



# ZMĚNA Č. 3

## ÚZEMNÍHO PLÁNU DOUDLEBY

TEXTOVÁ ČÁST - 2. opakované veřejné jednání

Datum: květen 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 .....	7
B) VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ V ÚZEMÍ.....	7
C) SOULAD NÁVRHU ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM.....	7
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 .....	9
E) SOULAD NÁVRHU ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA A JEHO PROVÁDĚCÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ.....	9
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 .....	10
G) ZPRÁVA O VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ OBSAHUJÍCÍ ZÁKLADNÍ INFORMACE O VÝSLEDČÍCH TOHOTO VYHODNOCENÍ VČETNĚ VÝSLEDKŮ VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ.....	19
H) STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU PODLE § 50 Odst.5 STAVEBNÍHO ZÁKONA .	19
I) SDĚLENÍ, JAK BYLO STANOVISKO PODLE § 50 Odst.5 STAVEBNÍHO ZÁKONA ZOHLEDNĚNO, S UVEDENÍM ZÁVAŽNÝCH DŮVODŮ, POKUD NĚKTERÉ POŽADAVKY NEBO PODMÍNKY ZOHLEDNĚNY NEBYLY.....	19
J) VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ ZADÁNÍ, POPŘÍPADĚ VYHODNOCENÍ SOULADU S BODY (1-4) UVEDENÝMI VE VYHL. 500 V PŘÍLOZE 7 ČÁSTI II. BOD B).....	19
K) KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ VČETNĚ VYBRANÉ VARIANTY ..	21
L) VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH.....	25
M) VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU ŘEŠENY V ZÁSADÁCH ÚZEMNÍHO ROZVOJE (§ 43 Odst. 1 STAVEBNÍHO ZÁKONA), S ODŮVODNĚNÍM POTŘEBY JEJICH VYMEZENÍ .....	26
N) VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA.....	26
O) NÁVRH ROZHODNUTÍ O UPLATNĚNÝCH NÁMITKÁCH .....	30
P) VYHODNOCENÍ UPLATNĚNÝCH PŘIPOMÍNEK.....	31
Q) ÚDAJE O POČTU LISTŮ ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ K NĚMU PŘIPOJENÉ GRAFICKÉ ČÁSTI .....	33

# 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

kteřou se mění Územní plán Doudleby takto:

- V kapitole A) VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ se text: „11.1.2018“ nahrazuje textem: „20.4.2023“;
- 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	<b>zastavitelná plocha</b> <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	<b>plocha přestavby</b> Obsluha území – 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 vsak 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	<b>plocha přestavby</b> Obsluha území – 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 a vodovodní řád, 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> – <u>Podlažnost</u> - max. 1 NP + podkrovní <u>Předpokládaná kapacita</u> – maximálně 1RD
-----	-------------------------------	------	--

3.2	Vs výroba a skladování - skladové areály	0,37	<b>zastavitelná plocha</b> <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	<b>zastavitelná plocha</b> <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	<b>zastavitelná plocha</b> <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 (s vypouštěním předčištěných odpadních vod do vodního toku), zásobování pitnou vodou individuální, 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 <b>Základní podmínky prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu</b> ) <u>Podlažnost</u> – max. 1 NP + podkroví <u>Předpokládaná kapacita</u> – maximálně 1 RD
	Pz plochy veřejných prostranství – veřejná zeleň	0,026	<b>zastavitelná plocha</b> <u>Limity využití území</u> - vzdálenost 50 m od okraje lesa <u>Podmínky využití území</u> : veřejná zeleň s převažující izolační funkcí
3.7	Bn bydlení - nizkopodlažní	0,075	<b>zastavitelná plocha</b> <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 a vodovodní řád, 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 <b>Základní podmínky prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu</b> ), respektovat hodnotu H5 <u>Podlažnost</u> – max. 1 NP + podkroví <u>Předpokládaná kapacita</u> – maximálně 1 RD

- V kapitole **D**), podkapitole **D.2.3. Koncepte 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. Koncepte 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“;
- V kapitole **E)**, podkapitole **E.4.2.** se vkládá text: „(vyjma plochy 3.7 - Bn);
- Do kapitoly **F)**, podkapitoly Limity využití území - navržené (výstupní), se vkládá odrážka: „ - **umísťování staveb do vzdálenosti 50 m od okraje lesa** – stavby nových hlavních budov mimo stávající zástavbu musí být umísťovány 30 m od faktické hranice PUPFL, ostatní drobné stavby musí být umístěny 10 m od faktické hranice PUPFL, oplocení musí být umísťováno 5 m od faktické hranice PUPFL. Dojde-li k dotčení lesních pozemků do vzdálenosti 30 m od jejich okraje, je nutný souhlas orgánu státní správy lesů.“;
- 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 **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“.

# 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 nevyplýval 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 opakovaně veřejné projednání Ostatní uplatněná stanoviska dotčených orgánů byla s dokumentací v souladu, případně byla na základě těchto stanovisek upravena.

*- bude doplněno po 2. 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 deseti 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 nevyplývají.

#### **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 převažujícím 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;

**17 výrazně zvlněný až členitý leso-zemědělský** - členitá území s různě se prolínajícími hřbety a údolími, s převažujícím 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 převažujícími lesy, s významným zastoupením zemědělsky obhospodařovaných ploch a zpravidla s nízkým zastoupením sídel;

**21 údolní zemědělsko-lesní** - členitá území výrazných údolních zářezů, s převažujícími 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 3.3, 3.4;

**Krajinné oblasti** (s popisem charakteru a prostorového uspořádání):

#### **14 Trhosvinenská**

- náleží k menším krajinným oblastem Jihočeského kraje;
- členitost – převažuje 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 3.3, 3.4;

#### 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 orné 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.**

#### Vyhodnocení souladu s Územním rozvojovým plánem

Soulad Změny č. 3 s Územním rozvojovým plánem nebyl z důvodu jeho prozatímní neexistence posuzován.

### **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 zpracované 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

V rámci veřejného projednání byla uplatněna tato stanoviska dotčených orgánů s podmínkami k návrhu změny č. 3:

DOTČENÝ ORGÁN / Č.J. / DATUM	ZPŮSOB VYPOŘÁDÁNÍ
Text stanoviska (kráceno pořizovatelem)	Pokyn pro úpravu dokumentace
<b>Ministerstvo životního prostředí / MZP/2023/212/951 / 21.07.2023</b>	Žádné požadavky.
<b>Ministerstvo obrany, Sekce majetková / MO 555829/2023-1322 / 21.07.2023</b> - důrazně žádá o zpracování limitů a zájmů MO do návrhu územně plánovací dokumentace Celé správní území obce se nachází ve vymezeném území Ministerstva obrany: <b>OP RLP - Ochranném 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.</b> 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. Ministerstvo obrany požaduje respektovat výše uvedené vymezené území a zpracovat je do textové části návrhu územního plánu do odůvodnění, kapitoly Zvláštní zájmy Ministerstva obrany. Do grafické části pod legendu koordinačního výkresu zapracujte následující textovou poznámku: „Celé správní území obce je situováno v ochranném pásmu radiolokačního zařízení Ministerstva obrany.“	Zpracováno do dokumentace.

