


ZMĚNA Č. 1 ÚZEMNÍHO PLÁNU ZÁHOŘÍ

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI	
vydávající správní orgán: Zastupitelstvo obce Záhoří	datum nabytí účinnosti:
pořizovatel: Obecní úřad Záhoří ve spolupráci s oprávněnou úřední osobou - Ing. Simona Āoupalíková starostka obce: Zdeňka Prášková podpis:	otisk úředního razítka pořizovatele

ZPRACOVATEL	
 Vlastiboř 21, 392 01 Soběslav	razítko projektanta
datum vyhotovení: březen 2019	
vypracoval: Ing. Vlastimil Smítka Ing. Simona Āoupalíková	
odpovědný projektant: Ing. arch. Jaroslav Poláček	
číslo pare:	

Obec Záhoří

Zastupitelstvo obce Záhoří, příslušné podle § 6 odst. 5 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších změn a předpisů (dále též jen „stavební zákon“), za použití § 43 odst. 4 stavebního zákona, § 55 ve spojení s § 54 stavebního zákona, § 171 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, § 13, § 16 a přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších změn a předpisů (dále též jen „vyhláška 500“)

v y d á v á **změnu č. 1 územního plánu** **Záhoří**

Seznam částí změny:

- I. (výroková část) změny č. 1 územního plánu Záhoří**
- II. odůvodnění změny č. 1 územního plánu Záhoří**
- III. příloha odůvodnění - text s vyznačením změn**

I. ZMĚNA Č. 1 ÚZEMNÍHO PLÁNU ZÁHOŘÍ

1) Územní plán Záhoří se mění takto:

- V kapitole a) byla druhá věta: „Zastavěné území bylo vymezeno k datu 29.10.2010 Viz grafická část - všechny výkresy“ vypuštěna a nahrazena textem: „Zastavěné území bylo aktualizováno ke dni 1. 11. 2018“.
- Název kapitoly b) zní: „základní koncepce rozvoje území obce, ochrana a rozvoj jeho hodnot“.
- V pátém odstavci kapitoly b) se vypouští text v závorce: „(urbanistická koncepce)“.
- Název kapitoly c) zní: „urbanistická koncepce, včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídlení zeleně“.
- V kapitole c) se před podkapitolou „Vymezení zastavitelných ploch“ vpouští odstavec: „**plochy zemědělské - trvalý travní porost Zt** Tato plocha byla navržena při severozápadním okraji sídla. Část této plochy je určena k zachycování nadměrných srážkových vod - je zde navržen suchý poldr.“
- V kapitole c), podkapitole „Vymezení zastavitelných ploch“ se za druhý řádek tabulky „Výčet jednotlivých zastavitelných ploch“ vkládá nový řádek tabulky: „

3	VP plochy výroby a skladování - lehký průmysl Bz plochy soukromé zeleně severní okraj sídla	1,02 0,53	Podmínky pro využití plochy: <ul style="list-style-type: none"> - umožnit výsadbu liniové zeleně na základě interakčního prvku IP E; - umožnit vybudování záchytné vodní nádrže; - v ploše Bz zajistit výsadby vzrostlé zeleně a plochu v maximální možné míře využívat tak, aby byla půda schopna zasakovat srážkové vody
----------	---	----------------------	--

„

- V kapitole c), podkapitole „Vymezení zastavitelných ploch“ se vypouští čtvrtý řádek tabulky: „

4	B bydlení východní okraj sídla	0,53	Obsluha území - z místní komunikace Limity využití území: CHOPAV Třeboňská pánev, OP podzemního vedení, zóna havarijního plánování ETE Podmínky využití území: ponechat mezi oplocením dostatečný veřejný prostor pro místní komunikaci (min.8m) Podlažnost - max. 1 NP + podkroví Předpokládaná kapacita - 2RD
----------	---	-------------	---

”

- V kapitole c), podkapitole „Vymezení zastavitelných ploch“ pátý řádek tabulky „Výčet jednotlivých zastavitelných ploch“ zní: „

6	B	0,83	Obsluha území - z místní komunikace
----------	----------	-------------	-------------------------------------

	<p>bydlení jihozápadní okraj sídla</p> <p>Pz plocha veřejné zeleně</p>	<p>0,29</p>	<p><u>Limity využití území:</u> návrh interakčního prvku (IP D), OP vodovodu - doporučujeme přeložit, zóna havarijního plánování ETE</p> <p><u>Podmínky využití území:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - výměra stavebního pozemku pro umístění jedné stavby hlavní nesmí být menší než 1000 m² - minimální šířka veřejného prostranství, jehož součástí je pozemní komunikace zpřístupňující stavební pozemky v této ploše, je 10 m <p><u>Ochrana hodnot území</u> - respektovat stávající zeleň u rybníka Hořejší a u vodního toku (IP D)</p> <p><u>Podlažnost</u> - 1-2 NP + podkroví</p>
--	---	--------------------	--

””

- V kapitole c), podkapitole „Vymezení zastavitelných ploch“ se v devátém řádku a třetím sloupci tabulky „Výčet jednotlivých zastavitelných ploch“ nahrazuje text: „0,17“ textem „0,67“.
- V kapitole c), podkapitole „Vymezení zastavitelných ploch“ se na konec tabulky „Výčet jednotlivých zastavitelných ploch“ vkládá nový řádek: „

10	B	0,55	<p><u>Podmínky využití území:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - výměra stavebního pozemku pro umístění jedné stavby hlavní nesmí být menší než 1000 m² - minimální šířka veřejného prostranství, jehož součástí je pozemní komunikace zpřístupňující stavební pozemky v této ploše, je 10 m
-----------	----------	-------------	---

””

- V kapitole c), podkapitole „Vymezení zastavitelných ploch“ se text prvního odstavce za tabulkou „Výčet jednotlivých zastavitelných ploch“ vypouští: „Lokalita 3 Zt (návrh plochy zemědělské - trvalého travního porostu) a lokalita 10 Vv (návrh plochy vodní a vodohospodářské) nejsou zastavitelnými plochami. Lokalita 2 byla v průběhu zpracování územního plánu vyřazena.“
- Název kapitoly d) zní: „koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístění, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití“
- V kapitole d) podkapitole „Návrh koncepce vodního hospodářství“ se poslední věta druhého odstavce vypouští: „Na severním okraji obce je v rámci protipovodňových opatření navržen suchý poldr.“.
- V kapitole d) podkapitole „Zdroje znečištění, odkanalizování a čištění odpadních vod“ se poslední věta třetího souvětí vypouští: „vč. příváděcí stoky (přednostně jako gravitační)“.
- V kapitole d) podkapitole „Zdroje znečištění, odkanalizování a čištění odpadních vod“ se poslední souvětí odstavce vypouští: „Plán rozvoje vodovodů a kanalizací na území Jihočeského kraje neuvažuje s výstavbou nové ČOV a předpokládá využití stávajícího čištění odpadních vod.“
- V kapitole d) podkapitole „Koncepce veřejných prostranství“ se na konci druhé věty vkládá za text: „...-jsou navrženy v rámci lokalit 5...“ nový text: „„6““.

