



ZMĚNA Č. 3

ÚZEMNÍHO PLÁNU DOUDLEBY

TEXTOVÁ ČÁST - opakované veřejné jednání

Datum: únor 2024

Pare číslo: **1**

.....
ING. ARCH. JAROSLAV DANĚK

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI

DATUM NABYTÍ ÚČINNOSTI	
POŘIZOVATEL	SPRÁVNÍ ORGÁN, KTERÝ ZMĚNU ÚP VYDAL
OBECNÍ ÚŘAD DOUDLEBY	ZASTUPITELSTVO OBCE DOUDLEBY
OPRÁVNĚNÁ ÚŘEDNÍ OSOBA POŘIZOVATELE ING. ARCH. JINDŘIŠKA KUPCOVÁ osoba zajišťující splnění kvalifikačních požadavků	
Razítko a podpis:	Razítko a podpis:

Obsah:

A) PROCES POŘÍZENÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU	8
B) VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ V ÚZEMÍ.....	8
C) SOULAD NÁVRHU ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM.....	8
D) SOULAD NÁVRHU ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ, ZEJMÉNA S POŽADAVKY NA OCHRANU ARCHITEKTONICKÝCH A URBANISTICKÝCH HODNOT V ÚZEMÍ A POŽADAVKY NA OCHRANU NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ	10
E) SOULAD NÁVRHU ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA A JEHO PROVÁDĚCÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ.....	10
F) SOULAD NÁVRHU ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU S POŽADAVKY ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ PODLE ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ, POPŘÍPADĚ S VÝSLEDKEM ŘEŠENÍ ROZPORŮ	11
G) ZPRÁVA O VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ OBSAHUJÍCÍ ZÁKLADNÍ INFORMACE O VÝSLEDKÁCH TOHOTO VYHODNOCENÍ VČETNĚ VÝSLEDKŮ VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ.....	11
H) STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU PODLE § 50 ODS.5 STAVEBNÍHO ZÁKONA ..	11
I) SDĚLENÍ, JAK BYLO STANOVISKO PODLE § 50 ODS.5 STAVEBNÍHO ZÁKONA ZOHLEDNĚNO, S UVEDENÍM ZÁVAŽNÝCH DŮVODŮ, POKUD NĚKTERÉ POŽADAVKY NEBO PODMÍNKY ZOHLEDNĚNY NEBYLY.....	11
J) VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ ZADÁNÍ, POPŘÍPADĚ VYHODNOCENÍ SOULADU S BODY (1-4) UVEDENÝMI VE VYHL. 500 V PŘÍLOZE 7 ČÁSTI II. BOD B)	12
K) KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ VČETNĚ VYBRANÉ VARIANTY ..	14
L) VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH.....	18
M) VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU ŘEŠENY V ZÁSADÁCH ÚZEMNÍHO ROZVOJE (§ 43 ODS. 1 STAVEBNÍHO ZÁKONA), S ODŮVODNĚNÍM POTŘEBY JEJICH VYMEZENÍ	19
N) VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA.....	19
O) NÁVRH ROZHODNUTÍ O UPLATNĚNÝCH NÁMITKÁCH	23
P) VYHODNOCENÍ UPLATNĚNÝCH PŘIPOMÍNEK	23
Q) ÚDAJE O POČTU LISTŮ ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ K NĚMU PŘIPOJENÉ GRAFICKÉ ČÁSTI	24

OBEC DOUDLEBY

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

v y d á v á

Změnu č. 3 Územního plánu Doudleby

(dále též jen „Změna č. 3 ÚP Doudleby“)
formou opatření obecné povahy

Výroková část změny územního plánu

kterou se mění Územní plán Doudleby takto:

- V kapitole A) VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ se text: „11.1.2018“ nahrazuje textem: „20.4.2023“;
- Do názvu kapitoly C) se vkládají texty: „**URBANISTICKÉ KOMPOZICE,**“ a „**S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ,**“ a „**ZASTAVITELNÝCH PLOCH,**“;
- V kapitole C) podkapitole C.2. **VÝČET NAVRŽENÝCH ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY A NAVRŽENÝCH PLOCH SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ** se ruší řádek tabulky: „

30	Ds plochy dopravní infrastruktury – silniční doprava	0,38	zastavitelná plocha <u>Limity využití území:</u> OP silnice III. třídy <u>podmínky využití území:</u> plocha pro dopravní úpravy - řešení autobusové zastávky
	Pv prostranství veřejná – obecná	0,03	<u>podmínky využití území:</u> pěší propojení k zastávce

u plochy č. 34 se text: „3,70“ nahrazuje textem: „3,29“ a vkládá se řádek tabulky: „

Ti technická infrastruktura	0,38	plocha přestavby <u>Obsluha území</u> – ze severu - z účelové komunikace <u>Limity využití území</u> - - <u>Podmínky využití území</u> - přestavba zemědělského areálu - sběrný dvůr – negativní vlivy z provozu nesmí zasahovat na plochy bydlení; splaškové odpadní vody musí být odváděny oddílnou kanalizací na společnou ČOV, zajistit však a zadržování dešťových vod na pozemku; šíře veřejného prostoru – min. 8 m; odstavná a parkovací stání – řešit na vlastním pozemku v rámci stavby (viz kap. D) (výrokové části) <u>Ochrana hodnot území</u> - výšková úroveň - nepřekračovat stávající hladinu zástavby
--	------	--

u plochy č. 36 se text: „územní studie“ nahrazuje textem: „územních studií“

u plochy č. 37 se text: „4,10“ nahrazuje textem: „4,03“, vkládá se text: „na části plochy“, text: „0,28“ se nahrazuje textem: „0,27“ a k ploše 37 se vkládá řádek tabulky: „

Pv plochy veřejných prostranství – obecné	0,07	plocha pro veřejné prostranství, jehož součástí bude veřejná komunikace
--	------	---

vkládají se řádky tabulky: „

3.1	Bn bydlení - nízkopodlažní	0,13	plocha přestavby <u>Obsluha území</u> – ze silnice III. třídy <u>Limity využití území</u> - kabelové el. vedení <u>Podmínky využití území:</u> v blízkosti silnic III. třídy (i mimo ochranná pásma) splnění hlukových hygienických limitů (opatření nebudou hrazena z prostředků správce komunikace), šíře veřejného prostoru – je min. 8 m, napojit pozemky na veřejnou kanalizaci, zajistit však a zadržování dešťových vod na pozemku, odstavná a parkovací stání – řešit na vlastním pozemku v rámci stavby (viz kap. D) (výrokové části) <u>Ochrana hodnot území</u> – <u>Podlažnost</u> - max. 1 NP + podkroví <u>Předpokládaná kapacita</u> – maximálně 1RD
-----	---	------	--

3.2	Vs výroba a skladování - skladové areály	0,37	zastavitelná plocha <u>Obsluha území</u> – z účelové komunikace napojené na silnici III/15529 <u>Limity využití území</u> - OP silnice III. třídy, <u>Podmínky využití území</u> - v blízkosti silnic III. třídy (i mimo ochranná pásma) splnění hlukových hygienických limitů (opatření nebudou hrazena z prostředků správce komunikace), zajistit vsak a zadržování dešťových vod na pozemku (viz kap. D) (výrokové) části); Výšková úroveň – výška hřebene max. 7,5 m
3.3	Ov občanské vybavení - veřejný zájem	0,35	zastavitelná plocha <u>Obsluha území</u> – z místní obslužné komunikace <u>Limity využití území</u> : vzdálenost 50 m od okraje lesa, OP vedení VN 22 kV, radioreléová trasa <u>Podmínky využití území</u> - vyřešit dopravní napojení - úprava místní obslužné komunikace, šíře veřejného prostoru je min. 8 m, napojit pozemky na veřejnou kanalizaci, zajistit vsak a zadržování dešťových vod na pozemku, odstavná a parkovací stání – řešit na vlastním pozemku v rámci stavby (viz kap. D) (výrokové) části) <u>Podmínky využití území</u> - domov důchodců <u>Podlažnost</u> - max. 2 NP + podkroví
3.4	Bn bydlení - nizkopodlažní	0,052	zastavitelná plocha <u>Obsluha území</u> – z místní obslužné komunikace - nutno rozšířit na požadované parametry <u>Limity využití území</u> - vzdálenost 50 m od okraje lesa, nadregionální biokoridor, území zvláštní povodně pod vodním dílem <u>Podmínky využití území</u> – vybudování vlastní ČOV, zajistit vsak a zadržování dešťových vod na pozemku, úprava místní komunikace, forma zástavby - zemědělské usedlosti, odstavná a parkovací stání – řešit na vlastním pozemku v rámci stavby (viz kap. D) textové (výrokové) části) <u>Ochrana hodnot území</u> – (viz Základní podmínky prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu) <u>Podlažnost</u> – max. 1 NP + podkroví <u>Předpokládaná kapacita</u> – maximálně 1 RD
	Pz plochy veřejných prostranství – veřejná zeleň	0,026	zastavitelná plocha <u>Limity využití území</u> - vzdálenost 50 m od okraje lesa <u>Podmínky využití území</u> : veřejná zeleň s převážující izolační funkcí
3.7	Bn bydlení - nizkopodlažní	0,075	zastavitelná plocha <u>Obsluha území</u> – z místní obslužné komunikace <u>Limity využití území</u> - aktivní zóna záplavového území, stanovené záplavové území, území zvláštní povodně pod vodním dílem <u>Podmínky využití území</u> - napojit pozemek na veřejnou kanalizaci, zajistit vsak a zadržování dešťových vod na pozemku, odstavná a parkovací stání – řešit na vlastním pozemku v rámci stavby (viz kap. D) (výrokové) části) <u>Ochrana hodnot území</u> – (viz Základní podmínky prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu), respektovat hodnotu H5 <u>Podlažnost</u> – max. 1 NP + podkroví <u>Předpokládaná kapacita</u> – maximálně 1 RD