<p>- 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)</p> <p>Na celém správním území umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- výstavba, rekonstrukce a opravy dálniční sítě, rychlostních komunikací, silnic I. II. a III. třídy;</li> <li>- výstavba a rekonstrukce železničních tratí a jejich objektů;</li> <li>- výstavba a rekonstrukce letišť všech druhů, včetně zařízení;</li> <li>- výstavba a rekonstrukce vedení VN a VVN;</li> <li>- výstavba větrných elektráren;</li> <li>- výstavba radioelektronických zařízení (radiové, radiolokační, radionavigační, telemetrická) včetně anténních systémů a opěrných konstrukcí (např. základnové stanice ....);</li> <li>- výstavba objektů a zařízení vysokých 30 m a více nad terénem;</li> <li>- výstavba vodních nádrží (přehrady, rybníky);</li> <li>- výstavba staveb tvořících dominanty v terénu (např. rozhledny).</li> </ul> <p><b>MO požaduje respektovat výše uvedené vymezené území a zapracovat je do textové části návrhu územního plánu do odůvodnění, kapitoly Zvláštní zájmy Ministerstva obrany. Do grafické části pod legendu koordinačního výkresu zapracujte následující textovou poznámku: „Celé správní území obce je zájmovým územím Ministerstva obrany z hlediska povolování vyjmenovaných druhů staveb.“</b></p>	
<p><b>Krajský úřad Jihočeského kraje - odbor životního prostředí, zemědělství a lesnictví / KUJCK 99000/2023 / 09.08.2023</b></p> <p>Krajský úřad – Jihočeský kraj, odbor životního prostředí, zemědělství a lesnictví, jako příslušný orgán ochrany zemědělského půdního fondu (ZPF) podle § 17a zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF ve znění pozdějších předpisů (zákon) posoudil předloženou dokumentaci návrhu změny č. 3 územního plánu Doudleby a vydává ve smyslu § 5 zákona toto stanovisko, kterým</p> <p>a) <b>nesouhlasí</b> se zařazením ploch: Bn-3.4 - 0,10 ha, Bn-3.6 - 0,12 ha</p> <p>b) <b>k ostatním změnám – plochy - OV 3.3, Bn 13, Pv 3.6, Pz 3.4 není námitek</b></p> <p>Orgán ochrany ZPF posoudil předložený návrh změny č. 3 územního plánu Doudleby z hlediska respektování zásad ochrany ZPF stanovených v § 4 zákona a dále z hlediska dodržení povinností pořizovatelů a zpracovatelů územně plánovací dokumentace uvedených v § 5 zákona. Na základě tohoto posouzení zjistil, že předmětný návrh územního plánu nerespektuje základní zásady ochrany ZPF, podle kterých je zejména nutné pro</p>	<p>Dohodovací jednání dne 06.11.2023:  <b>Předmětem jednání bylo</b> dohodnutí návrhu Změny č. 3 ÚP Doudleby <b>z důvodu nesouhlasného stanoviska</b> dotčeného orgánu ZPF - Krajským úřadem Jihočeského kraje – odbor životního prostředí a zemědělství.</p> <p><b><u>Krajský úřad Jihočeského kraje – odbor životního prostředí a zemědělství:</u></b>  <b>Nesouhlasí se zařazením ploch: Bn-3.4 – 0,10 ha a Bn-3.6 – 0,12 ha</b> - Zdůvodnění potřeby nových záborů (bydlení) ZPF – plochy bydlení 3.6, 3.4 – by mělo obsahovat zhodnocení dosavadního vývoje výstavby a zároveň i uvedení z jakých demografických nebo jiných předpokladů návrh změny ÚP Doudleby vychází. V návrhu změny ÚP Doudleby nebyla navržena možnost řešení vyřazením části rozvojových ploch vymezených v předchozí ÚPD, které nebyly dosud využity. V návrhu změny ÚP Doudleby nebyla navržena možnost řešení vyřazením části rozvojových ploch vymezených v předchozí ÚPD, které nebyly dosud využity.</p> <p>V úvodu hovoru zpracovatel uvedl</p>

nezemědělské účely používat nezemědělskou půdu, navrhnout k odnětí půdy pouze v nezbytných případech, co nejméně narušovat organizaci ZPF a zdůvodnit takové řešení, které je z hlediska ochrany ZPF nejvýhodnější, přitom vyhodnotit důsledky navrhovaného řešení na ZPF a to zpravidla ve srovnání s jiným možným řešením. **Zdůvodnění potřeby nových záborů (bydlení) ZPF – plochy bydlení 3.6, 3.4 – by mělo obsahovat zhodnocení dosavadního vývoje výstavby a zároveň i uvedení z jakých demografických nebo jiných předpokladů návrh změny ÚP Doudleby vychází.**

Také vzhledem ke skutečnosti, že v sídle existuje dostatek odsouhlasených zastavitelných ploch pro bydlení umožňující zejména bytovou zástavbu a další funkční využití, které nebyly po dobu platnosti územního plánu vůbec využity, nelze s návrhem změny územního plánu vyslovit souhlas z hlediska základních zásad ochrany ZPF.

**V návrhu změny ÚP Doudleby nebyla navržena možnost řešení vyřazením části rozvojových ploch vymezených v předchozí ÚPD, které nebyly dosud využity.**

Vyhodnocení záborů ZPF musí být zpracováno v souladu s ust. § 3 vyhlášky č. 271/ 2019 Sb., o stanovení postupů k zajištění ochrany zemědělského půdního fondu. Náležitosti odůvodnění návrhu změny územního plánu jsou uvedeny v § 5 této vyhlášky a další podrobnosti pro obsah a rozsah vyhodnocení důsledků při pořizování a zpracování územně plánovací dokumentace jsou stanoveny v § 9 předmětné vyhlášky.

Vzhledem k absenci informací, zejména odůvodnění prokazující **nezbytnost** záboru v navrženém rozsahu, nebylo možné řešené plochy posoudit kladně z hlediska splnění zásad ochrany ZPF uvedených v ust. § 4 odst. 1 a 2 zákona. Za nezbytný případ se považuje zejména neexistence ploch pro bydlení na území obce, na kterých má být tento záměr (bydlení) realizován. Také vzhledem ke skutečnosti, že v sídle existuje dostatek ploch v zastavěném území, které by měly být pro zástavbu využívány přednostně (viz § 4 zákona), i dostatek odsouhlasených zastavitelných ploch umožňující bytovou zástavbu, které nebyly po dobu platnosti územního plánu vůbec využity, nelze s návrhem územního plánu vyslovit souhlas z hlediska základních zásad ochrany ZPF. Je nutno upozornit na skutečnost, že další zastavitelné plochy lze do změny územního plánu vymezit pouze na základě prokázání potřeby vymezení nových zastavitelných ploch. Tato podmínka nebyla v návrhu změny ÚP Doudleby splněna. Žádosti jednotlivých vlastníků pozemků nejsou samy o sobě dostatečným důvodem pro vymezování stále dalších zastavitelných ploch a nelze je považovat za jediný obecný zájem pro další rozvoj území.

Krajský úřad – Jihočeský kraj, odbor životního prostředí, zemědělství a lesnictví, jako příslušný orgán ochrany zemědělského půdního fondu vzhledem k výše uvedeným skutečnostem nemůže

problematiku návrhu Změny č. 3 ÚP Doudleby se zaměřením na vysvětlení záboru zemědělského půdního fondu.

