



ZMĚNA Č. 3

ÚZEMNÍHO PLÁNU DOUDLEBY

TEXTOVÁ ČÁST

Datum: březen 2025

Pare číslo: **1**

.....
ING. ARCH. JAROSLAV DANĚK

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI

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.....	8
C) SOULAD NÁVRHU ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM.....	8
D) SOULAD NÁVRHU ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ, ZEJMÉNA S POŽADAVKY NA OCHRANU ARCHITEKTONICKÝCH A URBANISTICKÝCH HODNOT V ÚZEMÍ A POŽADAVKY NA OCHRANU NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ	10
E) SOULAD NÁVRHU ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA A JEHO PROVÁDĚCÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ.....	11
F) SOULAD NÁVRHU ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU S POŽADAVKY ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ PODLE ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ, POPŘÍPADĚ S VÝSLEDKEM ŘEŠENÍ ROZPORŮ	11
G) ZPRÁVA O VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ OBSAHUJÍCÍ ZÁKLADNÍ INFORMACE O VÝSLEDČÍCH TOHOTO VYHODNOCENÍ VČETNĚ VÝSLEDKŮ VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ.....	21
H) STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU PODLE § 50 ODST.5 STAVEBNÍHO ZÁKONA ..	22
I) SDĚLENÍ, JAK BYLO STANOVISKO PODLE § 50 ODST.5 STAVEBNÍHO ZÁKONA ZOHLEDNĚNO, S UVEDENÍM ZÁVAŽNÝCH DŮVODŮ, POKUD NĚKTERÉ POŽADAVKY NEBO PODMÍNKY ZOHLEDNĚNY NEBYLY.....	22
J) VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ ZADÁNÍ, POPŘÍPADĚ VYHODNOCENÍ SOULADU S BODY (1-4) UVEDENÝMI VE VYHL. 500 V PŘÍLOZE 7 ČÁSTI II. BOD B).....	22
K) KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ VČETNĚ VYBRANÉ VARIANTY ..	24
L) VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH.....	28
M) VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU ŘEŠENY V ZÁSADÁCH ÚZEMNÍHO ROZVOJE (§ 43 ODST. 1 STAVEBNÍHO ZÁKONA), S ODŮVODNĚNÍM POTŘEBY JEJICH VYMEZENÍ	29
N) VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA.....	29
O) NÁVRH ROZHODNUTÍ O UPLATNĚNÝCH NÁMITKÁCH	33
P) VYHODNOCENÍ UPLATNĚNÝCH PŘIPOMÍNEK.....	47
Q) ÚDAJE O POČTU LISTŮ ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ K NĚMU PŘIPOJENÉ GRAFICKÉ ČÁSTI	49

OPATŘENÍ OBECNÉ POVAHY

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 spojení s § 334a odst. 2 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), za použití ustanovení §§ 55a a 55b a ve spojení s § 54 stavebního zákona, 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“)

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

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

TI technická infrastruktura	0,38	plocha přestavby 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	plocha přestavby 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 + podkroví <u>Předpokládaná kapacita</u> – maximálně 1RD
-----	-------------------------------	------	---

3.2	Vs výroba a skladování - skladové areály	0,37	zastavitelná plocha <u>Obsluha území</u> – z účelové komunikace napojené na silnici III/15529 <u>Limity využití území</u> - OP silnice III. třídy, <u>Podmínky využití území</u> - v blízkosti silnic III. třídy (i mimo ochranná pásma) splnění hlukových hygienických limitů (opatření nebudou hrazena z prostředků správce komunikace), zajistit vsak a zadržování dešťových vod na pozemku (viz kap. D) (výrokové) části); Výšková úroveň – výška hřebene max. 7,5 m
3.3	Ov občanské vybavení - veřejný zájem	0,35	zastavitelná plocha <u>Obsluha území</u> – z místní obslužné komunikace <u>Limity využití území</u> : vzdálenost 30 m od okraje lesa, OP vedení VN 22 kV, radioreléová trasa <u>Podmínky využití území</u> - vyřešit dopravní napojení - úprava místní obslužné komunikace, šíře veřejného prostoru je min. 8 m, napojit pozemky na veřejnou kanalizaci, zajistit vsak a zadržování dešťových vod na pozemku, odstavná a parkovací stání – řešit na vlastním pozemku v rámci stavby (viz kap. D) (výrokové) části) <u>Podmínky využití území</u> - domov důchodců <u>Podlažnost</u> - max. 2 NP + podkroví
3.4	Bn bydlení - nizkopodlažní	0,052	zastavitelná plocha <u>Obsluha území</u> – z místní obslužné komunikace - nutno rozšířit na požadované parametry <u>Limity využití území</u> - vzdálenost 30 m od okraje lesa, 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 Základní podmínky prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu) <u>Podlažnost</u> – max. 1 NP + podkroví <u>Předpokládaná kapacita</u> – maximálně 1 RD
	Pz plochy veřejných prostranství – veřejná zeleň	0,026	zastavitelná plocha <u>Limity využití území</u> - vzdálenost 30 m od okraje lesa <u>Podmínky využití území</u> : veřejná zeleň s převažující izolační funkcí
3.7	Bn bydlení - nizkopodlažní	0,075	zastavitelná plocha <u>Obsluha území</u> – z místní obslužné komunikace <u>Limity využití území</u> - aktivní zóna záplavového území, stanovené záplavové území, území zvláštní povodně pod vodním dílem <u>Podmínky využití území</u> - napojit pozemek na veřejnou kanalizaci 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 Základní podmínky prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu), respektovat hodnotu H5 <u>Podlažnost</u> – max. 1 NP + podkroví <u>Předpokládaná kapacita</u> – maximálně 1 RD

