

# Změna č. 1 územního plánu Zahájí

katastrální území Zahájí u Hluboké nad Vltavou

vydaná Zastupitelstvem obce Zahájí

## Záznam o účinnosti

vydávající správní orgán: Zastupitelstvo obce Zahájí	datum nabytí účinnosti: <b>26. 12. 2017</b>
pořizovatel: <b>Magistrát města České Budějovice</b> úřední osoba pořizovatele: <b>Ing. Luboš Lacina, vedoucí odboru územního plánování</b> podpis:	otisk úředního razítka pořizovatele

Datum zpracování: **listopad 2017**

zhotovitel: <b>UPLAN S.R.O.</b> Vlastiboř 21, 392 01 Soběslav	razítko odpovědného projektanta
vypracoval: <b>Ing. Vlastimil Smítka</b>	
odpovědný projektant: <b>Ing. arch. Jaroslav Poláček</b>	
číslo paré:	

## Obsah dokumentace

Část I – Změna č. 1 územního plánu Zahájí .....	4
A) Rozsah změn v ČÁSTI I. – ÚZEMNÍ PLÁN .....	4
B) Údaje o počtu listů změny č. 1 ÚP a počtu výkresů grafické části .....	5
Část II – Odůvodnění změny č. 1 ÚP .....	6
A) Postup při pořízení změny č. 1 ÚP .....	6
B) Vyhodnocení s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem, vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů .....	7
C) Vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a s požadavky na ochranu nezastavěného území .....	11
D) Vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů .....	12
E) Vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů .....	12
F) Vyhodnocení splnění požadavků zadání .....	13
G) Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí .....	14
H) Stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. (5) stavebního zákona, včetně sdělení, jak bylo stanovisko zohledněno .....	14
I) Komplexní zdůvodnění přijatého řešení .....	15
J) Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch .....	16
K) Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje dle § 43 odst. (1) stavebního zákona a odůvodnění potřeby jejich vymezení .....	16
L) Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a na pozemky určené k plnění funkcí lesa .....	16
M) Vyhodnocení připomínek .....	17
N) Rozhodnutí o námitkách, včetně odůvodnění rozhodnutí .....	17
O) Úprava dokumentace po veřejném projednání .....	17
P) Údaje o počtu listů odůvodnění změny č. 1 ÚP a počtu výkresů grafické části .....	18

## **OPATŘENÍ OBECNÉ POVAHY**

Zastupitelstvo obce Zahájí, jako věcně a místně příslušný správní orgán podle § 6 odst. (5) písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění (dále jen „stavební zákon“) a §§ 10, 11 a § 171 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, v platném znění (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

**vydává**

po provedeném řízení podle §§ 50 až 53 ve vazbě na § 55 stavebního zákona a ve vazbě na §§ 171 až 174 správního řádu, podle § 54 stavebního zákona

### **ZMĚNU Č. 1 ÚZEMNÍHO PLÁNU ZAHÁJÍ**

**v katastrálním území Zahájí u Hluboké nad Vltavou**

(dále jen „změna č. 1 ÚP“)

**FORMOU OPATŘENÍ OBECNÉ POVAHY,**

vydaného Zastupitelstvem obce Zahájí usnesením č. 8/2012 ze dne 18. 12. 2012, s účinností ode dne 1. 1. 2013, v rozsahu návrhové části dokumentace, upravené na základě výsledku projednání podle §§ 50 až 53 stavebního zákona ve vazbě na § 55 stavebního zákona a podle §§ 171 až 174 správního řádu.

## Část I – Změna č. 1 územního plánu Zahájí

### A) Rozsah změn v ČÁSTI I. – ÚZEMNÍ PLÁN

Územní plán Zahájí v katastrálním území Zahájí u Hluboké nad Vltavou (dále jen „ÚP“) se změnou č. 1 ÚP mění v následujících kapitolách opatření obecné povahy (dále jen „OOP“) takto:

- Kapitola A) zní: „Zastavěné území je aktualizováno ke dni 15. srpna 2017. Zastavěná území jsou vymezena ve výkrese základního členění území a hlavním výkrese.“
- V kapitole C) podkapitole „C.1)“ se v pátém odstavci vypouští poslední věta: „(Lokality Z1, Z2 při severním okraji sídla byly nakonec převedeny do územní rezervy ÚR3, jelikož sídlo nemá vybudovanou čistírnu odpadních vod, byly z navrhovaných ploch vypuštěny.)“
- V kapitole C) podkapitole C.1) se v šestém odstavci vkládá před slovo Z6 text „pro umístění centrální čistírny odpadních vod“ a slovo „jihovýchodním“ nahrazuje slovem „jihozápadním“.
- V kapitole C) podkapitole „C.2“ se v tabulce zastavitelných ploch vypouští celý odstavec „rozloha v ha“.
- V kapitole C) podkapitole „C.2“ v tabulce zastavitelných ploch pro plochu Z5 se celý text nahrazuje slovem: „využito“.
- V kapitole C) podkapitole „C.2“ v tabulce zastavitelných ploch pro plochu Z8 se celý text nahrazuje slovem: „využito“.
- V kapitole C) podkapitole „C.2“ se na konec tabulky vkládá text:

„Z9	B Bydlení	východní okraj		- kapacita cca 1 RD - prověřit problematiku povodní - při jižní hranici bude uvnitř plochy zachován volný pás veřejného prostranství v šíři minimálně 8 m - přípustné jsou maximálně dvě nadzemní podlaží bez obytného podkroví anebo jedno nadzemní podlaží s obytným podkrovím“
-----	--------------	-------------------	--	--

- V kapitole D) podkapitole „D.1“ v části „místní a účelové komunikace“ se poslední odstavec: „- požadovaná šíře profilu veřejného prostranství, jehož součástí je komunikace zpřístupňující pozemek rodinného domu je minimálně 8 m, (pokud je zde pouze jednostranný chodník), při jednosměrném provozu 6,5 m.“ vypouští.
- V kapitole D) podkapitole D.2.1) se vypouští text: „Veřejně prospěšné stavby Veřejně prospěšné stavby – jedná se o venkovní vedení VVN, VN a NN distribuční vedení, kabelová vedení VN a NN, jakož i sdělovací vedení energetiky sloužící dvěma a více odběratelům, tak jak jsou vyznačeny v územně plánovací výkresové dokumentaci. Jako veřejně prospěšné stavby jsou dále vedeny i nové a rekonstruované distribuční trafostanice 22/0,4kV : Nová trafostanice - TS-T5 – označena VT03.“
- V kapitole D) podkapitole D.2.5) se vypouští text: „Řešení kanalizace je v souladu s Plánem rozvoje vodovodů a kanalizací na území Jihočeského kraje.“
- V kapitole D) podkapitole D.2.5) se vypouští text: „Veřejně prospěšné stavby VT 01. ČOV VT 02. Dostavba kanalizace VR 01. Protipovodňová opatření VR 02. Protipovodňová opatření“.
- V kapitole E) se podkapitola E.2) celá vypouští a následující podkapitoly E3) až E6) se přejmenovávají na E2) až E5).
- V kapitole E) v podkapitole E.5) v druhém odstavci třetí větě se za slova „ÚR 2 -“ doplňuje text „Těžba Blana“.
- V kapitole F) podkapitole Bydlení se do podmínek prostorového uspořádání na konec druhé odrážky

vkládá text: „- tyto podmínky využití se nevztahují na zastavitelnou plochu Z9“.