- Název kapitoly e) zní: „koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro jejich využití, územního systému ekologické stability, prostupnosti krajiny, protierozních opatření, ochrany před povodněmi, rekreace, dobývání ložisek nerostných surovin a podobně“.
- Z kapitoly e) v podkapitole „Návrh uspořádání krajiny, vymezení ploch a stanovení podmínek pro jejich využití“ byla vypuštěna poslední věta druhého odstavce: „Při severozápadním okraji sídla je v rámci protipovodňových opatření navržen suchý poldr o výměře cca 0,65 ha.“
- Z kapitoly e) v podkapitole „Návrh uspořádání krajiny, vymezení ploch a stanovení podmínek pro jejich využití“ byl vypuštěn text třetího odstavce:
 „Plochy zemědělské - orná půda a trvalý travní porost
 Při severním okraji sídla je navržena plocha pro trvalý travní porost, jižní část této plochy bude využívána jako suchý poldr.“
- Z kapitoly e) v podkapitole „Protierozní opatření“ byla vypuštěna poslední věta prvního odstavce: „- Je navrženo zatravnění a suchý poldr v lokalitě 3.“
- Z kapitoly e) v podkapitole „Opatření proti povodním“ byla vypuštěna poslední věta: „Severozápadně od sídla je navržen suchý poldr o ploše cca 0,65 ha.“
- Název kapitoly f) zní: „stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umístění staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona), popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití)“.
- V kapitole f) v podkapitole „B Plochy bydlení“ byl za třetí odrážku podnadpisu „b. přípustné využití“ vložen text: „ , sportoviště“.
- V kapitole f) v podkapitole „Bz Plochy bydlení – soukromá zeleň“ byly za první odrážku podnadpisu „b. přípustné využití“ vloženy dvě nové odrážky s textem:
 „- vodní útvary
 - dopravní a technická infrastruktura“.
- V kapitole f) v podkapitole „Bz Plochy bydlení – soukromá zeleň“ byla za druhou odrážku podnadpisu „c. podmíněně přípustné využití“ vložena nová odrážka s textem: „- dětská hřiště a sportoviště“.
- V kapitole f) v podkapitole „Vz Plochy výroby a skladování – pozemky zemědělských staveb“ byla za druhou odrážku podnadpisu „b. přípustné využití“ vložena nová odrážka s textem:
 „- dopravní a technická infrastruktura“.
- V kapitole f) v podkapitole „Vp Plochy výroby a skladování – lehký průmysl“ byla za čtvrtou odrážku podnadpisu „b. přípustné využití“ vložena nová odrážka s textem:
 „- vodní útvary“.

→ Název kapitoly g) zní: „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“.

→ V kapitole g) v podkapitole „Seznam VPS, pro které lze práva k pozemkům vyvlastnit“ v tabulce „Dopravní a technická infrastruktura“ byl čtvrtý řádek vypuštěn: „

K	kanalizace	Záhoří
---	------------	--------

”

→ V kapitole g) v podkapitole „Seznam VPO, pro které lze práva k pozemkům vyvlastnit i uplatnit předkupní právo“ byla vypuštěna celá tabulka „Protipovodňová opatření“: „

KÓD	ÚČEL	PARCELA ČÍSLO	KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ	PŘEDKUPNÍ PRÁVO (v čí prospěch –obec, kraj, stát)
PO1	suchý poldr	KN: 1107	Záhoří	obec Záhoří

”

→ Název kapitoly h) zní: „vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle § 8 katastrálního zákona“.

→ Kapitola i) zní:

„stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona - nejsou stanoveny“.

→ Název kapitoly j) zní: „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“.

→ Celá kapitola k) „vymezení ploch a koridorů, ve kterých je pořízení a vydání regulačního plánu podmínkou pro rozhodování o změnách jejich využití a zadání regulačního plánu v rozsahu dle přílohy č. 9“ byla vypuštěna.

→ Celá kapitola l) „stanovení pořadí změn v území (etapizace)“ byla vypuštěna.

→ Celá kapitola m) „vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt“ byla vypuštěna.

→ Celá kapitola n) „vymezení staveb nezpůsobilých pro zkrácené stavební řízení podle § 117 odst. 1 stavebního zákona“ byla vypuštěna.

→ Kapitola k) zní:

„údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části Textová část výroku územního plánu má 26 stran.

Grafická část výroku územního plánu obsahuje tyto výkresy:

1. Výkres základního členění území
2. Hlavní výkres
3. Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací

ÚDAJE O POČTU LISTŮ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ K NÍ PŘIPOJENÉ GRAFICKÉ ČÁSTI

Počet listů (stránek) změny územního plánu	14 (28)
Počet výkresů k ní připojené grafické části	3“

2) Grafická část výroku změny územního plánu obsahuje:

→ výkres základního členění území v měřítku	1:5 000
→ hlavní výkres v měřítku	1:5 000
→ výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací v měřítku	1:5 000

II. ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY Č. 1 ÚZEMNÍHO PLÁNU ZÁHOŘÍ

1) Textová část odůvodnění změny územního plánu obsahuje:

