



ZMĚNA Č. 3 ÚP ŽABOVŘESKY

Datum: Říjen 2022

Pare číslo: **1**

v katastrálním území Žabovřesky u Českých Budějovic

vydaná Zastupitelstvem obce Žabovřesky



.....
ING. ARCH. DOMINIK DANĚK

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI

| | |
|--|--|
| DATUM NABYTÍ ÚČINNOSTI: | |
| Požizovatel: Obec Žabovřesky 373 41 Hluboká nad Vltavou osoba zajišťující splnění kvalifikačních požadavků: Ing. arch. Jindřiška Kupcová | Správní orgán, který změnu ÚPD vydal: ZASTUPITELSTVO OBCE ŽABOVŘESKY Starostka: Lucie Eliášová |
| Razítko a podpis: | Razítko a podpis: |

OBSAH

| | |
|---|----------|
| I. ZMĚNA Č. 3 ÚZEMNÍHO PLÁNU ŽABOVŘESKY | 3 |
| II. ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY Č. 3 ÚZEMNÍHO PLÁNU ŽABOVŘESKY | 4 |
| a) postup pořízení a zpracování změny územního plánu | 4 |
| b) vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území | 4 |
| c) soulad návrhu změny územního plánu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem..... | 4 |
| d) soulad návrhu územního plánu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území..... | 5 |
| e) soulad návrhu územního plánu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů..... | 5 |
| f) soulad návrhu změny ÚP s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů | 6 |
| g) zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí | 6 |
| h) stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 stavebního zákona | 6 |
| i) sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst. 5 zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly | 6 |
| j) vyhodnocení splnění požadavků obsahu zadání, popřípadě vyhodnocení souladu s body | 6 |
| k) komplexní zdůvodnění přijatého řešení | 7 |
| l) vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch..... | 8 |
| m) výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 stavebního zákona), s odůvodněním potřeby jejich vymezení..... | 9 |
| n) vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa | 10 |
| o) návrh rozhodnutí o uplatněných námitkách | 12 |
| p) vyhodnocení uplatněných připomínek..... | 12 |
| q) srovnávací text..... | 12 |
| r) údaje o počtu listů odůvodnění změny č. 3 ÚP Žabovřesky..... | 13 |

OPATŘENÍ OBECNÉ POVAHY

Zastupitelstvo obce Žabovřesky, jako věcně a místně příslušný správní orgán podle § 6 odst. (5) písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“) a §§ 10, 11 a § 171 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“), v souladu s § 84, odst. (2), písm. x) zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (Obecní zřízení), v platném znění, a v souladu s § 43 odst. (4) stavebního zákona

v y d á v á

po provedeném řízení podle § 55b ve vazbě na §§ 52 až 53 a § 188 stavebního zákona a ve vazbě na §§ 171 až 174 správního řádu, podle § 54 stavebního zákona

ZMĚNU Č. 3 ÚZEMNÍHO PLÁNU ŽABOVŘESKY

v katastrálním území Žabovřesky
(dále jen „změna ÚP“)

FORMOU OPATŘENÍ OBECNÉ POVAHY,

schváleného usnesením Zastupitelstva obce Žabovřesky č., formou opatření obecné povahy dne 17.10.2022 s účinností od ve znění jeho pozdějších změn a úprav, v rozsahu návrhové části dokumentace, upravené na základě výsledku projednání podle §§ 50 až 53 stavebního zákona ve vazbě na § 55 odst. (2) a § 188 odst. (4) stavebního zákona a podle §§ 171 až 174 správního řádu.

I. ZMĚNA Č. 3 ÚZEMNÍHO PLÁNU ŽABOVŘESKY

Změna č. 3 ÚP Žabovřesky nemění textovou část

Údaje o počtu listů změny ÚP a počtu výkresů grafické části

- | | |
|--|-----------|
| ▪ Textová část změny ÚP obsahuje | 1 stranu |
| ▪ Grafická část změny ÚP obsahuje výkresy: | |
| ○ Výkres základního členění území | 1 : 5 000 |
| ○ Hlavní výkres | 1 : 5 000 |

II. ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY Č. 3 ÚZEMNÍHO PLÁNU ŽABOVŘESKY

a) postup pořízení a zpracování změny územního plánu

Předkládaný návrh Změny č. 3 ÚP Žabovřesky je výsledkem procesu projednávání Návrhu obsahu změny s dotčenými orgány, sousedními obcemi, správci sítí a ostatními příslušnými orgány a organizacemi, kterých se řešení Změny č. 3 ÚP Žabovřesky dotýká. Reaguje tedy na stanoviska, připomínky a námítky z procesu projednání.

