dědictví.

Wyvážený vztah podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel je zajištěn vzájemnou koordinací jednotlivých koncepcí, s ohledem na rozsah změny zejména koncepce urbanistické.

soulad s § 18 odst. 2 Soustavnost a komplexnost řešení účelného využití a prostorového uspořádání území obce Záblatí je zajištěna kontinuitou a návazností na platný územní plán a na zpracované územně analytické podklady.

soulad s § 18 odst. 3 Změna č. 2 územního plánu Záblatí respektuje veřejné záměry i záměry soukromé. Tyto pak koordinuje s ohledem na ochranu veřejných zájmů.

soulad s § 18 odst. 4 Základní principy územního plánování jsou ve změně č. 2 územního plánu Záblatí respektovány. V navrhovaném řešení dochází k optimálnímu sladění dílčích veřejných i soukromých zájmů, respektujících princip dlouhodobé udržitelnosti vývoje obce Záblatí. Změna územního plánu sice vymezuje nové zastavitelné plochy, nicméně se tak děje z důvodu využití dříve vymezených zastavitelných ploch. Změna tak reaguje na poptávku po nových zastavitelných plochách v území.

Změna územního plánu vymezuje nové zastavitelné plochy tak, aby nekolidovaly se zájmy ochrany přírody a krajiny.

soulad s § 18 odst. 5 Není s ohledem na požadavky změny č. 2 územního plánu Záblatí řešen.

soulad s § 18 odst. 6 Nezastavitelné pozemky jsou dle § 2 písm. e) stavebního zákona řešeny pouze na území obce, která nemá vydaný územní plán.

4.2 SOULAD S ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ

soulad s § 19 odst. 1 písm. a) Zjištění a posouzení stavu území, jeho přírodních, kulturních a civilizačních hodnot je obsaženo v územně analytických podkladech, jejichž analýzy a doporučení změna č. 2 územního plánu Záblatí využívá.

- soulad s § 19 odst. 1 písm. b)** Změna územního plánu ponechává v platnosti nastavené podmínky prostorového uspořádání, které zajišťují ochranu hodnot v území. Některé z těchto podmínek doplňuje a zpřísňuje.
- soulad s § 19 odst. 1 písm. c)** Změna č. 2 územního plánu Záblatí reaguje na požadavky na změny v území, čemuž odpovídá i přijaté řešení. Změna respektuje veřejné záměry i záměry soukromé.
- soulad s § 19 odst. 1 písm. d)** Změna č. 2 územního plánu Záblatí svým řešením negativně nezasahuje do ochrany urbanistických, architektonických a estetických hodnot území.
- soulad s § 19 odst. 1 písm. e)** Nově vymezované zastavitelné plochy jsou vymezovány s ohledem na jejich možné napojení na veřejnou infrastrukturu, tzn. plochy jsou přednostně vymezovány v návaznosti na zastavěné území, v prolukách, v návaznosti na dopravní infrastrukturu, v území, které lze vhodně napojit na sítě technické infrastruktury.
- soulad s § 19 odst. 1 písm. f)** změna č. 2 územního plánu Záblatí etapizaci nenavrhuje.
- soulad s § 19 odst. 1 písm. g)** Nemá s ohledem na charakter změny řešení.
- soulad s § 19 odst. 1 písm. h)** Nemá s ohledem na charakter změny řešení.
- soulad s § 19 odst. 1 písm. i)** Změna územního plánu vymezuje nové zastavitelné plochy, děje se tak z důvodu využití dříve vymezených zastavitelných ploch. Změna tak reaguje na poptávku po nových zastavitelných plochách v území. Tato nové plochy jsou vymezovány tak, aby nedocházelo ke snížení kvality bydlení v navazujících územích.
- soulad s § 19 odst. 1 písm. j)** Nově vymezované zastavitelné plochy jsou vymezovány s ohledem na jejich možné napojení na veřejnou infrastrukturu, tzn. plochy jsou přednostně vymezovány v návaznosti na zastavěné území, v prolukách, v návaznosti na dopravní infrastrukturu, v území, které lze vhodně napojit na sítě technické infrastruktury. Tímto tak dochází k podpoře hospodárného vynakládání prostředků z veřejných rozpočtů na změny v území.
- soulad s § 19 odst. 1 písm. k)** Nemá s ohledem na charakter změny řešení.
- soulad s § 19 odst. 1 písm. l)** Nemá s ohledem na charakter změny řešení.
- soulad s § 19 odst. 1 písm. m)** Nemá s ohledem na charakter změny řešení.
- soulad s § 19 odst. 1 písm. n)** Nemá s ohledem na charakter změny řešení.
- soulad s § 19 odst. 1 písm. o)** Poznatky zejména z oborů architektury, urbanismu, územního plánování, ekologie a památkové péče se v územním plánu uplatňují zejména při stanovení dílčích řešení změny, návrhem doplnění koncepcí apod.