- Nadpis kapitoly H) zní: „Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo“.
- Za kapitolou H) následuje nová kapitola I), která včetně nadpisu zní: „Stanovení kompenzačních opatření. Kompenzační opatření nejsou stanovena“.
- Následující kapitoly I) a J) se nazývají J) a K).
- V kapitole J) se vypouští text: „Byla vymezena územní rezerva pro bydlení – ÚR 3 na severním okraji zastavěného území.“ a nahrazuje textem: „Byly vymezeny územní rezervy pro bydlení – ÚR 1 na východním okraji zastavěného území, ÚR 3 na severním okraji zastavěného území. Obě územní rezervy pro rozvoj bydlení je nutno prověřit zejména s ohledem na využívání již vymezených zastavitelných ploch, intenzitu využití zastavěného území a ve vztahu k ostatním zájmům a záměrům v území.“
- Plocha územní rezervy – „ÚR 2 Těžba Blana“ je vymezena pro prověření možnosti těžby jílu a jílu žáruvzdorných. Tento záměr je nutno prověřit zejména ve vztahu k ostatním zájmům a záměrům v území.“
- V nadpisu K) se vypouští text: „prověření změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování“ a nahrazuje se textem „rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie.“.
- V kapitole K) se vypouští text první věty: „Územní studie budou zpracovány pro plochu: Z3 - plochy pro bydlení.“ a nahrazuje se textem: „Územní studie bude zpracována pro plochu: Z3 - plochy pro bydlení.“ Dále se v této kapitole vypouští text poslední věty: „Povinnost prověření těchto lokalit územní studií platí po celou dobu platnosti ÚP.“ a nahrazuje se textem: „Povinnost prověření této lokality územní studií platí po celou dobu platnosti ÚP.“
- Původní kapitoly K) a L) se vypouští.
- Původní kapitola M) se nazývá L).
- Původní kapitola N) se vypouští.
- Původní kapitola O) se nazývá M).

## **B) Údaje o počtu listů změny č. 1 ÚP a počtu výkresů grafické části**

- Textová část změny č. 1 ÚP obsahuje 2 strany A4 (strany 4 – 5).
- Grafická část změny č. 1 ÚP je nedílnou součástí tohoto OOP jako příloha č. 1 a obsahuje celkem 2 výkresy:

I.1 Výkres základního členění území	1:5 000
I.2 Hlavní výkres	1:5 000

## Část II – Odůvodnění změny č. 1 ÚP

### A) Postup při pořízení změny č. 1 ÚP

Řešené území změny č. 1 ÚP je vymezeno v grafické části této územně plánovací dokumentace. Návrh změny č. 1 ÚP je výsledkem procesu projednávání s Krajským úřadem – Jihočeský kraj, dotčenými orgány, obcí, pro kterou se tato změna pořizovala, sousedními obcemi, veřejností, správci sítí a ostatními příslušnými orgány a organizacemi, kterých se řešení změny č. 1 ÚP dotýká. Reaguje tedy na stanoviska a připomínky z procesu projednávání.

O pořízení změny č. 1 ÚP rozhodlo Zastupitelstvo obce Zahájí (dále jen „ZO“) svým usnesením č. 9/2015 ze dne 16. 11. 2015, a to z vlastního podnětu na základě návrhu na pořízení fyzické osoby dle § 44 písm. d) stavebního zákona. Zároveň tímto usnesením schválilo, že v souladu s § 6 odst. (1) písm. c) stavebního zákona bude na žádost obce pořizovatelem Magistrát města České Budějovice, odbor územního plánování, a určilo pana Jiřího Nováka, starostu obce, zastupitelem pro spolupráci s pořizovatelem při jednotlivých fázích pořizování.

Na základě územně analytických podkladů zpracoval pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem v souladu s § 47 odst. (1) dle stavebního zákona návrh zadání změny č. 1 ÚP. V návrhu zadání byly stanoveny hlavní cíle a požadavky na zpracování změny č. 1 ÚP.

Veřejná vyhláška k návrhu zadání změny č. 1 ÚP byla zveřejněna na úřední desce Magistrátu města České Budějovice a na úřední desce obce Zahájí. Návrh zadání změny č. 1 ÚP byl vystaven k veřejnému nahlédnutí po dobu 30 dnů od zveřejnění veřejné vyhlášky (od 11. 2. 2016 do 14. 3. 2016). V souladu s ustanovením § 172 odst. (2) správního řádu a § 20 odst. (1) stavebního zákona byl návrh zadání změny č. 1 ÚP v úplném znění zveřejněn na elektronické úřední desce Magistrátu města České Budějovice a na elektronické úřední desce obce Zahájí. Zároveň byl návrh zadání v souladu § 47 odst. (2) stavebního zákona zaslán dotčeným orgánům krajskému úřadu jako nadřízenému orgánu k vyjádření, krajskému úřadu jako příslušnému úřadu k uplatnění stanoviska a sousedním obcím k uplatnění podnětů. K návrhu zadání bylo v zákonné lhůtě dle § 47 odst. (2) stavebního zákona v rámci veřejného vystavení uplatněno celkem 8 vyjádření dotčených orgánů, včetně vyjádření nadřízeného orgánu a stanovisko krajského úřadu, odboru životního prostředí, zemědělství a lesnictví jako příslušného úřadu. Nebyl uplatněn žádný podnět sousedních obcí ani připomínka. Požadavky z vyjádření dotčených orgánů a nadřízeného orgánu, stanovisko krajského úřadu a připomínky pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem vyhodnotil a návrh zadání podle tohoto vyhodnocení před předložením do ZO upravil. Zadání bylo schváleno ZO usnesením č. 3/2016 dne 14. 4. 2016.

Zhotovitelem změny č. 1 ÚP je společnost UPLAN s r. o., Vlastiboř 21, 392 01, Soběslav, odpovědným projektantem je Ing. arch. Jaroslav Poláček, autorizovaný architekt, č. autorizace ČKA 3253.

Návrh změny č. 1 ÚP pro společné jednání byl zpracován podle stavebního zákona a vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů, (dále jen „vyhláška č. 500/2006 Sb.“), a to v souladu s požadavky schváleného zadání.

Společné jednání o návrhu změny č. 1 ÚP se uskutečnilo dne 5. 4. 2017. V rámci společného jednání bylo uplatněno 7 stanovisek dotčených orgánů, na základě kterých bylo třeba před zahájením řízení o změně č. 1 ÚP návrh upravit – blíže viz kapitola E) tohoto odůvodnění. V rámci zveřejnění návrhu změny č. 1 ÚP v souladu s § 50 odst. (3) stavebního zákona (od 20. 3. 2017 do 9. 5. 2017), včetně zveřejnění na elektronické úřední desce Magistrátu města České Budějovice a na elektronické úřední desce obce Zahájí, byla uplatněna 1 připomínka, a to od odboru ochrany životního prostředí Magistrátu města České Budějovice z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu (dále jen „ZPF“) a ochrany ovzduší, ovšem fakticky bez připomínek.

Následně na základě pořizovatelem doloženého návrhu změny č. 1 ÚP a stanovisek dotčených orgánů, které byly uplatněny v řádné lhůtě, tj. do 9. 5. 2017, vydal krajský úřad dne 12. 7. 2017 stanovisko č. j.: KUJCK 85522/2017/OREG s posouzením dle § 50 odst. 7 stavebního zákona. V tomto stanovisku krajský úřad požadoval doplnit do odůvodnění z hlediska širších vazeb, že není zajištěna návaznost s

územně plánovací dokumentací města Zliv, kterou ovšem nelze napravit v ÚP, a dále znázornit v grafické části řešené území změny č. 1 ÚP. V závěru stanoviska krajský úřad konstatoval, že po provedení požadovaných úprav lze zahájit řízení o změně č. 1 ÚP. Návrh změny č. 1 ÚP byl před veřejným vystavením dle požadavků krajského úřadu upraven.

