

# ZMĚNA č.1 ÚZEMNÍHO PLÁNU **DOUDLEBY**

stupeň dokumentace

**vydaná zastupitelstvem obce Doudleby**

zpracováno:

březen 2014

katastrální území

**Doudleby**

| <b>ZÁZNAM O ÚČINNOSTI</b>                |   |
|--|---|
| <b>ZMĚNA Č.1 ÚZEMNÍHO PLÁNU DOUDLEBY</b> |   |
| správní orgán, který ÚP vydal            | pořizovatel   |
| Zastupitelstvo obce Doudleby             | Magistrát města České Budějovice,<br>odbor územního plánování                                       |
| datum nabytí účinnosti:                  | oprávněná úřední osoba pořizovatele:<br><br>Ing. Luboš Lacina, vedoucí odboru<br>územního plánování |

Projektant:



Ing. arch. Štěpánka Ťukalová,

UA PROJEKCE,

Boleslavova 30,

České Budějovice, 370 06

# TEXTOVÁ ČÁST

Požizovatel:

Magistrát města České Budějovice

odbor územního plánování - oprávněná úřední osoba pořizovatele:

Ing. Luboš Lacina, vedoucí odboru územního plánování

Projektant:

UA PROJEKCE, Boleslavova 30, 370 06 České Budějovice

vedoucí projektant:

Ing. arch. Štěpánka Ťukalová

spolupráce:

Ing. arch. Ivana Votřelová

## Obsah dokumentace

|   |    |
|---|----|
| <b>I. Textová část změny č.1 územního plánu</b> .....   | 4  |
| <b>I/1) Textová část - Výrok</b> .....  | 4  |
| A. Řešené území změny č.1 ÚP.....   | 4  |
| B. Vymezení zastavěného území.....  | 4  |
| C. Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot .....  | 4  |
| D. Urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně .....  | 5  |
| E. Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístování.....  | 6  |
| F. Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, ochrana před povodněmi, rekreaci, dobývání ložisek nerostných surovin a podobně ..... | 7  |
| G. Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití .....  | 7  |
| H. Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lez práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit .....                                       | 9  |
| I. Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo 9   |    |
| J. Stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. (6) stavebního zákona .....  | 9  |
| K. Údaje o počtu listů změny č.1 ÚP a počtu výkresů grafické části .....  | 9  |
| <b>I/2) Grafická část</b> .....   | 9  |
| <b>II. Odůvodnění změny č.1 územního plánu</b> .....  | 10 |
| <b>II/1) Textová část - Odůvodnění</b> .....  | 10 |
| A. Postup pořízení a zpracování změny č.1 ÚP.....   | 10 |
| B. Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území .....   | 11 |
| C. soulad změny č.1 ÚP s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem.....  | 11 |
| D. 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 .....  | 12 |
| E. Vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů.....   | 12 |
| F. Vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů .....  | 12 |
| G. Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí .....   | 13 |
| H. Vyhodnocení splnění požadavků zadání, popřípadě vyhodnocení souladu....  | 13 |
| I. Komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty: .....   | 13 |
| J. Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch 15  |    |
| K. Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 stavebního zákona), s odůvodněním potřeby jejich vymezení .....   | 15 |
| L. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa .....  | 15 |
| M. Rozhodnutí o uplatněných námitkách a jejich odůvodnění.....  | 15 |
| N. Vyhodnocení uplatněných připomínek.....  | 15 |
| O. Údaje o počtu listů odůvodnění změny č.1 ÚP a počtu výkresů k němu připojené grafické části .....  | 15 |
| <b>II/2) Grafická část</b> .....  | 16 |

Zastupitelstvo obce Doudleby, jako věcně a místně příslušný správní orgán podle § 6 odst. (5) písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (*dále jen „stavební zákon“*) a §§ 10, 11 a § 171 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, 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 a § 188 stavebního zákona a ve vazbě na §§ 171 až 174 správního řádu, podle § 54 stavebního zákona

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

### **v katastrálním území DOUDLEBY**

(*dále jen „změna č. 1 ÚP“*)

### **FORMOU OPATŘENÍ OBECNÉ POVAHY,**

v rozsahu návrhové části dokumentace, upravené na základě výsledku projednání podle §§ 50 až 53 stavebního zákona ve vazbě na § 55 a § 188 stavebního zákona a podle §§ 171 až 174 správního řádu.

## **I. Textová část změny č. 1 ÚP**

### **I/1) Textová část - Výrok**

#### **A. Řešené území změny č.1 ÚP**

Řešené území lokality **1.1.** se nachází na pozemku parc. č. 34/2 v k.ú. Doudleby, lokalita **1.2.** zahrnuje pozemky parc. č. 467/1, 466/13, 467/8, 510 a 509 v k.ú. Doudleby a nachází se v sídle Straňany.