- a. Investor zajistil v souladu s ust. § 55a zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu v platném znění (dále jen „stavební zákon“) stanoviska orgánu ochrany přírody a krajského úřadu, ze kterých nevyplýval požadavek na vyhodnocení vlivů změny ÚP na životní prostředí. Stanovisko krajského úřadu bylo vydáno pod č.j. KUJCK 30427/2022 dne 9.3.2022.
- b. O pořízení Změny č. 3 ÚP Žabovřesky zkráceným postupem podle § 55a a následujících dle stavebního zákona rozhodlo Zastupitelstvo obce Žabovřesky svým usnesením ze dne 10.3.2022.
- c. Projektantem Změny č. 3 ÚP Žabovřesky je Projektový ateliér AD s.r.o., Ing. arch. Jaroslav Daněk, autorizovaný architekt, č. autorizace 00 279.
- d. Na základě schváleného pořízení změny zkráceným postupem a jeho obsahu pořizovatel (dle § 55b odst. 2) zajistil pro obec zpracování návrhu Změny č. 3 ÚP Žabovřesky.
- e. Oznámení o konání veřejného projednání návrhu opatření obecné povahy Změny č. 3 ÚP Žabovřesky bylo rozesláno dotčeným orgánům, obcím a organizacím dne 7.7.2022. Veřejné projednání návrhu opatření obecné povahy Změny č. 3 ÚP Žabovřesky se konalo dne 17.8.2022 v budově obecního úřadu ve Žabovřeskách.
- f. Dokumentace byla následně předána k posouzení Krajskému úřadu - Jihočeský kraj. Posouzení bylo krajským úřadem vydáno dne č.j. KUJCK/2022, ve kterém konstatoval, že dokumentace není v rozporu s PÚR ČR, ve znění platných aktualizací, není v rozporu se ZÚR JČK, v platném znění a nekoliduje z hlediska širších vztahů s ÚPD sousedních obcí.
- g. O vydání Změny č. 3 rozhodlo zastupitelstvo obce Žabovřesky dne 17.10.2022 pod usnesením

b) vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území

Změna ÚP nekoliduje s územně plánovací dokumentací sousedních obcí.

c) soulad návrhu změny územního plánu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem

VYHODNOCENÍ SOULADU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE ČR, VE ZNĚNÍ PLATNÝCH AKTUALIZACÍ (DÁLE JEN „APÚR“)

Změna č. 3 není v rozporu APÚR. Řešené území změny ÚP leží dle APÚR uvnitř rozvojové oblasti OB 10 České Budějovice (čl. 49 PÚR) a je v souladu se zásadami pro rozhodování o změnách v území a s úkoly pro územní plánování. Změna ÚP nemá vliv na dopravní napojení oblasti OB 10, na hospodářský rozvoj a na přírodní a krajinářsky cenná území.

Řešené území leží ve Specifické oblasti **SOB9**. Specifická oblast, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem. Za plnění těchto úkolů zodpovídají primárně kraje. Územní plán Dobeš v obecné rovině tyto úkoly, které nejsou nijak „nové“, v rámci svých možností naplňuje.

Z místního hlediska se jedná o klidové území, do kterého průvodní jevy rozvojové oblasti přímo nezasahují. Řešené území se nedotýká rozvojové osy OS6, specifické oblasti SOB01 Šumava, ani jiných záměrů v oblasti technické a dopravní infrastruktury.

VYHODNOCENÍ SOULADU S ÚZEMNĚ PLÁNOVÁNÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM

Změna ÚP není v rozporu se Zásadami územního rozvoje Jihočeského kraje, ve znění platných aktualizací (dále jen „AZÚR“).

- Stanovení priorit územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území /kap. a) AZÚR/

Změna ÚP respektuje stanovené priority a nebyl shledán rozpor s jednotlivými články týkajícími se konkurenceschopnosti, prosperity, hospodářského rozvoje, životního prostředí se všemi jeho složkami a sociální soudržnosti obyvatel.