- V kapitole **D**), podkapitole **D.2.3. Koncepce nakládání s odpady** se text: „Ize využít pozemky v bývalém zemědělském areálu (č. 34) - konkrétně bude řešeno v rámci celkové přestavby areálu“ nahrazuje textem: „součástí zemědělského areálu (vymezeného pro přestavbu na plochy smíšené obytné s označením 34) je plocha přestavby pro technickou infrastrukturu určená pro sběrný dvůr“;
- Do kapitoly **D**), podkapitoly **D.2.4. Koncepce občanského vybavení veřejné infrastruktury** se vkládá text: „, plocha pro domov důchodců (č. 3.3)“;

- Do kapitoly **D)**, podkapitoly **D.2.6. Koncepce veřejných prostranství** se vkládá text: „, 3.4“;
- 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 30 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 **F)** se do regulativu pro plochy **Zs PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ - sady a zahrady**, do přípustného využití vkládá text: „oplocení vyjma podmíněně přípustné využití“;
- 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 spojení s § 334a odst. 2 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“) rozhodlo Zastupitelstvo obce Doudleby usnesením zastupitelstva obce č. 31/5 dne 2.9.2022.

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.

K veřejnému projednání bylo uplatněno 10 stanovisek dotčených orgánů, z toho 2 stanoviska byla záporná (Krajský úřad Jihočeského kraje - odbor životního prostředí, zemědělství a lesnictví, Magistrát města ČB - OŽP, Nám. Přemysla Ot.II 1,2, 370 92 České Budějovice). Stanoviska a připomínky obdržené při veřejném projednání a v následné zákonné lhůtě byly pořizovatelem vyhodnocené ve spolupráci s určeným zastupitelem.

Pořizovatel svolal **dohodovací jednání**, které se konalo 6.11.2023 v Projektovém ateliéru AD s.r.o.

Z důvodu nesouhlasného stanoviska orgánu ZPF, pořizovatel svolal dohodovací jednání s orgánem ZPF a domluvil řešení. Projektant upravil dokumentaci dle navrhovaného řešení.

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

Oznámení o konání **1. opakovaného veřejného projednání** návrhu opatření obecné povahy Změny č. 3 ÚP Doudleby bylo rozesláno dotčeným orgánům, obcím a organizacím dne 16.2.2024. 1. opakované veřejné projednání návrhu opatření obecné povahy Změny č. 3 ÚP Doudleby se konalo dne 27.3.2024 na obecním úřadě v Doudlebech.

K 1. opakovanému veřejnému projednání bylo uplatněno 10 stanovisek dotčených orgánů a 2 námítky. Stanoviska, námítky a připomínky obdržené při 1. opakovaném veřejném projednání a v následné zákonné lhůtě byly pořizovatelem vyhodnocené ve spolupráci s určeným zastupitelem. Pořizovatel svolal **dohodovací jednání**, které se konalo 13.5.2024 na Magistrátu města České Budějovice v problematice vyhodnocení námítky.

Z důvodu, že se jednalo o podstatnou úpravu, nařídil pořizovatel opakované veřejné projednání.

Oznámení o konání **2. opakovaného veřejného projednání** návrhu opatření obecné povahy Změny č. 3 ÚP Doudleby bylo rozesláno dotčeným orgánům, obcím a organizacím dne 11.6.2024. 2. opakované veřejné projednání návrhu opatření obecné povahy Změny č. 3 ÚP Doudleby se konalo dne 17.7.2024 na obecním úřadě v Doudlebech.

K 2. opakovaného veřejného projednání bylo uplatněno 9 stanovisek dotčených orgánů a 2 námítky. Pořizovatel svolal **konzultační jednání**, které se konalo 25.9.2024 na Magistrátu města České Budějovice v problematice vyhodnocení námítky.