- Do nadpisu kapitoly D) se vkládá text: „**VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ PRO VEŘEJNOU INFRASTRUKTURU, VČETNĚ STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJICH VYUŽITÍ**“;
- V kapitole D), podkapitole D.2.3. **Koncepce nakládání s odpady** se text: „Ize využít pozemky v bývalém zemědělském areálu (č. 34) - konkrétně bude řešeno v rámci celkové přestavby areálu“ nahrazuje textem: „součástí zemědělského areálu (vymezeného pro přestavbu na plochy smíšené obytné s označením 34) je plocha přestavby pro technickou infrastrukturu určená pro sběrný dvůr“;

- Do kapitoly **D**), podkapitoly **D.2.4. Koncepce občanského vybavení veřejné infrastruktury** se vkládá text: „, plocha pro domov důchodců (č. 3.3)“;
- Do kapitoly **D**), podkapitoly **D.2.6. Koncepce veřejných prostranství** se vkládá text: „, 3.4“;
- Do názvu kapitoly **E**) se vkládá text: „**S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ, PLOCH ZMĚN V KRAJINĚ**“ a ruší se text: „**ZMĚNY V**“;
- V kapitole **E**), podkapitole **E.4.2.** se vkládá text: „(vyjma plochy 3.7 - Bn)“;
- Do názvu kapitoly **F**) se vkládají texty: „**(VČETNĚ STANOVENÍ VE KTERÝCH PLOCHÁCH JE VYLOUČENO UMÍSTOVÁNÍ STAVEB, ZAŘÍZENÍ A JINÝCH OPATŘENÍ PRO ÚČELY UVEDENÉ V § 18 ODS. 5 STAVEBNÍHO ZÁKONA)**“, „**CHARAKTERU A STRUKTURY ZÁSTAVBY, STANOVENÍ ROZMEZÍ VÝMĚRY PRO VYMEZOVÁNÍ STAVEBNÍCH POZEMKŮ A**“, „**JEJICH**“ a ruší se text: „**POZEMKŮ V PLOCHÁCH**“;
- Do kapitoly **F**) se do regulativu pro plochy rekreace - plochy staveb pro rodinnou rekreaci Rr vkládají texty: „(nevztahuje se na stávající plochu Rr na pozemku parc. č. 369/7 v k.ú. Doudleby)“ a odrážka: „- celková zastavěná plocha na pozemku parc.č. 369/7 v k.ú. Doudleby max. 100 m²“;
- Do kapitoly **F**) se vkládá regulativ:

Vs PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ – skladové areály

- plochy skladů bez výrobních činností, vymezují se v případech, kdy využití pozemků pouze pro skladování vylučuje začlenění do ploch jiného způsobu využití,

a. hlavní využití:

- stavby zařízení pro uskladnění lodí,

b. přípustné využití:

- související technická a dopravní infrastruktura,
- ochranná a izolační zeleň,

c. nepřípustné využití:

- jiná než hlavní, přípustná a podmíněně přípustná využití,
- veškeré stavby a činnosti, 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, stavby pro bydlení, občanské vybavení a rekreaci,

podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu

Veškeré stavby musí respektovat charakter zástavby a krajinný ráz. Stavebně technické provedení musí vycházet z místně tradičních způsobů.

(konkrétní podmínky pro plochy změn - viz výčet jednotlivých zastavitelných ploch kap. C) textové (výrokové) části).“;

- V kapitole **F**) se do regulativu pro plochy **Zt PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ - trvalý travní porost** do odstavce **c. podmíněně přípustné využití:** vkládá k první odrážce text: „(vyjma pozemku p.č. 127 v k.ú. Doudleby)“; a vkládá nová odrážka: „
- na pozemku p.č. 127 v k.ú. Doudleby jednotlivé jednoduché stavby a zařízení pro zemědělství dle § 18 odst. 5 stavebního zákona (např. písková jízďárna, seníky, včelíny, bažantnice, posedy, krmelce, přístřešky pro zvířata) - pokud nenarušují krajinný ráz a za podmínky celkového zastavění těmito stavbami* maximálně 250 m² a za podmínky dodržení výměry pískové jízďárny** max. 1700 m²“,
 - za odrážku v odstavci **d. nepřípustné využití** se vkládá text: „, (např. rekreace a bydlení), pod regulativ se vkládá text: „
 - * *jednoduchými stavbami jsou myšleny současné, tedy již realizované - žádné další již nejsou připuštěny*
 - ** *pískovou jízďárnou je myšlena současná, tedy již realizovaná - žádná další již není připuštěna*“;
- Do názvu kapitoly **G**) se vkládá text: „ **STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A PLOCH PRO ASANACI**“;
- Do názvu kapitoly **H**) se vkládá text: „, **S UVEDENÍM V ČÍ PROSPĚCH JE PŘEDKUPNÍ PRÁVO ZŘIZOVÁNO, PARCELNÍCH ČÍSEL POZEMKŮ, NÁZVU**

KATASTRÁLNÍHO ÚZEMÍ A POPŘÍPADĚ DALŠÍCH ÚDAJŮ PODLE § 8 KATASTRÁLNÍHO ZÁKONA“;

- V názvu kapitoly **J)** se ruší text: „**PROVĚŘENÍ ZMĚN JEJICH VYUŽITÍ ÚZEMNÍ STUDIÍ PODMÍNKOU PRO**“, „**„ A DÁLE STANOVENÍ LHŮTY PRO POŘÍZENÍ**“, „**JEJÍ SCHVÁLENÍ POŘIZOVATELEM A**“, a vkládá se text: „**O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO ZPRACOVÁNÍM**“ a „**STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJÍ POŘÍZENÍ A PŘIMĚŘENÉ LHŮTY PRO**“;
- V kapitole **J)** se ve dvou případech ruší slovo: „plocha“, k označení ÚS 2 se vkládá písmeno: „**a**“ a text: „západní část plochy“, vkládá se řádek: „**ÚS 2b** - východní část plochy č. 36 – Straňany - J, bydlení nízkopodlažní“, „část plochy“ a číslovka: „2“ se nahrazuje číslovkou „3“;
- V názvu kapitoly **K)** se ruší texty: „**POŘÍZENÍ A VYDÁNÍ**“, „**PODMÍNKOU PRO ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH JEJICH VYUŽITÍ A ZADNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU**“ a vkládají se texty: „**ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO**“, „**VYDÁNÍM**“ a „**„ STANOVNÍ ZDA SE BUDE JEDNAT O REGULAČNÍ PLÁN Z PODNĚTU NEBO NA ŽÁDOST A U REGULAČNÍHO PLÁNU Z PODNĚTU STANOVENÍ PŘIMĚŘENÉ LHŮTY PRO JEHO VYDÁNÍ**“.

Odůvodnění územního plánu Doudleby

VÝROKOVÁ ČÁST ÚZEMNÍHO PLÁNU S VYZNAČENÍM ZMĚN (SROVNÁVACÍ TEXT) JE SAMOSTATNOU PŘÍLOHOU č. 1 ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY ÚP

A) PROCES POŘÍZENÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

O pořízení Změny č. 3 územního plánu Doudleby (dále jen „ÚP“) zkráceným postupem dle §§ 55a a 55b zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“) rozhodlo Zastupitelstvo obce Doudleby usnesením zastupitelstva obce č. dne

Zastupitelstvo obce na základě § 6 odstavce 6 písmene b, zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, pověřilo pořizováním Změny č. 3 ÚP Doudleby Projektový ateliér AD s.r.o., Husova 4, České Budějovice zastoupeného Ing. arch. Jaroslavem Daňkem s oprávněnou osobou paní Ing. arch. Jindřišku Kupcovou vlastníci osvědčení ke způsobilosti pořizování.

Zastupitelstvo obce schválilo jako zpracovatele Změny č. 3 ÚP Doudleby – Projektový ateliér AD s.r.o., Husova 4, České Budějovice zastoupeného Ing. arch. Jaroslavem Daňkem, č. autorizace 0279.

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

Pořizovatel zajistil v souladu s ust. § 55a odst. 2 písm. d) a e) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“) stanoviska orgánu ochrany přírody a krajského úřadu, ze kterých nevyplynul požadavek na vyhodnocení vlivů změny ÚP na životní prostředí. Stanovisko krajského úřadu bylo vydáno pod č.j. KUJCK 81208/2023 ze dne 26.5.2023.

Na základě schváleného pořízení změny zkráceným postupem a jeho obsahu pořizovatel (dle § 55b odst.1) zajistil pro obec zpracování návrhu Změny č. 3 ÚP Doudleby.

Oznámení o konání veřejného projednání návrhu opatření obecné povahy Změny č. 3 ÚP Doudleby bylo rozesláno dotčeným orgánům, obcím a organizacím dne 30.06.2023. Veřejné projednání návrhu opatření obecné povahy Změny č. 3 ÚP Doudleby se konalo dne 02.08.2023. na obecním úřadě v Doudlebech.