- **Zpřesnění rozvojových oblastí nadmístního významu /kap. b) AZÚR/**

Řešené území změny ÚP leží uvnitř rozvojové oblasti republikového významu **OB10 Rozvojová oblast České Budějovice** (čl. 6 AZÚR). Změna ÚP nemá vliv na dopravní napojení oblasti OB10, na hospodářský rozvoj a na přírodní a krajinářsky cenná území.

- **Vymezení územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot kraje /kap. e) AZÚR/**

Změnou ÚP nejsou dotčeny podmínky koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních ani civilizačních hodnot.

- **Stanovení cílových charakteristik krajiny /kap. f) AZÚR/**

Řešené území je zařazeno do typu krajiny **rybníční**. Změnou ÚP jsou zásady pro využívání krajiny stanovené AZÚR jsou respektovány.

SOULAD S ÚZEMNÍ STUDIÍ KRAJINY JIHOČESKÉHO KRAJE

Územní studie posuzuje stav krajiny Jihočeského kraje (minulý, současný, budoucí) s cílem vymežit její hodnoty a potenciály, identifikovat problémy a limity jejího využívání. Jedná se o komplexní dokument, jehož část je zaměřena na stanovení základních zásad pro využívání krajiny v měřítku nadmístních souvislostí, respektive v podrobnosti odpovídající řešení ZÚR JČK, ale současně slouží i jako podklad.

Dne 1. 9. 2021 byla zapsána do systému centrální evidence územně plánovací činnosti iKAS (Evidence územně plánovací činnosti krajů).

Území řešené změnou je z pohledu Územní studií krajiny Jihočeského kraje (dále jen „ÚSK JČK“) zařazeno do Krajinných oblastí č. **17 – Českobudějovická**.

Území řešené změnou spadá do krajinného typu 6 – **Rovinatý až plochý zemědělský krajinný typ**.

Řešení Změny č. 3 ÚP je zpracováno v souladu s Územní studií krajiny Jihočeského kraje.

d) soulad návrhu územního plánu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území

Změna ÚP je v souladu s cíli a úkoly územního plánování obsaženými v §§ 18 a 19 stavebního zákona.

V souladu s § 18 odst. (1) stavebního zákona má územně plánovací dokumentace směřovat ke shodě ve způsobu využívání a usměrňování vývoje v území, a to způsobem, který vede k vyváženému vztahu územních podmínek pro příznivé životní prostředí, hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území – tj. udržitelný rozvoj území.

Změna ÚP přispívá v souladu s § 18 odst. (2) stavebního zákona k zajištění předpokladů pro trvale udržitelný rozvoj území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území.

Změna ÚP je rovněž v souladu s úkoly územního plánování obsaženými v jednotlivých odstavcích § 19 stavebního zákona, stanovuje urbanistickou koncepci v území s ohledem na všechny hodnoty a podmínky v území.

V řešeném území nejsou řešením změny ÚP dotčeny architektonické a urbanistické hodnoty, nejsou zde evidovány žádné nemovité kulturní památky, památkově chráněná území. Ve změně ÚP nejsou navrženým řešením dotčeny přírodní, kulturní ani civilizační hodnoty území, a to včetně urbanistického, architektonického dědictví.

e) soulad návrhu územního plánu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů

Změna ÚP je zpracována v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, a některé související zákony o územním plánování a stavebním řádu (stavebního zákona), ve znění pozdějších předpisů a vyhlášek č. 500/2006 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti a 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území v platném znění.

Změna ÚP vychází z ÚP je použito stejné názvosloví, grafické prostředí a struktura. Z důvodu zachování kontinuity s ÚP jsou ve změně ÚP převzaty funkční využití z ÚP, které jsou stanoveny v souladu s § 3 odst. (4) vyhlášky 501/2006 Sb. Navíc byla rozšířena o samostatnou položku zeleň. Definice byla převzata z metodického pokynu „Standard vybraných částí územního plánu“. Jejich doplnění je nutné pro splnění obsahu územního plánu stanoveného v příloze č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., konkrétně návrhů systému sídelní zeleně a koncepce uspořádání krajiny. Plochy zeleně navrhuje standard v souladu s § 3 odst. 4 vyhlášky č. 501/2006 Sb. dále členit. Důvodem je potřeba reagovat návrhem plochy zeleně na specifické charakteristiky daného území, na potřebu stanovit žádoucí podmínky využití plochy a na potřebu zohlednit různé požadavky, které jsou na zeleň kladeny.

f) soulad návrhu změny ÚP s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů

Změna ÚP byla pořizována zkráceným postupem podle §§ 55a a 55b stavebního zákona. Návrh změny ÚP pro veřejné projednání byl zpracován v souladu s požadavky obsahu změny ÚP na základě schváleného návrhu na pořízení usnesením zastupitelstva dne 10.3.2022.