5 VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA A JEHO PROVÁDĚCÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ

Změna č. 2 územního plánu Záblatí je zpracována v souladu s platnými předpisy v oboru územního plánování, zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších, vyhláškou č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, vyhláškou č. 500/2006 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti.

Vzhledem ke skutečnosti, kdy se jedná o změnu územního plánu, jsou názvy ploch s rozdílným způsobem využití přebírány z platného územního plánu Záblatí. Změnou č. 2 územního plánu Záblatí tak nedochází k jinému členění ploch s rozdílným způsobem využití, než jaké využívá územní plán Záblatí.

6 VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ PODLE ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ

....

7 VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ OBSAŽENÝCH V ROZHODNUTÍ ZASTUPITELSTVA OBCE O OBSAHU ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

Níže jsou uvedeny požadavky (záměry) vyplývající ze schváleného obsahu změny s uvedením, zda byl požadavek změnou územního plánu prověřen.

Záměr č.1

– záměr změny způsobu využití pozemkové parcely KN č.235/8 k.ú. Záblatí z plochy zemědělské na zastavitelnou plochu bydlení

Požadavek by prověřen a ve změně zpracován.

Záměr č.2

– záměr změny způsobu využití pozemkových parcel KN č.53/2 a 53/14 k.ú. Záblatí z plochy zemědělské na zastavitelnou plochu bydlení, zvážit stanovení podmínky zpracování územní studie nebo regulačního plánu,

Požadavek by prověřen a ve změně zpracován, vyjma pozemku 53/2.

Záměr č.3

– vypustit zastavitelnou plochu bydlení č.25 v Horním Záblatí, nově vymezit jako plochu Zemědělskou

Požadavek by prověřen a ve změně zpracován.

Záměr č.4

– záměr změny způsobu využití pozemkové parcely KN č.12/3 k.ú. Křišťanovice z plochy přírodní – krajinná zeleň na zastavitelnou plochu smíšenou obytnou

Požadavek by prověřen a ve změně zpracován.

Záměr č.5

– záměr změny způsobu využití pozemkových parcel KN č.67/1 a 67/27 k.ú. Křišťanovice z plochy zemědělské na zahradu přiléhající k objektu rekreačního domku na stavební parcele KN st. 62 k.ú. Křišťanovice

– v současné době se na uvedených pozemcích již nacházejí ovocné stromy a vrt pro zásobování vodou, vlastník dále uvažuje s umístěním dalších doplňkových staveb k rekreačnímu objektu (oplocení, kolektor pro tepelné čerpadlo, domovní ČOV, parkovací stání, dětské hřiště, bazén, sklad palivového dřeva atd.)

Požadavek by prověřen a ve změně zpracován.

Záměr č.6

– záměr změny způsobu využití pozemkové parcely KN č.362 k.ú. Albrechtovice z plochy přírodní – krajinná zeleň na zastavitelnou plochu smíšenou obytnou

Požadavek by prověřen a ve změně zpracován.

Záměr č.7

– záměr změny způsobu využití části pozemkové parcely KN č.361 k.ú. Albrechtovice z plochy přírodní-krajinná zeleň na zastavitelnou plochu smíšenou obytnou

Požadavek by prověřen a ve změně zpracován.

Záměr č.8

– záměr změny způsobu využití části pozemkové parcely KN č.301 k.ú. Albrechtovice z plochy přírodní-krajinná zeleň na zastavitelnou plochu smíšenou obytnou

Požadavek by prověřen a ve změně zpracován.

Záměr č.9

– záměr rozšíření zastavitelné plochy smíšené obytné č.10 ve Zvěřenicích o část pozemkové parcely KN č.152/4 k.ú. Záblatí (z plochy zemědělské) pro účely výstavby ČOV, nádrže na užitkovou vodu a oplocení k plánovanému rodinnému domu na této zastavitelné ploše

Požadavek by prověřen a ve změně zpracován.

Záměr č.10

– záměr změny způsobu využití pozemkových parcel KN č.453/4 a 453/6 k.ú. Hlásná Lhota z plochy zemědělské na zastavitelnou plochu smíšenou obytnou

Požadavek by prověřen a ve změně zpracován.