Stanoviska a připomínky obdržené při veřejném projednání a v následné zákonné lhůtě byly pořizovatelem vyhodnocené ve spolupráci s určeným zastupitelem. Z důvodu nesouhlasného stanoviska orgánu ZPF, pořizovatel svolal dohodovací jednání s orgánem ZPF a domluvil řešení. Projektant upravil dokumentaci dle navrženého řešení.

Z důvodu dalšího nesouhlasného stanoviska OŽP MMČB byla plocha Os vypuštěna. Z důvodu podstatné úpravy pořizovatel nařizuje podle § 53 odstavce 2 opakované veřejné projednání Ostatní uplatněná stanoviska dotčených orgánů byla s dokumentací v souladu, případně byla na základě těchto stanovisek upravena.

- bude doplněno po opakovaném veřejném projednání

B) VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ V ÚZEMÍ

Změna č. 3 ÚP Doudleby nekoliduje s územně plánovacími dokumentacemi sousedních obcí.

Velikost řešeného území změny je dána velikostí třinácti řešených lokalit v katastrálním území Doudleby. Na sousední správní území nemají lokality řešené Změnou č. 3 přímou vazbu, ani je svým významem nijak neovlivňují.

C) SOULAD NÁVRHU ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM

Vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje ČR, ve znění platných aktualizací (dále též jen „APÚR“)

Změna č. 3 ÚP Doudleby není v rozporu s Politikou územního rozvoje ve znění platných aktualizací.

Správní území obce leží dle APÚR uvnitř:

- Rozvojové oblasti České Budějovice **OB10**.
- Rozvojové osy **OS6**.
- Specifické oblasti **SOB9**, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem.
- Koridoru konvenční železniční dopravy **ŽD10**.
- Koridoru konvenční železniční dopravy **ŽD16**.
- Koridoru dálnice **SD3**.

Republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území jsou naplněny již současně platným územním plánem a jeho následnými změnami. Změna č. 3 tyto republikové priority respektuje. Pro změnu lokálního významu žádné další požadavky dle APÚR nevyplynou.

Vyhodnocení souladu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem (dále též jen „AZÚR“)

Změna č. 3 ÚP Doudleby není v rozporu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem. Správní území obce je součástí Rozvojové oblasti republikového významu České Budějovice **OB10**. Ze Zásad územního rozvoje dále vyplývá, že správní území obce Doudleby je dotčeno:

- Koridorem pro veřejnou technickou infrastrukturu v oblasti zásobování vodou **V5** - Zdvojení přívodu z přehrady Římov.
- Nadregionálním biokoridorem **117** Hlubocká obora - K118.
- Nadregionálním biokoridorem **169** Červené blato K118.
- Regionálním biocentrem (vloženým do NRBK) **4079** Straňany.
- Regionálním biokoridorem **3039** K 169 - Římov.

Priority územního plánování kraje po zajištění udržitelného rozvoje území jsou naplněny již současně platným územním plánem a jeho následnými změnami. Změna č. 3 tyto priority respektuje.

Vyhodnocení souladu s Územní studií krajiny Jihočeského kraje

Změna č. 3 ÚP Doudleby byla posouzena ve vztahu k Územní studii krajiny Jihočeského kraje (dále též jen „ÚSK JČK“). Pro záměry řešené změnou č. 3 jsou ÚSK JČK stanoveny zásady pro využívání krajiny vyplývající z jednotlivých krajinných typů a krajinných oblastí, které jsou vymezeny na základě analýzy při zohlednění veškerých zájmů v krajině a stanovení jejich cílových kvalit včetně podmínek pro jejich zachování nebo dosažení. V území řešeném změnou jsou vymezeny následující krajinné jednotky:

Krajinné typy (s popisem současné charakteristiky):

13 mírně zvlněný až kopcovitý leso-zemědělský - málo členitá až kopcovitá území s převládajícím zemědělským využitím, s proměnlivým, avšak v charakteru krajiny významně se projevujícím zastoupením lesů, a s proměnlivým zastoupením sídel
- plochy 3.1, 3.2, 3.3, 37, 34-Ti, 35-Sb;

14 mírně zvlněný až kopcovitý zemědělsko-lesní - málo členitá až kopcovitá území s převládajícími lesy, s významným zastoupením zemědělsky obhospodařovaných ploch a zpravidla s nízkým zastoupením sídel
- plocha Zt;

17 výrazně zvlněný až členitý leso-zemědělský - členitá území s různě se prolínajícími hřbety a údolími, s převládajícím zemědělským využitím, s proměnlivým, avšak v charakteru krajiny významně se projevujícím zastoupením lesů, a většinou i se sídly převážně venkovského typu s navazující maloplošnou strukturou zemědělského využití;

18 výrazně zvlněný až členitý zemědělsko-lesní - členitá území s různě se prolínajícími hřbety a údolími, s převládajícími lesy, s významným zastoupením zemědělsky obhospodařovaných ploch a zpravidla s nízkým zastoupením sídel;

21 údolní zemědělsko-lesní - členitá území výrazných údolních zářezů, s převládajícími lesy, s významným zastoupením zemědělsky obhospodařovaných ploch, a s proměnlivým zastoupením sídel. Charakteristickými prvky jsou zpravidla i větší vodní toky (řeky nebo větší potoky)

- plochy 13, 3.3, 3.4, Zt;

Krajinné oblasti (s popisem charakteru a prostorového uspořádání):

14 Trhosvinská

- náleží k menším krajinným oblastem Jihočeského kraje;
- členitost – převládá mírně zvlněný až kopcovitý reliéf, v západní části více výrazně zvlněný až členitý. V části úseku soutoku Malše a Stropnice na západním okraji oblasti s výrazně horizontálně i vertikálně členitými údolími těchto toků;

- využití krajiny – mozaika různě velkých ploch orné půdy, lesních porostů a trvalých travních porostů (louky a pastviny). S výjimkou Trhových Svin mají sídla většinou venkovský charakter v celé škále velikostí. Na údolí Stropnice a Malše je vázáno četné rekreační využití formou chatových kolonií (areálů);
- jedinečnost krajiny – toky Malše a Stropnice místy ve výrazných meandrujících údolích se strmými zalesněnými svahy.
- *plochy 13, 3.3, 3.4, Zt*

15 Velešínská

- náleží k menším krajinným oblastem Jihočeského kraje;
- členitost – převažuje mírně zvlněný až kopcovitý reliéf, ve střední části výrazně zvlněný až členitý, v prostoru severozápadně od Velešína rovinatý až plochý reliéf. Výrazně horizontálně i vertikálně členité údolí Malše;
- využití krajiny – výrazně převažuje orná půda, místy ve velkých půdních blocích. Podíl lesní porostů a luk je svou rozlohou v území obdobný, lesy jsou četně situovány ve svazích údolí, příp. ve vyvýšených polohách vrchů. Součástí oblasti je i vodní plocha nádrže Římov. S výjimkou Velešína mají sídla většinou venkovský charakter v celé škále velikostí. Na údolí Malše je vázáno četné rekreační využití formou chatových kolonií (areálů);
- jedinečnost krajiny – meandrující údolí toku Malše, místy se strmými zalesněnými svahy, vodní nádrž Římov.
- *plochy 3.1, 3.2, 3.3, 37, 34-Ti, 35-Sb*

Změna č. 3 Územního plánu Doudleby zahrnuje výše uvedené principy a není v rozporu s Územní studií krajiny Jihočeského kraje.

D) SOULAD NÁVRHU ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ, ZEJMÉNA S POŽADAVKY NA OCHRANU ARCHITEKTONICKÝCH A URBANISTICKÝCH HODNOT V ÚZEMÍ A POŽADAVKY NA OCHRANU NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Změna č. 3 ÚP Doudleby je zpracována v souladu s § 18 a 19 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů. Je vypracována s ohledem na vytváření předpokladů pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území, který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích:

- vytváří předpoklady pro rozvoj bydlení, občanského vybavení, veřejného prostranství a technické infrastruktury;
- koordinuje veřejné a soukromé zájmy na rozvoji území obce;
- rozvojové plochy jsou vymezeny buď jako plochy přestavby nebo v přímé návaznosti na zastavěné, popř. zastavitelné území;
- zastavitelné plochy jsou vymezeny na základě odůvodněných potřeb s ohledem na nároky na veřejnou infrastrukturu a její hospodárné využívání;
- navržené řešení je v souladu s požadavky na ochranu veškerých hodnot území;
- jsou stanoveny podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, s přihlédnutím na charakter řešeného území, urbanistickou strukturu, přírodní, kulturní a civilizační hodnoty;
- jsou zajištěny podmínky pro trvalé bydlení i předpoklady pro místní pracovní příležitosti;
- rozsah zastavitelných ploch je řešen úměrně velikosti území a kapacitě jeho veřejné infrastruktury.

E) SOULAD NÁVRHU ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA A JEHO PROVÁDĚCÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ

Změna č. 3 ÚP Doudleby je zpracována v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů ve znění zákona č. 350/2012 Sb. (dále jen „stavební zákon“) a vyhláškou č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů (dále též jen „vyhláška 501“) a vyhláškou č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění vyhlášky č. 458/2012 Sb. a vyhlášky č. 458/2012 Sb. (dále též jen „vyhláška 500“).