Oznámení o zahájení řízení o návrhu změny č. 1 ÚP dle § 52 ve vazbě na § 55 odst. (2) stavebního zákona a §§ 171 až 174 správního řádu bylo učiněno veřejnou vyhláškou ze dne 3. 10. 2017. Tato veřejná vyhláška byla zveřejněna na úřední desce Magistrátu města České Budějovice po dobu min. 38 dnů (od 6. 10. 2017 do 14. 11. 2017). Oznámení bylo rovněž zveřejněno na elektronické úřední desce Magistrátu města České Budějovice a na elektronické úřední desce obce Zahájí spolu s návrhem změny č. 1 ÚP. Veřejné projednání proběhlo dne 6. 11. 2017.

V rámci řízení o změně č. 1 ÚP byla uplatněna 3 souhlasná stanoviska dotčených orgánů (včetně stanoviska krajského úřadu jako dotčeného orgánu na úseku ochrany ZPF, které bylo v souladu se závěry dohodovacího jednání po společném jednání uplatněno před zahájením řízení) a souhlasné stanovisko krajského úřadu jako nadřízeného orgánu. V rámci řízení o změně č. 1 ÚP nebyla uplatněna žádná námitka podle § 52 stavebního zákona. Dále byla uplatněna 1 připomínka, a to od odboru ochrany životního prostředí Magistrátu města České Budějovice z hlediska ochrany ZPF a ochrany ovzduší, ovšem fakticky bez připomínek.

Na základě těchto skutečností a vzhledem k tomu, že i v rámci společného jednání byla uplatněna pouze 1 připomínka fakticky bez připomínek, nebylo nutné zpracovat návrh rozhodnutí o námitkách a vyhodnocení připomínek a následně zajistit postup dle § 53 odst. 1 stavebního zákona.

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

### **1. Vyhodnocení souladu s Politikou územního rozvoje České republiky, ve znění Aktualizace č. 1**

Z Politiky územního rozvoje České republiky, ve znění Aktualizace č. 1 (dále jen „PÚR“), vyplývá požadavek na respektování **rozvojové oblasti OB10 České Budějovice**. Správní území obce je ovlivněné rozvojovou dynamikou krajského města České Budějovice. Změna č. 1 ÚP na tuto skutečnost reaguje tak, že respektuje ty rozvojové plochy vymezené v ÚP, které do doby vydání změny č. 1 ÚP nebyly naplňovány.

PÚR dále stanovuje **republikové priority územního plánování** pro zajištění udržitelného rozvoje území, které byly při tvorbě změny územního plánu respektovány. Změna č. 1 ÚP vhodným způsobem doplňuje a upravuje ÚP a svým řešením není v rozporu s tím, že ÚP 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,
- dává přednost komplexním řešením při stanovování způsobu využití území před uplatňováním jednostranných hledisek a požadavků, které ve svých důsledcích zhoršují stav i hodnoty v území,
- vytváří podmínky k odstraňování důsledků hospodářských změn lokalizací zastavitelných ploch pro vytváření pracovních příležitostí,
- podporuje polycentrický rozvoj sídlení struktury,
- vytváří předpoklady pro posílení partnerství mezi městskými a venkovskými oblastmi a zlepšuje tak jejich konkurenceschopnost,
- 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,
- rozvojové záměry, které mohou významně ovlivnit charakter krajiny, umísťuje do co nejméně konfliktních lokalit,

- respektuje veřejné zájmy např. ochrany biologické rozmanitosti a kvality životního prostředí, zejména formou důsledné ochrany zvláště chráněných území, lokalit soustavy Natura 2000, mokřadů, ochranných pásem vodních zdrojů, chráněné oblasti přirozené akumulace vod a nerostného bohatství, ochrany ZPF a lesního půdního fondu,
- vytváří územní podmínky pro implementaci a respektování územních systémů ekologické stability (dále 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;
- vytváří podmínky pro zajištění migrační propustnosti krajiny pro volně žijící živočichy a pro člověka, zejména umístováním dopravní a technické infrastruktury,
- vytváří podmínky pro rozvoj a využití předpokladů území pro různé formy cestovního ruchu (např. cykloturistika, agroturistika, poznávací turistika), při zachování a rozvoji hodnot území,
- podporuje propojení míst, atraktivních z hlediska cestovního ruchu, turistickými cestami, které umožňují celoroční využití pro různé formy turistiky (např. pěší, cyklo, lyžařská, hipo),
- vytváří předpoklady pro lepší dostupnost území a zkvalitnění dopravní a technické infrastruktury s ohledem na prostupnost krajiny a minimalizuje rozsah fragmentace krajiny,
- vymezuje plochy pro novou obytnou zástavbu tak, aby byl zachován dostatečný odstup od vymezených koridorů pro nové úseky dálnic, silnic I. třídy a železnic, a tímto způsobem důsledně předchází zneprůchodnění území pro dopravní stavby i možnému nežádoucímu působení negativních účinků provozu dopravy na veřejné zdraví obyvatel,
- vytváří podmínky pro zlepšování dostupnosti území rozšiřováním a zkvalitňováním dopravní infrastruktury s ohledem na potřeby veřejné dopravy a požadavky ochrany veřejného zdraví, zejména uvnitř rozvojových oblastí a rozvojových os,
- vytváří podmínky pro zvyšování bezpečnosti a plynulosti dopravy, ochrany a bezpečnosti obyvatelstva a zlepšování jeho ochrany před hlukem a emisemi, s ohledem na to vytvářet v území podmínky pro environmentálně šetrné formy dopravy (např. železniční, cyklistickou),
- vytváří podmínky pro minimalizaci negativních vlivů koncentrované výrobní činnosti na bydlení vhodným uspořádáním ploch,
- vymezuje plochy pro novou obytnou zástavbu tak, aby byl zachován dostatečný odstup od průmyslových nebo zemědělských areálů,
- vytváří podmínky pro koordinované umístování veřejné infrastruktury v území a její rozvoj a tím podporuje její účelné využívání v rámci sídelní struktury,
- vytváří rovněž podmínky pro zkvalitnění dopravní dostupnosti obcí, které jsou přirozenými regionálními centry v území tak, aby se díky možnostem, poloze i infrastruktuře těchto obcí zlepšovaly i podmínky pro rozvoj okolních obcí ve venkovských oblastech a v oblastech se specifickými geografickými podmínkami,
- zohledňuje nároky dalšího vývoje území a požaduje jeho řešení ve všech potřebných dlouhodobých souvislostech, včetně nároků na veřejnou infrastrukturu,
- vytváří podmínky pro rozvoj účinného a dostupného systému, který bude poskytovat obyvatelům rovné možnosti mobility a dosažitelnosti v území, a s ohledem na to vytváří podmínky pro vybudování a užívání vhodné sítě pěších a cyklistických cest, včetně doprovodné zeleně v místech, kde je to vhodné,
- koncipuje úroveň technické infrastruktury (zejména dodávku vody a zpracování odpadních vod) tak, aby splňovala požadavky na vysokou kvalitu života v současnosti i v budoucnosti.

Změna č. 1 ÚP je v souladu s PÚR, neboť shodně s ÚP vychází z republikových priorit územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území formulovaných v kapitole 2 APÚR a splňuje kritéria a podmínky pro rozhodování o změnách v území.