- a) **postup při pořízení změny územního plánu** 12
- b) **vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem, vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území** 13
 - b) 1. vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje 13
 - b) 2. vyhodnocení souladu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem 14
 - b) 3. koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území zejména návaznosti na sousední správní území 16
- 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 ..** 16
- d) **vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů** 17
- e) **vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů** 18
- f) **vyhodnocení splnění požadavků obsažených v rozhodnutí zastupitelstva obce o obsahu změny územního plánu pořizované zkráceným postupem** 19
- g) **zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně vyhodnocení vlivů na životní prostředí** 20
- h) **stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5** 20
- i) **sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst. 5 zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly** 20
- j) **komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty** 21
 - j) 1. odůvodnění vymezení zastavěného území 21
 - j) 2. odůvodnění základní koncepce rozvoje území, ochrany a rozvoje jeho hodnot 21
 - j) 3. odůvodnění urbanistické koncepce 21
 - j) 4. odůvodnění koncepce veřejné infrastruktury 22
 - j) 5. odůvodnění koncepce upořádání krajiny 23
 - j) 6. odůvodnění ploch dle způsobu využití 23
 - 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 23
 - j) 8. odůvodnění vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo 24
 - j) 9. odůvodnění stanovení kompenzačních opatření 24
 - 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 24

k)	vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch	24
l)	výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 stavebního zákona), s odůvodněním potřeby jejich vymezení	25
m)	výčet prvků regulačního plánu s odůvodněním jejich vymezení	25
n)	vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené pro plnění funkcí lesa.....	32
o)	rozhodnutí o námitkách včetně jejich odůvodnění.....	33
p)	vypořádání připomínek.....	33
q)	text s vyznačením změn	33

2) Grafická část odůvodnění změny územního plánu obsahuje:

- | | | |
|---|---|------------|
| → | koordinační výkres v měřítku | 1 : 5 000 |
| → | schéma řešených území v měřítku | 1 : 10 000 |
| → | výkres předpokládaných záborů půdního fondu v měřítku | 1 : 5 000 |

a) postup při pořízení změny územního plánu

Na svém zasedání dne 27. 9. 2018 schválilo Zastupitelstvo obce Záhoří usnesením č. 7/3/2018 pořízení změny č. 1 územního plánu Záhoří dle § 55a zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“).

Dále zastupitelstvo obce svým usnesením určilo starostku obce Zdeňku Práškovou dle § 6 odst. 5 písm. f) stavebního zákona, jako určeného zastupitele, který bude spolupracovat s pořizovatelem v oblasti územního plánování během pořizování změny č. 1 územního plánu Záhoří (dále také jen „změna“).

Na základě rozhodnutí Zastupitelstva obce Záhoří o pořízení změny zkráceným postupem, vypracoval projektant návrh změny, který byl předán pořizovateli pro projednání dle § 55b stavebního zákona. Konání veřejného projednání bylo pořizovatelem doručeno dle § 52 stavebního zákona. Veřejné projednání se konalo dne 28. 1. 2019 od 15:00 hod. v budově obecního úřadu v Záhoří. Z veřejného projednání pořizovatel pořídil písemný záznam, který je součástí spisu.

Následně pořizovatel zaslal krajskému úřadu jako nadřízenému orgánu územního plánování žádost o stanovisko dle § 55b odst. 4 stavebního zákona spolu s obdrženyými stanovisky. Krajský úřad vydal souhlasné stanovisko.

Pořizovatel přezkoumal soulad návrhu změny územního plánu dle § 53 odst. 4 stavebního zákona a připravil změnu pro vydání v zastupitelstvu obce.

Pořizovatel předložil Zastupitelstvu obce Záhoří návrh na vydání změny č. 1 územního plánu Záhoří s jeho odůvodněním tak, aby bylo možné změnu schválit a vydat dle § 54 stavebního zákona.

Pořizovatel dle § 55 odst. 5 stavebního zákona zajistil pro obec vyhotovení územního plánu Záhoří zahrnující úplné znění po vydání této změny, které dle § 55c stavebního zákona doručil veřejnou vyhláškou.

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

b) 1. vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje

Z Politiky územního rozvoje České republiky, ve znění Aktualizace č. 1 (dále jen „PÚR“), nevyplývají žádné konkrétní požadavky na koordinaci záměrů na změny v území, neboť **správní území obce Záhoří není součástí:**

- rozvojové oblasti mezinárodního a republikového významu;
- rozvojové osy mezinárodního a republikového významu;
- specifické oblasti mezinárodního a republikového významu;
- koridoru a plochy dopravní infrastruktury, které mají vliv na rozvoj území ČR;
- koridoru a plochy technické infrastruktury, které mají vliv na rozvoj území ČR;
- území podléhajícímu dalším úkolům pro ministerstva, jiné ústřední správní úřady a pro územní plánování nadmístního charakteru.

PÚR dále stanovuje **republikové priority územního plánování** pro zajištění udržitelného rozvoje území, které byly při tvorbě změny územního plánu respektovány. Návrh změny územního plánu zejména:

- ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví;
- zachovává ráz jedinečné urbanistické struktury území, struktury osídlení a jedinečné kulturní krajiny, které jsou výrazem identity území, jeho historie a tradice;
- brání upadání venkovské krajiny jako důsledku nedostatku lidských zásahů;
- dbá na rozvoj primárního sektoru při zohlednění ochrany kvalitní zemědělské, především orné půdy a ekologických funkcí krajiny;
- vytváří předpoklady pro polyfunkční a hospodárné využívání ploch zastavěného území a zajišťuje tak ochranu nezastavěného území s cílem účelného využívání a uspořádání území, úsporné v nárocích na veřejný rozpočet, na dopravu a na energie;
- vytváří územní podmínky pro implementaci a respektování územních systémů ekologické stability (dále také jen „ÚSES“) a zvyšování a udržování ekologické stability a k zajištění ekologických funkcí i v ostatní volné krajině a pro ochranu krajinných prvků přírodního charakteru v zastavěných územích, zvyšování a udržování rozmanitosti venkovské krajiny;
- vytváří podmínky pro ochranu krajinného rázu s ohledem na cílové charakteristiky a typy krajiny;
- nevymezuje zastavitelné plochy a nepodporuje umístování veřejné infrastruktury v záplavových územích.