Změna č. 3 je zpracována v rozsahu měněných částí územního plánu. Textová část výroku změny je provedena obdobně jako novela zákona, tzn., že je uvedeno, jaký výrok se mění a jakým způsobem (doplňuje, nahrazuje, vypouští apod.). V textové části odůvodnění změny jsou odůvodněny pouze měněné části. Samostatnou přílohou odůvodnění je srovnávací text (výroková část územního plánu) s úpravami vyznačenými formou revizí. Pro lepší přehlednost jsou doplňované (podtržené) a rušené (přeškrtnuté) texty odlišeny barevně. Grafická část znázorňuje pouze měněné jevy a je provedena v měřítku vydaného územního plánu. Výkresy jsou tedy zpracovány jako výřezy. Výkresy výrokové části jsou zpracovány nad čistým mapovým podkladem. Výkresy odůvodnění jsou zpracovány nad černobílou kopií příslušného výkresu s barevným zakreslením navrhovaných změn. Tímto zpracováním jsou patrné dané souvislosti navrhovaných změn. Změna č. 3 ÚP Doudleby je pořizována pořizovatelem splňujícím kvalifikační předpoklady pro územně plánovací činnost a zpracována osobou oprávněnou k vybrané činnosti ve výstavbě. Zveřejňování písemností v celém procesu probíhalo v souladu s ustanovením § 20 stavebního zákona a § 25 a § 26 zákona č. 500/2006 Sb., správní řád.

F) SOULAD NÁVRHU ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU S POŽADAVKY ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ PODLE ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ, POPŘÍPADĚ S VÝSLEDKEM ŘEŠENÍ ROZPORŮ

- bude doplněno po opakovaném veřejném projednání

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

Krajský úřad Jihočeského kraje, OZZL, vydal stanovisko č.j. KUJCK 56860/2023 ze dne 4.5.2023 a následně nové stanovisko č.j. KUJCK 81208/2023 ze dne 26.6.2023, které nahrazuje předchozí stanovisko, a to z důvodu doplnění původního návrhu obsahu změny o jeden nový záměr.

Vzhledem ke skutečnosti, že nebylo krajským úřadem v uplatněném stanovisku podle § 55a odst. 2 písm. d) a e) stavebního zákona požadováno posoudit změnu č. 3 územního plánu Doudleby z hlediska vlivů na životní prostředí a stejně tak byl podle výše uvedeného paragrafu vyloučen významný vliv na evropsky významnou lokalitu a ptačí oblast, nebylo provedeno vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území.

Navrhovaný obsah Změny č. 3 územního plánu Doudleby nemůže mít samostatně nebo ve spojení s jinými záměry nebo koncepcemi významný vliv na předměty ochrany nebo celistvost evropsky významných lokalit nebo ptačích oblastí ležících na území v působnosti krajského úřadu.

H) STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU PODLE § 50 ODS.5 STAVEBNÍHO ZÁKONA

Jak uvedeno v předchozí kapitole, vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj nebylo požadováno, nebylo tudíž zpracováno, a nebylo tedy uplatněno stanovisko k jeho vyhodnocení.

I) SDĚLENÍ, JAK BYLO STANOVISKO PODLE § 50 ODS.5 STAVEBNÍHO ZÁKONA ZOHLEDNĚNO, S UVEDENÍM ZÁVAŽNÝCH DŮVODŮ, POKUD NĚKTERÉ POŽADAVKY NEBO PODMÍNKY ZOHLEDNĚNY NEBYLY

Stanovisko podle § 50 odst. 5 stavebního zákona ke Změně č. 3 ÚP Doudleby nebylo z výše uvedených důvodů vydáno.

J) VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ ZADÁNÍ, POPŘÍPADĚ VYHODNOCENÍ SOULADU S BODY (1-4) UVEDENÝMI VE VYHL. 500 V PŘÍLOZE 7 ČÁSTI II. BOD B)

Změna č. 3 ÚP Doudleby je pořizována zkráceným postupem pořizování. S ohledem na tuto skutečnost nebylo zadání zpracováno.

Požadavky vyplývající z Návrhu obsahu Změny č. 3 územního plánu Doudleby byly splněny s tímto výsledkem:

- | | |
|---|---|
| 7 | Úprava regulativů pro plochu zemědělskou – trvalý travní porost (Zt) – povolit stavby ve volné krajině - legalizace současného stavu. Doporučuje se změna pouze textové části – do regulativů pro plochu zemědělskou – trvalý travní porost (Zt) povolit §18 stavebního zákona – zemědělské stavby ve volné krajině |
|---|---|

- v textové části jsou v podmínkách pro využití ploch **Zt** plochy zemědělské - trvalý travní porost na pozemku p.č. 127 v k.ú. Doudleby podmíněně přípustné jednoduché stavby a zařízení po zemědělství dle § 18 odst. 5 stavebního zákona za podmínky maximálního možného celkového zastavění a za podmínky dodržení maximální možné výměry písčové jízdní dráhy

- | | |
|----|---|
| 13 | Návrh plochy bydlení nízkopodlažní (Bn)
Vymezení Bn – stav (legalizace současného stavu) |
|----|---|

- záměr byl posouzený a vymezený jako plocha přestavby na bydlení s označením **3.1 - Bn**, (v současné době se na pozemku nachází stavba pro rodinnou rekreaci)

- | | |
|----|--|
| 15 | Návrh plochy občanského vybavení – veřejný zájem (Ov) - Požadavek na zahrnutí plochy pro realizaci domova důchodců |
|----|--|

- záměr byl posouzený a vymezený jako zastavitelná plocha občanského vybavení ve veřejném zájmu s označením **3.3 - Ov**

- | | |
|----|---|
| 16 | Návrh plochy technické infrastruktury (Ti) - požadavek na zahrnutí plochy pro sběrný dvůr |
|----|---|

- záměr byl posouzený a vymezený jako plocha přestavby technické infrastruktury - **Ti**, která je součástí již dříve vymezené plochy 34

- | | |
|----|---|
| 19 | Návrh plochy bydlení nízkopodlažní (Bn) - plochu zahrnout do zastavitelných ploch mimo I. třídu ochrany BPEJ. Doporučuje se vymezení lokality pouze z jižní strany pozemku, tak aby navazovala na stávající plochy Bn. Doporučuje se vymezení plochy pouze pro 1 RD |
|----|---|

- záměr byl posouzený a vymezený jako zastavitelná plocha s označením **3.4**, přičemž východní část plochy je vymezená jako plocha bydlení - nízkopodlažní (**Bn**) pro max. jednu hlavní stavbu a západní část plochy (ležící na půdě s I. třídou ochrany ZPF) je vymezena jako plocha veřejných prostranství (**Pz**)

- | | |
|----|--------------|
| 21 | Vypustit ÚS3 |
|----|--------------|

- záměr byl posouzený a pro část původně vymezené zastavitelné plochy s označením **37 - Bn** byla zrušena podmínka zpracování územní studie (**ÚS 3**). V souvislosti s tím byla (navíc oproti zadání) na části vyjmuté plochy vymezena plocha veřejných prostranství **Pv**, a to z důvodu možného budoucího dopravního napojení jak této oddělené plochy, tak i zbývajících částí plochy 37 na dopravní systém sídla Doudleby (pozn.: z důvodu nutnosti vyřešení dopravního napojení byla tato řešená lokalita oproti zadání mírně rozšířena)

- | | |
|----|--|
| 22 | Rozdělit územní studii ÚS2 na dvě samostatné ÚS2a a ÚS2b |
|----|--|

- územní studie **ÚS 2**, která podmiňuje rozhodování o změnách na ploše č. 36, byla změnou rozdělena na dvě samostatné územní studie s označením **ÚS 2a** a **ÚS 2b**

- | | |
|----|----------------------------------|
| 25 | Návrh plochy pro uskladnění lodí |
|----|----------------------------------|

- záměr byl posouzený a vymezený jako zastavitelná plocha výroby a skladování s označením **3.2 - Vs**. Jedná se o změnu způsobu využití již vymezené zastavitelné plochy s původním označením **30**, které bylo změnou zrušeno.

- | | |
|----|----------------------------------|
| 26 | Návrh plochy smíšené obytné (Sb) |
|----|----------------------------------|

- záměr byl posouzený a dle skutečného stavu vymezený jako plocha smíšená obytná - stav (**Sb**)

6 Návrh plochy rekreace – plochy staveb pro rodinnou rekreaci (Rr)
Vymezení rekreace stav

- záměr byl posouzený a dle skutečného stavu vymezený částečně jako plocha rekreace - stav (**Rr**), s možností umístění další stavby. Část pozemku, která je v kolizi s nadregionálním biokoridorem NBK 169 Červené blato-K118 je vymezena jako plocha zemědělská - zahrady a sady - stav (**Zs**)

20 Návrh plochy bydlení nízkopodlažní (Bn)

- záměr byl posouzený a vyhodnocený jako nevhodný z důvodu zásahu do volné krajiny (nesouhlasné stanovisko orgánu ZPF)

30 Návrh plochy Os

- záměr byl posouzený a vymezený jako zastavitelná plocha občanského vybavení, ale na základě nesouhlasného stanoviska Magistrátu města ČB, odboru životního prostředí byl záměr z dokumentace pro opakované veřejné projednání **vypuštěn** (plocha byla situována na lesním pozemku. Les je dle § 3 odst. 1 písm b) zákona významným krajinným prvkem, který je chráněn před poškozováním a ničením. Využívají se pouze tak, aby nebyla narušena jejich obnova a nedošlo k ohrožení nebo oslabení jejich stabilizační funkce.)

Původní návrh obsahu změny ÚP byl nově doplněn o následující záměry:

Změna způsobu využití v zastavěném území na pozemku parc. č. 33/1 v k. ú. Doudleby z využití Plochy zemědělské – sady a zahrady (Zs) na využití Plochy bydlení – nízkopodlažní (Bn).