#### **Dohodnuté řešení:**

**Zpracovatel** doplnil zdůvodnění nezbytnosti požadovaného záboru zemědělské půdy:

- Plocha 3.6 byla znovu posouzena a jeví se jako neprůchodná z pohledu zásahu do volné krajiny.
  - Plocha 3.4 byla znovu posouzena a bylo dohodnuto, že po zmenšení záboru plochy bydlení na 500m<sup>2</sup> je akceptovatelná s ohledem na zařazené předmětné lokality do V. třídy ochrany ZPF. Zbývající část mezi komunikací a návrhovou plochou v I. třídě ochrany ZPF bude využita jako veřejný prostor.
  - Nově je předložen záměr pozemku č.p. 53/4 pro návrh bydlení. Lokalita je na I. třídě ochrany ZPF. Jedná se však o oplocenou zahradu v intravilánu obce. Plocha **není** zemědělsky využívaná a i v budoucnu je z důvodu svažitosti pozemku neobhospodařovatelná. Plocha je napojena na inženýrské sítě a má zajištěný příjezd. Majitel pozemku uvažuje zahájit výstavbu neprodleně po ukončeném řízení o územním plánu. Z důvodů záboru byly prověřeny další lokality, které by mohly být směněny za nový zábor ZPF, avšak z posuzovaných lokalit žádná nesplňovala požadavky pro směnu
- Z předloženého návrhu vyplývá, že zábor ZPF je velmi malý a i přes skutečnost záboru I. třídy ochrany ZPF převažují v tomto případě sociálně ekonomický pilíř nad ochranou ŽP.

Záměr bude územním plánem prověřen a v případě, že nevznikne jiné omezení, například z důvodu záplavového území bude záměr z hlediska ZPF odsouhlasen.

<p>souhlasit s předloženým návrhem změny a žádá pořizovatele návrhu změny č. 3 ÚP o zajištění přepracování návrhu týkající se vyhodnocení záborů ZPF podle současně platných předpisů. Po provedené úpravě bude návrh změny ÚP znovu posouzen a ve smyslu § 5 odst. 2 zákona bude vydáno stanovisko.</p>	
<p><b>Krajská hygienická stanice Jihočeského kraje</b>  <b>/ KHSJC 21331/2023/HOK CB-CK /</b>  <b>20.07.2023</b></p> <p>Souhlasí za podmíněk:</p> <p>1. KHS Jč. kraje požaduje v souvislosti s umístěním nové chráněné zástavby respektovat jednotlivá ochranná pásma (např. OP dopravních komunikací, OP el. vedení apod.), hranice negativních vlivů, hlukové izofony dopravních komunikací apod.</p> <p>2. KHS Jč. kraje požaduje prověřit možnost umístění chráněné zástavby v území podél stávajících dopravních cest se zvýšenou hlukovou zátěží a v území, navazujícím na plochy, které vyvolávají negativní vlivy. Tato území jsou z hlediska zájmů ochrany veřejného zdraví pouze podmíněčně vhodná pro umístění objektů vyžadujících ochranu před hlukem. Místně příslušný orgán ochrany veřejného zdraví bude vyžadovat dodržení hygienických limitů hluku v chráněném venkovním prostoru, resp. chráněném venkovním prostoru staveb. Zároveň je nezbytné vytvořit dostatečnou územní rezervu pro realizaci případných protihlukových opatření.</p>	<p>Bude respektováno.</p>
<p><b>Obvodní báňský úřad</b>  <b>/ SBS 31422/2023/OBÚ-06 / 10.07.2023</b></p>	<p>Souhlasné stanovisko.</p>
<p><b>Magistrát města České Budějovice - odbor ochrany životního prostředí</b>  <b>/ OOP/7176/2023 / 31.07.2023</b></p> <p>Vodní hospodářství – nové plochy pro bydlení jsou podmíněny územní studií. Požadujeme plochy pro bydlení napojit na veřejnou kanalizaci a vodovodní řád. Dešťové vody zasakovat na pozemku či využívat. Hospodaření s dešťovými vodami musí být v souladu s § 5 odst. 3 vodního zákona. Plocha 3.4 Bn bydlení nízkopodlažní – vybudování jednotlivé ČOV je možné s vypouštěním předčištěných odpadních vod do vodního toku.</p> <p>Ochrana přírody a krajiny:</p> <p><b><u>Nesouhlasíme s vymezením plochy č. 3.5. plocha OV je 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.</u></b></p> <p>Ochrana ZPF – uplatňuje kraj  Lesní hospodářství – musí být v souladu se zákonem č. 289/1995 Sb., lesní zákon v platném znění</p>	<p>Bude doplněno.</p> <p>Plocha 3.5 bude z dokumentace vypuštěna.</p>

Ochrana ovzduší – uplatňuje kraj Nakládání s odpady – bez připomínek	
<b>Státní pozemkový úřad</b> / SPU 302297/2023 / 31.07.2023	Souhlasí.
<b>Jihočeské muzeum v ČB, archeologické oddělení / 1564/2023 / 17.07.2023</b>	Žádné připomínky.
<b>Česká geologická služba, Správa oblastních geologů</b> / ČGS-441/23/532*SOG-441/0512/2023 / 03.08.2023	Žádné připomínky.
<b>NET4GAS s.r.o. / 7118/23/OVP/N</b> / 04.07.2023	Nezasahuje do bezpečnostního pásma VTL plynovodu a OP telekomunikačního vedení

V rámci opakovaného veřejného projednání byla uplatněna tato stanoviska dotčených orgánů s podmínkami k návrhu změny č. 3:

<b>DOTČENÝ ORGÁN / Č.J. / DATUM</b>	<b>VYPOŘÁDÁNÍ</b>
Text stanoviska (kráceno pořizovatelem)	Pokyn pro úpravu dokumentace
<p><b>Ministerstvo obrany, Sekce majetková / MO 555829/2023-1322 / 21.07.2023</b></p> <p>ve veřejném zájmu žádá o zapracování limitů a zájmů MO do návrhu územně plánovací dokumentace.</p> <p>Celé správní území obce se nachází ve vymezeném území Ministerstva obrany:</p> <p><b>OP RLP - Ochranné pásmo leteckých zabezpečovacích 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.</b> 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.</p> <p><b>Ministerstvo obrany požaduje respektovat výše uvedené vymezené území a zapracovat je do grafické části pod legendu koordináčního výkresu jako následující textovou poznámku: „Celé správní území obce je situováno v ochranném pásmu leteckých zabezpečovacích zařízení Ministerstva obrany“.</b> V textové části návrhu je toto vymezené území zapracováno a musí být i nadále stabilizováno.</p> <p><b>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)</b></p> <p>Na celém správním území umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- výstavba, rekonstrukce a opravy dálniční sítě, rychlostních komunikací, silnic I. II. a III. třídy</li> <li>- výstavba a rekonstrukce železničních tratí a jejich objektů</li> <li>- výstavba a rekonstrukce letišť všech druhů, včetně zařízení</li> </ul>	<p>Respektovat.</p> <p>V textové i grafické části bude provedena úprava přesně dle požadavku dotčeného orgánu.</p>