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

KÚ, OZZL konstatoval ve svém stanovisku č.j. KUJCK 30427/2022 dne 9.3.2022, že nepožaduje zpracování vyhodnocení vlivů navrhovaného obsahu změny ÚP na životní prostředí ve zkráceném postupu pořizování.

V téže stanovisku KÚ též konstatoval, že obsah změny ÚP nemůže mít samostatně nebo ve spojení s jinými záměry významný vliv na příznivý stav předmětu ochrany nebo celistvost evropsky významných lokalit a ptačích oblastí ležících na území v působnosti Krajského úřadu – Jihočeský kraj.

Z tohoto důvodu není vyhodnocení vlivů území na udržitelný rozvoj území zpracováno.

h) stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 stavebního zákona

Změna č. 3 ÚP Žabovřesky byla pořizována zkráceným postupem v souladu s § 55a a 55b stavebního zákona. Ze stanovisek uplatněných podle § 55a odst. (2) písm. d) a e) stavebního zákona nevyplynula potřeba zpracování vyhodnocení vlivů na životní prostředí (viz kapitola g) tohoto odůvodnění). Vyhodnocení vlivů území na udržitelný rozvoj území tudíž nebylo zpracováno a stanovisko krajského úřadu podle § 55b odst. (5) stavebního zákona nebylo uplatněno.

i) sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst. 5 zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly

Vzhledem ke skutečnosti, kdy nebylo krajským úřadem v uplatněném stanovisku podle § 55a odst. (2) písm. d) a e) stavebního zákona požadováno posoudit změnu č. 3 ÚP Žabovřesky 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 podle § 55b odst. (5) stavebního zákona tak nemohlo být uplatněno.

j) vyhodnocení splnění požadavků obsahu zadání, popřípadě vyhodnocení souladu s body

Návrh změny č. 3 ÚP Žabovřesky pro veřejné projednání byl zpracován v souladu s Návrhem obsahu Změny č. 3 územního plánu Žabovřesky a vydaným stanoviskem krajského úřadu Jihočeského kraje - odboru ŽP pod č.j. KUJCK 30427/2022 dne 9.3.2022 a následně schváleno pořízením a zpracováním Změny č. 3 územního plánu Žabovřesky zkráceným postupem pořízením podle § 55a a 55b zákona č. 183/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů, v zastupitelstvu obce usnesením ze dne 10.3.2022.

k) komplexní zdůvodnění přijatého řešení

Komplexní zdůvodnění přijatého řešení je v rozsahu měněných částí územního plánu.

Předmětem Změny č. 3 ÚP Žabovřesky je rozšíření zastavitelné plochy B2 (plocha bydlení) v nejmenším možném rozsahu a dále zpřesnění plochy VP1 (plocha veřejného prostranství). Návrh Změny č. 3 je proveden pouze v grafické části, neboť nevymezuje nové zastavitelné plochy, ale pouze zpřesňuje koncepci danou původním územním plánem.

Hlavním důvodem zpracování Změny č. 3 je zpřesnění koncepce v lokalitě ploch VP1 a B2. Vymezená plocha územním plánem dostatečně nevyhovuje současným potřebám a je tedy potřeba předmětné plochy zpřesnit. Veřejné prostranství (VP1), které je vymezené podél vodoteče se rozšiřuje jižním směrem tak, aby zde mohla být umístěna dopravní a technická infrastruktura. Z této plochy budou i nadále obsluhovány stavební pozemky, které jsou již rozparcelovány, a v brzké době se plánuje realizace objektů pro bydlení. Důvodem zpřesnění plochy VP1 je zachování šířky veřejného prostoru mezi zástavbou, tj. min 8 m.