- záměr byl posouzený a tato zastavitelná plocha vymezená již předchozí územně plánovací dokumentací pod číslem 13 byla upravena tak, že je změnou je upravena pouze její střední část. Jižní polovina této plochy je změnou vyjmuta ze zastavitelných ploch a zařazena do stávajících ploch zemědělských - zahrady a sady. Namísto ní je ke zbytku zastavitelné plochy č. 13 přiřazen pozemek p.č. 33/1 v k.ú. Doudleby navazující východním směrem. Výměra zastavitelné plochy č. 13 se změnou nemění, stejně tak podmínky pro výstavbu.

Záměr na pozemku parcel. č. 53/4 v k.ú. Doudleby pro návrh bydlení.

- záměr byl posouzený a vymezený jako zastavitelná plocha bydlení - nízkopodlažní s označením **3.7 - Bn** pro max. jeden rodinný dům. Na základě dohodovacího jednání za účasti orgánu ochrany ZPF bylo dohodnuto, že plocha nacházející se na kvalitní půdě má veškeré předpoklady pro výstavbu - nachází se uvnitř zastavěného území, z důvodu svažitosti není vhodná k zemědělskému využívání, je dopravně dostupná a napojená na inženýrské sítě, apod.

Změna je provázána s textovou a grafickou částí vydaného Územního plánu Doudleby a je zpracována pouze v rozsahu měněných částí. Ve výrokové části změny ÚP je jednoznačně uvedeno, v jaké kapitole (případně odstavci, tabulce nebo odrážce) se mění text (např. vypouští, vkládá, nahrazuje). Následuje odůvodnění v rozsahu měněných částí. Grafická část výrokové části změny je tvořena výřezy Výkresu základního členění území a Hlavního výkresu v měřítku vydaného ÚP, přičemž měněné jevy jsou zanesené do mapového podkladu. Grafická část odůvodnění změny je tvořena výřezy Koordinačního výkresu a Výkresu předpokládaných záborů půdního fondu. Změny jsou zakreslené do černobílé kopie tohoto výkresu. Srovnávací text (výroková část územního plánu s vyznačením změn) je zpracován formou revizí a je samostatnou přílohou dokumentace.

Pozn.: Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací a Výkres širších vztahů nebyly vypracovány z důvodu nadbytečnosti, řešením změny č. 3 nejsou dotčeny.

K) KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ VČETNĚ VYBRANÉ VARIANTY

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

Názvy jednotlivých kapitol výrokové části byly uvedeny do souladu s aktuálním zněním vyhlášky č. 500/2006 Sb.

ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ

Navrhovaná změna č. 3 ÚP Doudleby nemění koncepci vydaného územního plánu, pouze upřesňuje a doplňuje již dříve navržené řešení. Navrhované řešení vychází z konkrétních požadavků žadatelů na provedení změny a z Návrhu obsahu Změny č. 3 územního plánu Doudleby.

ZDŮVODNĚNÍ VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

V rámci území řešeného změnou č. 3 byla provedena aktualizace zastavěného území dle skutečného stavu.

ZDŮVODNĚNÍ VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH A PLOCH PŘESTAVBY

Tabulka „Výčet navržených zastavitelných ploch, ploch přestavby a navržených ploch systému sídelní zeleně“ je doplněna o plochy vymezené změnou č. 3.

Zastavitelné plochy a plochy přestavby vymezené změnou č. 3 ÚP Doudleby:

13 - zastavitelná plocha byla vymezena již předchozí územně plánovací dokumentací. Skládá se ze tří navazujících zastavitelných ploch, přičemž změnou je upravena prostřední část. Jižní polovina této plochy je změnou vyjmuta ze zastavitelných ploch a zařazena do stávajících ploch zemědělských - zahrady a sady. Namísto ní je ke zbytku zastavitelné plochy č. 13 přiřazen pozemek p.č. 33/1 v k.ú. Doudleby navazující východním směrem. Výměra zastavitelné plochy č. 13 se změnou nemění, stejně tak podmínky pro výstavbu.

34 - plocha přestavby uvnitř zastavěného území byla vymezená již předchozí územně plánovací dokumentací. Změnou č.3 je upravena - část z plochy má jiný způsob využití - plocha technické infrastruktury **Tl**. Plocha určená pro sběrný dvůr se nachází v areálu zemědělského družstva, má dobrou návaznost na dopravní a technickou infrastrukturu. Nachází se na ostatní ploše a návrhem nedochází k záboru zemědělského půdního fondu.

37 - zastavitelná plocha byla vymezená již předchozí územně plánovací dokumentací a požadavek na změnu se týkal vyjmutí části plochy z podmínky vypracování územní studie. Změnou č. 3 je upravena - část z plochy má jiný způsob využití - plocha veřejných prostranství - obecných **Pv**. Zábor, který byl proveden již předchozí ÚPD, je na půdě s průměrnou produkční schopností, III. třídou ochrany ZPF. Plocha **Pv** je vymezena z důvodu možnosti vedení budoucí veřejné komunikace, jedná se o změnu způsobu využití.

3.1 - plocha přestavby z plochy zemědělské - zahrady a sady na plochu bydlení - nízkopodlažní **Bn**. Nachází se uvnitř zastavěného území. Dopravní obsluha a napojení na technickou infrastrukturu se nemění. Návrhem nedochází k záboru zemědělského půdního fondu.

3.2 - zastavitelná plocha byla vymezená již předchozí územně plánovací dokumentací. Změnou č. 3 je zařazena do ploch výroby a skladování - skladové areály **Vs**. Zábor, který byl proveden již předchozí ÚPD, je na půdě s průměrnou, III. třídou ochrany ZPF. (Pozn.: zastavitelná plocha 3.2 nahradila zrušenou zastavitelnou plochu vymezenou původní ÚPD pod označením 30 - s funkčním využitím **Ds** a **Pv**.)

3.3 - zastavitelná plocha občanského vybavení - veřejný zájem **Ov**. Plocha je určena pro výstavbu domova důchodců. Plocha má dobré napojení na dopravní a technickou infrastrukturu. Zábor ZPF je prováděn na půdě s velmi nízkou produkční schopností. Plocha pro domov důchodců je ve veřejném zájmu, ale protože je vlastnictví obce Doudleby, není zahrnuta do veřejně prospěšných staveb občanského vybavení s možností předkupního práva.

3.4 - zastavitelná plocha tvořená plochou bydlení - nízkopodlažní **Bn** určenou pro max. jednu hlavní stavbu a související plochou veřejných prostranství - veřejná zeleň **Pz**, která je vymezena na kvalitní půdě s I. třídou ochrany ZPF. Plocha bydlení zabírá půdu s V. třídou ochrany ZPF, která představuje především půdy s velmi nízkou produkční schopností a většinou jde o půdy pro zemědělské využití postradatelné. Plocha je vymezena do prostoru mezi komunikací a stávající zástavbou a je tedy vhodná pro doplnění novou zástavbou. Oproti původnímu vymezení byla plocha Bn zmenšena na akceptovatelný zábor max. 500 m². Zbývající část mezi navrženou plochou pro bydlení a komunikací bude využita jako veřejná zeleň.

3.7 - zastavitelná plocha bydlení - nízkopodlažní Bn vymezená uvnitř zastavěného území je určena pro max. jednu hlavní stavbu. Je vymezena na kvalitní půdě s I. třídou ochrany ZPF. Jedná se však o oplocenou zahradu uvnitř zastavěného území. Plocha tedy není zemědělsky využívána a ani do budoucna není z důvodu svažitosti pozemku obhospodařovatelná. Plocha má dobré napojení na inženýrské sítě a zajištěný příjezd. Záměr na výstavbu vychází z konkrétního požadavku investora na vlastním pozemku a po vydání změny by mohl být využit k okamžité výstavbě. Z výše uvedeného vyplývá, že i přes skutečnost velmi kvalitní půdy se jedná o velmi malý zábor zemědělské půdy (0,075 ha) a posílení sociálně ekonomického pilíře v tomto případě převyšuje nad ochranou životního prostředí. Z hlediska dalších limitů do plochy zasahuje aktivní zóna záplavového území a stanovené záplavové území, déle leží uvnitř území zvláštní povodně pod vodním dílem. Z důvodu ochrany území před povodněmi jsou navržena technická opatření pro snižování ohrožení území povodněmi. V zájmovém území plochy 3.7 se jedná o návrh opatření PO 02 - ochranná hrázka na pravém břehu Malše - u jezu.

ZDŮVODNĚNÍ STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

Území řešené změnou č. 3 je členěno na zastavěné, zastavitelné a nezastavěné. Řešené území je dále děleno do ploch s různými předpoklady a podmínkami pro jeho využití. Jednotlivým druhům ploch, které jsou graficky vymezeny ve výkresové části, je přiřazen jejich způsob využití a stanoveny podmínky využití. Podmínkami pro využití se rozumí nástroje pro uskutečňování činností, zřizování staveb a zařízení a provádění úprav a změn kultur s těmito činnostmi souvisejícími, o nichž se rozhoduje v územním nebo stavebním řízení, popřípadě v souvisejícím správním řízení.

Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití obsahují podmínky pro plošné využití území (typ zástavby, předpokládaná kapacita), pro výškové využití území a pro prostorové využití území.