<ul style="list-style-type: none"> <li>- výstavba vedení VN a VVN</li> <li>- výstavba větrných elektráren</li> <li>- výstavba radioelektronických zařízení (radiové, radiolokační, radionavigační, telemetrická) včetně anténních systémů a opěrných konstrukcí (např. základnové stanice....)</li> <li>- výstavba objektů a zařízení vysokých 30 m a více nad terénem</li> <li>- výstavba vodních nádrží (přehrady, rybníky)</li> <li>- výstavba objektů tvořících dominanty v území (např. rozhledny)</li> </ul> <p><b>Ministerstvo obrany požaduje respektovat výše uvedené vymezené území a zapracovat je do grafické části pod legendu koordinačního výkresu jako následující textovou poznámku: „Celé správní území obce je situováno v ochranném pásmu leteckých zabezpečovacích zařízení Ministerstva obrany“.</b></p> <p><b>V textové části návrhu je toto vymezené území zapracováno a musí být i nadále stabilizováno.</b></p> <p>Za předpokladu správného zapracování limitů a zájmů Ministerstva obrany do textové i grafické části v souladu s tímto stanoviskem nemá Ministerstvo obrany dalších připomínek k předložené ÚPD a s návrhem Změny č. 3 Územního plánu Doudleby souhlasí. Jedná se o provedení úprav části Odůvodnění, které neovlivňují koncepci předložené ÚPD. Veškeré požadavky Ministerstva obrany jsou uplatněny ve veřejném zájmu na zajištění obrany a bezpečnosti státu a jsou deklarací stávajících strategicky důležitých limitů v území, jejichž nerespektování by vedlo k ohrožení funkčnosti speciálních zařízení MO.</p>	
<p><b>Krajský úřad Jihočeského kraje - odbor životního prostředí, zemědělství a lesnictví</b>  <b>Oddělení ochrany přírody, ZPF, SEA a CITES / KUJCK 44663/2024 / 04.04.2024</b></p> <p>uděluje souhlas s plochami 13 Bn, 3.4 Bn, 3.7 Bn, 3.3 Ov, 3.4 Pz</p> <p>nesouhlasí s podmíněně přípustným využitím zemědělské půdy – p.č. 127 v k.ú. Doudleby. V předloženém návrhu Změny č. 3 ÚP Doudleby není blíže specifikován účel využití navrhované plochy – počet a umístění stavebních objektů, zejména pak jízdního, jejich prostorové uspořádání, zastavěnost pozemku atd... K upřesnění účelu využití navrhované plochy (I. a IV. tř. ochrany) a k prokázání nezbytnosti vymezení této plochy a veřejného zájmu nedošlo ani při veřejném projednání návrhu Změny č. 3 územního plánu Doudleby. Předmětná plocha svým rozsahem neakceptuje měřítko ani harmonické vztahy v krajině, navíc představuje nežádoucí rozšiřování zástavby do volné krajiny. Z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu není navržený rozsah plochy zemědělské přijatelný a orgán ochrany ZPF nesouhlasí s navrženým vymezením této plochy. V konkrétních odůvodnitelných případech lze podmíněně připustit výstavbu objektů pro zemědělské hospodaření umožňující obhospodařování krajiny, v tomto případě však musí být v návrhu změny ÚP přesně specifikován účel zamýšleného využití plochy, rozsah nově zastavitelné plochy a regulativy stavebních objektů.</p>	<p>Respektovat  Záměr na pozemku parc. č. 127 bude z návrhu Změny č. 3 ÚP vypuštěn.</p>

<p>Současně musí být upřesněno přípustné, podmíněně přípustné a nepřípustné využití navrhované plochy.</p>	
<p><b>Krajský úřad Jihočeského kraje - odbor životního prostředí, zemědělství a lesnictví</b>  <b>Oddělení ekologie krajiny, vodního hospodářství a NATURA 2000</b>  <b>/ KUJCK 39495/2024 / 21.03.2024</b>  <b>1. Stanovisko dle § 45i zákona o ochraně přírody a krajiny:</b>  Souhlasí, nemůže mít samostatně nebo ve spojení s jinými záměry nebo koncepcemi významný vliv  <b>2. Stanovisko z hlediska ostatních zájmů chráněných zákonem o ochraně přírody a krajiny</b>  Opakovaně podmíněně souhlasí:  1) z řešeného území návrhu změny č. 3 ÚP bude vypuštěn záměr označený v úvodu tohoto stanoviska č. 10. písm. b., který řeší začlenění východní větší části pozemku parc. č. 369/7 v k. ú. Doudleby do zastavěného území a změnu způsobu využití z využití Plochy zemědělské – trvalý travní porost (Zt) na využití Plochy zemědělské – sady a zahrady (Zs), přičemž tato část uvedeného pozemku zůstane nadále jako součást nezastavěného území se způsobem využití Plochy zemědělské – trvalý travní porost (Zt),  2) z podmínek prostorového uspořádání v kapitole F) výrokové části územního plánu Doudleby (viz srovnávací text) v plochách se způsobem využití Plochy rekreace – plochy staveb pro rodinnou rekreaci (Rr) budou vypuštěny všechny změny doplněné návrhem změny č. 3 ÚP týkající záměru označeném v úvodu tohoto stanoviska č. 10. písm. a., který řeší začlenění pozemku parc. č. st. 545 a západní menší části pozemku parc. č. 369/7 v k. ú. Doudleby do zastavěného území a změnu způsobu využití z využití Plochy zemědělské – trvalý travní porost (Zt) na využití Plochy rekreace – plochy staveb pro rodinnou rekreaci (Rr).</p>	<p>Respektovat.  Plocha Zs bude z návrhu Změny ÚP vypuštěna, Plocha Rr bude v návrhu Změny ÚP ponechána.</p> <p>Respektovat,  Úprava textové části bude z návrhu Změny vypuštěna.</p>
<p><b>Krajská hygienická stanice Jihočeského kraje, České Budějovice</b>  <b>/KHSJC 05639/2024/HOK CB-CK /</b>  <b>27.03.2024</b></p>	<p>Souhlasí.</p>
<p><b>Hasičský záchranný sbor Jihočeského kraje, Krajské ředitelství</b>  <b>/ HSCB- 555-2/2024 KŘ / 02.04.2024</b>  <b>1) ochrana obyvatelstva:</b>  splňuje požadavky ochrany obyvatelstva uvedenými ve vyhlášce č. 380/2002 Sb  <b>2) požární ochrana</b>  souhlasné stanovisko  <b>3) integrovaný záchranný systém</b>  souhlasné stanovisko</p>	<p>Souhlasí.</p>
<p><b>Státní pozemkový úřad,</b>  <b>Krajský pozemkový úřad pro Jihočeský kraj</b>  <b>/ SPU 116017/2024 / 25.03.2024</b></p>	<p>Souhlasí.</p>
<p><b>Magistrát města České Budějovice,</b>  <b>odbor ochrany životního prostředí</b>  <b>/ OOZP/1880/2024 / 02.04.2024</b>  <b>1. oddělení vodního hospodářství</b>  bez připomínek</p>	



## 2. oddělení ochrany přírody a krajiny

U plochy změny 3.3 je nutno respektovat přilehlý les nejen dle lesního zákona (vzd. 50 m od lesa), ale i z hlediska § 4 odst. 2 zákona o ochraně přírody, tj. nutnosti ochrany významného krajinného prvku před poškozováním a ničením.