Vzhledem k charakteru a povaze současného trendu výstavby, kdy se upřednostňují obdélníkové či čtvercové parcely, které se vyznačují největší možnou urbanistickou a ekonomickou efektivitou. Není žádoucí z hlediska vymezení nové parcelace, vymezovat lichoběžníkové až trojúhelníkové parcely. V rámci vymezení zastavitelných ploch v územních plánech nelze v daném měřítku čitelnosti územních plánů (1: 5 000) zcela přesně odhadnout a zcela přesně vymezit tvar zastavitelné plochy, která bude zcela korespondovat s budoucí stavební parcelou. Z těchto důvodů, je územní rozvoj proces a územní plán nástrojem pro stanovení koncepce právě územního rozvoje obce.

V rámci změny č. 3 ÚP Žabovřesky se nemění koncepce ÚP, ale pouze zpřesňuje. Plocha B2 je ze severní strany zmenšena o cca 622 m², vzhledem k současnému vývoji území je potřebné a účelné rozšířit plochu B2 v minimálním možném rozsahu východním směrem o cca 562 m². Nově vymezená zastavitelná plocha je tedy menší než její zmenšení a je tedy vhodné a účelné plochu zahrnout do zastavitelných ploch.

Návrh je vhodný z důvodu dobré návaznosti na dopravní a technickou infrastrukturu. Bez nutnosti vyvolání zásadních investic do veřejné infrastruktury.

VSTUPNÍ LIMITY VYUŽITÍ ÚZEMÍ

Vstupní limity byly změnou ÚP respektovány.

- Zvláštní zájmy Ministerstva obrany ČR:

Do správního území obce zasahuje vymezené území Ministerstva obrany:

- **LK TRA – vzdušný prostor pro létání v malých a přízemních výškách (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu), který je nutno respektovat podle ustanovení § 41 zákona č. 49/1997 SB. o civilním letectví a o změně a doplnění zákona č. 455/1991 Sb. o živnostenském podnikání.** V tomto území lze umístit a povolit výstavbu vysílačů, výškových staveb, staveb tvořící dominanty v terénu, speciálních staveb, zejména staveb s vertikální ochranou (např. střelnice, nádrže plynu, trhačí jámy), venkovního vedení VVN a VN, rozšíření stávajících nebo povolení nových těžebních prostorů (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu) jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany – viz mapový podklad, jev ÚAP – 102a. Ve vzdušném prostoru vyhlášeném od země je nutno posoudit také výstavbu vzrostlé zeleně. Výstavba a výsadba může být výškově omezena nebo zakázána.
- **vymezené zájmové území v rozsahu ochranného pásma leteckých zabezpečovacích zařízení Ministerstva obrany (ÚAP – jev 102a) – OP radiolokačního prostředku České Budějovice,** které je nutno respektovat podle § 37 zákona č. 49/1997 Sb. o civilním letectví a o změně a doplnění zákona č. 455/1991 Sb. o živnostenském podnikání ve znění pozdějších předpisů, podle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu. Z důvodu bezpečnosti letového provozu je nezbytné respektovat níže uvedené podmínky. V tomto území lze umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany. Jedná se o výstavbu (včetně rekonstrukce a přestavby) větrných elektráren, výškových staveb, venkovního vedení VVN a VN, základnových stanic mobilních operátorů. V tomto vymezeném území může být výstavba větrných elektráren a výškových staveb nad 30 m nad terénem a staveb tvořících dominanty v terénu výškově omezena nebo zakázána.
- **Na celém správním území je zájem Ministerstva obrany posuzován z hlediska povolování níže uvedených druhů staveb podle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. (dle ÚAP jev 119).** Na celém řešeném území lze umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany:

- výstavba, rekonstrukce a opravy dálniční sítě, rychlostní 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 tvořící dominanty v území (např. rozhledny).

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

Řešení změny č. 3 ÚP Žabovřesky vychází zejména z aktuálního stavu, potřeb a podmínek v řešeném území a z požadavků na rozvoj obce.

V současné době v obci Žabovřesky probíhá rozsáhlá výstavba, kterou se zastavují současně vymezené zastavitelné plochy. Z důvodu, že tyto objekty nejsou ještě zkolaudovány, neboť mají čerstvě vydané stavební povolení nebo jsou ve stavebním řízení, nemohou být tyto plochy zahrnuty do zastavěného území dle § 58 stavebního zákona, v platném znění.

Do dnešního dne se v obci Žabovřesky realizovali tři rodinné domy, další tři rodinné domy jsou ve výstavbě. Jeden objekt pro bydlení čeká na vydání stavebního povolení. Tento objekt byl předmětem Změny č. 2.