Cílem podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití je především uchovat jeho hodnoty při respektování zásad pro novou zástavbu:

- zajistit, aby změny využití území včetně nové zástavby vytvořily harmonický celek se stávající zástavbou;
- podpořit a zdůraznit prostorové uspořádání ve vztahu k terénnímu a krajinnému utváření;
- respektovat přiléhající plochy zastavěného území, a to zejména svým výškovým a hmotovým uspořádáním.

Územním plánem se stanovují podmínky s určením hlavního využití, přípustného využití, popřípadě podmíněně přípustného využití a nepřípustného využití:

Hlavní využití určuje převažující účel využití a jeho charakter.

Přípustné využití stanovuje další možné využití nad rámec hlavního využití. Jde zejména o činnosti, stavby a zařízení doplňující hlavní využití, s ním související a slučitelné.

Podmíněně přípustné využití je takové využití, pro jehož přípustnost jsou stanoveny podmínky, za jakých lze stavby, činnosti a zařízení v území umístit. Při nesplnění těchto podmínek je umísťování činností, staveb a zařízení nepřípustné.

Nepřípustné využití je stanoveno jako využití, které nelze povolit za žádných podmínek. Nepřípustné je zpravidla umísťovat činnosti, stavby a zařízení, které nesouvisejí a nejsou slučitelné s přípustným využitím.

Změnou č. 3 byl vytvořen nový funkční typ - **Plochy výroby a skladování - skladové areály (Vs)**, z důvodu zařazení záměru na uskladnění lodí. Zároveň byly stanoveny podmínky pro využití této plochy.

U ploch **Rr** - plochy rekreace - plochy staveb pro rodinnou rekreaci je u stávající plochy Rr na pozemku parc. č. 369/7 v k.ú. Doudleby zrušena podmínka nezahušťovat stávající

plochy dalšími objekty. Na tomto pozemku v současné době stojí stavba využívaná k rekreačním účelům a záměrem investora je výstavba nové rekreační stavby pro rodinnou rekreaci. Následně bude stávající stavba (o výměře 25 m²) plnit funkci doplňkové stavby k budoucí hlavní stavbě. To vše za splnění podmínek prostorového uspořádání - celkové zastavěnosti max. 100 m², avšak maximálně 12ti procentního celkového zastavění plochy pozemku.

U ploch **Zt** - plochy zemědělské - trvalý travní porost je doplněno podmíněně přípustné využití pro pozemek p.č. 127 v k.ú. Doudleby, z důvodu umožnění realizace zemědělských staveb ve volné krajině v souladu s § 18 odst. 5 stavebního zákona. Jedná se o stavby, které jsou na pozemku již zrealizovány a změnou územního plánu budou legalizovány. Žádné další stavby na tomto pozemku nejsou umožněny.

Plochy s označením **Zt** jsou plochami zemědělskými (trvalý travní porost) a jako takové jsou zahrnuty do nezastavěného území. (Nezastavěným územím se rozumí pozemky nezahrnuté do zastavěného území nebo do zastavitelné plochy.) Možnost umisťovat v nezastavěném území záměry uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona bez jejich vymezení v ÚPD je třeba chápat jako výjimku z jinak přísné ochrany nezastavěného území a územní plán musí konkrétně posoudit umístění staveb s ohledem na charakter nezastavěného území, aby např. nevznikaly nové dominantní prvky, které by významem nebo rozsahem ovlivňovaly okolní funkční plochy.

ZDŮVODNĚNÍ VYMEZENÍ PLOCH, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH PODMÍNĚNO ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE

Pro plochu č. 36 byla předchozí ÚPD stanovena podmínka zpracování územní studie s označením **ÚS 2**. Změnou č. 3 byl původně vymezený rozsah plochy pro **ÚS 2** rozdělený na dvě samostatné poloviny, s novým označením **ÚS 2a** a **ÚS 2b**. Důvodem k vyhovění požadavku byla skutečnost, že plocha nově označená **ÚS 2a** má pouze jednoho vlastníka a bude snazší navrhnout v tomto území jak parcelaci, tak uspořádání veřejných prostranství, systém dopravní a technické infrastruktury apod. Plocha vymezená pro studii **ÚS 2a** zahrnuje i obecní místní komunikaci, která zprostředkuje budoucí dopravní napojení celé plochy 36 na dopravní systém obce (na silnici III/15530). Tímto řešením bude moci být lokalita prověřena, posouzena a využita k okamžité výstavbě.

Pro plochu č. 37 byla předchozí ÚPD stanovena podmínka zpracování územní studie s označením **ÚS 3**. Změnou č. 3 byl původně vymezený rozsah plochy pro **ÚS 3** zmenšený o rohový pozemek (pro jednu hlavní stavbu), který přiléhá k silnici III/15529. Aby byla zajištěna budoucí dopravní obsluha i dalších stavebních pozemků na ploše č. 37 jedním sjezdem, byla v rámci plochy č. 37 vymezena plocha veřejných prostranství - obecných (Pv), jejíž součástí bude veřejná komunikace.

DŮSLEDKY ŘEŠENÍ VE VZTAHU K UDRŽITELNÉMU ROZVOJI ÚZEMÍ

Rozbor udržitelného rozvoje území vychází z analýzy silných a slabých stránek, příležitostí a hrozeb pro jednotlivé tematické okruhy a zabývá se vyvážeností vztahu podmínek území pro životní prostředí, hospodářský rozvoj a soudržnost společenství obyvatel území. Ze zpracovaných Územně analytických podkladů vyplývají podmínky pro příznivé životní prostředí (environmentální pilíř), pro hospodářský rozvoj (ekonomický pilíř) a pro soudržnost společenství obyvatel území (sociální pilíř).

Vliv Změny č. 3 ÚP Doudleby na podmínky pro příznivé životní prostředí - environmentální pilíř:

- změna je koncipována se snahou o zachování přírodních hodnot území,
- navrženým rozvojem nejsou dotčeny zájmy ochrany přírody, řešení respektuje všechny plochy, které požívají zvláštní ochrany - prvky ÚSES,
- řešení inženýrských sítí a dopravního napojení je hospodárné, nedochází k nevhodným záborům zemědělské půdy;
- podzemní ani povrchové vody nebudou znečišťovány.

Vliv Změny č. 3 ÚP Doudleby na podmínky pro hospodářský rozvoj - ekonomický pilíř:

- navržené řešení umožňuje na plochách určených k bydlení mimo obytné využití i možnosti podnikání (např. maloobchodní a stravovací služby, ubytovací a sociální služby, zařízení péče o děti, zařízení pro kulturu), čímž je vytvořen předpoklad pro možné zvýšení počtu pracovních příležitostí přímo v řešeném území;

- změna vymezuje plochu občanského vybavení - veřejný zájem za účelem podpory sociálních služeb v obci.

Vliv Změny č. 3 ÚP Doudleby na podmínky pro soudržnost společenství obyvatel území:

- návrhem ploch pro bydlení jsou vytvořeny podmínky k postupné stabilizaci věkového průměru obyvatel;
- změna vytváří podmínky pro rozvoj kvalitního bydlení, které mimo bydlení nabízí širší spektrum činností a aktivit a tím přináší oživení a zpestření struktury sídel.

S ohledem na rozsah a způsob využití ploch navrhovaných Změnou č. 3 ÚP Doudleby není návrh v rozporu se zásadami udržitelného rozvoje území, ani nemá negativní dopad na životní prostředí a zajištění zdravých životních podmínek. Změna vytváří předpoklady pro stabilizaci obyvatel v obci.

VSTUPNÍ LIMITY VYUŽITÍ ÚZEMÍ

ZVLÁŠTNÍ ZÁJMY MINISTERSTVA OBRANY

Celé řešené území se nachází ve vymezeném území Ministerstva obrany:

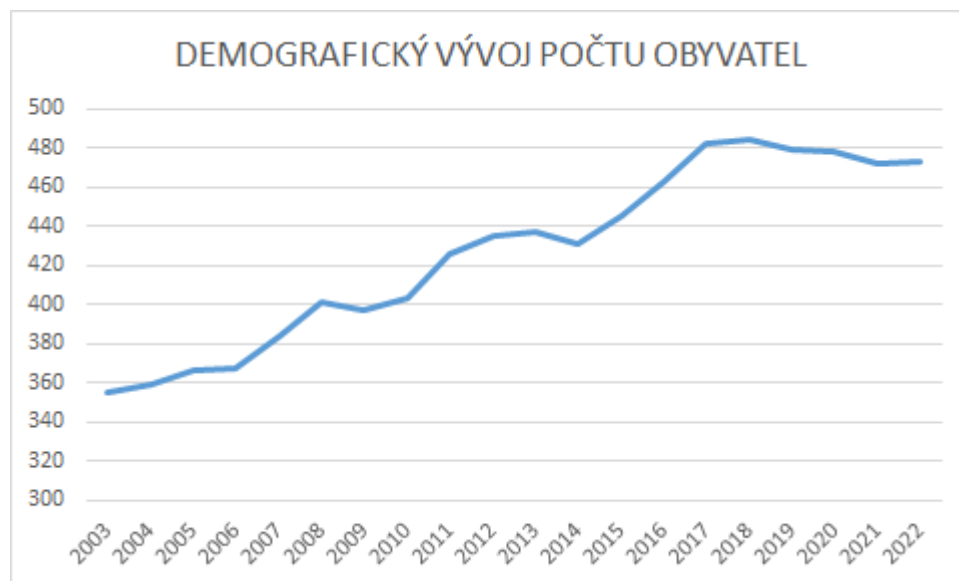
- **OP RLP - Ochraném pásmu radiolokačního zařízení, které je nutno respektovat podle ustanovení § 37 zákona č. 49/1997 Sb. o civilním letectví a o změně a doplnění zákona č. 455/1991 Sb. o živnostenském podnikání.** V tomto území lze umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu) - viz ÚAP - jev 102a. Jedná se o výstavbu (včetně rekonstrukce a přestavby) větrných elektráren, výškových staveb, venkovního vedení vvn a vn, základnových stanic mobilních operátorů. V tomto vymezeném území může být výstavba větrných elektráren, výškových staveb nad 30 m nad terénem a staveb tvořících dominanty v terénu výškově omezena nebo zakázána.