Záměr č.11

– záměr změny způsobu využití pozemkové parcely KN č.375/8 k.ú. Hlásná Lhota z plochy zemědělské na zastavitelnou plochu smíšenou obytnou

Požadavek by prověřen a ve změně zpracován.

Záměr č.12

– záměr změny způsobu využití části pozemkové parcely KN č.217/4 k.ú. Hlásná Lhota z plochy zemědělské na zastavitelnou plochu smíšenou obytnou

Požadavek by prověřen, avšak ve změně nebyl zpracován.

Záměr č.13

– záměr změny způsobu využití pozemkové parcely KN č.328/5 k.ú. Hlásná Lhota z plochy zemědělské na zastavitelnou plochu smíšenou obytnou

Požadavek by prověřen a ve změně zapracován jako plocha stávající.

Záměr č.14

– záměr změny způsobu využití části pozemkové parcely KN č.349 k.ú. Saladín z plochy zemědělské na zastavitelnou plochu smíšenou obytnou

Požadavek by prověřen a ve změně zapracován. Nebyla však vymezena zastavitelná plocha smíšená obytná, ale R.

Záměr č.15

– záměr vymezení zastavitelné plochy smíšené výrobní-agroturistika č.79 pouze na pozemkové parcele KN č. 144/2 k.ú. Petrovice (ve stejném rozsahu).

Požadavek by prověřen a ve změně zapracován.

Záměr č.16

– součástí změny územního plánu bude úprava hranic všech prvků v grafické části (např. vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, koridorů apod.), pro jejichž vymezení je určující hranice parcel, podkladem pro úpravu hranic těchto prvků bude aktuální katastrální mapa,

– změna územního plánu bude provedena v souladu s metodickým sdělením MMR k postupu pořizování změny územního plánu vyvolané změnou mapového podkladu (2018).

Požadavek by prověřen a ve změně zapracován.

8 KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ

8.1 ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ

V textové části došlo níže uvedeným změnám:

- [1] V kapitole 1. vymezení zastavěného území se datum „31.12.2010“ ruší a nahrazuje se datem „5.4.2020“.

Změna aktualizovala v celém správním území i hranici zastavěného území, a to v souladu s příslušnými ustanoveními stavebního zákona.

- [2] V kapitole 3b) vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně se v tabulce Soupis rozvojových lokalit text „Pl. Bydlení“ nahrazuje textem „Pl. Smíšené obytné“.

Změna územního plánu tento typ ploch vypustila a nahradila plochami smíšenými obytnými odpovídajícími více charakteru daného území.

- [3] V kapitole 3b) vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně se v tabulce Soupis rozvojových lokalit u ploch 20 a 80 text „Pl.smíš.výrobní-agroturistika“ nahrazuje textem „Pl.smíšené obytné“.

Změna územního plánu tento typ ploch vypustila a nahradila plochami smíšenými obytnými odpovídajícími více charakteru daného území.

- [4] V kapitole 3b) vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně se v tabulce Soupis rozvojových lokalit za plochu 22 vkládají plochy/řádky nové, které zní:

91	Pl. smíšené obytné	0,13	ZP
92	Pl. rekreace – rekreační plochy	0,45	ZP

Změna územního plánu v souladu se schváleným obsahem změny navrhla nové zastavitelné plochy vhodně doplňující dané území.

- [5] V kapitole 3b) vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně se v tabulce Soupis rozvojových lokalit za plochu 35 vkládají plochy/řádky nové, které zní:

97	Pl. zemědělská – zahrady a sady	0,20	ZP
----	---------------------------------	------	----

Změna územního plánu v souladu se schváleným obsahem změny navrhla nové zastavitelné plochy vhodně doplňující dané území.

- [6] V kapitole 3b) vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně se v tabulce Soupis rozvojových lokalit se plocha 37 ruší.

Změna územního plánu tuto plochu vypustila z důvodu neaktuálnosti záměru.

- [7] V kapitole 3b) vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně se v tabulce Soupis rozvojových lokalit se ruší plochy/řádky 42, 44, 66, 73, 79, 81A, 81B, 83, 84B, 85, 91, 92, 93, 94, 95 a 96.

Změna územního plánu již využitá plochy převedla do stavu, resp. zastavěného území nebo plochy nevhodné pro další rozvoj vypustila.

- [8] V kapitole 3b) vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně se v tabulce Soupis rozvojových lokalit se u plochy 45 ruší číslo „0,10“ a nahrazuje se novým „0,45“.

Změna územního plánu v opravila údaj o rozsahu zastavitelné plochy s ohledem na skutečné vymezení plochy.