V současné době probíhá realizace obslužné komunikace a technické infrastruktura právě v ploše VP1. Z toho důvodu je jasně patrné, že ve veřejném zájmu obce je zachovat kontinuální územní rozvoj. Tento veřejný zájem převyšuje ostatní veřejné zájmy. Z toho důvodu se jedná o kladné vyhodnocení potřeby rozšíření zastavitelné ploch B2 o cca 562 m².

Zákres výstavby – současná situace v obci



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

Změnou č. 3 ÚP Žabovřesky nejsou vymezeny záležitosti nadmístního významu, které nejsou řešeny v Aktualizaci Zásad územního rozvoje JČK.

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

ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND

Způsob identifikace lokalit záboru a rozvojových lokalit v grafické části dokumentace

Vyhodnoceny jsou pouze rozvojové plochy navržené územním plánem k zastavění (zastavitelné plochy), zabírající zemědělskou půdu. Označeny jsou číselně a vyhodnoceny v tabulce. Podkladem pro určení kultur v jednotlivých lokalitách byla katastrální mapa.

Investice do půdy

Ve správním území obce Žabovřesky jsou provedeny meliorace pro odvodnění pozemků. Stávající meliorace jsou vyznačeny v grafické části.

Meliorační plochy zasahují do těchto zastavitelných ploch:

VP1 a B2

Dojde-li při realizaci navrhovaných záborů k zásahu do melioračního zařízení, je nutné při zahájení výstavby provést úpravu drenážního systému tak, aby nedocházelo k podmáčení objektů a k porušení tohoto hospodářského díla při výstavbě.

Bonitované půdně ekologické jednotky

Výchozím podkladem ochrany zemědělského půdního fondu pro územně plánovací činnosti jsou bonitované půdně ekologické jednotky – BPEJ.

BPEJ vyjadřuje: klimatický region, hlavní půdní jednotku, číselnou kombinaci skeletovitosti a expozice půdy. Pomocí tohoto kódu se přiřazuje jednotlivým BPEJ stupeň třídy ochrany zemědělské půdy.

Příklad kódu BPEJ : 5.53.11.

- 5 klimatický region
- 53 hlavní půdní jednotka, charakterizovaná půdním typem, subtypem, substrátem a zrnitostí včetně charakteru skeletovitosti, hloubky půdního profilu a vláhového režimu v půdě
- 11 číselná kombinace skeletovitosti, hloubky a expozice půdy

Charakteristika tříd ochrany

III. Do III. třídy ochrany jsou v jednotlivých klimatických regionech sloučeny půdy s průměrnou produkční schopností a středním stupněm ochrany, které je možno územním plánováním využít pro případnou výstavbu.

IV. Do IV. třídy ochrany jsou sdruženy půdy s převážně podprůměrnou produkční schopností v rámci příslušných klimatických regionů, s jen omezenou ochranou, využitelné i pro výstavbu.

TABULKA „VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND“

| Označení plochy / koridoru | Navržené využití | Souhrn výměry záboru (ha) | Výměra záboru podle tříd ochrany (ha) | | Odhad výměry záboru, na které bude provedena rekultivace na zemědělskou půdu | Informace o existenci závlah | Informace o existenci odvodnění | Informace o existenci staveb k ochraně pozemku před erozní činností vody | Informace podle ustanovení § 3 odst. 1 písm. g) |
|--|----------------------|---------------------------|---------------------------------------|-------------|--|------------------------------|---------------------------------|--|---|
| | | | III. | IV. | | | | | |
| B2 | Bydlení | 0,05 | 0,05 | 0 | - | - | ANO | - | - |
| VP1 | Veřejné prostranství | 0,06 | 0,03 | 0,03 | - | - | ANO | - | - |
| ZÁBOR ZPF CELKEM | | 0,11 | 0,08 | 0,03 | | | | | |
| Celkem nový zábor | | 0,05 | 0,05 | 0 | | | | | |
| Celkem zábor, který byl vyhodnocen z předchozí ÚPD | | 0,06 | 0,03 | 0,03 | | | | | |

Navrhované záměry Změnou č. 3 ÚP Žabovřesky si vyžádají celkový zábor **0,11 ha** zemědělského půdního fondu. Z toho na **0,06 ha** byl proveden zábor v předešlých územně plánovacích dokumentacích. Celkové navýšení záboru půdního fondu v ÚP Žabovřesky je **0,05 ha**.