Stanoviska, námítky a připomínky obdržené při 1. opakovaném veřejném projednání a v následné zákonné lhůtě byly pořizovatelem vyhodnocené ve spolupráci s určeným zastupitelem. Z důvodu, že se jednalo o podstatnou úpravu, nařídil pořizovatel opakované veřejné projednání.

Dokumentace s vypořádáním stanovisek, námitek byla následně předána dotčeným orgánům k posouzení s vyhodnocením stanovisek, námitek a připomínek a k **posouzení Krajskému úřadu** – Jihočeský kraj, ORR, ÚP, SŘ a investic. Stanovisko KÚ k návrhu změny č. 3 Územního plánu Doudleby požadované zkráceným postupem.

Dne 11. 11. 2024 krajský úřad, jako orgán příslušný dle § 323 odst. 9 stavebního zákona ve vazbě na § 55b odst. 4 dosavadního stavebního zákona, obdržel žádost Obecního úřadu Doudleby o vydání stanoviska k návrhu změny č. 3 Územního plánu Doudleby (dále také jen „zm. 3 ÚP Doudleby“). K podané žádosti byly přiloženy kopie stanovisek, připomínek a výsledků konzultací, jak požaduje § 55b odst. 4 stavebního zákona a dokumentace změny.

Krajský úřad uplatnil vyžádané stanovisko č. j. KUJCK 144873/2024 (negativní). Po jeho obdržení pořizovatel zjistil, že byla krajskému úřadu pro vydání stanoviska zaslána neaktuální dokumentace. Proto byla krajskému úřadu dne 31. 1. 2025 doručena žádost o vydání stanoviska znovu, s dokumentací v aktuální podobě.

S ohledem na výše uvedené krajský úřad posoudil předložený návrh zm. 3 ÚP Doudleby v aktuální podobě podle § 55b odst. 4 stavebního zákona z hledisek uvedených v § 55b odst. 4 stavebního zákona – zda je tento návrh v souladu s Politikou územního rozvoje ČR, s územně plánovací dokumentací a zda je zajištěna koordinace využívání území s ohledem na širší územní vztahy.

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 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, v platném znění, tj. ve znění Aktualizací č. 1 - 7 (dále též jen „PÚR“)

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

Správní území obce leží dle PÚR uvnitř:

- Rozvojové oblasti České Budějovice **OB10**.
- Specifické oblasti **SOB9**, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem.

Záměr **SD3** se sice dotýká řešeného území změny č. 3, ovšem tento záměr je zpřesněn vymezením v ZÚR, kde se nedotýká ani správního území obce Doudleby.

Rozvojová oblast České Budějovice OB10 je území ovlivněné především rozvojovou dynamikou města České Budějovice. Představuje silnou koncentraci obyvatelstva a ekonomických činností, z nichž značná část má republikový význam. Změna č. 3 ÚP Doudleby svým charakterem a lokálním významem nemá na tuto oblast ani záměry vliv.

Specifická oblast SOB9 je oblast, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem. Změna č. 3 ÚP Doudleby svým charakterem a lokálním významem nemá na tuto oblast ani záměry vliv.

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 PÚR nevyplývají.

Vyhodnocení souladu se Zásadami územního rozvoje Jihočeského kraje v platném znění 1. - 3., 4a., 5. - 9., 11. a 13. aktualizace a rozsudku NSS 1As 15/2016 (dále též jen „ZÚR“)

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** a specifické oblasti **SOB9**, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem.

Rozvojová oblast České Budějovice OB10 je oblast republikového významu zpřesněná zásadami územního rozvoje. Změna č. 3 ÚP Doudleby neřeší záměry, pro které by z hlediska územně plánovací činnosti a rozhodování v území OB10 vyplývaly konkrétní zásady.

Specifická oblast SOB9 je oblast republikového významu, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem, která zahrnuje do svého území oblasti, v nichž je potřeba řešit problém sucha a v nichž je vyšší riziko stavu nedostatku vody ve srovnání s ostatním územím ČR. Změna č. 3 ÚP Doudleby neřeší záměry, které by zásadním způsobem ovlivňovaly tento problém.

Ze Zásad územního rozvoje dále vyplývá, že území řešené změnou č. 3 je pouze hraničně dotčeno:

- Koridorem pro veřejnou technickou infrastrukturu v oblasti zásobování vodou **V5** - Zdvojení přívodu z přehrady Římov (hraničně lokalita s označením 3.3).
- Nadregionálním biokoridorem **169** Červené blato K118 (hraničně lokalita s označením 3.4).

(Pozn.: oba výše uvedené koridory nejsou změnou č. 3 ÚP měněny, upraveny byly pouze plochy řešené změnou č. 3, které by byly s těmito koridory v kolizi.)