Dále nesouhlasíme s výjimkou pro p. č. 127 v k. ú. Doudleby, na které je dle současného znění územního plánu obce vymezen funkční typ Zt, tj. plocha zemědělská. Tato výjimka připouští dle textové části ÚP podmíněně přípustné využití v této ploše, kterým je umístění vyjmenovaných staveb, a to se záměrem legalizace staveb, které zde byly postaveny v rozporu se stavebním zákonem a některými speciálními zákony (ZPF, OPK atd.). Tato výjimka, přestože je zamýšlena pouze pro jednu konkrétní parcelu, fakticky umožňuje stejnou výstavbu na parcelách se stejným způsobem využití, na celém katastru obce Doudleby a zakládá tak nepřipustný precedens. V tomto textu se uvádí, že lze vyjmenované stavby na místě postavit v případě, kdy tyto nenarušují krajinný ráz. Posouzení skutečnosti, zda stavba naruší krajinný ráz, ovšem dle zákona připadá věcně a místně příslušnému orgánu ochrany přírody. Pokud však již k výstavbě došlo, nelze již závazné stanovisko v této věci vydat, neboť stavby se dle tohoto institutu zákona, posuzují před jejich realizací. V odůvodnění územního plánu není vliv stávajících staveb na krajinný ráz vyhodnocen a je zde uvedeno, že územní plán musí konkrétně posoudit umístění staveb s ohledem na charakter nezastavěného území. Toto posouzení by však mělo proběhnout před samotnou výstavbou, kdy se k němu mohou vyjádřit všechny dotčené orgány, a nikoliv se stát nástrojem pro dodatečnou legalizaci černých staveb. Dále upozorňujeme, že dle nálezkové databáze Agentury ochrany přírody a krajiny ČR (aplikace FiND), byly na místě sledovány zvláště chráněné druhy živočichů (chřástal polní, konipas luční, modrásek očkovaný, bělopásek topolový, otakárek fenyklový atd.). V případě prokázání těchto druhů, je nutné vydání výjimky Krajským úřadem Jihočeského kraje. Jelikož však před samotnou výstavbou nebylo provedeno biologické hodnocení plochy, mohly být

Respektovat,

V textové části bude vložen text: „Dojde-li dotčení lesních pozemků do vzdálenosti 30 m od jejich okraje, je nutný souhlas orgánu státní správy lesů. Ten je vydáván příslušným orgánem státní správy lesů Magistrát města České Budějovice, odbor ochrany životního prostředí závazným stanoviskem dle § 48 odst. 2 písm. c) citovaného zákona. Stavby nových hlavních budov mimo stávající zástavbu musí být umístěny 30 m od faktické hranice PUPFL, ostatní drobné stavby musí být umístěny 10 m od faktické hranice PUPFL, oplocení musí být umístěno 5 m od faktické hranice PUPFL, aby byl zabezpečen průjezd lesnické a hasičské techniky. V případě proluk a stávající zástavby bude v obou případech dodržena stávající „uliční čára““

Záměr na pozemku parc. č. 127 bude z návrhu Změny č. 3 ÚP vypuštěn.

<p>potencionální biotopy zvláště chráněných druhů již poškozeny nebo zničeny.</p> <p><b>3. oddělení ochrany lesa a zemědělského půdního fondu</b>  <b>ZPF</b>  Sdělujeme, že příslušným orgánem ochrany ZPF pro uplatnění stanoviska podle § 5 odst. 2 zákona ke Změně č. 3 územního plánu Doudleby je v souladu s ust. § 17a písm. a) zákona Krajský úřad – Jihočeský kraj, odbor životního prostředí, zemědělství a lesnictví.</p> <p><b>Lesní hospodářství</b>  Zpracování změny územního plánu ve vztahu k ochraně pozemků určených k plnění funkcí lesa (dále jen PUPFL) musí být v souladu se zákonem č. 289/1995 Sb., lesní zákon v platném znění. Projektanti nebo pořizovatelé územně plánovací dokumentace, návrhů na stanovení dobývacích prostorů a zpracovatelé dokumentací staveb jsou povinni dbát zachování lesa a řídit se přitom ustanoveními tohoto zákona. Jsou povinni navrhnout a zdůvodnit taková řešení, která jsou z hlediska zachování lesa, ochrany životního prostředí a ostatních celospolečenských zájmů nejvhodnější; přitom jsou povinni provést vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení, navrhnout alternativní řešení, způsob následné rekultivace a uspořádání území po dokončení stavby. (Upozorňujeme na povinnost stanovenou zákonem o lesích § 14 – zpracování a projednání návrhů dokumentací), podle které, dojde-li dotčení lesních pozemků do vzdálenosti 30 m od jejich okraje, je nutný souhlas orgánu státní správy lesů. Ten je vydáván příslušným orgánem státní správy lesů Magistrát města České Budějovice, odbor ochrany životního prostředí závazným stanoviskem dle § 48 odst. 2 písm. c) citovaného zákona. Stavby nových hlavních budov mimo stávající zástavbu musí být umístovány 30 m od faktické hranice PUPFL, ostatní drobné stavby musí být umístěny 10 m od faktické hranice PUPFL, oplocení musí být umístováno 5 m od faktické hranice PUPFL, aby byl zabezpečen průjezd lesnické a hasičské techniky. V případě proluk a stávající zástavby bude v obou případech dodržena stávající „uliční čára“).</p> <p><b>4. oddělení ochrany ovzduší a odpadů</b>  <b>ochrana ovzduší</b>  v souladu s ustanovením § 11 odst.2 písm. a) zákona č. 201/2012 Sb. o ochraně ovzduší je dotčeným orgánem pro vydání stanoviska k územnímu plánu Krajský úřad – Jihočeský kraj, odbor ŽP, zemědělství a lesnictví.</p> <p><b>nakládání s odpady</b>  bez připomínek</p>	<p>V textové části bude vložen text: „Dojde-li dotčení lesních pozemků do vzdálenosti 30 m od jejich okraje, je nutný souhlas orgánu státní správy lesů. Ten je vydáván příslušným orgánem státní správy lesů Magistrát města České Budějovice, odbor ochrany životního prostředí závazným stanoviskem dle § 48 odst. 2 písm. c) citovaného zákona. Stavby nových hlavních budov mimo stávající zástavbu musí být umístovány 30 m od faktické hranice PUPFL, ostatní drobné stavby musí být umístěny 10 m od faktické hranice PUPFL, oplocení musí být umístováno 5 m od faktické hranice PUPFL, aby byl zabezpečen průjezd lesnické a hasičské techniky. V případě proluk a stávající zástavby bude v obou případech dodržena stávající „uliční čára““.</p>
<p><b>Jihočeské muzeum v Českých Budějovicích, archeologické oddělení</b>  / 436/2024 / 27.02.2024</p>	<p>Žádné připomínky.</p>
<p><b>Česká geologická služba, Správa oblastních geologů</b>  / ČGS-441/24/152*SOG-441/0147/2024 / 21.03.2024</p>	<p>Žádné připomínky.</p>

## G) ZPRÁVA O VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ OBSAHUJÍCÍ ZÁKLADNÍ INFORMACE O VÝSLEDČÍCH 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 ODSŤ.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 ODSŤ.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
---	---

- na základě nesouhlasného stanoviska Krajského úřadu Jihočeského kraje - Odboru životního prostředí, zemědělství a lesnictví, Oddělení ochrany přírody, ZPF, SEA a CITES (č.j.: KUJCK 44663/2024) byl záměr na pozemku p.č. 127 v k.ú. Doudleby z dokumentace změny č. 3 **vypuštěn** (po opakovaném veřejném projednání).