#### **B. Vymezení zastavěného území**

Hranice zastavěného území byla vymezena územním plánem k datu 29.1.2010 a změnou č.1 ÚP se hranice zastavěného území nemění. V lokalitě **1.2.** je změnou vymezeno zastavěné území včetně pozemku 466/13.

#### **C. Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot**

Předmětem řešení změny č.1 ÚP je:

Lokalita č. **1.1.** - změna funkčního využití území z plochy Zs - PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ - sady a zahrady na plochu **Bn - PLOCHY BYDLENÍ – nízkopodlažní**. Jedná se o plochu v k.ú. Doudleby, v severní části obce. Pozemek je využíván jako zahrada. Plocha je změnou navržena jako zastavitelná plocha.

Lokalita č. **1.2.** - jedná se o plochu v k.ú. Doudleby, v části Straňany. Pozemky jsou využívány (v souladu s platným územním plánem) pro bydlení **Bn - PLOCHY BYDLENÍ – nízkopodlažní**. Lokalita **1.2.** je dle platného ÚP řešena jako **zastavitelná** plocha s povinností zpracování ÚS (=územní studie).. Plocha je

změnou č.1 ÚP zahrnuta do zastavěného území včetně pozemku 466/13, a je zařazena do zastavitelné plochy bydlení Bn v zastavěném území bez povinnosti zpracování ÚS.  
(vymezení - viz grafická příloha).

### **Ochrana a rozvoj hodnot**

Beze změny oproti platnému územnímu plánu Doudleby: lokalita **1.1** leží v urbanisticky hodnotném prostoru, pro který jsou územním plánem stanoveny základní podmínky prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu.

## **D. Urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně**

### **Jevy dle ÚAP**

- region lidové architektury – Doudlebsko – vesnice při řece Malši s bohatou historií a zvyky,
- území s archeologickými nálezy – II. kategorie,
- oblast krajinného rázu a její charakteristika - ObKR 15 Lišovský práh – západní Třeboňsko,
- BPEJ 72911 (I. třída ochrany),
- hranice biochor – bioregion 1.43 Českokrumlovský, biochora -4US - Výrazná údolí v kyselých metamorfitech v suché oblasti 4. v.s.,
- vodní zdroj – ochranné pásmo vodního zdroje, rozhodnutí ONV-VLHZ Č.B. č.j. VOD3996/89/Ště. z 15.12.1989, stupeň ochrany 2b,
- zranitelná oblast
- vodní útvar povrchových, podzemních vod – útvar podzemních vod Budějovická pánev, oblast Horní Vltava, povodí Labe,
- povodí vodního toku, rozvodnice – povodí I. řádu – Labe, povodí II. řádu – 106, povodí III. řádu 10602, povodí IV. řádu 1-06-02-073,
- území zvláštní povodně pod vodním dílem – Římov, Humenice
- oblast se zhoršenou kvalitou ovzduší

### **Urbanistická koncepce**

#### **LOKALITA č.1.1**

Změnou č. 1 ÚP bude prověřena změna podmínek využití pozemku parc. č. 34/2 v k.ú. Doudleby. Pozemek se nachází v severní části obce a je součástí zastavěného území dle Územního plánu Doudleby (dále jen „ÚP“).

Jedná se o změnu využití z plochy zemědělské – sady, zahrady na zastavitelnou plochu **Bn** - BYDLENÍ – nízkopodlažní. Záměrem změny č.1 ÚP je umožnit využití pozemku pro výstavbu 1 rodinného domu. Předmětný pozemek se nachází uvnitř zastavěného území obce, navazuje na zahrady stávajících stavení a je z větší části obklopen plochami bydlení a plochou rekreace.

- respektovány budou limity využití území - střety se stávajícími limity využití území je nutno řešit v navazujících řízeních
- respektovány budou trasy a ochranná pásma veškerých stávajících inženýrských sítí a objektů technické vybavenosti, Vzhledem k urbanisticky hodnotnému prostoru, v němž se lokalita nachází, bude nová zástavba respektovat urbanistické a architektonické požadavky stanovené platným územním plánem

#### **LOKALITA č.1.2**

Lokalita na pozemcích 467/1, 466/13, 467/8, 510 a 509 v k.ú. Doudleby je změnou č.1 ÚP zahrnuta do stabilizovaných ploch - **Bn** - PLOCHY BYDLENÍ – nízkopodlažní. Pozemek 466/13 je zahrnut do zastavěného území, navazuje na zahrady stávajících stavení a je z větší části obklopen plochami bydlení. Změnou je v lokalitě č.**1.2** zrušena nutnost pořízení územní studie. Lokalita č. **1.2** je určena pro výstavbu max. 3 rodinných domů. Po vybudování centrální čistírny odpadních vod v obci budou tyto domy napojeny na obecní kanalizaci (a odpojeny od žumpy).