- **na celém správním území je zájem Ministerstva obrany posuzován z hlediska povolování níže uvedených druhů staveb podle ustanovení § 175 zákona č. 183/2006 Sb. (dle ÚAP jev 119)**

Na celém správním území umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany:

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

L) VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH



Z demografické křivky je patrné, že během několika posledních let došlo k výraznému nárůstu počtu obyvatel. Vzhledem k optimální dojížděkové vzdálenosti do krajského města a současnému trendu bydlet v menších sídlech s vazbou na město se dá i nadále předpokládat nárůst obyvatel a tím i zájem o byty.

Využívání zastavěného území v obci Doudleby je s ohledem na charakter území a efektivitu využití zastavěných území vyhodnoceno jako účelné. Záměry obsažené ve Změně č. 3 ÚP Doudleby pouze rozvíjejí a doplňují koncepci založenou územním plánem.

Změnou č. 3 byly vytvořeny podmínky pro nové způsoby využití území vybraných ploch na základě prověření záměrů soukromých vlastníků. To vše s ohledem na účelné využití zastavěného území a charakter a efektivitu jeho využití. Rozvoj bydlení je ovlivněn současným trendem zvyšování kvality bydlení (snižování počtu obyvatel na byt a zároveň zvyšování obytné plochy na obyvatele). Záměry na zástavbu v lokalitách vychází z konkrétních požadavků investorů na vlastních pozemcích a je reálný předpoklad, že budou moci být využity k okamžité výstavbě. Celkem je na těchto plochách nově uvažováno s výstavbou maximálně tří rodinných domů, tzn. s nárůstem počtu obyvatel o max. 9 obyvatel (za předpokladu 3 obyvatel na 1 RD).

Zastavitelné plochy vymezené v současně platném územním plánu a jeho následných změnách jsou postupně zastavovány nebo jsou vytvářeny podmínky, aby zastavěny být mohly. Není vymezena žádná zastavitelná plocha, která by objektivně nešla dnes nebo v budoucnu zastavět, a není zde tedy důvod nějakou již vymezenou zastavitelnou plochu vypouštět ze zastavitelných ploch a vracet zpět do nezastavěného území.

Záměry na zástavbu vymezené změnou č. 3 vychází z konkrétních požadavků majitelů pozemků. Jedná se o vymezení čtyř ploch nízkopodlažního bydlení (z toho plocha 13 pouze mění tvar). Dále je vymezena jedna plocha občanského vybavení - veřejný zájem, dvě plochy veřejných prostranství a plocha výroby a skladování - skladové areály. Dále jsou vymezeny plochy přestavby (Bn, Ti) a další body se týkají zákresu stavu (Zs, Rv, Sb). Jeden podnět doplňuje podmínky pro využití plochy zemědělské (Zt).

Plněním změny č. 3 ÚP dojde ke zlepšení možností dalšího rozvoje obce v oblasti bydlení (s možností víceúčelového využití), čímž budou vytvořeny podmínky nejen pro výstavbu, ale také pro celkový rozvoj území, který bude v souladu s principy trvale udržitelného rozvoje. Rozvoj obce v oblasti sociálních služeb je podpořen návrhem plochy pro domov důchodců, který je veřejným zájmem. Ke zkvalitnění služeb pro obyvatele obce přispěje vytvoření plochy pro sběrný dvůr využívající přestavby části nefunkčního zemědělského areálu.

M) VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU ŘEŠENY V ZÁSADÁCH ÚZEMNÍHO ROZVOJE (§ 43 Odst. 1 STAVEBNÍHO ZÁKONA), S ODŮVODNĚNÍM POTŘEBY JEJICH VYMEZENÍ

Nejsou vymezeny.

N) VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA.

ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND

ZPŮSOB IDENTIFIKACE LOKALIT ZÁBORU A ROZVOJOVÝCH LOKALIT V GRAFICKÉ ČÁSTI DOKUMENTACE

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

INVESTICE DO PŮDY

V území řešeném změnou jsou provedeny meliorace pro odvodnění pozemků. Stávající meliorace jsou vyznačeny v grafické části.

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

BONITOVANÉ PŮDNĚ EKOLOGICKÉ JEDNOTKY

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

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

Příklad kódu BPEJ: 7.32.41

- | | |
|----|---|
| 7 | klimatický region, |
| 32 | hlavní půdní jednotka, charakterizovaná půdním typem, subtypem, substrátem a zrnitostí včetně charakteru skeletovitosti, hloubky půdního profilu a vlahového režimu v půdě, |
| 41 | číselná kombinace skeletovitosti, hloubky a expozice půdy |

ZÁBOR ZPF

Označení plochy / koridoru	Navržené využití	Souhrn výměry záboru (ha)	Výměra záboru podle tříd ochrany (ha)					Odhad výměry záboru, na které bude provedena rekultivace na zemědělskou půdu	Informace o existenci závlah	Informace o existenci odvodnění	Informace o existenci staveb k ochraně pozemku před erozní činností vody	Informace podle ustanovení § 3 odst. 2 písm. a)
			I.	II.	III.	IV.	V.					
PLOCHY BYDLENÍ - Bn												
13	Bn	0,05	0,05	0	0	0	0	-	-	-	-	-
3.1	Bn	Plocha přestavby						-	-	-	-	-
3.4	Bn	0,05	0	0	0	0	0,05					
3.7	Bn	0,07	0,07	0	0	0	0	-	-	-	-	-
Celkem		0,17	0,12	0	0	0	0,05	-	-	-	-	-
PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ - VEŘEJNÝ ZÁJEM - Ov												
3.3	Ov	0,35	0	0	0	0	0,35	-	-	-	-	-
PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ - OBECNÉ - Pv												
37	Pv	0,07	0	0	0,07	0	0	-	-	-	-	-
PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ - VEŘEJNÁ ZELEŇ - Pz												
3.4	Pz	0,03	0,03	0	0	0	0	-	-	-	-	-
PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY - TI												
34	TI	Plocha přestavby						-	-	-	-	-
PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ - Vs												
3.2	Vs	0,37	0	0	0,37	0	0	-	-	ANO	-	-
Celkem		0,99	0,15	0	0,44	0	0,40					
Celkem – nový zábor		0,55	0,15	0	0	0	0,40					
Celkem – zábor, který byl vyhodnocen předchozí ÚPD		0,44	0	0	0,44	0	0					

 Zábor, který byl vyhodnocen předchozí ÚPD.

PLOCHY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCÍ LESA

Cílovým úkolem je zvyšování podílu původních dřevin v lesních porostech všech věkových skupin a zvýšení odolnosti porostů. Při obnově porostů by samozřejmě měly být používány původní dřeviny. Je na lesních hospodářích upravit hospodářské plány v souladu s doporučeními a respektovat tak zkvalitnění životního prostředí.

ZÁBOR PUPFL

Ve změně č.3 ÚP Doudleby není uvažováno se zábořem ploch určených k plnění funkce lesa.

PLOCHY VE VZDÁLENOSTI 50 M OD OKRAJE LESA

Ve změně č. 3 ÚP Doudleby jsou vymezeny plochy, které zasahují do vzdálenosti 50 m od okraje lesa. Samostatné umístění jednotlivých staveb ve vzdálenosti do 50 m od okraje lesa bude podléhat souhlasu místně příslušného orgánu správy lesů.

Označení plochy / koridoru	Katastrální území
3.3, 3.4	Doudleby

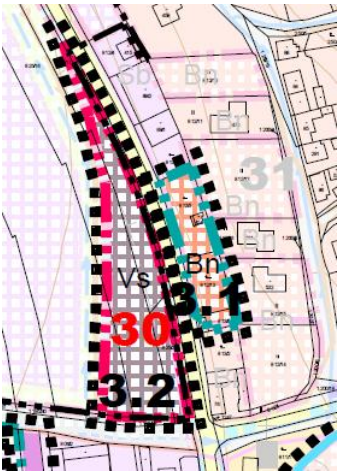
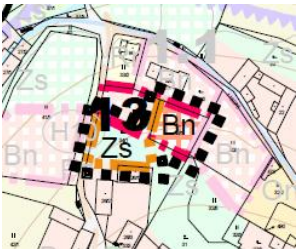
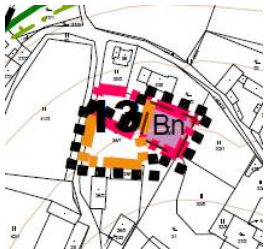
ODŮVODNĚNÍ JEDNOTLIVÝCH NAVRŽENÝCH PLOCH

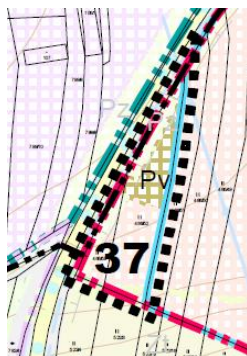
Navrhované záboř ZPF lze z hlediska záboru rozdělit do dvou skupin s obecným koncepčním odůvodněním:

- První skupinu tvoří záboř ZPF, které byly již schválené v předchozích ÚPD. Část těchto ploch byla v průběhu platnosti ÚPD zastavěna novou výstavbou (především

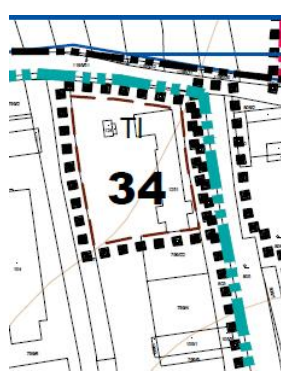
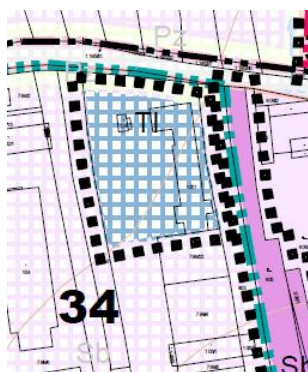
objekty pro bydlení). Zbývající plochy byly znovu posouzeny a vyhodnoceny a níže zdůvodněny. V uvedených tabulkách zvýrazněno šedivě.