ZDŮVODNĚNÍ NAVRHOVANÉHO ODNĚTÍ ZPF

Řešení změny č. 3 ÚP Žabovřesky vychází zejména z aktuálního stavu, potřeb a podmínek v řešeném území a z požadavků na rozvoj obce.

Při zpracování Změny územního plánu bylo hledáno nejvýhodnější řešení jak z hlediska ochrany ZPF, tak i z hlediska ostatních veřejných zájmů. Počet obyvatel je v řešeném území stále přibývá. Očekává se zejména nárůst požadavků na trvalé bydlení. Předpokládá se, že bude tento plynulý nárůst pokračovat.

Zastavitelné plochy jsou navrženy tak, aby se obec vhodně zahušťovala a přitom se minimalizovaly zábory ZPF. Lokality jsou do územního plánu navrhovány s ohledem jak na majetkoprávní vztahy a dopravní a technickou infrastrukturu, tak i s ohledem na zábor ZPF. Jejich umístění vychází z principu jasného rozlišení urbanizované a neurbanizované části území i z požadavku na zachování krajinných a přírodních hodnot v území. Při vymezování zastavitelných ploch byla zohledněna návaznost na zastavěné území a budoucí ucelování jeho tvaru. Lokalita je upravena tak, aby novým využitím ploch nedošlo ke znepřístupnění okolních pozemků nebo k nemožnosti či ztížení jejich budoucího obhospodařování.

Navrhované zábory ZPF lze z hlediska záboru rozdělit do tří skupin s obecným koncepčním zdůvodněním:

- První skupinu tvoří zábory ZPF, které byly již schválené v současně platné ÚPD. Část těchto ploch byla v průběhu platnosti ÚPD zastavěna novou výstavbou (především objekty pro bydlení). Zbývající plochy byly znovu posouzeny a vyhodnoceny a níže zdůvodněny. V uvedených tabulkách zvýrazněno **šedivě**.
- Druhou skupinu tvoří nové zábory ZPF, které jsou navrženy nad rámec současně platných ÚPD z důvodů koncepce rozvoje a potřeb celého správního území obce. Do této skupiny lze zahrnout požadavky nových záborů ZPF z hlediska rozšiřování stabilizovaných ploch. V uvedených tabulkách celkový navýšený zábor půdního fondu v ÚP oproti schválené ÚPD zvýrazněn **žlutě**. Všechny plochy byly v návrhu doplněny z důvodů požadavků vlastníků pozemků, požadavků obce a z důvodů ucelení zemědělsky obdělávaných ploch. Dalším důvodem vymezení nových ploch pro výstavbu je umožnění kvalitního bydlení v příjemném a klidném prostředí.

Změna ÚP Žabovřesky respektuje obecné zásady ochrany ZPF dle ustanovení § 4 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF ve znění pozdějších předpisů a je v souladu s § 3 a § 4 vyhlášky MŽP č. 13/1994 Sb., kterou se upravují některé podrobnosti ochrany ZPF.

V současné době v obci Žabovřesky probíhá rozsáhlá výstavba, kterou se zastavují současně vymezené zastavitelné plochy. Z důvodu, že tyto objekty nejsou ještě zkolaudovány, neboť mají čerstvě vydané stavební povolení nebo jsou ve stavebním řízení, nemohou být tyto plochy zahrnuty do zastavěného území dle § 58 stavebního zákona, v platném znění.

Do dnešního dne se v obci Žabovřesky realizovali tři rodinné domy, další tři rodinné domy jsou ve výstavbě. Jeden objekt pro bydlení čeká na vydání stavebního povolení. Tento objekt byl předmětem Změny č. 2.

V současné době probíhá realizace obslužné komunikace a technické infrastruktury právě v ploše VP1. Z toho důvodu je jasně patrné, že ve veřejném zájmu obce je zachovat kontinuální územní rozvoj. Tento veřejný zájem převyšuje ostatní veřejné zájmy. Z toho důvodu se jedná o kladné vyhodnocení potřeby rozšíření zastavitelné plochy B2 o cca 562 m².