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

Zásady územního rozvoje Jihočeského kraje ve znění 5. aktualizace (dále jen „ZÚR“) stanovují základní požadavky na účelné a hospodárné využívání území kraje, které jsou ve změně č. 1 ÚP respektovány.



Změna č. 1 ÚP vhodným způsobem doplňuje a upravuje řešení ÚP, a tedy spolu s ním **respektuje priority územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území**, což znamená, že ÚP, včetně změny č. 1 ÚP, zejména:

- **priority pro zajištění příznivého životního prostředí, zejména:**
  - vytváří podmínky pro zachování a tvorbu rozmanité, esteticky vyvážené a ekologicky stabilní krajiny, protože respektuje zejména stanovené cílové charakteristiky krajiny a stanovené zásady pro činnost v území a rozhodování o změnách v území pro jednotlivé typy krajiny,
  - vytváří podmínky k ochraně a zajištění funkčnosti ÚSES,
  - minimalizuje zábory ZPF a negativní zásahy do pozemků určených k plnění funkcí lesa (dále též jen „PUPFL“),
  - 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,
- **priority pro zajištění hospodárného rozvoje kraje, zejména:**
  - situuje rozvojové záměry, včetně záměrů vědeckovýzkumného a inovačního charakteru, zejména v rozvojových oblastech a rozvojových osách vymezených v souladu s PÚR a v rozvojových oblastech a rozvojových osách nadmístního významu vymezených v ZÚR,
  - upřednostňuje využití transformačních území oproti rozvoji v dosud nezastavěném území, neboť přednostně využívá některé plochy a objekty v zastavěném území a podporuje přestavby a rekonstrukce za účelem využití brownfields,
  - vytváří podmínky pro rozvoj a stabilizaci venkovské oblasti, neboť vytváří podmínky a prostor pro zachování a rozvoj zemědělství, lesního a vodního hospodářství a aktivit, které s nimi souvisejí,
  - 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,
- **priority pro zajištění sociální soudržnosti obyvatel, zejména:**
  - vytváří podmínky pro eliminaci nepříznivých sociálních vlivů a posílení polycentrického uspořádání sídelní struktury kraje; tzn. nepříznivé sociální vlivy plynoucí z rozdílné úrovně zabezpečení kvality života obyvatel a obytného prostředí eliminuje formou rozvoje potřebné veřejné infrastruktury, prosazením příznivého urbanistického rozvoje a posílením vzájemné sociální, hospodářské a dopravní vazby mezi urbánními, venkovskými a marginálními oblastmi,
  - umožňuje i rozvoj oblasti, kde dnes převládají zájmy ochrany přírody nad civilizačními hodnotami, v nichž jsou zároveň zohledněny přírodní hodnoty daného území,
  - vytváří podmínky pro vyvážený a rovnoměrný rozvoj území, pro snižování nezaměstnanosti a zajištění sociální soudržnosti obyvatel, především posílením nabídky vhodných rozvojových ploch s ohledem na diferencované předpoklady jednotlivých obcí,
  - vylučuje nekoncepční formy využívání volné krajiny při vymezování zastavitelných ploch, jelikož přednostně využívá proluky v zastavěném území a nevyužité a opuštěné areály, a předchází negativním vlivům suburbanizace,
  - 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,
  - u rázovitých obcí a sídel dbá na zachování originality původního architektonického výrazu a prostorového uspořádání, kde podporuje oblastně pestré hodnoty kulturního dědictví,
  - vytváří podmínky pro zajištění odpovídající ochrany veřejného zdraví.

Do správního území obce nezasahuje žádná v ZÚR vymezená rozvojová osa, rozvojová oblast či specifická oblast.

### **Do správního území obce Zahájí zasahují tyto plochy a koridory vymezené v ZÚR:**

- koridor dopravní infrastruktury D82/1 – zpřesněn v ÚP,
- koridor územní rezervy PT/F – v ÚP byla vymezena rezerva pro těžbu označená ÚR 2, jejíž hranice je pro zajištění souladu ÚP se ZÚR ve znění jeho pozdějších aktualizací změnou č. 1 ÚP upravena (posunuta), včetně úpravy jejího názvu na „ÚR 2 Těžba Blana“ – v územním plánu Hluboká nad Vltavou již tato územní rezerva je vymezena, v územním plánu Zliv není územní rezerva v této podobě vymezena, dle informací je zahájeno pořizování změny č. 2 územního plánu Zliv, která má územně plánovací dokumentaci města Zliv do souladu se ZÚR,

ÚP, včetně změny č. 1 ÚP, respektuje upřesňující podmínky plynoucí z **koncepce ochrany a rozvoje přírodních hodnot** neboť:

- respektuje ochranu přírodních hodnot, respektuje cílovou charakteristiku krajiny, podporuje obnovu a doplnění krajinných prvků a segmentů ve prospěch posílení ekologické stability krajiny,
- podporuje řešení směřující k vyváženosti zájmů ochrany přírody a zájmů podporujících rozvoj hospodářských, socioekonomických aktivit včetně rekreačního využití území,
- při navrhování nových zastavitelných ploch zohledňuje zásady ochrany ZPF a pozemků PUPFL,
- vymezuje nové zastavitelné plochy v nejvyšší možné míře v návaznosti na již urbanizované území avšak za cenu méně pozitivního dopadu na ochranu ZPF,
- 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, podporuje obnovu břehových porostů,
- vytváří územní předpoklady k ekologicky přijatelnému rekreačnímu využití vodních ploch a toků a omezuje negativní dopad na jejich hospodářské využití,
- respektuje vodohospodářské zájmy v území, ochranu přirozených koryt vodních toků, vodních ploch a vodních ekosystémů.

V ÚP, včetně změny č. 1 ÚP, jsou respektovány upřesňující podmínky plynoucí z **koncepce ochrany a rozvoje kulturních hodnot** neboť:

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

V ÚP, včetně změny č. 1 ÚP, jsou respektovány upřesňující podmínky plynoucí z **koncepce ochrany a rozvoje civilizačních hodnot** neboť změna:

- podporuje ochranu, obnovu a rozvoj veřejné infrastruktury s ohledem na hodnoty území, zvláštní pozornost věnuje veřejným prostranstvím,
- respektuje požadavky na kvalitní propojení obytného a přírodního prostředí.

ÚP, včetně změny č. 1 ÚP, ctí podmínky z vymezené cílové charakteristiky krajiny – **krajina lesní**, jelikož například:

- minimalizuje negativní zásahy do PUPFL, zejména omezuje zábor těchto pozemků na nezbytně nutnou míru,
- předchází riziku narušení kompaktního lesního horizontu vhodným vymezením zastavitelných ploch, resp. zabraňuje umístění nevhodných staveb (zejména dominant obytného charakteru) do území,
- podporuje respektování cenných architektonických a urbanistických znaků sídel i jejich vhodnou dostavbu formou nejmenšího možného zásahu do charakteristických rysů okolní krajiny,
- rozvíjí cestovní ruch ve formách příznivých pro udržitelný rozvoj, v rámci územně plánovací činnosti omezuje možnost rozšiřování a intenzifikace chatových lokalit pro individuální rekreaci.

ÚP, včetně změny č. 1 ÚP, ctí podmínky z vymezené cílové charakteristiky krajiny – **krajina rybníční**, jelikož například:

- v nejvyšší možné míře zachovává vodní plochy v území a doplňuje rybníční soustavu;
- dbá na vhodnost vymezení zastavitelných ploch, dalších ploch s rozdílným způsobem využití a volbu dalších možných podmínek využití v této dokumentaci s cílem eliminovat riziko zhoršení kvality vod,
- podporuje respektování cenných architektonických a urbanistických znaků sídel a umožňuje jejich vhodnou dostavbu,
- rozvíjí cestovní ruch ve formách příznivých pro udržitelný rozvoj.