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 rodinou 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 vymežit lokalitu pouze z jižní strany pozemku, tak aby navazovala na stávající plochy Bn. Doporučuje se vymežit plochu 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 vymezený částečně jako plocha rekreace - stav (**Rr**), s možností umístění další stavby. Východní částí pozemku, která je v kolizi s nadregionálním biokoridorem NBK 169 Červené blato-K118, byl na základě nesouhlasného stanoviska Krajského úřadu Jihočeského kraje - odboru životního prostředí, zemědělství a lesnictví, Oddělení ekologie krajiny, vodního hospodářství a NATURA 2000 navrácen původní způsob využití Plochy zemědělské - trvalý travní porost (Zt) a zůstane tak součástí nezastavěného území. (viz stanovisko č.j. KUJCK 39495/2024.)

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 na základě námítky z dokumentace změny č. 3 **vypuštěn** (vlastníci pozemků nenalezli vzájemnou dohodu).

#### 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:

**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 m<sup>2</sup>. 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.

## **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 - Ochranném 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:

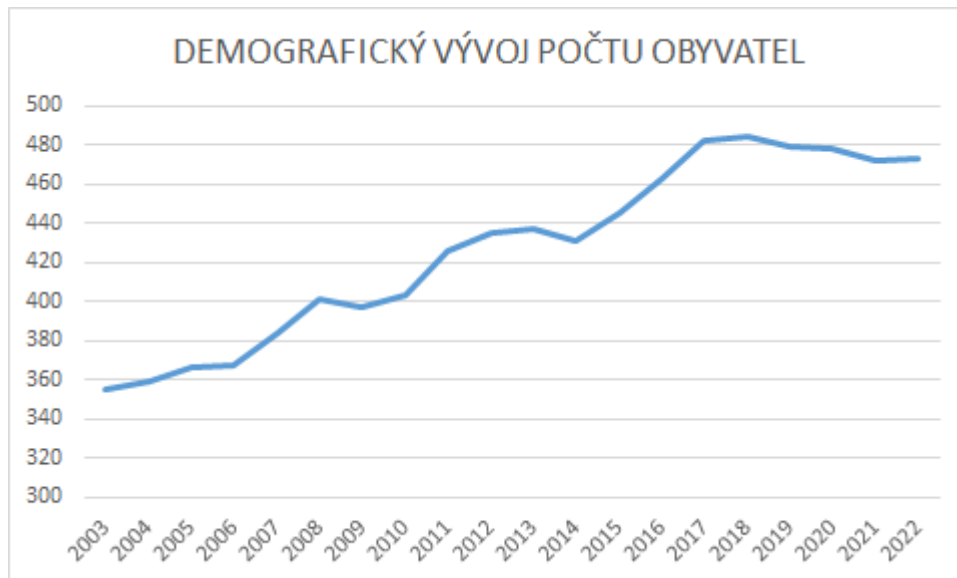
- výstavba, rekonstrukce a opravy dálniční sítě, rychlostních komunikací, silnic I. II. a III. třídy;
- výstavba a rekonstrukce železničních tratí a jejich objektů;
- výstavba a rekonstrukce letišť všech druhů, včetně zařízení;
- výstavba a rekonstrukce vedení VN a VVN;
- výstavba větrných elektráren;
- 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).

### **VZDÁLENOST 50 M OD OKRAJE LESA**

Dojde-li k dotčení lesních pozemků do vzdálenosti 30 m od jejich okraje, je nutný souhlas orgánu státní správy lesů. Ten je vydáván příslušným orgánem státní správy lesů Magistrát města České Budějovice, odbor ochrany životního prostředí závazným stanoviskem dle § 48 odst. 2 písm. c) citovaného zákona. Stavby nových hlavních budov mimo stávající zástavbu musí být umísťovány 30 m od faktické hranice PUPFL, ostatní drobné stavby musí být umístěny 10 m od faktické hranice PUPFL, oplocení musí být umísťováno 5 m od faktické hranice PUPFL, aby byl zabezpečen průjezd lesnické a hasičské techniky. V případě proluk a stávající zástavby bude v obou případech dodržena stávající „uliční čára“).



## 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 dojíždčkové 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 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 dvou ploch nízkopodlažního bydlení (3.4-Bn, 3.7-Bn). Dále je vymezena jedna plocha občanského vybavení - veřejný zájem (3.3-Ov), dvě plochy veřejných prostranství (3.7-Pv, 3.4-Pz), plocha výroby a skladování - skladové areály (3.2-Vs). Dále jsou vymezeny plochy přestavby (3.1-Bn, 3.4-Ti) a další body se týkají zákresu stavu (Rr, Sb).

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 vláhového 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. g)
			I.	II.	III.	IV.	V.					
<b>PLOCHY BYDLENÍ - Bn</b>												
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					
<b>PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ - VEŘEJNÝ ZÁJEM - Ov</b>												
3.3	Ov	0,35	0	0	0	0	0,35	-	-	-	-	
<b>PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ - OBECNÉ - Pv</b>												
37	Pv	0,07	0	0	0,07	0	0	-	-	-	-	
<b>PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ - VEŘEJNÁ ZELEŇ - Pz</b>												
3.4	Pz	0,03	0,03	0	0	0	0	-	-	-	-	
<b>PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY - TI</b>												
34	TI		Plocha přestavby					-	-	-	-	-
<b>PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ - Vs</b>												
3.2	Vs	0,37	0	0	0,37	0	0	-	-	ANO	-	
<b>Celkem</b>		<b>0,94</b>	<b>0,10</b>	<b>0</b>	<b>0,44</b>	<b>0</b>	<b>0,40</b>					
Celkem – nový zábor		0,50	0,10	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.

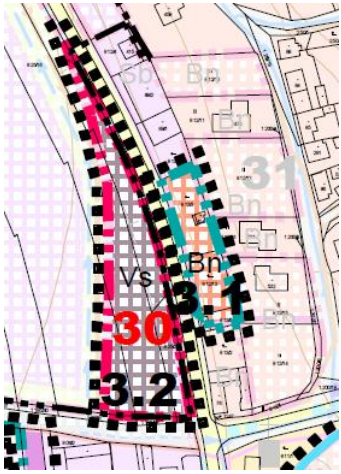

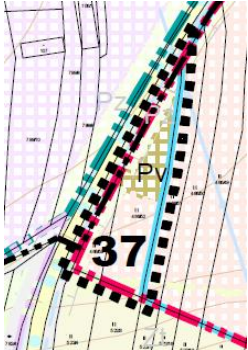

Dojde-li k dotčení lesních pozemků do vzdálenosti 30 m od jejich okraje, je nutný souhlas orgánu státní správy lesů. Stavby nových hlavních budov mimo stávající zástavbu musí být umístěny 30 m od faktické hranice PUPFL, ostatní drobné stavby musí být umístěny 10 m od faktické hranice PUPFL, oplocení musí být umístěno 5 m od faktické hranice PUPFL.