### **Urbanistické a architektonické požadavky**

- zástavba musí respektovat základní principy historické stavební formy charakteristické pro tuto oblast (region lidové architektury – Doudlebsko, území s archeologickými nálezy – II. kategorie)
- zástavba musí respektovat výškovou úroveň stávajících objektů

### **Vymezení zastavitelných ploch**

| označení lokality | způsob využití                                   | výměra v ha | obsluha, limity využití území, podmínky využití území, ochrana hodnot území, podlažnost, předpokládaná kapacita  |
|-------------------|--|-------------|--|
| 1.1               | <b>Bn<br/>Plochy bydlení -<br/>nizkopodlažní</b> | 0,085       | <u>Obsluha území:</u> respektována bude podmínka splnění minimální šíře 8m veřejného prostranství zpřístupňujícího pozemek RD = nutnost rozšíření stávajícího prostoru místní komunikace o prostor veřejného prostranství.<br><u>Podmínky využití území:</u> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ likvidace odpadních vod zákonným způsobem a napojením na obecní kanalizaci (s přečerpáním) s napojením na ČOV.</li><li>▪ zajistit vsak a zadržování dešťových vod na pozemku</li></ul> <u>Ochrana hodnot území – viz. kap. b</u><br>Podlažnost – 1 NP + podkroví<br>Předpokládaná kapacita – max. 1 hlavní objekt, zastavitelnost včetně zpevněných ploch – max. 30 % |

V lokalitě 1.2 se zastavitelná plocha nevymezuje.

**Plochy přestavby** - nejsou vymezeny

**Systém sídelní zeleně** - v řešeném území se plochy sídelní zeleně nevyskytují a nejsou navrhovány.

## **E. Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístování**

### **Koncepce dopravní infrastruktury**

Změnou územního plánu se nemění koncepce dopravní infrastruktury daná platným územním plánem

- pro napojení lokality na stávající komunikaci je podmínkou rozšíření stávajícího prostoru místní komunikace o prostor veřejného prostranství.
- nepovolit stavbu objektu, který by neměl svoji výhledovou garážovací potřebu a nároky na parkování a odstavování vozidel pokryty beze zbytku na vlastním pozemku a to již přímo jako součást stavby,
- garážování, parkování a odstavování osobních vozidel v plochách bydlení bude realizováno na vlastním pozemku v rámci stavby – minimálně 2 stání na 1 RD,

### **Koncepce technické infrastruktury:**

Změnou územního plánu se nemění koncepce technické infrastruktury daná platným územním plánem.

Podmínky pro využití:

- respektovat stávající systém technické infrastruktury
- napojit na obecní vodovod
- napojení na stávající rozvody elektrické energie
- Lok.1.1. likvidace odpadních vod zákonným způsobem a napojením na obecní kanalizaci (s přečerpáním) s napojením na ČOV.
- Lok.1.2. likvidace odpadních vod zákonným způsobem = do doby vybudování centrální ČOV umožnit zde individuální čištění s podmínkou napojení na ČOV po její dostavbě

### **Koncepce občanského vybavení veřejné infrastruktury**

Změnou č.1 ÚP se nemění koncepce občanského vybavení veřejné infrastruktury daná platným územním plánem.

### **Obnovitelné zdroje energie**

Budou respektovány požadavky na ochranu ovzduší vyplývající ze zákona o ochraně ovzduší a krajského programu snižování emisí tak, aby pro dané území byla dodržena přípustná úroveň znečištění ovzduší. V území bude přednostně využíváno alternativních zdrojů energie formou využití biomasy, tepelných čerpadel, solárních kolektorů.

### **Nakládání s odpady**

Navrženou změnou č.1 ÚP nevzniká potřeba změny režimu nakládání s odpady.

### **Koncepce veřejných prostranství - zřizovaných ve veřejném zájmu**

Změnou č.1 ÚP se nemění koncepce veřejných prostranství

### **Řešení požadavků civilní ochrany**

Civilní ochrana není změnou č.1 ÚP dotčena.

## **F. Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, ochrana před povodněmi, rekreaci, dobývání ložisek nerostných surovin a podobně**

Změna č.1 ÚP mění způsob využití v rámci zastavěného území.

### **územní systém ekologické stability**

- řešené území leží mimo vymezené prvky územního systému ekologické stability

### **prostupnost krajiny**

- není změnou č.1 ÚP ovlivněna

### **ochrana před povodněmi**

- řešené území leží mimo záplavové území; protierozní opatření, ochrana před povodněmi nejsou navrhovány
- respektováno bude v lok.1.1. území zvláštní povodně pod vodním dílem Římov

### **ochrana ložisek nerostných surovin**

- chráněné ložiskové území, dobývací prostor se nevyskytují
- aktivní dobývací prostory nerostů se zde nevyskytují
- změna nevymezuje nové plochy pro dobývání ložisek nerostů ani plochy pro jeho technické zajištění.