Předmětem Změny č. 3 ÚP Žabovřesky je rozšíření zastavitelné plochy B2 (plocha bydlení) v nejmenším možném rozsahu a dále zpřesnění plochy VP1 (plocha veřejného prostranství). Návrh Změny č. 3 je proveden pouze v grafické části, neboť nevymezuje nové zastavitelné plochy, ale pouze zpřesňuje koncepci danou původním územním plánem.

Hlavním důvodem zpracování Změny č. 3 je zpřesnění koncepce v lokalitě ploch VP1 a B2. Vymezená plocha územním plánem dostatečně nevyhovuje současným potřebám a je tedy potřeba předmětné plochy zpřesnit. Veřejné prostranství (VP1), které je vymezené podél vodoteče se rozšiřuje jižním směrem tak, aby zde mohla být umístěna dopravní a technická infrastruktura. Z této plochy budou i nadále obsluhovány stavební pozemky, které jsou již rozparcelovány, a v brzké době se plánuje realizace objektů pro bydlení. Důvodem zpřesnění plochy VP1 je zachování šířky veřejného prostoru mezi zástavbou, tj. min 8 m.

Plocha, kterou je měněna zastavitelná plocha VP1 již byla v původním územním plánu vyhodnocena a nachází se na půdách horší kvality – IV. třída ochrany. Menší část se nachází na půdě III. třídy ochrany.

Vzhledem k charakteru a povaze současného trendu výstavby, kdy se upřednostňují obdélníkové či čtvercové parcely, které se vyznačují největší možnou urbanistickou a ekonomickou efektivitou. Není

žádoucí z hlediska vymezení nové parcelace, vyznačovat lichoběžníkové až trojúhelníkové parcely. V rámci vymezení zastavitelných ploch v územních plánech nelze v daném měřítku čitelnosti územních plánů (1: 5 000) zcela přesně odhadnout a zcela přesně vymežit tvar zastavitelné plochy, která bude zcela korespondovat s budoucí stavební parcelou. Z těchto důvodů, je územní rozvoj proces a územní plán nástrojem pro stanovení koncepce právě územního rozvoje obce.

V rámci změny č. 3 ÚP Žabovřesky se nemění koncepce ÚP, ale pouze zpřesňuje. Plocha B2 je ze severní strany zmenšena o cca 622 m², vzhledem k současnému vývoji území je potřebné a účelné rozšířit plochu B2 v minimálním možném rozsahu východním směrem o cca 562 m². Nově vymezená zastavitelná plocha je tedy menší než její zmenšení a je tedy vhodné a účelné plochu zahrnout do zastavitelných ploch.

Návrh je vhodný z důvodu dobré návaznosti na dopravní a technickou infrastrukturu. Bez nutnosti vyvolání zásadních investic do veřejné infrastruktury.

Rozšířená plocha B2 je nově vymezená a zabírá téměř zanedbatelnou část zemědělské půdy na III. třídě ochrany (cca 562 m²).

POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCÍ LESA

Změnou č. 3 ÚP Žabovřesky není uvažováno se zánosem pozemků určených pro plnění funkcí lesa (PUPFL).

o) návrh rozhodnutí o uplatněných námitkách

Při veřejném projednání a dále v zákonné lhůtě dle SZ § 52 odst. (2) nebyly uplatněny žádné námitky.

p) vyhodnocení uplatněných připomínek

Při veřejném projednání a dále v zákonné lhůtě dle SZ § 52 odst. (2) nebyla uplatněna žádná připomínka.

q) srovnávací text

Textová část územního plánu nebyla Změnou č. 3 ÚP Žabovřesky dotčena, z toho důvodu není nutné zpracovávat srovnávací text.

r) údaje o počtu listů odůvodnění změny č. 3 ÚP Žabovřesky

Odůvodnění Změny č. 3 ÚP Žabovřesky obsahuje:

- | | |
|---|---------------|
| ▪ Textová část | strana 5 – 12 |
| ▪ Grafická část změny ÚP obsahuje výkresy: | |
| ○ Koordinační výkres | 1 : 5 000 |
| ○ Výkres předpokládaných záborů půdního fondu | 1 : 5 000 |

POUČENÍ:

Proti tomuto opatření obecné povahy nelze podle § 173 odst. 2 správního řádu podat opravný prostředek.

.....
Lucie Eliášová, v. r.
starostka obce

.....
Lukáš Houdek, v. r.
místostarosta obce