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 údolními 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

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

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

Vyhodnocení souladu s Územním rozvojovým plánem (dále též jen „URP“)

Územní rozvojový plán byl schválen usnesením vlády č. 581 ze dne 28. 8. 2024. Podle § 319 odst. 5 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, se ale nepoužije do doby vydání změny, která jej uvede do souladu s požadavky podle tohoto zákona, tudíž soulad se Změnou č. 3 nebyl 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 text 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
Ministerstvo životního prostředí / MZP/2023/212/951 / 21.07.2023	Žádné požadavky.
Ministerstvo obrany, Sekce majetková / MO 555829/2023-1322 / 21.07.2023 - důrazně žádá o zapracování limitů a zájmů MO do návrhu územně plánovací dokumentace Celé správní území obce 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.	Zpracováno do dokumentace.

<p>Ministerstvo obrany 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 situováno v ochranném pásmu radiolokačního zařízení Ministerstva obrany.“</p> <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"> - 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). <p>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.“</p>	
<p>Krajský úřad Jihočeského kraje - odbor životního prostředí, zemědělství a lesnictví / KUJCK 99000/2023 / 09.08.2023</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) nesouhlasí se zařazením ploch: Bn-3.4 - 0,10 ha, Bn-3.6 - 0,12 ha</p> <p>b) k ostatní změnám – plochy - OV 3.3, Bn 13, Pv 3.6, Pz 3.4 není námitek</p>	<p>Dohodovací jednání dne 06.11.2023: Předmětem jednání bylo dohodnutí návrhu Změny č. 3 ÚP Doudleby z důvodu nesouhlasného stanoviska dotčeného orgánu ZPF - Krajským úřadem Jihočeského kraje – odbor životního prostředí a zemědělství.</p> <p><u>Krajský úřad Jihočeského kraje – odbor životního prostředí a zemědělství:</u> Nesouhlasí se zařazením ploch: Bn-3.4 – 0,10 ha a Bn-3.6 – 0,12 ha - 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</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 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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>V návrhu změny ÚP Doudleby nebyla navržena možnost řešení vyřazením části rozvojových ploch vymezených v předchozí ÚPD, které nebyly dosud využity.</p> <p>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.</p> <p>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</p>	<p>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 problematiku návrhu Změny č. 3 ÚP Doudleby se zaměřením na vysvětlení záboru zemědělského půdního fondu.</p> <p><u>Dohodnuté řešení:</u></p> <p>Zpracovatel doplnil zdůvodnění nezbytnosti požadovaného záboru zemědělské půdy:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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 500m² 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 <p>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.</p> <p>Záměr bude územním plánem prověřen a v případě, že nevznikne jiné omezení, například z důvodu záplavového území bude záměr z hlediska ZPF odsouhlasen.</p>
--	---

<p>splněna. Žádosti jednotlivých vlastníků pozemků nejsou samy o sobě dostatečným důvodem pro vymezení stále dalších zastavitelných ploch a nelze je považovat za jediný obecný zájem pro další rozvoj území.</p> <p>Krajský úřad – Jihočeský kraj, odbor životního prostředí, zemědělství a lesnictví, jako příslušný orgán ochrany zemědělského půdního fondu vzhledem k výše uvedeným skutečnostem nemůže 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>Krajská hygienická stanice Jihočeského kraje / KHSJC 21331/2023/HOK CB-CK / 20.07.2023</p> <p>Souhlasí za podmíněk:</p> <ol style="list-style-type: none"> 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. 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>Bude respektováno.</p>
<p>Obvodní báňský úřad / SBS 31422/2023/OBÚ-06 / 10.07.2023</p>	<p>Souhlasné stanovisko.</p>
<p>Magistrát města České Budějovice - odbor ochrany životního prostředí / OOZP/7176/2023 / 31.07.2023</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><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,</u></p>	<p>Bude doplněno.</p> <p>Plocha 3.5 bude z dokumentace vypuštěna.</p>

<p><u>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></p> <p>Ochrana ZPF – uplatňuje kraj Lesní hospodářství – musí být v souladu se zákonem č. 289/1995 Sb., lesní zákon v platném znění Ochrana ovzduší – uplatňuje kraj Nakládání s odpady – bez připomínek</p>	
<p>Státní pozemkový úřad / SPU 302297/2023 / 31.07.2023</p>	Souhlasí.
<p>Jihočeské muzeum v ČB, archeologické oddělení / 1564/2023 / 17.07.2023</p>	Žádné připomínky.
<p>Česká geologická služba, Správa oblastních geologů / ČGS-441/23/532*SOG-441/0512/2023 / 03.08.2023</p>	Žádné připomínky.
<p>NET4GAS s.r.o. / 7118/23/OVP/N / 04.07.2023</p>	Nezasahuje do bezpečnostního pásma VTL plynovodu a OP telekomunikačního vedení