## **G. Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití**

### **Bn PLOCHY BYDLENÍ - nízkopodlažní**

- vymezují se za účelem zajištění podmínek pro bydlení v kvalitním prostředí, umožňujícím nerušený a bezpečný pobyt a každodenní rekreaci a relaxaci obyvatel, dostupnost veřejných prostranství a občanského vybavení.

#### **a. hlavní využití:**

- bydlení v rodinných domech,

#### **b. přípustné využití:**

- místní a účelové komunikace, pěší cesty, cyklistické trasy a stezky,
- veřejná prostranství a plochy veřejné zeleně,
- prvky drobné architektury a mobiliář pro relaxaci,
- dětská hřiště,
- ochranná a izolační zeleň,

pozemky dalších staveb a zařízení lokálního významu, které nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, jsou slčitelné s bydlením a slouží zejména obyvatelům v takto vymezené ploše:

- maloobchodní a stravovací služby,
- ubytovací a sociální služby (penziony, domy s pečovatelskou službou, domovy důchodců),
- zařízení péče o děti, školská zařízení,
- zdravotnická zařízení,
- stavby a zařízení pro kulturu a církevní účely,
- sportovní zařízení,
- související dopravní a technická infrastruktura,
- parkovací stání, odstavňá stání a garáže pro potřeby vyvolané přípustným využitím území (řešit na vlastním pozemku v rámci stavby, minimálně 2 stání na 1 RD),

#### **c. podmíněně přípustné využití :**

- umístění staveb s chráněnými vnitřními i venkovními prostory v plochách zatížených hlukem (v blízkosti silnice III.třídy, i mimo ochranná pásma) – je možné pouze za podmínky, že v dalším stupni projektové přípravy bude prokázáno, že nebudou překročeny max. přípustné hladiny hluku v chráněných vnitřních i venkovních prostorech,
- chov domácího zvířectva – v okrajových lokalitách, pokud hranice negativních vlivů nepřekročí vlastní pozemek a nebude narušovat sousední pozemky,
- drobné řemeslné dílny jako součást objektů pro bydlení - pokud hranice negativních vlivů nepřekročí vlastní pozemek a nebude narušovat sousední pozemky,

#### **d. nepřípustné využití:**

- jiná než hlavní, přípustná a podmíněně přípustná využití,
- veškeré stavby a činnosti (včetně zařízení chovatelských a pěstitelských), jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují nad přípustnou mez limity zátěže, nebo režim stanovený v příslušných předpisech, vyhláškou a příslušnými hygienickými normami,
- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím,

#### **zejména:**

- stavby a činnosti náročné na dopravní obsluhu,
- občanské vybavení o výměře větší než 500 m<sup>2</sup> podlahové plochy,
- stavby pro výrobu,
- pozemky pro budovy obchodního prodeje o výměře větší než 1000 m<sup>2</sup>,
- velkokapacitní stavby pro dopravu,
- velkokapacitní stavby technického vybavení,

#### **podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu**

- součet veškerých zastavěných a zpevněných ploch na pozemku bude činit max. 30% plochy pozemku,
- nová zástavba, přestavby a dostavby stávajících objektů budou respektovat měřítko, charakter a hladinu stávající okolní zástavby, budou respektovat charakteristické formy zastavění
- Lokalita č. 1.2. je určena pro výstavbu max. 3 rodinných domů.
-



**H. Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajištění obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit**

**Veřejně prospěšné stavby:**

Nejsou vymezeny.

**Veřejně prospěšná opatření:**

Nejsou vymezena.

**Stavby a opatření k zajištění obrany a bezpečnosti státu:**

Nejsou vymezeny.

**Plochy pro asanaci:**

Nejsou vymezeny.

**I. Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo**

Nejsou navrženy .

**J. Stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. (6) stavebního zákona**

Nestanovují se.

**K. Údaje o počtu listů změny č.1 ÚP a počtu výkresů grafické části**

Textová část územního plánu má 9 stran

## **I/2) Grafická část**

### **Seznam příloh**

1. Výkres základního členění území
2. Hlavní výkres

Vzhledem k tomu, že změnou ÚP nejsou dotčeny veřejně prospěšné stavby a opatření ani se nevymezují nové, není součástí grafické části výkres veřejně prospěšných staveb a asanací.