ÚP, včetně změny č. 1 ÚP, ctí podmínky z vymezené cílové charakteristiky krajiny – **krajina lesopолní**, 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),
- podporovat retenční schopnost krajiny,
- podporuje respektování znaků historicky kulturní krajiny, cenných architektonických a urbanistických znaků sídel i jejich vhodnou dostavbu,
- rozvíjí cestovní ruch ve formách příznivých pro udržitelný rozvoj.

ÚP, včetně změny č. 1 ÚP, v souladu s cíli a úkoly územního plánování **respektuje** požadavky vycházející z kapitoly h) ZÚR na koordinaci územně plánovacích dokumentací obcí, zejména s přihlédnutím k podmínkám obnovy a rozvoje sídlení struktury.

Změna č. 1 ÚP nevymezuje žádné záměry, pro které by bylo nutno stanovovat možnost vyvlastnění či předkupního práva.

Ze ZÚR **nevyplývá** potřeba ve změně č. 1 ÚP 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 č. 1 ÚP stanovovat pořadí změn v území (**etapizaci**) ani **kompensační opatření** podle § 37 odst. (8) stavebního zákona.

**Změna č. 1 ÚP je v souladu se ZÚR, neboť respektuje všechny podmínky této územně plánovací dokumentace kraje.**

### **3. Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů**

Nadmístní záměry jsou přebírány ze ZÚR – viz výše. Změna č. 1 ÚP v souhrnu nemá velký vliv na širší územní vztahy. Neovlivňuje stávající postavení obce v systému osídlení a neovlivňuje širší vazby z hlediska veřejné infrastruktury.

Z hlediska širších vztahů v krajině je respektována návaznost na ÚSES.

Všechny návaznosti na využívání území z hlediska širších územních vztahů, které jsou pro řešené území relevantní, jsou zobrazeny ve výkrese širších vztahů.

Změna č. 1 ÚP nekoliduje z hlediska širších územních vztahů s územně plánovací dokumentací sousedních obcí. Pokud koliduje se sousedními správními územími, např. se správním územím města Zliv, pak je nutno tyto návaznosti řešit v sousedních správních územích – viz změna č. 2 územního plánu Zliv, která má uvést do souladu územně plánovací dokumentaci města Zliv se ZÚR.

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

Změna č. 1 ÚP je v souladu s cíli a úkoly územního plánování obsaženými v §§ 18 a 19 stavebního zákona.

Změna č. 1 ÚP přispívá k vytváření podmínek pro výstavbu (navržení zastavitelné plochy Z9 pro bydlení) a pro udržitelný rozvoj území, tj. vyvážený hospodářský rozvoj, sociální soudržnost a kvalitní životní podmínky. Svým řešením doplňuje předpoklady z ÚP pro „rozumný“ rozvoj odpovídající významu a velikosti sídla, pro kvalitní bydlení a pro zachování nezastavěného území včetně jeho

kvalitativního rozvoje. Změna č. 1 ÚP doplňuje účelně využití území a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Za tím účelem sleduje společenský a hospodářský potenciál rozvoje – blíže ostatní kapitoly tohoto odůvodnění. Změna č. 1 ÚP navazuje ve vymezení a ochraně hodnot na ÚP. Pořadí provádění změn v území (etapizaci) nebylo nutno vzhledem k velikosti jejího řešeného území a vzhledem k navrhovanému řešení stanovovat. Stejně tak nebylo nutno konkrétně řešit nebezpečí ekologických a přírodních katastrof včetně nutnosti odstraňování jejich důsledků. Řešení změny č. 1 ÚP rovněž přispívá k vytvoření předpokladů udržitelného („rozumného“) využívání území. Změna č. 1 ÚP nemá s ohledem zejména na velikost a způsob využití dopad do podmínek pro hospodárné vynakládání prostředků z veřejných rozpočtů na změny v území. Jedním z nástrojů pro hospodárné využití území je podrobnější územně plánovací podklad, jehož zpracování vychází z ÚP a změna č. 1 ÚP tuto podmínku zachovává.

Podmínky pro zajištění civilní ochrany nejsou změnou č. 1 ÚP dotčeny a v rámci jejího řešení nevyvstala potřeba vymezení monofunkčních ploch, které by se vyžadovaly pro obranu a bezpečnost státu, civilní ochranu, sklady nebezpečných látek apod. Změna č. 1 ÚP nevymezuje veřejně prospěšné stavby, opatření ani asanační, rekonstrukčních a rekultivačních zásahy do území. V tomto případě nebyla potřeba těchto zásahů stanovena.

Řešení vytváří podmínky pro ochranu území podle zvláštních právních předpisů před negativními vlivy záměrů na území. Změna č. 1 ÚP nevymezuje žádné plochy těžby nerostů, ale pouze upřesňuje hranice plochy územní rezervy pro prověření budoucí možné těžby. Vzhledem k navrhovanému řešení není nutno navrhovat kompenzační opatření. Řešení změny č. 1 ÚP respektuje požadavky plynoucí z oborových koncepcí.

Ve změně č. 1 ÚP nejsou navrženým řešením dotčeny přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, a to včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví.

#### **D) Vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů**

Změna č. 1 ÚP je zpracována v souladu s příslušnými ustanoveními stavebního zákona.

Obsah dokumentace je v souladu s § 13 a přílohou č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb. a s vyhláškou č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů. Změna č. 1 ÚP používá názvosloví, grafické prostředí a strukturu ÚP a stane se jeho registrovanou součástí.

Textová část výroku změny č. 1 ÚP navazuje na původní text ÚP a je zpracována formou změn tohoto textu. Textová část odůvodnění změny č. 1 ÚP je zpracována dle přílohy 7 II. vyhlášky č. 500/2006 Sb. v kombinaci s § 53 stavebního zákona a správním řádem.

Grafická část změny č. 1 ÚP vychází ve výroku rovněž z výroku ÚP včetně měřítek výkresů, které jsou zpracovány v měřítku 1 : 5000. Koordinační výkres a výkres předpokládaných záborů půdního fondu jsou zpracovány taktéž v měřítku 1 : 5 000. Výkres širších vztahů dokumentující vazby na území sousedních obcí pak v měřítku 1 : 50 000.

Změna č. 1 ÚP byla pořízena osobou splňující kvalifikační předpoklady pro územně plánovací činnost a zpracována osobou oprávněnou k vybrané činnosti ve výstavbě.

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

Změna č. 1 ÚP je zpracována v souladu s požadavky zvláštních předpisů.

Návrh změny č. 1 ÚP pro společné jednání byl zpracován v souladu s požadavky schváleného zadání.

V rámci společného jednání bylo uplatněno 7 stanovisek dotčených orgánů, z nichž 5 bylo fakticky souhlasných bez požadavků.