- [9] V kapitole 3b) vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně se v tabulce Soupis rozvojových lokalit za plochu 51 vkládá plocha/řádek nový, které zní:

90	Pl.zemědělská-zahrady a sady	0,90	ZP
----	------------------------------	------	----

Změna územního plánu v souladu se schváleným obsahem změny navrhla nové zastavitelné plochy vhodně doplňující dané území.

- [10] V kapitole 3b) vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně se v tabulce Soupis rozvojových lokalit za plochu 69 vkládají plochy/řádky nové, které zní:

101	Pl.smíšené obytné	0,19	ZP
102	Pl.smíšené obytné	0,37	ZP
103	Pl.smíšené obytné	0,65	ZP
111	Pl.výr.a sklad. - průmyslové	0,31	ZP

Změna územního plánu v souladu se schváleným obsahem změny navrhla nové zastavitelné plochy vhodně doplňující dané území.

- [11] V kapitole 3b) vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně se v tabulce Soupis rozvojových lokalit za plochu 69 vkládají plochy/řádky nové, které zní:

104	Pl.smíšené obytné	0,18	ZP
-----	-------------------	------	----

105	Pl.smíšené obytné	0,34	ZP
106	Pl.smíšené obytné	0,34	ZP
107	Pl.smíšené obytné	0,21	ZP

Změna územního plánu v souladu se schváleným obsahem změny navrhla nové zastavitelné plochy vhodně doplňující dané území.

- [12] kapitole 3b) vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně se v tabulce Soupis rozvojových lokalit u ploch 82 a 84a text „PP I.etapa“ a „I.etapa“ nahrazuje textem „ZP“.

Změna územního plánu s ohledem na velikost stávající zástavby, rozvojovému potenciálu a možnostem obce etapizaci zcela vypustila.

- [13] kapitole 3b) vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně se v tabulce Soupis rozvojových lokalit u plochy 84a text „0,65“ nahrazuje textem „4,71“.

Změna územního plánu opravila chybně uváděnou výměru zastavitelné plochy.

- [14] V kapitole 3b) vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně se v tabulce Soupis rozvojových lokalit za plochu 87 vkládají plochy/řádky nové, které zní:

108	Pl.zemědělská-zahrady a sady	0,59	ZP
109	Pl.veř.prostranství – zeleň	0,10	ZP
110	Pl.smíšené obytné	0,26	ZP

Změna územního plánu v souladu se schváleným obsahem změny navrhla nové zastavitelné plochy vhodně doplňující dané území.

- [15] V kapitole 6a) Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití se v tabulce SEZNAM PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ ruší plochy „A PLOCHY BYDLENÍ“, „M PLOCHY SMÍŠENÉ VÝROBNÍ – AGROTURISTIKA“ a „P PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ – S REKREAČNÍM VYUŽITÍM“.

Změna územního plánu uvedené typy ploch vypustila s ohledem na jejich nadbytečnost nebo nahradila plochami vhodnějšími odpovídajícími více charakteru daného území.

- [16] V kapitole 6b) Ustanovení hlavního, přípustného, nepřípustného, popř. podmíněně přípustného využití se ruší plochy „A PLOCHY BYDLENÍ“, „M PLOCHY SMÍŠENÉ VÝROBNÍ – AGROTURISTIKA“ a „P PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ – S REKREAČNÍM VYUŽITÍM“ včetně textu v nich obsaženého.

Změna územního plánu uvedené typy ploch vypustila s ohledem na jejich nadbytečnost nebo nahradila plochami vhodnějšími odpovídajícími více charakteru daného území.

- [17] V kapitole 6b) Ustanovení hlavního, přípustného, nepřípustného, popř. podmíněně přípustného využití se v ploše G - PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ ruší text „v plochách č.93, 94, 95 a 96 Křišťanovice lze připustit i stávající využívání objektů pro individuální rekreaci včetně jejich změn.“, text „v lokalitách určených pro vypracování územní studie (plochy č.12 v Záblatí, č.65 a 66 v Hlásné Lhotě, č.81A, 82, 84A a 86 v Křišťanovicích) bude touto studií stanoveno prostorové uspořádání zástavby včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu a napojení na infrastrukturu“ a dále text „pro plochu č. 85, 93, 94, 95, 96 v Křišťanovicích se stanovují tyto podmínky: stavby budou mít přízemí + podkroví, sedlovou nebo polovalbovou střechu, sklon 35 – 44°, stavby nad 120 m² zastavěné plochy zřetelný obdélníkový půdorys (nebo půdorys do „L“, „T“, „U“), max. výška nadezdívky 0,5 m, oplocení venkovského charakteru,“.