## II. Odůvodnění změny č. 1 ÚP

### II/1) Textová část - Odůvodnění

#### A. Postup pořízení a zpracování změny č. 1 ÚP

1. 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.
2. O pořízení změny č. 1 ÚP rozhodlo Zastupitelstvo obce Doudleby (*dále jen „ZO“*) svým usnesením č. 5/2011 ze dne 31.03.2011. Tímto usnesením ZO rovněž určilo pana Františka Rytíře, starostu obce zastupitelem pro spolupráci s pořizovatelem. Pořizovatelem této územně plánovací dokumentace je Magistrát města České Budějovice, odbor územního plánování, který byl požádán o pořizování ve smyslu § 6 odst. (1) písm. c) stavebního zákona obcí Doudleby.
3. Na základě územně analytických podkladů a doplňujících průzkumů a rozborů zpracoval pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem v souladu s ustanovením § 47 odst. (1) stavebního zákona návrh zadání. V návrhu zadání byly stanoveny hlavní cíle a požadavky pro vypracování změny č. 1 ÚP. V návrhu zadání bylo uplatněno celkem 10 požadavků dotčených orgánů, stanovisko krajského úřadu a 6 připomínek právnických osob, nebyl podán žádný podnět sousedních obcí. Na základě uplatněných požadavků a stanovisek pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem upravil návrh zadání před předložením do ZO. Zadání bylo schváleno ZO usnesením č. 13/2012 dne 04.06.2012.
4. Zhotovitelem změny č. 1 ÚP je společnost UA PROJEKCE, Boleslavova 30, 370 06 České Budějovice, projektantkou je Ing. arch. Štěpánka Ťukalová, autorizovaný architekt, č. autorizace ČKA 01 151.
5. 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 (*dále jen „vyhláška č. 500/2006 Sb.“*), a to v souladu s požadavky schváleného zadání a na základě usnesení č. 15 ZO ze dne 05.09.2012 bylo zadání změny ÚP rozšířeno o zařazení pozemků parc. č. 467/1, 466/13, 467/8, 510 a 509 v k.ú. Doudleby s následujícími požadavky:
  - a) Předmětné pozemky změnit s ohledem na skutečnost, že jsou umístěné v zastavěném území, ze zastavitelné plochy bydlení s povinností zpracování územní studie na stávající plochy bydlení bez nutnosti pořízení územní studie.
  - b) Do doby vybudování centrální ČOV umožnit zde individuální čištění s podmínkou napojení na ČOV po její dostavbě.Společné jednání proběhlo dne 02.05.2013. V rámci společného jednání bylo uplatněno 8 stanovisek dotčených orgánů. Pouze 1 stanovisko obsahovalo požadavek na řešení návrhu změny č. 1 ÚP, a to z hlediska vodního hospodářství. Ostatní stanoviska byla souhlasná. K návrhu změny č. 1 ÚP nebyla uplatněna žádná připomínka sousední obce.
6. V souladu se zněním novely stavebního zákona byla rovněž vyvěšena veřejná vyhláška, kterou se oznamuje zveřejnění návrhu změny č. 1 ÚP dle § 50 odst. (3) stavebního zákona, a to v termínu do 16.04.2013 do 03.06.2013. V rámci stanovené lhůty nebyly uplatněny žádné připomínky.

7. Následně na základě pořizovatelem doloženého návrhu změny č. 1 ÚP a stanovisek dotčených orgánů uplatněných v rámci společného jednání o návrhu změny č. 1 ÚP vydal Krajský úřad – Jihočeský kraj, po posouzení podle § 50 odst. (7) stavebního zákona, dne 18.07.2013 pod č.j.: KUJCK 39276/2013/OREG stanovisko, ve kterém konstatoval, že návrh změny č. 1 ÚP neobsahuje nedostatky z hlediska § 50 odst. (7) stavebního zákona, jelikož není v rozporu s Politikou územního rozvoje České republiky 2008, není v rozporu se Zásadami územního rozvoje Jihočeského kraje a nekoliduje z hlediska širších územních vztahů s územně plánovací dokumentací sousedních obcí.
8. Oznámení o zahájení řízení o vydání změny č. 1 ÚP podle § 52 ve vazbě na § 55 odst. (2) a § 188 odst. (4) stavebního zákona a §§ 171 až 174 správního řádu bylo učiněno veřejnou vyhláškou ze dne 04.11.2013. Tato veřejná vyhláška byla zveřejněna na úřední desce obce Doudleby a na úřední desce Magistrátu města České Budějovice od 18.11.2013 do 27.12.2013. Oznámení bylo rovněž zveřejněno na webových stránkách obce Doudleby a statutárního města České Budějovice spolu s textovou a grafickou částí změny č. 1 ÚP. Veřejné projednání proběhlo dne 18.12.2012. V rámci stanovené lhůty bylo uplatněno stanovisko Odboru ochrany životního prostředí Magistrátu města České Budějovice, který uplatnil požadavek na řešení změny č. 1 ÚP z hlediska vodního hospodářství a Krajského úřadu, odboru regionálního rozvoje, územního plánování, stavebního řádu a investic, kde konstatují, že krajský úřad k návrhu změny č. 1 ÚP neuplatňuje stanovisko podle § 52 odst. 3 stavebního zákona. Nebyla uplatněna žádná námítka ani připomínka.