V rámci 1. opakovaného veřejného projednání byla uplatněna tato stanoviska dotčených orgánů s podmínkami k návrhu změny č. 3:

DOTČENÝ ORGÁN / Č.J. / DATUM	VYPORÁDÁNÍ
Text stanoviska (kráceno pořizovatelem)	Pokyn pro úpravu dokumentace
<p>Ministerstvo obrany, Sekce majetková / MO 555829/2023-1322 / 21.07.2023</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>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. 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>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“. V textové části návrhu je toto vymezené území zapracováno a musí být i nadále stabilizováno. Na celém správním území je zájem Ministerstva obrany posuzován z hlediska povolování níže uvedených druhů staveb podle ustanovení §</p>	<p>Respektovat.</p> <p>V textové i grafické části bude provedena úprava přesně dle požadavku dotčeného orgánu.</p>

<p>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:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 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 (přehrad, rybníky) - výstavba objektů tvořících dominanty v území (např. rozhledny) <p>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“. V textové části návrhu je toto vymezené území zapracováno a musí být i nadále stabilizováno.</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>Krajský úřad Jihočeského kraje - odbor životního prostředí, zemědělství a lesnictví Oddělení ochrany přírody, ZPF, SEA a CITES / KUJCK 44663/2024 / 04.04.2024 uděluje souhlas s plochami 13 Bn, 3.4 Bn, 3.7 Bn, 3.3 Ov, 3.4 Pz 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 jízdárny, 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</p>	<p>Respektovat Záměr na pozemku parc. č. 127 bude z návrhu Změny č. 3 ÚP vypuštěn.</p>

<p>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. Současně musí být upřesněno přípustné, podmíněně přípustné a nepřípustné využití navrhované plochy.</p>	
<p>Krajský úřad Jihočeského kraje - odbor životního prostředí, zemědělství a lesnictví Oddělení ekologie krajiny, vodního hospodářství a NATURA 2000 / KUJCK 39495/2024 / 21.03.2024 1. Stanovisko dle § 45i zákona o ochraně přírody a krajiny: Souhlasí, nemůže mít samostatně nebo ve spojení s jinými záměry nebo koncepcemi významný vliv 2. Stanovisko z hlediska ostatních zájmů chráněných zákonem o ochraně přírody a krajiny 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>Krajská hygienická stanice Jihočeského kraje, České Budějovice /KHSJC 05639/2024/HOK CB-CK / 27.03.2024</p>	<p>Souhlasí.</p>
<p>Hasičský záchranný sbor Jihočeského kraje, Krajské ředitelství / HSCB- 555-2/2024 KŘ / 02.04.2024 1) ochrana obyvatelstva: splňuje požadavky ochrany obyvatelstva uvedenými ve vyhlášce č. 380/2002 Sb 2) požární ochrana souhlasné stanovisko 3) integrovaný záchranný systém souhlasné stanovisko</p>	<p>Souhlasí.</p>

<p>Státní pozemkový úřad, Krajský pozemkový úřad pro Jihočeský kraj / SPU 116017/2024 / 25.03.2024</p>	<p>Souhlasí.</p>
<p>Magistrát města České Budějovice, odbor ochrany životního prostředí / OOZP/1880/2024 / 02.04.2024</p> <p>1. oddělení vodního hospodářství bez připomínek</p> <p>2. oddělení ochrany přírody a krajiny</p> <p>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.</p> <p>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</p>	<p>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““</p> <p>Záměr na pozemku parc. č. 127 bude z návrhu Změny č. 3 ÚP vypuštěn.</p>

černých staveb. Dále upozorňujeme, že dle nálezové 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 potenciální biotopy zvláště chráněných druhů již poškozeny nebo zničeny.

3. oddělení ochrany lesa a zemědělského půdního fondu

ZPF

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.

Lesní hospodářství

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“).

4. oddělení ochrany ovzduší a odpadů ochrana ovzduší

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.

nakládání s odpady

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““.

bez připomínek	
Jihočeské muzeum v Českých Budějovicích, archeologické oddělení / 436/2024 / 27.02.2024	Žádné připomínky.
Česká geologická služba, Správa oblastních geologů / ČGS-441/24/152*SOG-441/0147/2024 / 21.03.2024	Žádné připomínky.