Nesouhlasné stanovisko Krajského úřadu – Jihočeský kraj, odboru životního prostředí, zemědělství a lesnictví, z hlediska ochrany ZPF bylo následně dohodnuto na jednání u pořizovatele dne 1. 6. 2017 za účasti tohoto dotčeného orgánů, zástupců obce Zahájí a projektanta a na základě tohoto

dohodovacího jednání byl návrh změny č. 1 ÚP před veřejným projednáním upraven. To znamená, že nově vymezená zastavitelná plocha Z9 byla na severní straně zúžena tak, že její celková hloubka je 35 m, přičemž v kapitole C) výrokové části změny č. 1 ÚP je stanovena podmínka pro další stupně projektové dokumentace na jednotlivé stavby, že při jižní hranici uvnitř plochy bude zachován volný pás veřejného prostranství v šíři min. 8 m. Zároveň jsou ve změně č. 1 ÚP původní zastavitelné plochy Z4 a Z8, které byly vymezeny v ÚP, převedeny do zastavěného území, neboť jsou již zastavěny. V kapitole L) odůvodnění změny č. 1 ÚP bylo před veřejným projednáním doplněno odůvodnění potřebnosti převodu části územní rezervy ÚR 3 do nové zastavitelné plochy Z9 dle požadavků ze stanoviska krajského úřadu. Na základě těchto dohodnutých úprav udělil krajský úřad jako dotčený orgán z hlediska ochrany ZPF souhlas s návrhem změny č. 1 ÚP pro veřejné projednání.

K nesouhlasnému stanovisku Magistrátu města České Budějovice, odboru ochrany životního prostředí, z hlediska ochrany přírody a krajiny k vymezení územní rezervy ÚR 2 (v návrhu změny č. 1 ÚP pro společné jednání s označením PT/F) pořizovatel upřesnil tomuto dotčenému orgánu, že tento posun hranic této územní rezervy je převzat přesně v hranicích územní rezervy *PT/F Blana - územní rezerva pro těžbu jílů a jílu záruvzdorných v rámci bilancovaného ložiska výhradního Zahájí – Blana* dle ZÚR, s kterými musí být ÚP v souladu. Na základě této doplňující informace bylo dne 19. 6. 2017 pořizovatelem dohodnuto s dotčeným orgánem, že je nezbytné hranice vymezené územní rezervy akceptovat.

V rámci řízení o změně č. 1 ÚP byla uplatněna 3 stanoviska dotčených orgánů, která byla souhlasná (včetně stanoviska krajského úřadu jako dotčeného orgánu na úseku ochrany ZPF, které bylo v souladu se závěry dohodovacího jednání po společném jednání uplatněno před zahájením řízení) a stanovisko krajského úřadu jako nadřízeného orgánu, které bylo rovněž souhlasné.

V procesu pořizování návrhu změny č. 1 ÚP nebyly vzneseny žádné rozpory.

#### **F) Vyhodnocení splnění požadavků zadání**

Návrh změny č. 1 ÚP pro společné jednání byl zpracován v souladu se zadáním schváleným usnesením ZO č. 3/2016 dne 14. 4. 2016.

Byly splněny požadavky vyplývající z PÚR, ZÚR, popřípadě z dalších širších územních vztahů (konkrétně viz zejména kapitoly B) a I) tohoto odůvodnění).

Změna č. 1 ÚP prověřila aktuálnost zastavěného území a v souladu se stanoviskem dotčeného orgánu na úseku ochrany ZPF k návrhu pro společné jednání, byly do zastavěného území převedeny původně v ÚP vymezené zastavitelné plochy Z4 a Z8, které byly v mezidobí již naplněny.

Změna č. 1 ÚP prověřila využití pozemků parc. č. 359/20, 360/2, 360/7 a části pozemku parc. č. 359/19, které byly v ÚP součástí územní rezervy ÚR 3 pro bydlení. Po zvážení všech souvislostí byla v této části původní územní rezervy vymezena nová zastavitelná plocha Z9 pro rozvoj bydlení a plocha územní rezervy ÚR 3 byla o tuto nově vymezenou zastavitelnou plochu zmenšena.

Návrh změny č. 1 ÚP respektuje a zohledňuje hodnoty a limity v území. Podmínky využití plochy jsou navrženy v souladu s vyhláškou č. 501/2006 Sb.

Dále na základě aktualizace ZÚR byly upraveny hranice územní rezervy ÚR 2 – viz kapitola B) tohoto odůvodnění.

Instituty vyvlastnění ani předkupního práva nejsou změnou č. 1 ÚP dotčeny.

Návrh změny č. 1 ÚP nebyl zpracováván ve variantách, protože nebyly požadovány.

Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj nebylo zpracováno, protože nebylo požadováno – také viz kapitola G) tohoto odůvodnění.

Obsah změny č. 1 ÚP je v souladu s požadavky kapitoly F. zadání.

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

Změna č. 1 ÚP svým řešením přispívá k ochraně přírodních, kulturních, civilizačních hodnot, urbanistického a architektonického dědictví a životního prostředí. Zároveň nemá zejména s ohledem na malý rozsah řešeného území negativní dopad do vyvážených podmínek pro trvale udržitelný rozvoj města.

Dotčený orgán z hlediska zákona o ochraně přírody a krajiny ve svém stanovisku k návrhu zadání sdělil, že změna č. 1 ÚP nebude mít významný vliv na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast a dotčený orgán z hlediska zákona o posuzování vlivů nepožadoval zpracování vyhodnocení vlivů na životní prostředí.

Řešení změny č. 1 ÚP respektuje důležité prvky z hlediska životního prostředí. V návrhu změny č. 1 ÚP nebyly zpracovány varianty řešení. Řešení změny č. 1 ÚP zásadně neovlivňuje jiné koncepce ani nemá zásadní vliv na udržitelný rozvoj dotčeného území.

Změna č. 1 ÚP koordinuje veřejné i soukromé záměry změn v území, výstavbu a jiné činnosti ovlivňující rozvoj území a konkretizuje ochranu veřejných zájmů. Zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Změna č. 1 ÚP neřeší závažné problémy životního prostředí a veřejného zdraví, nemá přeshraniční povahu, z provedení koncepce nevyplývají žádná rizika pro životní prostředí a veřejné zdraví (např. při přírodních katastrofách, při haváriích). Přírodní charakteristika ani kulturní dědictví nejsou významně zasaženy, ve veřejném zájmu jsou chráněny a rozvíjeny přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví a přitom je chráněna krajina jako podstatná složka prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. Nedochozí k překročení žádných norem kvality životního prostředí nebo mezních hodnot. Je respektována kvalita půdy a intenzita jejího využívání (blíže viz kapitola L) tohoto odůvodnění. Změna č. 1 ÚP nemá dopad na oblasti nebo krajiny s uznávaným statutem ochrany národní, komunitární nebo mezinárodní úrovni.

Na základě výše uvedených skutečností a v souladu se stanoviskem krajského úřadu (viz kapitola H) tohoto odůvodnění) nebyl v zadání změny č. 1 ÚP dán požadavek na vyhodnocení vlivů této územně plánovací dokumentace na udržitelný rozvoj území, včetně vyhodnocení vlivů na životní prostředí. Z tohoto důvodu není součástí změny č. 1 ÚP předmětné vyhodnocení.

### **H) Stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. (5) stavebního zákona, včetně sdělení, jak bylo stanovisko zohledněno**

V řešeném území změny č. 1 ÚP se nenachází prvky ÚSES nadregionálního a lokálního významu s ochranou dle zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů. Nachází se zde přírodní památka PP Blana, která je dotčena vymezenou územní rezervou ÚR 2 ÚR 2 „Těžba Blana“, která byla do změny č. 1 ÚP převzata přesně v hranicích územní rezervy *PT/F Blana - územní rezerva pro těžbu jílu a jílu žáruvzdorných v rámci bilancovaného ložiska výhradního Zahájí - Blana* dle ZÚR, s kterými musí být ÚP v souladu.