Změna územního plánu vhodně doplnila nebo nahradila podmínky prostorového uspořádání s ohledem na charakter území.

- [18] V kapitole 6b) Ustanovení hlavního, přípustného, nepřípustného, popř. podmíněně přípustného využití se v ploše G - PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ ruší text v části Podmínky zástavby s ohledem na dochovaný krajinný a sídelní ráz a nahrazuje se textem novým, který zní:

Změna územního plánu vhodně doplnila nebo nahradila podmínky prostorového uspořádání s ohledem na charakter území.

- [19] V kapitole 6b) Ustanovení hlavního, přípustného, nepřípustného, popř. podmíněně přípustného využití se v ploše R - PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ – ZAHRADY A SADY se za text „krby,“ doplňuje text nový, který zní „altánky“, číslo „50 m²“ se ruší a nahrazuje se číslem „100m²“ a za poslední odrážku u podmíněně přípustného využití se doplňuje za poslední odrážku odrážka nová, která zní „na ploše č.97 Saladín - lze připustit doplňkové stavby ke stavě hlavní na sousední parcele s možností malé bytové jednotky. Na ploše č. 90 Zvěřetice - lze připustit doplňkové stavby ke stavě hlavní na sousední parcele s ohledem kompozici a měřítko celé lokality.“

Změna územního plánu vhodně doplnila nebo nahradila podmínky prostorového uspořádání s ohledem na charakter území.

- [20] V kapitole 10a) Seznam ploch (viz výkres Základní členění území) se ruší číslo „66“ a dále se ruší text „k.ú. Křišťanovice lok.č.81A, 82, 83 a 86“, „k.ú. Záblatí lok.č.11“, k.ú. Záblatí lok.č.12“, k.ú. Horní Záblatí lok.č.23“, „k.ú. Horní Záblatí lok.č.25“ a „k.ú. Křišťanovice lok.č.84A.“

Změna územního plánu vypustila podmínky územních studií tam, kde již byly pořízeny nebo tam, kde je jejich pořízení nadbytečné s ohledem na rozsah řešeného území.

- [21] Kapitola 11. stanovení pořadí změn v území (etapizace) se celá ruší včetně textu v ní obsaženého.

Změna územního plánu s ohledem na velikost stávající zástavby, rozvojovému potenciálu a možnostem obce etapizaci zcela vypustila.

- [22] kapitole 3b) vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně se v tabulce Soupis rozvojových lokalit u plochy 65 text „0,25“ nahrazuje textem „0,70“.

Změna územního plánu opravila chybně uváděnou výměru zastavitelné plochy.

- [25] V kapitole 5b) návrh ÚSES se tabulka Seznam navržených prvků ÚSES ruší a nahrazuje se tabulkami novými, které zní:

Změna aktualizovala vymezení ÚSES dle aktuálního podkladu z roku 2020 Plán místního ÚSES ORP Prachatice – Geo Vision s.r.o.

V grafické části, kromě změn vyvolaných změnami v textové části popsanými výše, došlo taktéž k níže uvedeným změnám

Změnou územního plánu dochází k aktualizaci vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, a to z důvodu použití aktuální katastrální mapy.

8.2 ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ VE VZTAHU K ROZBORU UDRŽITELNÉHO ROZVOJE

Žádné problémy k řešení ve vztahu k řešenému území změny č. 2 nebyly definovány.

8.3 ZVLÁŠTNÍ ZÁJMY MINISTERSTVA OBRANY

Na celém správním území je zájem Ministerstva obrany posuzován z hlediska povolování níže uvedených druhů staveb podle ustanovení § 175 zákona č. 183/2006 Sb. (dle ÚAP jev 119). Na celém správním území lze umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany:

- výstavba, rekonstrukce a opravy dálniční sítě, rychlostních komunikací, silnic I. II. a III. třídy,
- výstavba a rekonstrukce železničních tratí a jejich objektů,
- výstavba a rekonstrukce letišť všech druhů, včetně zařízení,
- výstavba vedení VN a VVN,
- výstavba větrných elektráren,
- výstavba radioelektronických zařízení (radiové, radiolokační, radionavigační, telemetrická včetně anténních systémů a opěrných konstrukcí (např. základnové stanice...),
- výstavba objektů a zařízení vysokých 30 m a více nad terénem,
- výstavba vodních nádrží (přehrady, rybníky),
- výstavba objektů tvořících dominanty v území (např. rozhledny).

9 VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH

Změna č. 2 územního plánu Záblatí vymezuje nové zastavitelné plochy.