Návrh změny územního plánu Záhoří je v souladu s politikou územního rozvoje. Způsob, jakým byly podmínky z PÚR respektovány, je odůvodněn zejména v kapitole j) Komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty.

b) 2. vyhodnocení souladu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem

Zásady územního rozvoje Jihočeského kraje, ve znění všech jejich vydaných aktualizací (dále jen "ZÚR"), stanovují základní požadavky na účelné a hospodárné využívání území kraje, které jsou ve změně respektovány takto:

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

- vytváří podmínky pro zachování a tvorbu rozmanité, esteticky vyvážené a ekologicky stabilní krajiny, protože respektuje zejména cílovou charakteristiku krajiny – krajina lesopолní - a stanovené zásady pro činnost v území a rozhodování o změnách v území pro tento typ krajiny;
- zajišťuje ochranu, zachování a obnovu jedinečného výrazu kulturní krajiny přispívající k vytváření charakteru typického krajinného rázu pro Jižní Čechy, neboť minimalizuje necitlivé zásahy do krajiny, minimalizuje fragmentaci volné krajiny a podporuje úpravy, činnosti a aktivity, které povedou k obnově a zkvalitnění krajinných hodnot území.

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

- vytváří podmínky pro rozvoj systémů dopravní obsluhy a technického vybavení, jelikož 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.

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

- vytváří podmínky pro zachování a citlivé doplnění výrazu sídel, neboť respektuje 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;
- vytváří podmínky pro zajištění odpovídající ochrany veřejného zdraví.

Řešené území změny se **nedotýká žádné rozvojové oblasti a rozvojové osy** republikového významu ani rozvojové oblasti a rozvojové osy nadmístního významu.

Řešené území změny **není součástí specifické oblasti** republikového či nadmístního významu.

Řešené území změny **nezasahují žádné rozvojové plochy a koridory mezinárodního a republikového významu.**

Řešené území změny **nezasahují žádné plochy a koridory pro veřejnou dopravní infrastrukturu.**

Řešené území změny **nezasahují žádné plochy a koridory pro veřejnou technickou infrastrukturu.**

Řešené území nezasahují **žádné prvky územního systému ekologické stability.**

Řešené území změny **nezasahují** žádné **územní rezervy**.

V návrhu změny územního plánu jsou respektovány upřesňující podmínky plynoucí z **koncepce ochrany a rozvoje přírodních hodnot** neboť změna územního plánu:

- respektuje ochranu přírodních hodnot, respektuje cílovou charakteristiku krajiny, podporuje obnovu a doplnění krajinných prvků a segmentů ve prospěch posílení ekologické stability krajiny;
- zohledňuje zásady ochrany přírody a krajiny;
- při stanovování podmínek využití území dbá na posilování retenční schopnosti území, ve vztahu k posílení biodiverzity a k protipovodňové prevenci.

V návrhu změny územního plánu jsou respektovány upřesňující podmínky plynoucí z **koncepce ochrany a rozvoje kulturních hodnot** neboť změna územního plánu:

- vytváří podmínky pro ochranu a využívání 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.

V návrhu změny územního plánu jsou respektovány upřesňující podmínky plynoucí z **koncepce ochrany a rozvoje civilizačních hodnot** neboť změna územního plánu:

- podporuje ochranu, obnovu a rozvoj veřejné infrastruktury s ohledem na hodnoty území;
- respektuje požadavky na kvalitní propojení obytného a přírodního prostředí.

Návrh změny územního plánu ctí podmínky z vymezené cílové charakteristiky krajiny – **krajina lesoplní** – která zasahuje na řešené území změny, jelikož například:

- v nejvyšší možné míře zachovává stávající rozmanitost krajiny a dále tuto rozmanitost podporuje doplňováním vhodných krajinných prvků, resp. nepřipouští vymizení prvků stávajících (např. minimalizací záborů PUPFL);
- podporuje retenční schopnost krajiny;
- podporuje respektování znaků historicky kulturní krajiny, cenných architektonických a urbanistických znaků sídel i jejich vhodnou dostavbu.

Krajina lesní, které zasahuje na část správního území obce Záhoří, není navrhovaným řešením změny dotčena.

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 sídelní 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 Záhoří je v souladu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem. Způsob, jakým byly podmínky ze ZÚR respektovány, je odůvodněn zejména v kapitole j) Komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty.

b) 3. koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území zejména návaznosti na sousední správní území

Změna územního plánu nemá vliv na širší územní vztahy. Neovlivňuje stávající postavení obce v systému osídlení a neovlivňuje širší vazby z hlediska veřejné infrastruktury. Návrhem změny nejsou ovlivněny ani širší územní vztahy v krajině.

Návrh změny územního plánu Záhoří nekoliduje z hlediska širších územních vztahů s územně plánovací dokumentací sousedních obcí.

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

Dle § 18 stavebního zákona jsou všechny cíle územního plánování v návrhu změny územního plánu naplňovány, neboť:

- byly respektovány podmínky pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivě životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území, který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích;
- změna územního plánu zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území, jelikož nenarušuje stávající koncepce vymezené v územním plánu a stanovuje podmínky účelného využívání území s ohledem na komplexní řešení s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území;
- při řešení návrhu změny územním plánu orgány územního plánování postupem podle stavebního zákona zajistili koordinaci veřejných i soukromých záměrů na změny v území, výstavby a jiných činnostech ovlivňující rozvoj území a konkretizaci ochrany veřejných zájmů vyplývajících ze zvláštních právních předpisů;
- cílem změny územního plánu bylo ve veřejném zájmu ochránit a rozvíjet přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví, přitom ochránit krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti.

Dle § 19 stavebního zákona jsou všechny úkoly územního plánování v návrhu změny

územního plánu naplňovány, neboť změna územního plánu:

- nemění koncepci rozvoje území, včetně urbanistické koncepce s ohledem na hodnoty a podmínky v území, které byly stanoveny s ohledem na význam a velikost sídla a charakter správního území obce;
- prověřuje a posuzuje potřebu změn v území, veřejný zájem na jejich provedení, jejich přínosy, problémy, rizika s ohledem například na veřejné zdraví, životní prostředí, geologickou stavbu v území, vliv na veřejnou infrastrukturu a na její hospodárné využívání;
- stanovuje urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny, zejména na umístění, uspořádání a řešení staveb, protože podrobnější podmínky využití území reagují na přítomnost všech určujících hodnot v území a charakter území, jenž je nutné v návrhu změny územního plánu zachovat;
- stanovuje podmínky pro provedení změn v území, zejména pak pro umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty území, to zajišťuje s možným kontinuálním vývojem území, neboť územní plánování je soustavná komplexní koncepční činnost, která musí být živá v čase a prostoru;
- negativně neovlivňuje podmínky pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof;
- prověřuje a vytváří v území podmínky pro hospodárné vynakládání prostředků z veřejných rozpočtů na změny v území;
- vytváří v území podmínky pro zajištění civilní ochrany, v možnostech a podrobnosti územního plánu a to zejména s ohledem na zachování a kultivaci veřejných prostranství;
- vytváří podmínky pro ochranu území podle zvláštních právních předpisů před negativními vlivy záměrů na území, jelikož zohledňuje všechny relevantní požadavky dotčených orgánů;
- v návrhu změny územního plánu je také splněn hlavní úkol územního plánování, a to požadavek na prověření zpracování posuzování vlivů koncepce na udržitelný rozvoj území, jenž byl vyloučen kompetentním orgánem ve stanovisku dle § 55a odst. 2 písm. d) a e) stavebního zákona.