V řešeném území změny č. 1 ÚP se nenacházejí evropsky významné lokality ani ptačí oblasti (soustava Natura 2000). Lze proto ve smyslu § 45i odst. (1) tohoto zákona vyloučit, že koncepce změny č. 1 ÚP může mít samostatně nebo ve spojení s jinými koncepcemi nebo záměry významný vliv na příznivý stav předmětu ochrany nebo celistvost soustavy Natura 2000.

Krajský úřad na základě návrhu zadání provedl zjišťovací řízení podle kritérií uvedených v příloze č. 8 k zákonu č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, v platném znění, a v souladu s § 10i odst. 3 tohoto zákona vydal dne 29. 2. 2016 stanovisko č. j.: KUJCK 31143/2016/OZZL/2, že nepožaduje zpracování vyhodnocení vlivů změny č. 1 ÚP na životní prostředí.

Součástí změny č. 1 ÚP nebylo v souladu s tímto stanoviskem a se zadáním vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, a proto ani stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 nebylo vydáno.

## I) Komplexní zdůvodnění přijatého řešení

Změna č. 1 ÚP prověřila aktuálnost zastavěného území a s ohledem na změny v území provedla jeho aktualizaci k 15. srpnu 2017. Do zastavěného území byly zahrnuty již využitě zastavitelné plochy pro bydlení Z4 a Z8. Obě plochy jsou využity – stavba rodinného domu.

Z tabulky zastavitelných ploch je vypuštěn nadbytečný údaj o výměře jednotlivých ploch. U zastavitelné plochy Z8 byla přeformulována problematika povodní tak, aby odpovídala skutečnému stavu v území, a vypuštěna poslední podmínka, jelikož plocha vzhledem ke své velikosti není určena pro tolik rodinných domů, kolik podmínka uvádí.

Na konci tabulky zastavitelných ploch byla vložena nová zastavitelná plocha. Změna č. 1 ÚP prověřila předané požadavky na změny v území. Na severovýchodě sídla byla vymezena nová zastavitelná plocha Z9 s využitím bydlení. Kapacita zastavitelné plochy byla stanovena na jeden rodinný dům. To odpovídá dlouhodobě sledovanému požadavku navrhovatele změny č. 1 ÚP, jehož záměrem je postavit rodinný dům v místě trvalého bydliště. Jinou možnost v rámci vymezených zastavitelných ploch navrhovatel nenašel. Vzhledem ke složitosti vlastnických vztahů, dopravní dostupnosti a vybudování sítě technické infrastruktury, jsou ostatní pozemky určené pro výstavbu v tuto chvíli fakticky pro něj nedostupné. Pozemky navrhované pro výstavbu jsou dobře napojitelné, a to jak na stávající komunikace, tak na sítě technické infrastruktury. Severní, resp. severovýchodní směr rozvoje, byl již uvažován při zpracování ÚP, ale byl vymezen „jen“ jako územní rezerva pro bydlení ÚR 3. Jediná vymezená plocha na severovýchodě sídla je již prakticky využita. Vymezením nové zastavitelné plochy tak dochází k převedení části plochy územní rezervy ÚR 3 s pozemky parc. č. 359/20, 360/2, 360/7 a částí pozemku parc. č. 359/19 do nové zastavitelné plochy Z9 a s tím související změna způsobu využití z plochy zemědělské (Z0) na plochy bydlení (B).

V kapitole koncepce dopravní infrastruktury byl vypuštěn text, který pouze popisoval ustanovení § 22 vyhlášky č. 501/2006 Sb.

Územní rezerva je definována v § 36 stavebního zákona. Ve své podstatě územní rezerva nemění využití území, a proto byla celá podkapitola E.2) vypuštěna a v kapitole E.4) bylo ponecháno konstatování, že je vyznačena územní rezerva pro těžbu.

Byly upraveny nadpisy kapitol H) a K) výroku ÚP tak, aby odpovídaly změně právních předpisů.

Na základě změny právních předpisů byla nově vložena kapitola L) Stanovení kompenzačních opatření. Kompenzační opatření v ÚP, resp. v jeho změně, se stanovují v podle § 50 odst. 6 stavebního zákona, citují: „Pokud z posouzení vlivu na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast vyplývá, že územní plán má významný negativní vliv na příznivý stav předmětu ochrany nebo celistvost některé evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti, který nebyl předmětem posouzení vydaných zásad územního rozvoje z hlediska těchto vlivů, postupuje se podle § 45i zákona o ochraně přírody a krajiny. Kompenzační opatření uvede příslušný orgán ochrany přírody ve stanovisku podle § 4 odst. 2 písm. b).“. V rámci procesu pořízení ÚP ani změny č. 1 ÚP nebylo požadováno posouzení vlivu na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast, a tudíž není ani nutno stanovovat kompenzační opatření.

Do kapitoly J) výroku ÚP bylo doplněno znění týkající se plochy územní rezervy Blana zpřesněné ze ZÚR. Dále bylo stanoveno, k jakému využití je územní rezerva určena a stanoveny podmínky pro její prověření. Změna umístění (posun) plochy územní rezervy ÚR 2 pro těžbu nerostných surovin je provedena z důvodu zajištění souladu ÚP se ZÚR. V ZÚR je katastrální území Zahájí u Hluboké nad Vltavou dotčeno územní rezervou *PT/F Blana - územní rezerva pro těžbu jílu a jílu žáruvzdorných v rámci bilancovaného ložiska výhradního Zahájí – Blana*. Dále je do této kapitoly vložena text týkající se územní rezervy ÚR 1, která spolu s již v kapitole J) ÚP zmiňovanou územní rezervou ÚR 3 předurčují pro případný rozvoj bydlení. V návaznosti na právní předpisy je další rozvoj bydlení nutno prověřit s ohledem na využívání vymezených zastavitelných ploch, intenzity využití zastavěného území a s ohledem na další zájmy v území.

Byly vypuštěny nadbytečné kapitoly, kterých se ÚP ani změna č. 1 ÚP netýkají a které jsou uvedeny v příloze č. 7 vyhlášky č. 501/2006 Sb. v bodu 2), ve kterém je stanoveno, že textová část tyto kapitoly obsahuje pouze, je-li to účelné.

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

Navrhovaná změna č. 1 ÚP je vzhledem k zastavěnému území a zastavitelným plochám menšího charakteru. Změna č. 1 ÚP prověřila aktuálnost zastavěného území. Zastavěné území je s ohledem na využití dvou zastavitelných ploch (umístěny dvě stavby pro bydlení) aktualizováno k 15. srpnu 2017. To také vypovídá o využívání zastavitelných ploch. V zastavitelných plochách Z4 a Z8, které byly vymezeny v ÚP, již byly umístěny dva rodinné domy, shodou okolností tím došlo k využití sousední zastavitelné plochy Z3 pro bydlení. Samotné zastavěné území je využíváno velmi intenzivně – viz grafická část ÚP. Změna č. 1 ÚP navrhuje umístění jednoho rodinného domu jako reakci na dlouhodobější záměr majitelů pozemku o výstavbu v místě svého bydliště.

## **K) Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje dle § 43 odst. (1) stavebního zákona a odůvodnění potřeby jejich vymezení**

Změnou č. 1 ÚP se nevymezují žádné záměry, plochy a koridory nadmístního významu, které nejsou řešeny v ZÚR.