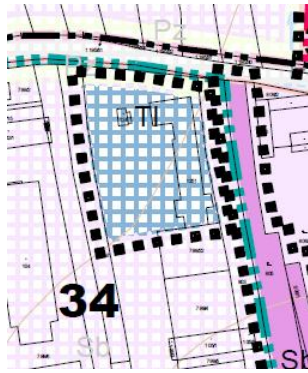
Označení plochy	Katastrální území
3.3, 3.4	Doudleby

## ODŮVODNĚNÍ JEDNOTLIVÝCH NAVRŽENÝCH PLOCH

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

- První skupinu tvoří zábery 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 zábery 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 předchozím 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.

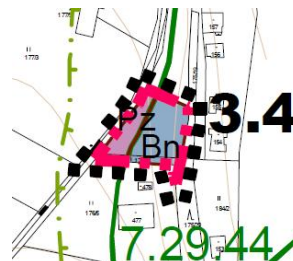
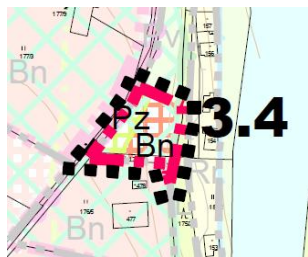
Výřez z koordinačního výkresu	Výřez z výkresu předpokládaných záborů půdních fondů
	
<p><b>3.1 - Plocha bydlení - nízkopodlažní (Bn)</b> - plocha přestavby vymezena uvnitř zastavěného území na západním okraji sídla Doudleby. Plocha má dobrou návaznost na dopravní a technickou infrastrukturu.</p> <p><b>3.2 - Plocha výroby a skladování - skladové areály (Vs)</b> - 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.</p>	
	
<p><b>37 - Plocha veřejných prostranství - obecné (Pv)</b> - 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.</p>	



**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. Pokud bude zástavba situována co nejbližší k přilehlé místní komunikaci, nebude dotčena vzdáleností 30 m od kraje lesa. V případě, že by došlo k dotčení lesních pozemků do vzdálenosti 30 m, bude nutný souhlas orgánu státní správy lesů.



**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. Záběr je velmi malý a i přesto skutečnost zaboru I. třídy ochrany ZPF převažuje v tomto případě sociální pilíř nad ochranou ZPF.

## ZÁVĚREČNÉ SHRNTÍ

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 zabor **0,94 ha** zemědělského půdního fondu. Z toho na **0,44 ha** byl proveden zabor v předešlých územně plánovacích dokumentacích. Celkové navýšení zaboru půdního fondu je **0,50 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

Návrh rozhodnutí o námitkách po opakovaném veřejném projednání:

ČÍSLO / AUTOR NÁMITKY / DATUM Požadavky v obsahu námítky (kráceno pořizovatelem)	NÁVRH ROZHODNUTÍ O NÁMITCE Pokyny k úpravě dokumentace a odůvodnění
<p><b>1 / Petr a Marie Bohdalovi, Doudleby 70, 370 07 Doudleby / 11.03.2024</b></p> <p><b>Námítka:</b> proti změně pozemku parc. č. 33/1 – z plochy zahrady na pozemek stavební.</p> <p><b>Odůvodnění:</b> Při změně pozemku 33/1 z plochy zahrady by vznikl stavební pozemek, který při zastavění stavbou nespĺňuje hodnoty a koncepci Územního plánu Doudleby. V textové části Územního plánu Doudleby jsou vyzdvíženy tyto hodnoty obce:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Uchování urbanisticky a architektonických hodnot obce</li> <li>- Uchování hodnot krajinného rázu</li> <li>- Uchování klidného prostředí pro bydlení a rekreaci.</li> </ul> <p>Zmíněný pozemek se nachází v tzv. Urbanisticky hodnotném prostoru (hranice vyznačena ve výkresech č. I.2, II.1). Jedinečnou hodnotou sídla je zachována raně středověká urbanistická struktura Doudleb. Tyto urbanistické a architektonické hodnoty, které v kontextu s přírodními prvky svým harmonickým měřítkem a vztahy v krajině</p>	<p><b>VYHOVĚT</b></p> <p>Předmětná lokalita bude z návrhu Změny č. 3 ÚP Doudleby vypuštěna a dále nebude řešena.</p> <p><b>Odůvodnění:</b> Z důvodu, že vlastníci pozemků mezi sebou nenalezli vzájemnou dohodu, je zastavitelná plocha na pozemku parc. č. 33/1 vypuštěna. S přiměřeným přihlédnutím k urbanistické situaci a vývoji v sídle obce a s ohledem na zahušťování vnitrobloků zahrad lze konstatovat, že se jedná o záměr nevhodný.</p>

<p>spoluutvářejí identitu obce a svébytný krajinný ráz, musí být chráněny před negativními vlivy a zásahy. Pro novou výstavbu v rámci vyznačeného urbanisticky hodnotného prostoru jsou stanoveny základní podmínky prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Respektovat původní urbanistické znaky sídla (situování objektů na pozemcích, hustoty zástavby)</li> <li>- Zachovat půdorysnou linii zástavby směrem do veřejného prostoru (tedy na okrajích vlastních pozemků směrem k cestám a nikoli na vnitřní hranici pozemků sousedních, ne v takzvaném vnitrobloku)</li> </ul> <p>Pro dodržení těchto zásad a hodnot byl při minulé změně územního plánu tento záměr změny pozemku s parcelním číslem 33/1 (změna z plochy zahrady na stavební pozemek) již zamítnut s vysokou dávkou důraznosti na zamítnutí samotnou tvůrkyní textové části a územního plánu Ing. arch. Štěpánky Ťukalové, ve spolu práci s Ing. arch. Ivanou Votřelovou, která v obci Doudleby trvale žije a na těchto cenných hodnotách v Doudlebech uchovaných si významně zakládá.</p> <p>Pozemek parc. č. 34/2 (pozemek navrhovatelů námitky) by pak po této změně byl podél celého plotu, hraničícího s pozemkem 33/1 celý pod stavebním pozemkem.</p> <p>Zástavbou na stavebním pozemku na parc. č. 33/1 by došlo k ubrání světla a zastínění velké části nejen naší zahrady parc. č. 34/2, ale v zimních měsících i našeho rodinného domu a oken.</p> <p>Touto výstavbou by bylo narušeno nejen soukromí naše, ale taktéž soukromí pozemku č. 32/1, sousední pozemek, který je taktéž stavební (vlastník Slezáková Martina). Dodržení zásady zástavby v linii směrem do veřejného prostoru a ponechání vnitrobloku zahrad, se těmto střetům na ubraném soukromí a vytvoření stínů právě předchází.</p> <p>Výstavba Doudleby by neměla povolit takto nahuštěné nemovitosti vedle sebe. Stavební pozemek na parcele č. 34/1 (pozemek žadatele změny) existuje. Tento stavební pozemek (34/1) je stanoven podle zásad doudlebské urbanistické koncepce (nezastavovat vnitroblok zahrad, ale držet se zástavbou směrem do veřejného prostoru), i dle zásad zachování naší kvality bydlení při dodržení soukromí, zachování malebného vzhledu a slunečního svitu.</p>	
---	--