Změna územního plánu vymezuje nové zastavitelné plochy, děje se tak z důvodu využití dříve vymezených zastavitelných ploch. Změna tak reaguje na poptávku po nových zastavitelných plochách v území. Tato nové plochy jsou vymezovány tak, aby nedocházelo ke snížení kvality bydlení v navazujících územích.

10 ZPRÁVA O VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ OBSAHUJÍCÍ ZÁKLADNÍ INFORMACE O VÝSLEDKÁCH TOHOTO VYHODNOCENÍ VČETNĚ VÝSLEDKŮ VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ

Vzhledem ke skutečnosti, kdy nebylo krajským úřadem v uplatněném stanovisku podle § 55a odst. 2 písm. d) a e) stavebního zákona požadováno posoudit změnu č. 2 územního plánu Záblatí z hlediska vlivů na životní prostředí a stejně tak byl podle výše uvedeného paragrafu vyloučen významný vliv na evropsky významnou lokalitu a ptačí oblast, nebylo provedeno vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území.

11 STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU PODLE § 50 ODS. 5 STAVEBNÍHO ZÁKONA

Vzhledem ke skutečnosti, kdy nebylo krajským úřadem v uplatněném stanovisku podle § 55a odst. 2 písm. d) a e) stavebního zákona požadováno posoudit změnu č. 2 územního plánu Záblatí z hlediska vlivů na životní prostředí a stejně tak byl podle výše uvedeného paragrafu vyloučen významný vliv na evropsky významnou lokalitu a ptačí oblast, nebylo provedeno vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území.

Stanovisko krajského úřadu k návrhu koncepce podle § 10g zákona o posuzování vlivů na životní prostředí proto nemohlo být uplatněno.

12 SDĚLENÍ, JAK BYLO STANOVISKO PODLE § 50 ODS. 5 STAVEBNÍHO ZÁKONA ZOHLEDNĚNO

Vzhledem ke skutečnosti, kdy nebylo krajským úřadem v uplatněném stanovisku podle § 55a odst. 2 písm. d) a e) stavebního zákona požadováno posoudit změnu č. 2 územního plánu Záblatí z hlediska vlivů na životní prostředí a stejně tak byl podle výše uvedeného paragrafu vyloučen významný vliv na evropsky významnou lokalitu a ptačí oblast, nebylo provedeno vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území.

Stanovisko krajského úřadu k návrhu koncepce podle § 10g zákona o posuzování vlivů na životní prostředí proto nemohlo být uplatněno.

13 VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU ŘEŠENY V ZÁSADÁCH ÚZEMNÍHO ROZVOJE, S ODŮVODNĚNÍM POTŘEBY JEJICH VYMEZENÍ

Ve změně č. 2 územního plánu Záblatí nejsou navrhovány žádné záměry, které by mohly být identifikovány jako záměry nadmístního významu.

14 VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A NA POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCÍ LESA

14.1 VYHODNOCENÍ ZÁBORU ZEMĚDĚLSKÉHO PŮDNÍHO FONDU (ZPF)

kód	navržené využití	souhrn výměry záboru (ha)	výměra zábor podle tříd ochrany (ha)					odhad výměry záboru, na které bude provedena rekultivace	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.					
90	Pl.zemědělská-zahrady a sady	0,90			0,90				0,90			
91	Pl.smíšené obytné	0,13				0,13			0,11			
97	Pl.zemědělská-zahrady a sady	0,20	0,20									
101	Pl.smíšené obytné	0,19			0,19							
102	Pl.smíšené obytné	0,37	0,16				0,13		0,24			
104	Pl.smíšené obytné	0,18					0,18		0,18			
108	Pl.zemědělská-zahrady a sady	0,53			0,38		0,15					
ZÁBOR ZPF CELKEM		2,50	0,36	0	1,47	0,13	0,46	0	0	1,43	0	0

14.2 VYHODNOCENÍ ZÁBORU POZEMKŮ URČENÝCH K PLNĚNÍ FUNKCÍ LESA (PUPFL)

Změnou č. 2 územního plánu Záblatí nedochází k novým záborům pozemků určených k plnění funkcí lesa. V případě pozemku parc. č. 328/5 v k.ú. Hlásná Lhota je tento změnou územního plánu zařazen do stávající plochy smíšená obytné. Toto využití odpovídá faktickému stavu v území. Nicméně v katastru nemovitostí je tento pozemek evidován jako lesní pozemek o výměře 249 m². Lze tedy konstatovat, že dochází k záborům pozemků určených k plnění funkcí lesa o výměře 249 m², nicméně faktický stav využití je zahrada.