## **L) Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a na pozemky určené k plnění funkcí lesa**

### **1. Vyhodnocení předpokládaných důsledků na ZPF**

#### **a) údaje o uskutečněných investicích do půdy za účelem zlepšení půdní úrodnosti (meliorační a závlahová zařízení apod.) a o jejich předpokládaném porušení**

V řešeném území nejsou uskutečněny investice do půdy za účelem zlepšení půdní úrodnosti v podobě melioračních zařízení. Jejich rozsah je zobrazen ve výkresu předpokládaných záborů půdního fondu. V případě dotčení a možnosti narušení meliorovaných ploch, je nutno před zahájením záměru provést úpravu drenážního systému tak, aby nedocházelo k narušení jeho funkčnosti nebo ovlivnění zamokřením navazujících ploch.

#### **b) údaje o areálech a objektech staveb zemědělské prvovýroby a zemědělských usedlostech a o jejich předpokládaném porušení**

Zemědělské areály a objekty staveb zemědělské prvovýroby nejsou řešením změny zasaženy.

#### **c) zdůvodnění, proč je navrhované řešení ve srovnání s jiným možným řešením nejvýhodnější z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu a ostatních zákonem chráněných obecných zájmů**

Řešení změny č. 1 ÚP se dotýká záborů ZPF v jednom záměru. Jedná se dlouhodobě prezentovaný záměr na využití území mladými manželi, kteří chtějí postavit rodinný dům v místě svého trvalého bydliště. Severní část od sídla byla v ÚP vymezena jako územní rezerva pro bydlení. Vzhledem k uspořádání území je doplnění jednoho rodinného domu v lokalitě přípustné, tím spíše, že došlo k využití sousední zastavitelné plochy.

Vzhledem k využití zastavitelných ploch došlo také k výstavbě rodinného domu na jihu sídla, a tím využití další menší zastavitelné plochy. Tím je možnost rozvoje sídla odkázána pouze na jedinou zastavitelnou plochu Z 3, jejíž využití je s ohledem na uspořádání v území a také majetkovou roztržitost držby problematické. Využití nezemědělské půdy pro rozvoj funkce bydlení v sídle není možné. Také zastavěné území je dlouhodobě využíváno velmi intenzivně. Záměr navazuje na zastavěné území. Pozemek je dobře napojitelný na stávající komunikace a sítě technické infrastruktury. Jedná se o řešení, které je z hlediska ochrany ZPF a ostatních zákonem chráněných obecných zájmů nejvýhodnější. Jiná řešení pro rozvoj bydlení by byla pro ochranu zemědělské půdy méně výhodná.

Změna č. 1 ÚP prověřila také aktuálnost zastavěného území a s ohledem na změny v území provedla jeho aktualizaci k 15. srpnu 2017. Do zastavěného území byly zahrnuty již využitá zastavitelná plocha pro bydlení Z4 a Z8 (zmiňované také výše). Obě plochy jsou využity pro zástavbu rodinnými domy.



Severní, resp. severovýchodní směr rozvoje, byl již uvažován při zpracování ÚP, ale byl vymezen „jen“ jako územní rezerva pro bydlení ÚR 3. Jediná vymezená plocha na severovýchodě sídla je již prakticky využita. Vymezením nové zastavitelné plochy tak dochází k převedení části plochy územní rezervy ÚR 3 s pozemky parc. č. 359/20, 360/2, 360/7 a částí pozemku parc. č. 359/19 do nové zastavitelné plochy Z 9 a s tím související změna způsobu využití z plochy zemědělské (Zo) na plochy bydlení (B).

Využití zastavitelných ploch proběhlo na výměře cca 0,34 ha. Nová zastavitelná plocha má menší výměru cca 0,2 ha.

Proto navržení další zastavitelné plochy pro bydlení je v souladu s obecnými požadavky na ochranu zemědělské půdy.

## 2. Vyhodnocení předpokládaných důsledků na PUPFL

Změnou č. 1 ÚP nejsou dotčeny PUPFL.

**Tabulka vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na ZPF a PUPFL (všechny výměry jsou uvedeny v ha):**

označení plochy	celkový zábor ZPF	druh pozemku dle katastru				třída ochrany/výměra					vyhodnocené navrhované řešení předešlých ÚPD (pouze pozemky zařazené do ZPF)	zasažení staveb a zařízení uskutečněných za účelem zlepšení půdní úrodnosti ANO/NE
		orná půda	TTP	zahrada	PUPFL	I.	II.	III.	IV.	V.		
B	0,2073	0,2073									0,0000	NE
<b>CELKEM</b>	<b>0,2073</b>	<b>0,2073</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,2703</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	

využití plochy	celkový zábor ZPF	vyhodnocené navrhované řešení předešlých ÚPD (pouze pozemky zařazené do ZPF)	nově navrženo oproti předešlým ÚPD (pouze pozemky zařazené do ZPF)
plochy bydlení	0,2703	0,0000	0,2703
celkem	0,2703	0,0000	0,2703

### M) Vyhodnocení připomínek

V rámci společného jednání byla k návrhu změny č. 1 ÚP uplatněna dle § 50 stavebního zákona 1 připomínka, a to od Magistrátu města České Budějovice, odboru ochrany životního prostředí z hlediska ochrany ZPF a ochrany ovzduší, která byla fakticky bez připomínek.

V rámci veřejného projednání návrhu změny č. 1 ÚP byla uplatněna dle § 52 stavebního zákona rovněž 1 připomínka, a to od Magistrátu města České Budějovice, odboru ochrany životního prostředí z hlediska ochrany ZPF a ochrany ovzduší, která byla fakticky bez připomínek.

### N) Rozhodnutí o námitkách, včetně odůvodnění rozhodnutí

V rámci řízení o změně č. 1 ÚP nebyly uplatněny žádné námitky dle § 52 stavebního zákona.

### O) Úprava dokumentace po veřejném projednání

Do odůvodnění byl doplněn aktuální stav po veřejném projednání v kapitole A) *Postup při pořízení změny č. 1 ÚP*, v kapitole M) *Vyhodnocení připomínek* a v kapitole N) *Rozhodnutí o námitkách, včetně*

odůvodnění rozhodnutí, a tato kapitola o) Úprava dokumentace po veřejném projednání, které zpracoval pořizovatel.

#### **P) Údaje o počtu listů odůvodnění změny č. 1 ÚP a počtu výkresů grafické části**

- Textová část odůvodnění změny č. 1 ÚP obsahuje 13 stran A4 (strany 6 – 18).
- Grafická část odůvodnění změny č. 1 ÚP je nedílnou součástí tohoto OOP jako příloha č. 2 a obsahuje celkem 3 výkresy A4:

II.1	Koordinační výkres	1:5 000
II.2	Výkres širších vztahů	1:50 000
II.2	Výkres předpokládaných záborů půdního fondu	1: 5 000
- Srovnávací text je nedílnou součástí tohoto OOP jako příloha č. 3 a obsahuje celkem 27 stran A4.

#### **POUČENÍ:**

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

#### **UPOZORNĚNÍ:**

Změna č. 1 ÚP je v souladu s § 165 odst. (1) stavebního zákona uložena u obce Zahájí, včetně dokladů o jejím pořizování; opatřená záznamem o pořizování je poskytnuta Magistrátu města České Budějovice, odboru územního plánování, včetně dokladů o jeho pořizování; Stavebnímu úřadu Magistrátu města České Budějovice a Krajskému úřadu – Jihočeský kraj, odboru regionálního rozvoje, územního plánování, stavebního řádu a investic.

Údaje o vydané změně č. 1 ÚP a místech, kde je do této územně plánovací dokumentace a její dokladové části možné nahlédnout, jsou v souladu s § 165 odst. (2) stavebního zákona uveřejněny na www stránkách obce Zahájí <http://www.zahájí.cz>.

.....  
Jiří Novák  
starosta obce

.....  
Jaroslava Boubalová  
místostarostka obce