## P) VYHODNOCENÍ UPLATNĚNÝCH PŘIPOMÍNEK

Návrh vypořádání připomínek po opakovaném veřejném projednání:

ČÍSLO / AUTOR PŘIPOMÍNKY / DATUM	ZPŮSOB VYPOŘÁDÁNÍ
Požadavky v připomínce (kráceno pořizovatelem)	Požadavky na úpravu dokumentace
<b>1 / Ondřej Klaban / 01.04.2024</b>	<b>VYHOVĚT ČÁSTEČNĚ</b>
Připomínka: Dovoluji si zaslat připomínku, resp. námitku k projednávanému návrhu na změnu územního plánu	Plocha Zs bude z návrhu Změny ÚP vypuštěna, Plocha Rr bude v návrhu Změny ÚP

<p>obce Doudleby č. 3, který v současné době probíhá. Vzhledem k tomu, že v obci trávím velkou část svého času a snažím se přispívat ke zlepšování našeho života v Doudlebech, není mi lhostejný další vývoj obce a považuji za nutnost vyjádřit se k plánovaným změnám dotčeným návrhem.</p> <p>Především mi jde o pozemek 369/7 (majitelé SJM Kotisa Jan a Kotisová Zuzana) v lokalitě u cesty do Zadubí. Tento pozemek má být dotčen změnou užívání, kdy z původně Zemědělské plochy má být uříznut pruh a ten změněn na Plochu rekreace. Osobně se domnívám, že jde o změnu, která je zcela vytržena z celkové koncepce rozvoje obce a nepředstavuje ani potenciální možnost rozvoje obce ani neotevřít další příležitosti rozumného využití pozemků. Naopak jsem přesvědčen, že schválení změny ÚP může v tomto případě způsobit do budoucna celou řadu problémů.</p> <p>Tento pozemek byl teprve před několika lety zavezen, aby se výškově dostal nad záplavové území a evidentně byl tedy dopředu připravován na podání žádosti o změnu ÚP. Případná povodeň jako např. v r. 2002 by však mohla velice snadno podemlít a odplavit tuto navážku a způsobit v horším případě i zřícení celé nemovitosti. To se konec konců v r. 2002 v mnoha případech na toku Malše stalo a způsobilo nenávratné škody včetně ohrožení statiky mostů a další infrastruktury troskami a sutinami zřícených domů. Umístění stavby hned u záplavové zóny by mohlo v případě hrozící povodně znamenat i zbytečné čerpání lidských a materiálních zdrojů na protipovodňovou ochranu a následnou likvidaci jejích následků. Majitel navíc ani dlouhodobě nerespektuje základní požadavky na zacházení s pozemky v záplavové zóně, jako je např. zákaz stavby plotů, čímž sám přispívá v případě povodní ke zvětšení škod, které mohou nastat. V této souvislosti mi nedá nezmínit (pokud je pravda, co jsem se doslechl), že sám majitel uvažuje o využití, které při podrobnějším zkoumání není ani v souladu s požadovanou změnou. Pokud má být pravda, že se má stavět dům pro syna, jednalo by se o nepřipustné využití pozemku k trvalému bydlení a pokud zde má stát ateliér, pak se dostává do možné kolize s nepřipustným využitím k podnikatelské činnosti.</p> <p>Odhlédnu-li od samotného pozemku, není jistě šťastné ani jeho umístění v rámci celkové zástavby a rozvoje obce. Jedná se o úzký soliterní pruh v zemědělské ploše mezi řekou, hned u cesty k chatové oblasti, který danou oblast ani nijak nerozvíjí ani nijak nepřispívá ke scelení užívaných ploch. Naopak se domnívám, že by jakákoli výstavba kolem cesty významně narušovala obslužnost a přístup k okolním nemovitostem a omezovala výkon vlastnických práv jejich majitelů. Do budoucna se pak může jednat i o precedens a jistě nechtěný návod pro ostatní majitele pozemků kolem cesty, aby se je také snažili podobným způsobem zavážet, chtít měnit na stavební a nebo spekulovat s jejich prodejem a dalším využíváním. Jako další problém vidím i nedostatečné místo pro parkování, které může představovat kvůli šíři pozemku poměrně velký problém a zasahovat do již tak úzké cesty.</p>	<p>ponechána.</p> <p><u>Odůvodnění:</u></p> <p>Připomínce se nepřihlíží z důvodu, že se jedná o neměnicí se část návrhu Změny č. 3 ÚP Doudleby pro opakované veřejné projednání.</p> <p>Plocha byla pro veřejné projednání vymezena s ohledem na záplavové území. Východní část se nachází mimo záplavové území a mimo regionální biokoridor. Západní část pozemku je zasažena těmito limity a území je ve své podstatě nezastavitelné.</p> <p>Na základě požadavku dotčeného orgánu – Jihočeského kraje - odbor životního prostředí, zemědělství a lesnictví, Oddělení ekologie krajiny, vodního hospodářství a NATURA 2000 uplatnil své stanovisko. Na základě jeho požadavku je plocha Zs vypuštěna.</p> <p>Plocha je předmětem změny z důvodu, že se jedná o zastavěné území. Změnou č. 3 ÚP bylo posouzeno zastavěné území. Předmětný pozemek je vzhledem ke svému charakteru v souladu s ust. § 58 zákona č. 183/2006 Sb. Na předmětném pozemku se nachází zkolaudovaná stavba s parc. č. 545. Z toho důvodu je zcela evidentní, že se jedná o skutečně zastavěné území a je nutné jej zahrnout do zastavěného území v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb.</p> <p>Z důvodu, že se jedná o zastavěné území, byl pozemek začleněn do ploch s rozdílným způsobem využití odpovídající skutečnosti.</p> <p>Z důvodu obav dotčeného orgánu snížení funkčnosti ÚSES nebo zhuštění proudnic a tím zrychlení proudu vodního toku při výjimečných záplavách je východní část ze zastavěného území vypuštěna.</p>
---	--



<p>Cesta do Zadubí je sama o sobě nevyhovující pro jakoukoli zvýšenou frekvenci pohybu vozidel a už vůbec ne pro dlouhodobý pohyb stavebních strojů. Ať už je to dáno její šíří, která neumožňuje bezpečné vyhýbání, otáčení a manipulaci s nákladem nebo stavem a povahou, kdy se jedná o nebezpečnou komunikaci, která musí být několikrát ročně vyspravována sypkými hmotami, aby se zasypaly největší díry a bylo možné ji užívat pro osobní automobily.</p> <p>Z tohoto důvodu zastávám názor, že by žádosti na změnu užívání pozemku nemělo být vyhověno, protože je z vícero výše uvedených důvodů pro výstavbu zcela nevhodný a do budoucna lze počítat s celou řadou komplikací a nechtěných problémů, které mohou při výstavbě nastat.</p>	
--	--

### **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 27 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.