## **B. Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území**

### **B.1 Koordinace využívání území z hlediska širších vztahů**

Řešení změny č.1 ÚP nemá žádný podstatný vliv na širší souvislosti v území. Je řešena návaznost na platnou územně plánovací dokumentaci = územní plán Doudleby (*dále jen „ÚP“*).

## **C. soulad změny č.1 ÚP s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem**

### **C.1 Soulad s politikou územního rozvoje**

Území řešené změnou č. 1 ÚP není součástí žádné rozvojové oblasti a rozvojové osy vymezené Politikou územního rozvoje (*dále jen „PÚR“*) schválenou usnesením vlády ČR č. 929 ze dne 20.7.2009. Řešené území ÚP je dle čl. (49) Politiky územního rozvoje ČR (*dále jen „PÚR“*) součástí rozvojové oblasti OB10 České Budějovice tak, jak je PÚR na celé území obce s rozšířenou působností vymezena. Z hlediska lokálního však území obce není přímo dotčeno důvody pro vymezení rozvojové oblasti. Řešené území se nachází fakticky, v měřítku obce, mimo plochu multimodálního koridoru M 1, čl. (82) PÚR, který je součástí OS6 - rozvojové osy Praha - České Budějovice – hranice ČR (-Linz), čl. (57) PÚR. Toto území se také nedotýká koridoru a ploch technické infrastruktury dle PÚR.

### **C.2 Soulad s územně plánovací dokumentací vydanou krajem**

Dle Zásad územního rozvoje Jihočeského kraje (*dále jen „ZÚR“*) vyplývají pro změnu č. 1 ÚP zejména tyto požadavky, které bylo třeba prověřit:

- dotčení řešeného území rozvojovou oblastí České Budějovice – OB10 (čl. 6 ZÚR), — změna č. 1 ÚP územního plánu je navržena v souladu se zásadami pro rozhodování o změnách v území a úkoly pro územní plánování stanovené pro tuto rozvojovou oblast,

- řešené území leží mimo neregionální biokoridor – NBK 169 (čl. 35 ZÚR) i mimo jeho ochrannou zónu, které jsou územním plánem Doudleby zpřesněny,
- řešeného území je mimo koridor pro zásobování vodou – V5 (čl. 23 ZÚR), který je ÚP zpřesněn (zúžen),
- neleží v rozvojové ploše nadmístního významu pro smíšenou obytnou funkci, komerční a průmyslovou funkci nebo sportovní a rekreační funkci,
- neleží v koridoru dopravní infrastruktury nadmístního významu,
- neleží v koridoru technické infrastruktury nadmístního významu,

#### **D. 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**

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

- vytváří předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, který spočívá ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro sociální soudržnost obyvatel obce
- vymezením funkčních ploch pro bydlení nízkopodlažní vytváří územní předpoklady pro rozvoj a pro stabilizaci funkce bydlení
- stanovuje opatření pro zajištění ekologického pilíře v rámci udržitelného rozvoje v rovnováze s ostatními pilíři -je navrženo zastavitelné území uvnitř zastavěného území a zpřesněno zastavěné území.
- koordinuje veřejné a soukromé zájmy na rozvoji území obce – respektuje stávající trasy technické infrastruktury a jsou stanoveny možnosti jejich využití
- s požadavky na ochranu kulturních a civilizačních hodnot, především urbanistického, architektonického a archeologického dědictví je řešení v souladu – respektuje sídelní ráz – jsou stanoveny podmínky pro výstavbu
- s požadavky na ochranu přírodních hodnot a nezastavěného území je změna územního plánu v souladu – je navrženo zastavitelné území uvnitř zastavěného území (v rozsahu platného územního plánu)

#### **E. Vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů**

Změna č. 1 ÚP je v souladu s platnými předpisy v oboru územního plánování, především stavebním zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů a navazujícími vyhláškami.

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

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, a to v souladu s požadavky schváleného zadání a na základě usnesení č. 15 ZO ze dne 05.09.2012 bylo zadání změny ÚP rozšířeno o zařazení pozemků parc. č. 467/1, 466/13, 467/8, 510 a 509 v k.ú. Doudleby s následujícími požadavky:

a) Předmětné pozemky změnit s ohledem na skutečnost, že jsou umístěné v zastavěném území, ze zastavitelné plochy bydlení s povinností zpracování územní studie na stávající plochy bydlení bez nutnosti pořízení územní studie.

b) Do doby vybudování centrální ČOV umožnit zde individuální čištění s podmínkou napojení na ČOV po její dostavbě.