V rámci 2. opakovaného veřejného projednání byla uplatněna tato stanoviska dotčených orgánů s podmínkami k návrhu změny č. 3:

DOTČENÝ ORGÁN / Č.J. / DATUM Text stanoviska (kráceno pořizovatelem)	VYPOŘÁDÁNÍ Pokyn pro úpravu dokumentace
Jihočeské muzeum v ČB, archeologické oddělení / 1548/2024 / 24.06.2024	Souhlasí bez připomínek
Česká geologická služba, Správa oblastních geologů / ČGS-441/24/520*SOG-441/0522/2024 / 25.06.2024	Souhlasí bez připomínek
Obvodní báňský úřad / SBS 28874/2024/OBÚ-06 / 28.06.2024	Souhlasí bez připomínek
NET4GAS s.r.o. /6913/24/OVP/N / 19.06.2024	Souhlasí bez připomínek
Krajská hygienická stanice Jihočeského kraje, České Budějovice /KHSJC 21857/2024/HOK CB-CK / 03.07.2024	Souhlasí bez připomínek
Krajský úřad Jihočeského kraje - odbor životního prostředí, zemědělství a lesnictví Oddělení ekologie krajiny, vodního hospodářství a NATURA 2000 / KUJCK 85802/2024 / 11.07.2024 1. Stanovisko dle § 45i zákona o ochraně přírody a krajiny 2. Stanovisko z hlediska ostatních zájmů chráněných zákonem o ochraně přírody a krajiny	Souhlasí Souhlasí
Magistrát města České Budějovice, odbor ochrany životního prostředí / OOZP/7213/2024 / 19.07.2024 1. oddělení vodního hospodářství 2. oddělení ochrany přírody a krajiny 3. oddělení ochrany lesa a zemědělského půdního fondu <u>- ochrana zemědělského půdního fondu</u> 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. <u>- lesní hospodářství</u> 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.	Souhlasí bez připomínek Souhlasí bez připomínek - Ve změně č. 3 ÚP Doudleby není uvažováno se zábořem ploch určených k plnění funkce lesa.

<p>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.</p> <p>(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>4. oddělení ochrany ovzduší a odpadů 5. nakládání s odpady dle zákona o odpadech č. 541/2020 Sb.</p>	<p>Podmínka souhlasu orgánu státní správy lesů je uvedena ve výroku textové části</p> <p>Podmínka pro umístování staveb od faktické hranice PUPFL je uvedena ve výroku textové části</p> <p>K výše uvedené akci nejsme dotčeným orgánem. Souhlasí bez připomínek</p>
<p>Státní pozemkový úřad, Krajský pozemkový úřad pro Jihočeský kraj / SPU 282170/2024 / 17.07.2024</p>	<p>Souhlasí bez připomínek</p>
<p>Krajský úřad Jihočeského kraje - odbor životního prostředí, zemědělství a lesnictví Oddělení ochrany přírody, ZPF, SEA a CITES / KUJCK 90543/2024 / 23.07.2024</p>	<p>Souhlasí bez připomínek</p>

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

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

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

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

H) STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU PODLE § 50 ODST.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 ODST.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.: KUIJK 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**, rozsah lokality byl upraven tak, aby nezasahovala do koridoru pro záměr V5

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**), rozsah plochy byl upraven tak, aby nezasahovala do nadregionálního biokoridoru NBK169

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 části 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. KÚJCK 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 **Ti**. Plocha určená pro sběrný dvůr se nachází v areálu zemědělského družstva, má dobrou návaznost na dopravní a technickou infrastrukturu. Nachází se na ostatní ploše a návrhem nedochází k záboru zemědělského půdního fondu.

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

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

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

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

Doudleby, není zahrnuta do veřejně prospěšných staveb občanského vybavení s možností předkupního práva.

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

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

ZDŮVODNĚNÍ STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

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

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

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

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

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

Hlavní využití určuje převažující účel využití a jeho charakter.

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

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

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

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

Do přípustného využití pro plochy **Zs Plochy zemědělské - sady a zahrady** byl doplněna možnost realizace oplocení (vyjma oplocení uvedeného v podmíněně přípustném využití). Důvodem je pouze upřesnění textu, aby uvedené podmínky byly jednoznačné.

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.