14.3 ZDŮVODNĚNÍ ZÁBORU OCHRANY ZEMĚDĚLSKÉHO PŮDNÍHO FONDU

14.3.3 ODŮVODNĚNÍ ZÁBORŮ PŮDNÍHO FONDU I. A II. TŘÍDY OCHRANY

Při vymezování zastavitelných ploch vyšší třídy ochrany (I. a II. třídy ochrany) je vždy nutné zvažovat veřejný zájem na rozvoji obce v porovnání s veřejným zájmem spočívajícím v ochraně zemědělského půdního fondu, zejména půd I. a II. třídy ochrany. Pro určení, zda převažuje v níže uvedených konkrétních případech veřejný zájem na ochraně zemědělského půdního fondu nebo veřejný zájem spočívající v rozvoji obce byly tyto dva do jisté míry protichůdně veřejné zájmy popsány takto:

Zájem na nové výstavbě, a to jak výstavbě určené pro bydlení, občanskou vybavenost, podnikatelské nebo rekreační aktivity, lze chápat jako veřejný zájem na uspokojování bytových potřeb stávajících i budoucích obyvatel obce Záblatí a zajištění jejich ekonomických a sociálních aktivit a potřeb. Není přitom podstatné, zda bytovou výstavbu provádí obec či soukromý investor.

Naproti tomu veřejným zájmem je ochrana zemědělského půdního fondu jako základního přírodního bohatství, nenahraditelného výrobního prostředku umožňujícího zemědělskou výrobu a jako jednou z hlavních složek životního prostředí. Ochrana zemědělského půdního fondu, jeho zvelebování a racionální využívání jsou činnosti, kterými je také zajišťována ochrana a zlepšování životního prostředí (§ 1 odst. 1 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu).

Půda lze tedy vnímat ze dvou úhlů pohledu, ten první je čistě ekonomický, kdy je brána jako plocha nezbytná pro ekonomickou či jinou činnost (tím, že je základním výrobním prostředkem je i produkčním činitelem v zemědělství a lesním hospodářství, zdrojem surovin apod.). Na druhé straně jí však můžeme chápat z pohledu ekologického (ekologická funkce spočívá v tom, že půda je retenčním prostorem vody a zajišťuje její koloběh v přírodě, zachycuje sluneční energii, ukládá se v ní uhlík z ovzduší, je rezervoárem surovin, materiálů a ostatního přírodního bohatství). Ke každému tomuto úhlu pohledu lze přistupovat z odlišných aspektů.

Při úvaze, zda převažuje ten či onen veřejný zájem, byl porovnáván zájem na rozvoji se zájmem na ochraně zemědělského půdního fondu z pohledu ekonomické a zájem na rozvoji obce Květov se zájmem na ochraně zemědělského půdního fondu z pohledu ekologického. V obou případech bylo toto porovnání vztaheno ke konkrétní lokalitě.

Na půdách půdy vyšší třídy ochrany, tj. I. třídy ochrany je situován pouze plocha 97 zemědělská – zahrady a sady a plocha 102 smíšená obytné.

Plocha 97 zemědělská – zahrady a sady je v návaznosti na zastavěné území, v místě využívaném jako zahrada ke stávajícímu objektu bydlení. Navržená plocha tedy pouze potvrzuje stávající stav. Současný územní plán na nich z části vymezil plochu zemědělskou. Změnou č. 2 zde dochází k opravě této chyby a pozemky jsou vymezeny celé jako plocha zahrady. V současné době zde tedy zemědělský půdní fond neplní úlohu ekonomickou, půda není využívána jako výrobní prostředek umožňujícího zemědělskou výrobu. Ekologická funkce je tu taktéž druhořadá. Skutečné využití pozemků je tedy zahrada, na které jsou umístěny i doprovodné stavby využívané jako zázemí ke stavbě hlavní – rodinného domu.

Plocha 102 smíšená obytné je vymezována ve volné krajině, v kratší vzdálenosti od staveb samot. Vymezená plocha má za cíl vhodně doplňovat tuto rozptýlenou zástavbu. V současné době zde zemědělský půdní fond plní úlohu ekonomickou, půda je využívána jako výrobní prostředek umožňujícího zemědělskou výrobu. Ekologická funkce je tu tedy druhořadá.

Při hledání možných řešení, jak navrhnout rozvoj v obci a zároveň respektovat cíle a úkoly územního plánování, bylo zkonstatováno, že navržené vymezení plochy smíšené obytné doplňující rozptýlenou zástavbu v návaznosti na okolní výstavbu samot je nevhodnější neboť je využita stávající dopravní a technická infrastruktura a dále se jedná o zábor pouze o velikost cca 3700 m². Při konečné úvaze, který zájem zde převládá, bylo dospěno k závěru, že veřejný zájem na umožnění realizace stavby bydlení zde převládá.