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 (Stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, 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 č. 500“) a vyhláškou č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů (dále též jen „vyhláška č. 501“).

Dle § 55 odst. 6 stavebního zákona se změna územního plánu zpracovávala, projednává a

vydává v rozsahu měněných částí. Grafická část změny územního plánu je vydávána v měřítku stávajícího územního plánu.

Vzhledem ke skutečnosti, že řešené území změny neovlivňuje správní území sousedních obcí a není ani potřeba dokumentovat vazby na území sousedních obcí, jelikož tyto vazby změna nevyvolává, není součástí grafické části odůvodnění výkres širších vztahů. Grafická část odůvodnění územního plánu byla rozšířena o schéma řešených území změny, které zobrazuje lokalizaci řešeného území ve vztahu k sídlu a umístění ve správním území obce.

V rámci změny byl upraven i obsah územního plánu tak, aby odpovídal stávající platné úpravě. Tzn., že byly přejmenovány kapitoly výrokové části dle platné právní úpravy a doplněna kapitola i) stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona. Vpuštěny byly kapitoly, které dle odst. 2 přílohy č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb. nebyly účelné z hlediska řešení územního plánu Záhoří.

Dle § 55 odst. (4) stavebního zákona byly v této změně vymezeny další zastavitelné plochy, u kterých je prokázána potřeba a důvodnost navrhovaného řešení. Zejména směna jiných zastavitelných ploch s nejkvalitnějšími půdami v I. třídě ochrany ZPF za půdy s nižší bonitní třídou.

Dle § 55 odst. (5) stavebního zákona zajistil pořizovatel pro obec vyhotovení územního plánu zahrnující úplné znění po vydání této změny. Text s vyznačením změn výrokové části územního plánu Záhoří je součástí tohoto odůvodnění.

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

Změna respektuje požadavky zvláštních právních předpisů. V celém procesu pořizování pořizovatel postupoval ve vzájemné součinnosti s dotčenými orgány chránícími veřejné zájmy podle zvláštních právních předpisů.

Soulad návrhu změny územního plánu s požadavky zvláštních právních předpisů je vyjádřen zejména v kapitole j) tohoto odůvodnění.

Ze stanovisek dotčených orgánů nevyplývaly žádné požadavky na úpravu návrhu změny.

K návrhu byla uplatněna tato stanoviska:

- Ministerstvo vnitra ČR;
- Ministerstvo průmyslu a obchodu ČR;
- Ministerstvo životního prostředí, obor výkonu státní správy II;
- Krajský úřad Jihočeského kraje, odbor životního prostředí, zemědělství a lesnictví;
- Krajský úřad Jihočeského kraje, odbor regionálního rozvoje, územního plánování a stavebního řádu
- Státní pozemkový úřad.

Ve stanovisku Státního pozemkového úřadu byl pořizovatel upozorněn, že výsledky pozemkových úprav slouží jako neopomenutelný podklad pro územní plánování, a proto SPÚ žádá o akceptování návrhu pozemkových úprav do územního plánu Záhoří. Jelikož je však změna č. 1 územního plánu Záhoří pořizována zkráceným postupem dle § 55a a § 55b stavebního zákona, není možné ve změně prověřovat další záměry na změny v území nad rámec těch, které byly schváleny Zastupitelstvem obce Záhoří usnesením č. 7/3/2018.

Během projednávání návrhu územního plánu nebyl vyvolán žádný rozpor.

Všechna stanoviska uplatněna v procesu pořizování změny územního plánu, jsou součástí spisového materiálu změny územního plánu.

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

Na základě § 55a odst. 1 stavebního zákona se zadání změny územního plánu nepožadovalo a zastupitelstvo obce Záhoří rozhodlo dle § 44 písm. a) stavebního zákona o pořízení změny územního plánu Záhoří zkráceným postupem.

Dle usnesení Zastupitelstva obce Záhoří č. 7/3/2018 ze dne 27. 9. 2018 je předmětem změny:

→ Rozšíření zastavitelné plochy č. 1 pro výrobu a skladování jižním směrem pro výstavbu haly, sociálních zařízení a manipulačního prostoru ke stávajícímu průmyslovému areálu na zpracování dřeva.

Na základě tohoto požadavku bylo změněno využití plochy č. 3 z ploch zemědělských na plochy výroby a skladování – lehký průmysl a zrušen zákres suchého polderu. V rámci plochy č. 3 byla vymezena plocha zeleně a umožněno vybudování retenční nádrže tak, aby byla podpořena retenční schopnost krajiny. V souvislosti s tím byla přeřešena také zastavitelná plocha č. 1, kdy došlo k redukci plochy severním směrem tak, aby nedocházelo k nadměrnému zabírání kvalitní zemědělské půdy a rozvoj průmyslového areálu se mohl soustředit do kompaktního fungujícího celku.

→ Přeřešení zastavitelné plochy č. 6 pro bydlení západním směrem z důvodu přípravy obytné zóny na obecních pozemcích nad rybníkem Hořejší.

Stávající vymezená zastavitelná plocha pro bydlení nad rybníkem Hořejší byla rozšířena západním směrem a kolem rybníka Hořejší byla vymezena plocha veřejné zeleně, aby byl zachován prostup k rybníku a nedošlo k negativnímu ovlivnění litorálního pásma rybníku.

→ Vypuštění zastavitelné plochy pro bydlení č. 4 a vymezení nové plochy pro bydlení na pozemku p. č. 1168.