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)**

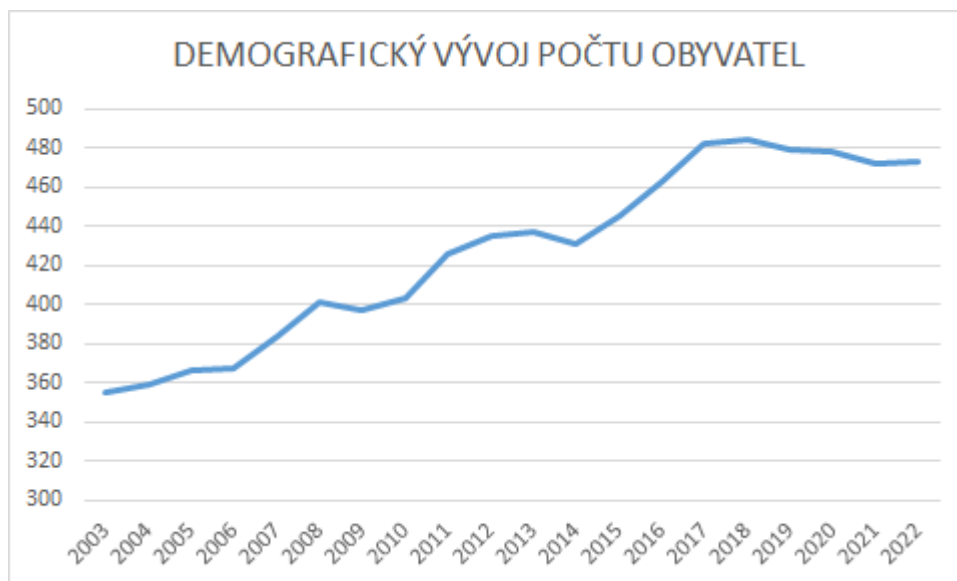
Na celém správním území umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany:

- 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 30 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 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“).

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 (37-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.					
PLOCHY BYDLENÍ - Bn												
3.1	Bn		Plocha přestavby					-	-	-	-	-
3.4	Bn	0,05	0	0	0	0	0,05					
3.7	Bn	0,07	0,07	0	0	0	0					
Celkem		0,17	0,12	0	0	0	0,05					
PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ - VEŘEJNÝ ZÁJEM - Ov												
3.3	Ov	0,35	0	0	0	0	0,35	-	-	-	-	
PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ - OBECNÉ - Pv												
37	Pv	0,07	0	0	0,07	0	0	-	-	-	-	
PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ - VEŘEJNÁ ZELEŇ - Pz												
3.4	Pz	0,03	0,03	0	0	0	0	-	-	-	-	
PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY - TI												
34	TI		Plocha přestavby					-	-	-	-	-
PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ - Vs												
3.2	Vs	0,37	0	0	0,37	0	0	-	-	ANO	-	
Celkem		0,94	0,10	0	0,44	0	0,40					
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 30 M OD OKRAJE LESA

Ve změně č. 3 ÚP Doudleby jsou vymezeny plochy, které zasahují do vzdálenosti 30 m od okraje lesa.

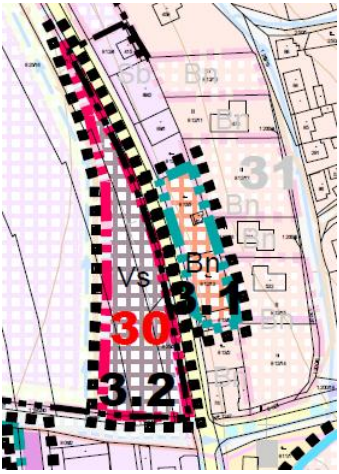

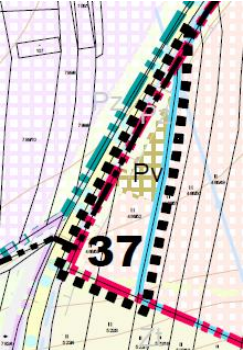

Dojde-li k dotčení lesních pozemků do vzdálenosti 30 m od jejich okraje, je nutný souhlas orgánu státní správy lesů. Stavby nových hlavních budov mimo stávající zástavbu musí být umístěny 30 m od faktické hranice PUPFL, ostatní drobné stavby musí být umístěny 10 m od faktické hranice PUPFL, oplocení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

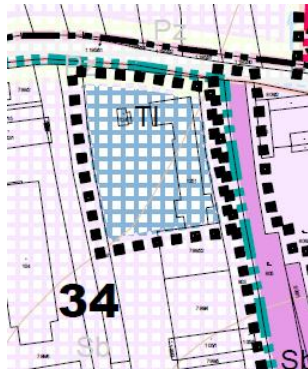
Označení plochy	Katastrální území
3.3, 3.4	Doudleby

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.

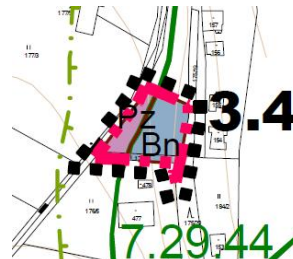
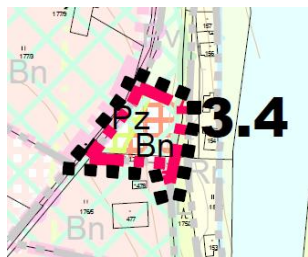
Výřez z koordinačního výkresu	Výřez z výkresu předpokládaných záborů půdních fondů
	