14.3.4 DŮVODNĚNÍ ZÁBORŮ PŮDNÍHO FONDU III., IV. A V. TŘÍDY OCHRANY

Na půdách nižší třídy ochrany jsou vymezovány plochy 90 Pl.zemědělská-zahrady a sady, 91Pl.smíšené obytné, 101 Pl.smíšené obytné, 104 Pl.smíšené obytné a 108 Pl.zemědělská-zahrady a sady.

Z hlediska možného záboru zemědělského fondu lze navržené zastavitelné plochy akceptovat, neboť v místě jejich vymezení buď zemědělský fond neplní funkci ekonomickou a ani funkci ekologickou nebo pokud funkci ekonomickou plní, veřejný zájem na rozvoji obce převažuje nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu.

Při maximálně přípustné míře zjednodušení lze konstatovat, že cílem územního plánování je rozvoj území obce Záblatí. Ten je chápán jako zajištění souladu mezi výstavbou a požadavkem udržitelného rozvoje území (soulad mezi požadavky na příznivé životní prostředí, hospodářský rozvoj a kohezi společenství). Tento cíl je pak zajišťován cestou vzájemné koordinace veřejných a soukromých zájmů v horizontálních i vertikálních rovinách. Definici pojmu „veřejný zájem“ stavební zákon pochopitelně nepodává, neboť jde o pojem, který se svou povahou vymyká možnosti jakéhokoli zevšeobecnění, které by postihlo všechny myslitelné případy. Tento neurčitý právní pojem je proto vždy nutno vykládat v kontextu konkrétní projednávané věci. Pojem "veřejný zájem" je třeba chápat jako takový zájem, který by bylo možno označit za obecný či obecně prospěšný zájem. Zájem na nové bytové výstavbě lze chápat jako veřejný zájem na uspokojování bytových potřeb stávajících i budoucích obyvatel Záblatí, a tedy jako ostatní naléhavý důvod s výrazně převažujícím veřejným zájmem sociálním. Není přitom podstatné, zda bytovou výstavbu provádí obec či soukromý investor.

Ve správním území obce Záblatí dochází k poměrně větší výstavbě, v územním plánu došlo k využití nebo vypuštění níže uvedených ploch:

č. plochy	funkční využití	celkem ha
25	Pl.bydlení	1,50
37	Pl.zemědělské s rekr.využitím	2,10
42	Pl.smíšené obytné	0,10
44	Pl.smíšené obytné	0,36
66	Pl.smíšené obytné	0,30
73	Pl.smíšené obytné	0,08
81A	Pl.smíšené obytné	1,35
81B	Pl.smíšené obytné	0,30
83	Pl.smíšené obytné	0,70
84B	Pl.smíšené obytné	0,85
85	Pl.smíšené obytné	0,10
91	Pl.rekreace-rekr.plochy	0,42
92	Pl.veř.prostranství-zeleň	0,20
93	Pl.smíšené obytné	0,08
94	Pl.smíšené obytné	1,16
95	Pl.smíšené obytné	1,18
96	Pl.smíšené obytné	0,52

S ohledem na velikost navrhovaného záboru půdního fondu a rozsahu již realizované výstavby (zmenšení dříve vymezených zastavitelných ploch), lze navržený zábor půdního fondu akceptovat.

Dále je vhodné zmínit, že

- žádná z těchto ploch nenarušuje organizaci zemědělského půdního fondu, hydrologické a odtokové poměry v území,
- žádná z těchto ploch narušuje síť zemědělských účelových komunikací,
- plochy jsou vymežovány v pouze nezbytně nutném rozsahu, (nejnutnější plocha zemědělského půdního fondu),
- při umístování směrových a liniových staveb nedochází k narušování obhospodařování zemědělského půdního fondu.

15 ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH A JEJICH ODŮVODNĚNÍ

...

16 VYPOŘÁDÁNÍ PŘIPOMÍNEK A JEJICH ODŮVODNĚNÍ

...

Poučení

Proti změně č. 2 územního plánu Záblatí vydané formou opatření obecné povahy nelze podat opravný prostředek (§ 173 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, v platném znění).

Účinnost

Toto opatření obecné povahy nabývá účinnosti patnáctým dnem po dni vyvěšení na úřední desce (§ 173 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, v platném znění).

Ing. Vladislav Klabouch
starosta obce

Emilie Vopeláková
místostarostka obce