V rámci stanovené lhůty pro veřejné projednání návrhu změny č. 1 ÚP bylo uplatněno stanovisko Odboru ochrany životního prostředí Magistrátu města České Budějovice, které obsahovalo požadavek na úpravu koncepce odkanalizování z důvodu již zrealizované ČOV Doudleby a byl do ÚP zapracován. Dále bylo zasláno stanovisko Krajského úřadu, odboru regionálního rozvoje, územního plánování, stavebního řádu a investic, kde konstatují, že krajský úřad k návrhu změny č. 1 ÚP neuplatňuje stanovisko podle § 52 odst. 3 stavebního zákona.

Dále nebyly vzneseny žádné rozpory.

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

Dle stanoviska Krajského úřadu-Jihočeský kraj, odboru ŽP, zemědělství a lesnictví čj. KUJCK756/2012/OZZL/2 ze dne 10.01.2012 změna územního plánu není koncepcí a z tohoto důvodu nepodléhá zákonu č.100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí ve znění pozdějších předpisů. Vzhledem k tomu, že změnou ÚP nedochází k proměně charakteru místa, nemá předmětná změna ÚP zásadní dopad do urbanistické koncepce ÚP. Řešení návrhu změny č. 1 ÚP nebude mít, zejména s ohledem na malý rozsah řešeného území a stanovené podmínky pro využití ploch, zásadní negativní vliv na trvale udržitelný rozbor, nepředpokládá narušení soudržnosti společenství obyvatel v navazujícím území a nebude mít vliv ani na hospodářský rozvoj a přírodní hodnoty navazujícího území.

#### **H. Vyhodnocení splnění požadavků zadání**

Návrh je zpracován v souladu se zadáním, schváleným zastupitelstvem obce usnesením č. 13/2012 ze dne 4.6.2012.

Z projednání zadání nevyplýval požadavek na zpracování konceptu.

#### **I. Komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty:**

Ve změně č. 1 ÚP nebyly navrhovány varianty řešení.

##### **Ochrana přírody a krajiny**

V návrhu změny č. 1 ÚP budou respektovány hodnoty území pro region lidové architektury – Doudlebsko. Předmětný pozemek je dle ÚP součástí urbanisticky hodnotného prostoru. Pro řešené území zůstávají dále v platnosti podrobné urbanistické a architektonické požadavky stanovené platným územním plánem, které zajišťují dostatečnou ochranu z hlediska zachování krajinného rázu.

##### **Ochrana lesa**

- řešení změny č.1 ÚP se nedotýká pozemků určených k plnění funkcí lesa

##### **Ochrana zemědělského půdního fondu**

- Pozemek je menší než 2000m<sup>2</sup> a je uvnitř zastavěného území. Rozsah zastavitelné plochy nepřekračuje hranice stanovené platným územním plánem, souhlas s vynětím ze ZPF byl vydán pro platný ÚP

##### **Ochrana vod**

řešení změny č.1 ÚP nepředpokládá zdroje znečištění povrchových a podzemních vod – likvidace odpadních vod zákonným způsobem a napojením na obecní kanalizaci (s přečerpáním) s napojením na ČOV.

▪

- návrhem je respektována skutečnost, že celé katastrální území je vymezeno podle nařízení vlády č.103/2003 Sb. jako zranitelná oblast.

#### **Požadavky na ochranu veřejného zdraví**

- charakter využití a stanovené regulativy nepřipouští činnosti, které by mohly vést ke zhoršení kvality ovzduší
- jsou respektovány požadavky na ochranu ovzduší vyplývající ze zákona o ochraně ovzduší a z krajského programu snižování emisí tak, aby byla dodržena přípustná úroveň znečištění ovzduší

#### **Požadavky civilní ochrany, obrany a bezpečnosti státu**

- nebyly stanoveny žádné požadavky.

#### **Ochrana ložisek nerostných surovin**

- nebyly stanoveny žádné požadavky.

#### **Ochrana před povodněmi a jinými rizikovými přírodními jevy**

návrhem jsou respektovány

- vodní zdroj – ochranné pásmo vodního zdroje, rozhodnutí ONV-VLHZ Č.B. č.j. VOD3996/89/Ště. z 15.12.1989, stupeň ochrany 2b,
- zranitelná oblast
- vodní útvar povrchových, podzemních vod – útvar podzemních vod Budějovická pánev, oblast Horní Vltava, povodí Labe,
- povodí vodního toku, rozvodnice – povodí I. řádu – Labe, povodí II. řádu – 106, povodí III. řádu 10602, povodí IV. Řádu 1-06-02-073,
- území zvláštní povodně pod vodním dílem – Římov, Humenice

#### **Stanovení ploch s rozdílným způsobem využití:**

Plochy s rozdílným způsobem využití jsou stanoveny v souladu s vyhláškou 501/2006 Sb a se stávající územním plánem Doudleby. Jiné funkční typy nejsou stanoveny.