- Druhou skupinu tvoří nové zábory ZPF, které jsou navrženy nad rámec předchozích ÚPD z důvodů koncepce rozvoje a potřeb celého správního území. Do této skupiny lze zahrnout požadavky nových záborů ZPF z hlediska rozšiřování stabilizovaných ploch. V uvedených tabulkách celkový navýšený zábor půdního fondu v ÚP oproti předchozímu ÚPD zvýrazněn žlutě. Všechny plochy byly v návrhu doplněny z důvodů požadavků vlastníků pozemků, požadavků obce či z důvodů ucelení zemědělsky obdělávaných ploch. Dalším důvodem vymezení nových ploch pro výstavbu je umožnění kvalitního bydlení v příjemném a klidném prostředí.

Výřez z koordinačního výkresu	Výřez z výkresu předpokládaných záborů půdních fondů
	
3.1 - Plocha bydlení - nízkopodlažní (Bn) - plocha přestavby vymezena uvnitř zastavěného území na západním okraji sídla Doudleby. Plocha má dobrou návaznost na dopravní a technickou infrastrukturu. 3.2 - Plocha výroby a skladování - skladové areály (Vs) - vymezena na západním okraji sídla Doudleby. Navazuje na zastavěné území, má dobrou návaznost na dopravní a technickou infrastrukturu. Plocha byla vymezena v předchozí ÚPD, jedná se pouze o změnu způsobu využití. Zábor byl proveden v předchozí ÚPD, nachází se na půdě se III. třídou ochrany ZPF, tedy na půdě s průměrnou produkční schopností a středním stupněm ochrany.	
	
13 - Plocha bydlení - nízkopodlažní (Bn) - vymezena uvnitř zastavěného území v severní části sídla Doudleby. Plocha má dobrou návaznost na dopravní a technickou infrastrukturu. Zastavitelná plocha byla vymezena již předchozí územně plánovací dokumentací. Skládá se ze tří navazujících zastavitelných ploch, přičemž změnou je upravena prostřední část. Jižní polovina této plochy je změnou vyjmuta ze zastavitelných ploch a zařazena do stávajících ploch zemědělských - zahrady a sady. Namísto ní je ke zbytku zastavitelné plochy č. 13 přiřazen pozemek p.č. 33/1 v k.ú. Doudleby navazující východním směrem. Výměra zastavitelné plochy č. 13 se změnou nemění, stejně tak podmínky pro výstavbu. Nachází se na půdě s I. třídou ochrany ZPF.	



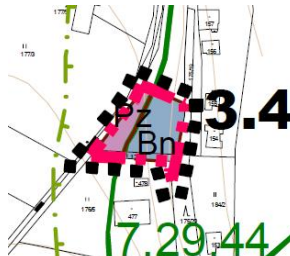
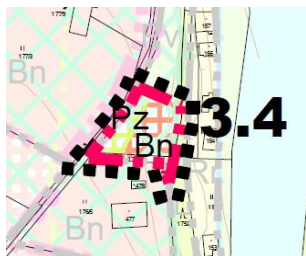
37 - Plocha veřejných prostranství - obecné (Pv) - vymezena u jižního okraje sídla Doudleby. Plocha byla vymezena v předchozí ÚPD, jedná se pouze o změnu způsobu využití, z důvodu zajištění dopravního napojení plochy bydlení 37. Zábor byl proveden v předchozí ÚPD, nachází se na půdě se III. třídou ochrany ZPF, tedy na půdě s průměrnou produkční schopností a středním stupněm ochrany.



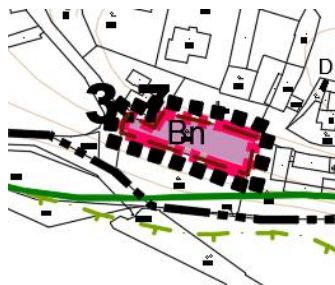
34 - Plocha technické infrastruktury (TI) - plocha přestavby vymezena uvnitř zastavěného území na západním okraji sídla Doudleby. Byla vymezena v předchozí ÚPD, jedná se pouze o změnu způsobu využití. Plocha má dobrou návaznost na dopravní a technickou infrastrukturu.



3.3 - Plocha občanského vybavení - veřejný zájem (Ov) - vymezena na západním okraji sídla Doudleby. Navazuje na zastavěné území a vhodně doplňuje již vymezené zastavitelné plochy, má dobrou návaznost na dopravní a technickou infrastrukturu. Plocha je vymezena ve veřejném zájmu za účelem vybudovat domov důchodců. Nachází se na půdě s V. třídou ochrany ZPF, tedy na půdě s velmi nízkou produkční schopností s nižším stupněm ochrany. Plocha zasahuje do vzdálenosti 50 m od okraje lesa. Při udělení výjimky příslušného orgánu správy lesů na 30 m již jihozápadní část plochy, která přiléhá ke komunikaci, nebude tímto limitem zasažena a vznikne dostatečná plocha pro stavbu.



3.4 - Plocha bydlení - nízkopodlažní (Bn) a veřejných prostranství - veřejná zeleň (Pz) - vymezena v severní části správního území obce Doudleby, u levého břehu řeky Malše. Jedná se o plochu pro jednu hlavní stavbu pro bydlení, která má dobrou návaznost na dopravní infrastrukturu a o plochu veřejné zeleně. Plocha Pz se nachází na půdě s I. třídou ochrany ZPF. Plocha nebyla hospodářsky využívána a ani k těmto účel není vhodná, jedná se o pruh půdy situovaný kolem silnice. Plocha Bn se nachází na půdě s V. třídou ochrany ZPF, tedy na půdě s velmi nízkou produkční schopností s nižším stupněm ochrany. Plochy zasahují do vzdálenosti 50 m od okraje lesa. Tento limit je však vyvolán parcelou, která není zalesněná, a ani není k tomuto účelu vhodná, protože se jedná o úzký pruh půdy ve svahu v blízkosti chatové zástavby.



3.7 - Plocha bydlení - nízkopodlažní (Bn) - vymezena uvnitř zastavěného území v jižní části sídla Doudleby. Plocha má dobrou návaznost na dopravní a technickou infrastrukturu. Nachází se na půdě s I. třídou ochrany ZPF, jedná se však o oplocenou zahradu v intravilánu obce. Plocha není zemědělsky využívána a i v budoucnu je z důvodu svažitosti neobhospodařovatelná. Zábor je velmi malý a i přesto skutečnost záboru I. třídy ochrany ZPF převažuje v tomto případě sociální pilíř nad ochranou ZPF.

ZÁVĚREČNÉ SHRNUÍ

Ve změně č. 3 ÚP Doudleby byly respektovány zásady ochrany zemědělského a lesního půdního fondu.

Navrhované plochy ve změně č. 3 ÚP Doudleby si vyžádají celkový zábor **0,99 ha** zemědělského půdního fondu. Z toho na **0,44 ha** byl proveden zábor v předešlých územně plánovacích dokumentacích. Celkové navýšení záboru půdního fondu je **0,55 ha**. Změnou nedochází k velkému rozšíření zastavitelných ploch, jedná se pouze o lokální záměry iniciované investory ke konkrétním cílům.

O) NÁVRH ROZHODNUTÍ O UPLATNĚNÝCH NÁMITKÁCH

- bude doplněno po opakovaném veřejném projednání

P) VYHODNOCENÍ UPLATNĚNÝCH PŘÍPOMÍNEK

- bude doplněno po opakovaném veřejném projednání

**Q) ÚDAJE O POČTU LISTŮ ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO
PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ K NĚMU PŘIPOJENÉ GRAFICKÉ
ČÁSTI**

1. Odůvodnění Změny č. 3 územního plánu Doudleby obsahuje 17 stran textu
2. Grafická část odůvodnění územního plánu obsahuje celkem dva výkresy:
 - 3 Koordinační výkres 1:5 000
 - 4 Výkres předpokládaných záborů půdního fondu 1:5 000

POUČENÍ:

Proti změně č. 3 územního plánu Doudleby vydané formou opatření obecné povahy **nelze** podat opravný prostředek (§ 173 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád).

.....
Miroslava Caplová
místostarostka obce, v. r.

.....
Zdeněk Šmíd
starosta obce, v. r.