Zastavitelná plocha č. 4 byla vypuštěna a byla vymezena nová zastavitelná plocha č. 10 v návaznosti na nejvhodnější jihozápadní rozvojový směr nad rybníkem Hořejší. Zábor těchto ploch pro bydlení je výhodnější z hlediska půdních bonit a ucelování sídla Záhoří, oproti původně vymezené zastavitelné ploše č. 4.

→ Rozšíření plochy technické infrastruktury č. 9 pro umístění centrální čistírny odpadních vod.

Jelikož obec usiluje o rozvoj bydlení v jihozápadní části sídla Záhoří, neboť se jedná o obecní pozemky, které jsou snadno zainvestovatelné a ve strategickém rozvojovém směru, byla přeřezána plocha č. 9 s návrhem plochy technické infrastruktury pro vybudování ČOV. Plocha č. 9 byla dimenzována na biologickou čistírnu odpadních vod a vzdálena navrhované zástavbě, z důvodu snížení případných negativních vlivů z provozu ČOV. S tím souvisí i vypuštění návrhu komunikace k původně navrhované ploše technické infrastruktury a vypuštění návrhu kanalizačního řadu.

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

Ze stanovisek dotčených orgánů, které zajistil pořizovatel dle § 55a odst. 3 stavebního zákona, nevyplývá potřeba zpracovávat vyhodnocení vlivů změny územního plánu na udržitelný rozvoj území.

h) stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5

Stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 stavebního zákona nebylo vydáno.

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

Stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 stavebního zákona nebylo vydáno.

j) komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty

Na základě vyhlášky č. 13/2018 Sb. čl. II přechodná ustanovení bodu 3. byly obsah a struktura územního plánu Záhoří uvedeny do souladu s aktuálním zněním vyhlášky č. 500/2006 Sb. Z výrokové části územního plánu byly vypuštěny kapitoly uvedené v odst. 2 přílohy č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb., které nebyly naplněny, a tudíž nebylo účelné tyto kapitoly v územním plánu uvádět.

j) 1. odůvodnění vymezení zastavěného území

Zastavěné území je aktualizováno ke dni 1. 11. 2018 v souladu s § 58 stavebního zákona. Do zastavěného území byly zahrnuty zejména nové zastavěné stavební pozemky (které byly do katastru zaneseny po vydání územního plánu).

Všechna zastavěná území jsou vymezena ve výkrese základního členění území a hlavním výkrese.

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

Základní koncepce rozvoje území obce a koncepce ochrany a rozvoje hodnot nebyla změnou dotčena.

j) 3. odůvodnění urbanistické koncepce

Urbanistická koncepce sídla Záhoří byla doplněna o nové zastavitelné plochy pro bydlení v jihozápadní části Záhoří. Došlo k rozšíření zastavitelné plochy č. 6 nad rybníkem Hořejší tak, aby bylo možné celou lokalitu vhodně využít pro přípravu ZTV (již dlouhodobě plánováno obcí Záhoří). Po severní a východní straně rybníka Hořejší byl vymezen pruh zeleně v podobě plochy veřejných prostranství – veřejná zeleň, aby bylo možné zajistit průchod podél břehu a také z důvodu zmírnění negativních vlivů suburbanizace na litorální pásmo rybníka. V návaznosti na plochu č. 6 byla vymezena zastavitelná plocha č. 10, která umožňuje oboustranné zastavění komunikace rodinnými domy pro maximální využití celého rozvojového území. Na požadavek vlastníka byla vypuštěna zastavitelná plocha č. 4 pro bydlení, která nevhodně vybíhala do bloku orné půdy s nejlepší bonitní třídou, a náhradou tomu byla vymezena právě plocha č. 10, která se z části rozkládá na méně kvalitních půdách. Podmínkou využívání ploch č. 6 a č. 10 je zajištění minimální šíře veřejného prostranství 10 m, jehož součástí je i pozemní komunikace zpřístupňující jednotlivé stavební pozemky. Dále je nutné charakterově navázat na strukturu stávající zástavby a rozvolnit urbanistickou strukturu směrem do volné krajiny. Z toho důvodu byla do územního plánu přidána podmínka minimální rozlohy stavebního pozemku – 1000 m², která odpovídá charakteru území a krajinnému rázu místa. Tato podmínka ochraňuje území před nevhodným maximálním zastavováním okrajových částí sídel, kdy často vzniká negativní jev známý jako „sídelní kaše“. Jihozápadní rozvojový směr je pro bydlení velice výhodný

z hlediska snadného napojení na inženýrské sítě. Výhodou tohoto rozvojového směru je také využití půd s menší produkční schopností, kdy novou výstavbou dojde k ucelení jižní části sídla a nebude narušena schopnost obdělávání zemědělského půdního fondu.

Z důvodu rozvoje zóny pro bydlení vymezené v příhodném jihozápadním rozvojovém směru v Záhoří byla posunuta plocha pro vybudování centrální čistírny odpadních vod tak, aby byly minimalizovány negativní vlivy z budoucího provozu ČOV.

Na severu sídla Záhoří byla přeřesena průmyslová zóna, kde prosperuje areál dřevozpracujícího průmyslu. Pro potřebný rozvoj tohoto průmyslového odvětví byla vymezena plocha č. 3 pro výrobu a skladování – lehký průmysl. Plocha je vymezena ve výhodné poloze směrem k sídlu, kde má být umožněna výstavba haly a dalšího potřebného zázemí pro rozvoj podniku. Jelikož rozvoj výroby a skladování má být orientován zejména západně od stávajícího výrobního areálu, byla plocha výroby a skladování – lehký průmysl v zastavitelné ploše č. 1 redukována na severu a tato část byla navržena do ploch zemědělských. Suchý polder, který byl v územním plánu Záhoří navržen v ploše č. 3 byl vypuštěn a vybudování záchranné retenční nádrže, která může zlepšit odtokové podmínky v území, byla umožněna v plochách s rozdílným způsobem využití s odkazem na kapitolu c) výrokové části změny územního plánu. Pro zajištění kvalitní zeleně v sídle a zlepšení vsakovacích poměrů severní části sídla Záhoří, byla vymezena plocha soukromé zeleně Bz, která přednostně umožňuje vysázení dřevin a jiné vzrostlé zeleně s tím, že převážná část plochy by měla zůstat nezpevněná tak, aby bylo možné zasakovat srážkové vody do půdního profilu.