#### **Využití zastavěného území a vymezení zastavitelných ploch:**

Zastavěné území je zpřesněno v lokalitě č.1.2.

Změna v lokalitě č.1.1. navrhuje změnu využití již zastavěné ploše dle platného územního plánu. V tabulkách vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby jsou uvedeny limity využití území, ochrana hodnot území, je uvedena maximální podlažnost a kapacita.

Jsou stanoveny regulativy hlavních, přípustných, podmíněně přípustných a nepřípustných činností v dané funkční ploše.

#### **Důsledky řešení ve vztahu k udržitelnému rozvoji:**

Změna ÚP je v souladu se snahou obce podporovat funkci bydlení v sídle. Návrhem změny č. 1 ÚP – nejsou narušeny předpoklady pro udržitelný rozvoj území.

#### **Odůvodnění koncepce veřejné infrastruktury:**

Změnou č. 1 ÚP se nemění koncepce veřejné infrastruktury, jsou respektovány trasy a ochranná pásma stávajících inženýrských sítí dle platného územního plánu.

Změnou č. 1 ÚP se nemění koncepce dopravní infrastruktury daná platným územním plánem

- pro napojení lokality na stávající komunikaci je podmínkou rozšíření stávajícího prostoru místní komunikace o prostor veřejného prostranství.
- nepovolit stavbu objektu, který by neměl svoji výhledovou garážovací potřebu a nároky na parkování a odstavení vozidel pokryty beze zbytku na vlastním pozemku a to již přímo jako součást stavby,

- garážování, parkování a odstavování osobních vozidel v plochách bydlení bude realizováno na vlastním pozemku v rámci stavby – minimálně 2 stání na 1 RD,

Změnou č. 1 ÚP se nemění koncepce technické infrastruktury daná platným územním plánem.

Podmínky pro využití:

- respektovat stávající systém technické infrastruktury
- napojit na obecní vodovod

likvidace odpadních vod zákonným způsobem a napojením na obecní kanalizaci (s přečerpáním) s napojením na ČOV.

- napojení na stávající rozvody elektrické energie vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch

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

V lokalitě **1.1** – je změnou č.1 ÚP vymezena zastavitelná plocha, která je uvnitř zastavěného území, které účelně využívá.

V lokalitě **1.2** se nově zastavitelná plocha nevymezuje (byla již jako zastavitelná vymezena územním plánem) a je uvnitř zastavěného území, které účelně využívá.

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

Tyto záležitosti nadmístního významu nejsou změnou č. 1 ÚP.

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

Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond není vyhodnoceno, jedná se o návrhovou plochu **1.1** uvnitř zastavěného území která má velikost 0,085ha.- sad K lokalitě **1.2** byl již vydán souhlas v rámci platného územního plánu – změnou č. 1 ÚP se zde jen mění plocha z návrhu na stav a je uvnitř hranice zastavěného území.

Pozemky určené k plnění funkce lesa nejsou změnou č. 1 ÚP dotčeny.

#### **M. Rozhodnutí o uplatněných námitkách a jejich odůvodnění**

V rámci řízení o změně č. 1 ÚP nebyla uplatněna žádná námitka ve smyslu § 52 odst. (2) a odst. (3) stavebního zákona.

#### **N. Vyhodnocení uplatněných připomínek**

V rámci veřejného vystavení návrhu změny č. 1 ÚP nebyla uplatněna žádná připomínka smyslu § 52 odst. (3) stavebního zákona.

## O. Úprava dokumentace po veřejném projednání

Do změny č. 1 ÚP byly doplněny kapitoly v souladu s novelou stavebního zákona a jeho prováděcích vyhlášek, včetně kapitol, které vyplývají ze zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, v platném znění. Na základě požadavku Odboru ochrany životního prostředí Magistrátu města České Budějovice na úpravu koncepce odkanalizování z důvodu již zrealizované ČOV Doudleby byl v kap. E., odst. „Koncepce technické infrastruktury“ upraven text u lokality 1.1. na *likvidace odpadních vod zákonným způsobem = napojením na obecní kanalizaci (s přečerpáním) s napojením na ČOV.*

## P. Údaje o počtu listů odůvodnění změny č.1 ÚP a počtu výkresů k němu připojené grafické části

|                                      |                         |
|--------------------------------------|-------------------------|
| Počet listů textové části odůvodnění | 5 x A4: strana 10 až 16 |
| Počet výkresů grafické část          | 2 x A3                  |

## II/2) Grafická část

### Seznam příloh

|                         |          |
|-------------------------|----------|
| II/1 Koordinační výkres | 1:5 000  |
| II/2 Širší vztahy       | 1:50 000 |