Pro snazší orientaci správních orgánů ve výrokové části územního plánu Záhoří, byla grafická část v podobě hlavního výkresu: „hlavní výkres – urbanistická koncepce“ a „hlavní výkres – koncepce veřejné infrastruktury“ sloučena do jediného hlavního výkresu. Projektant považuje za nadbytečné rozdělovat hlavní výkres územního plánu Záhoří na dva samostatné výkresy s ohledem na charakter území a postavení sídla Záhoří ve struktuře osídlení.

j) 4. odůvodnění koncepce veřejné infrastruktury

Koncepce veřejné infrastruktury byla změněna v části likvidace a čištění odpadních vod. Plocha technické infrastruktury pro vybudování centrální čistírny odpadních vod byla posunuta západně, z důvodu oddálení možných negativních vlivů, které mohou vzniknout z budoucího provozu čistírny odpadních vod, od obytné zóny plánované na jihozápadě sídla Záhoří. Plocha technické infrastruktury byla také zvětšena, jelikož obec uvažuje z biologickým předčištěním odpadních vod, které s sebou přináší zvýšené požadavky na zábor půdy. Při vymezení plochy technické infrastruktury projektant vypustil návrh kanalizačního řadu, který byl navržen v platném územním plánu Záhoří, jelikož není zatím zpracována podrobnější dokumentace, ze které by bylo patrné umístění kanalizace. Jednotlivé kanalizační řady a potřebná zařízení na kanalizační síti je možné dle podmínek využití ploch s rozdílným způsobem využití umístit v rámci celého správního území.

Pro snazší orientaci správních orgánů ve výrokové části územního plánu Záhoří, byla grafická část v podobě hlavního výkresu: „hlavní výkres – urbanistická koncepce“ a „hlavní výkres – koncepce veřejné infrastruktury“ sloučena do jediného hlavního výkresu.

Projektant považuje za nadbytečné rozdělovat hlavní výkres územního plánu Záhoří na dva samostatné výkresy s ohledem na charakter území a postavení sídla Záhoří ve struktuře osídlení.

j) 5. odůvodnění koncepce upořádání krajiny

Koncepce uspořádání krajiny nebyla změnou výrazně dotčena. Fakticky proběhla směna funkčního využití ploch výroby a skladování za plochy zemědělské na severu sídla Záhoří v rámci areálu dřevozpracujícího průmyslu. Došlo také k vypuštění grafického zobrazení suchého poldru, který byl následně promítnut pouze do textové části k podmínkám využití plochy č. 3, která umožňuje vybudování retenční nádrže na zachytávání srážkové vody.

j) 6. odůvodnění ploch dle způsobu využití

Do této kapitoly nebyly přidávány žádné nové plochy s rozdílným způsobem využití, neboť tato změna územního plánu je takového charakteru, jež nevyžaduje vymezení nových ploch nad rámec stávajícího územního plánu.

Do podmínek ploch bydlení a také ploch bydlení – soukromá zeleň byla do přípustného využití doplněna možnost umísťovat také sportoviště, i přesto že dle následující odrážka „související občanské vybavení“ tento způsob využití dle názoru projektanta umožňuje. Důvod úpravy přípustného využití vyplynul z požadavku obce umožnit nejen vznik dětského hřiště v obytných zónách sídla, ale také přiměřeného sportoviště, které rozvine kulturní a sportovní vyžití v obci.

Dále byla do podmínek ploch bydlení - soukromá zeleň a do ploch výroby a skladování – lehký průmysl doplněna odrážka přípustného využití, která umožní v území budovat veškeré vodní útvary (např. rybníky, jezírka, vodní toky, poldry, retenční nádrže, mokřady, atp.), které zlepší hydrologické poměry v území a pozvednou ekologicky labilnější části krajiny.

Do ploch bydlení – soukromá zeleň a ploch výroby a skladování – pozemky zemědělských staveb byla doplněna podmínka přípustného využití umísťovat v území dopravní a technickou infrastrukturu. V ostatních plochách s rozdílným způsobem využití, v platném územním plánu, je umožněno umísťovat dopravní a technickou infrastrukturu a mohlo by být problematické v navazujících řízeních povolit změny na veřejné infrastruktuře (např. při povolování stavby kanalizace a ČOV) ve výše uvedených plochách.

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

Kanalizace a suchý poldr byly vypuštěny ze seznamu veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze práva ke stavbám a pozemkům vyvlastnit, jelikož je na základě změny územního plánu realizovat bez tohoto vyvlastňovacího nástroje.

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

Veřejně prospěšné stavby a veřejná prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, nebyly ve změně územního plánu vymezovány.

j) 9. odůvodnění stanovení kompenzačních opatření

Kompenzační opatření nebylo nutné ve změně územního plánu stanovovat.

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

Plochy a koridory, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, nebyly ve změně územního plánu navrhovány.

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

Zastavěné území je účelně a hospodárně využíváno, v souladu s cíli a úkoly územního plánování stanovené v § 18 a § 19 stavebního zákona.

Problematická pozemková držba v jednotlivých zastavitelných plochách pro bydlení, které jsou vymezeny platným územním plánem Záhoří, způsobila nutnost transformace stávajících zastavitelných plocha a posílení jihozápadního rozvojového směru pro bydlení v sídle Záhoří. Velké zastavitelné plochy č. 5 a 8 jsou v současné době stavebně nedostupné z hlediska majetkových vztahů a neschopnosti zainvestování veřejné infrastruktury v této části sídla. Jihozápadní rozvojový směr, prezentovaný zastavitelnými plochami č. 6 a 10 jsou výhodné z pohledu obce, jelikož se jedná o pozemky obce a investora, který je připravený lokalitu zainvestovat pro případný rozvoj rodinných domů.

V současné době výstavba v obci Záhoří stagnovala právě kvůli neschopnosti nabídnout příhodné stavební pozemky. Tato situace by se měla změnit právě posílením rozvojové lokality pro výstavbu rodinných domů na jihozápadě Záhoří.

Severní část sídla Záhoří je určena pro rozvoj výroby a skladování a návrh změny transformuje zastavitelné plochy č. 1 a 3 tak, aby bylo možné území využít pro racionální rozvoj prosperující společnosti dřevozpracujícího průmyslu. Výrobní areál společnosti

Dřevospol Šťastný Záhoří, spol. s r. o. je dlouhodobě fungující firma (od roku 1992), která je ekonomicky aktivní a poskytuje případné pracovní příležitosti pro obyvatele obce Záhoří a přilehlé obce. Posílení ekonomické základny v Záhoří, která odráží veškeré rozvojové tendence v sídle, je dlouhodobým obecním zájmem.

Rozšíření plochy technické infrastruktury pro vybudování centrální čistírny odpadních vod bylo nutné z důvodu předpokládaného způsobu předčištění odpadních vod. Stávající dimenze plochy č. 9 nemohou vyhovovat pro případné umístění biologické čistírny odpadních vod. Následně musela být plocha technické infrastruktury posunuta do dostatečné vzdálenosti od navrhovaných rozvojových lokalit, aby bylo minimalizováno riziko ovlivnění obytné zóny negativními vlivy z budoucího provozu centrální čistírny odpadních vod.

Úvahy, kterými se projektant řídil, při vymezování rozvojových ploch, jsou uvedeny v kapitole j) 3 tohoto odůvodnění.

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 neobsahuje prvky regulačního plánu.

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

označení plochy	celkový zábor ZPF	druh pozemku dle katastru				třída ochrany/výměra					vyhodnocené navrhované řešení v předešlých ÚPD (pouze pozemky zařazené do ZPF)	zasazení staveb a zařízení uskutečněných za účelem zlepšení půdní úrodnosti (ANO/NE)
		orná p.	TTP	zahrada	PUPFL	I.	II.	III.	IV.	V.		
1 Vp	2,8913	2,8913				2,8913					2,8913	ANO 0,7195
3 Vp	1,0251	1,0251				1,0251					0,0000	NE
3 Bz	0,5305	0,5305				0,5305					0,0000	NE
6 B	0,8253	0,8253				0,1717	0,1107	0,5429			0,4700	ANO 0,0922
6 Pz	0,2867	0,2867				0,0165	0,0532	0,1395		0,0775	0,1272	ANO 0,0359
9 TI	0,6692	0,6692						0,5289		0,1403	0,0000	ANO 0,6031
10 B	0,5500	0,5500				0,1803		0,3697			0,0000	ANO 0,0641
CELKEM	6,7781	6,7781	0,0000	0,0000	0,0000	4,8154	0,1639	1,5810	0,0000	0,2178	3,4885	

Řešené území změny se týká ploch, které byly vyhodnoceny již v platném územním plánu Záhoří. Jedná se o zastavitelné plochy č. 1, 6 a 9, které jsou ve změně transformovány oproti platnému územnímu plánu Záhoří.

Na základě požadavku společnosti Dřevospol Šťastný Záhoří, spol. s r. o. bylo změněno využití plochy č. 3 z ploch zemědělských na plochy výroby a skladování – lehký průmysl a zrušen zákres suchého polderu. V rámci plochy č. 3 byla vymezena plocha zeleně a umožněno vybudování záchytné nádrže tak, aby byla podpořena retenční schopnost krajiny. V souvislosti s tím byla přeřešena také zastavitelná plocha č. 1, kdy došlo k redukci plochy v severní části tak, aby nedocházelo k nadměrnému zabírání kvalitní zemědělské půdy a rozvoj průmyslového areálu se mohl soustředit do kompaktního fungujícího celku. Plocha výroby a skladování v zastavitelné ploše č. 1 byla zmenšena v severní části o cca 9000 m², což fakticky zmenší zábor nejkvalitnější orné půdy v zemědělském půdním bloku. Oproti tomu byla vymezena plocha výroby a skladování v zastavitelné ploše č. 3 o rozloze 1 ha, která je v současné době pro zemědělskou produkci marginální, jelikož je obklopena urbanizovaným územím, které znemožňuje obdělávat tuto plochu zemědělským způsobem.

Na základě požadavku obce byla rozšířena plocha pro bydlení v zastavitelné ploše č. 6, která umožňuje nad rámec platného územního plánu umístění staveb pro bydlení a veřejného prostranství v rozsahu cca 5000 m². Tímto novým zábohem není navýšeno využívání zemědělské půdy pro nezemědělské účely nejkvalitnějších zemědělských půd v I. a II. třídě ochrany ZPF. Pro minimalizaci nákladů na budování veřejné dopravní a technické infrastruktury v rámci jihozápadní rozvojové lokality, byla vymezena plocha č. 10, která umožní oboustranné zastavění komunikace rodinnými domy. V souvislosti s tím byla vypuštěna zastavitelná plocha pro bydlení č. 4 v severovýchodní části Záhoří, která se rozkládá na půdách v I. třídě ochrany ZPF. Převymezením této zastavitelné plochy o rozloze cca 5500 m² do výhodného jihozápadního rozvojového směru dojde k minimálnímu záboru zemědělských pozemků v I. a II. třídě ochrany ZPF. Zde je zabíráno pouze 1800 m² nejkvalitnější zemědělské půdy. V neposlední řadě je tímto návrhem zlepšeno uspořádání zemědělského půdního fondu, kdy vypuštěná plocha č. 4 nebude vybíhat do bloku orné půdy, který je intenzivně zemědělsky využíván.

Jelikož obec usiluje o rozvoj bydlení v jihozápadní části sídla Záhoří, neboť se jedná o obecní pozemky, které jsou snadno zainvestovatelné a ve strategickém rozvojovém směru, byla přeřešena plocha č. 9 s návrhem plochy technické infrastruktury pro vybudování ČOV. Plocha č. 9 byla dimenzována na biologickou čistírnu odpadních a její zábor je oproti platnému územnímu plánu navýšen o cca 4500 m², kdy je zabírána půda ve III. třídě ochrany ZPF. Zemědělské využití pozemků mezi rybníky jihozápadně od Záhoří je minimální, neboť se jedná o extenzivně využívané trvalé travní porosty v návaznosti na stoku v terénní depresi s hydrofilními druhy travin. V souvislosti s přeřešením zastavitelné plochy č. 9 byl vypuštěn i návrh komunikace k původní ploše technické infrastruktury.

o) rozhodnutí o námitkách včetně jejich odůvodnění

Nebyly uplatněny žádné námitky.

p) vypořádání připomínek

Nebyly uplatněny žádné připomínky.

q) text s vyznačením změn

Text s vyznačením změn územního plánu Záhoří je součástí samostatné přílohy.

Poučení:

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

.....
Zdeňka Prášková
starostka obce

„otisk razítka obce“

.....
Bc. Václav Hrubý
místostarosta obce