<p>3.1 - Plocha bydlení - nízkopodlažní (Bn) - plocha přestavby vymezena uvnitř zastavěného území na západním okraji sídla Doudleby. Plocha má dobrou návaznost na dopravní a technickou infrastrukturu.</p> <p>3.2 - Plocha výroby a skladování - skladové areály (Vs) - vymezena na západním okraji sídla Doudleby. Navazuje na zastavěné území, má dobrou návaznost na dopravní a technickou infrastrukturu. Plocha byla vymezena v předchozí ÚPD, jedná se pouze o změnu způsobu využití. Zábor byl proveden v předchozí ÚPD, nachází se na půdě se III. třídou ochrany ZPF, tedy na půdě s průměrnou produkční schopností a středním stupněm ochrany.</p>	
	
<p>37 - Plocha veřejných prostranství - obecné (Pv) - vymezena u jižního okraje sídla Doudleby. Plocha byla vymezena v předchozí ÚPD, jedná se pouze o změnu způsobu využití, z důvodu zajištění dopravního napojení plochy bydlení 37. Zábor byl proveden v předchozí ÚPD, nachází se na půdě se III. třídou ochrany ZPF, tedy na půdě s průměrnou produkční schopností a středním stupněm ochrany.</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.

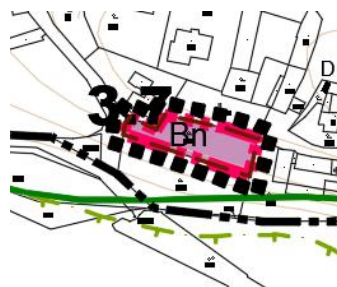


3.3 - Plocha občanského vybavení - veřejný zájem (Ov) - vymezena na západním okraji sídla Doudleby. Navazuje na zastavěné území a vhodně doplňuje již vymezené zastavitelné plochy, má dobrou návaznost na dopravní a technickou infrastrukturu. Plocha je vymezena ve veřejném zájmu za účelem vybudovat domov 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 30 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 účelům 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 30 m od okraje

lesa. Tento limit je však vyvolán parcelou, která není zalesněná, a ani není k tomuto účelu vhodná, protože se jedná o úzký pruh půdy ve svahu v blízkosti chatové zástavby.



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

ZÁVĚREČNÉ SHRNUTÍ

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

Navrhované plochy ve změně č. 3 ÚP Doudleby si vyžádají celkový zábor **0,94 ha** zemědělského půdního fondu. Z toho na **0,44 ha** byl proveden zábor v předešlých územně plánovacích dokumentacích. Celkové navýšení záboru půdního fondu je **0,50 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 1. opakovaném veřejném projednání:

ČÍSLO / AUTOR NÁMITKY / DATUM Požadavky v obsahu námítky (kráceno pořizovatelem)	NÁVRH ROZHODNUTÍ O NÁMITCE Pokyny k úpravě dokumentace a odůvodnění
<p>1 / Petr a Marie Bohdalovi, Doudleby 70, 370 07 Doudleby / 11.03.2024</p> <p>Námítka: proti změně pozemku parc. č. 33/1 – z plochy zahrady na pozemek stavební.</p> <p>Odůvodnění: 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"> - Uchování urbanisticky a architektonických hodnot obce - Uchování hodnot krajinného rázu - Uchování klidného prostředí pro bydlení a rekreaci. <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</p>	<p>VYHOVĚT</p> <p>Předmětná lokalita bude z návrhu Změny č. 3 ÚP Doudleby vypuštěna a dále nebude řešena.</p> <p>Odůvodnění: 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>harmonickým měřítkem a vztahy v krajině 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"> - Respektovat původní urbanistické znaky sídla (situování objektů na pozemcích, hustoty zástavby) - 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) <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 námítky) 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 také soukromí pozemku č. 32/1, sousední pozemek, který je také stavební (vlastník Slezáková Martina). Dodržení zásady zástavby v linii směrem do veřejného prostoru a ponechání vnitrobloku zahrad, se těmito 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>	
--	--

Návrh rozhodnutí o námitkách po 2. opakovaném veřejném projednání:

ČÍSLO / AUTOR NÁMITKY / DATUM Požadavky v obsahu námítky (kráceno pořizovatelem)	NÁVRH ROZHODNUTÍ O NÁMITCE Pokyny k úpravě dokumentace a odůvodnění
1 / Rouskovi / 24.07.2024 Námítka: Jsem vlastníkem nemovitosti, mimo jiné pozemku č. p. 127, Dále jsem vlastníkem přímo sousedních pozemků a pozemků ležících v blízkém okolí (p. č.	Námítce se nevyhovuje ve všech bodech. Pro požadovanou lokalitu pozemku parc. č. 127 v k.ú. Doudleby nebudou ve Změna č. 3 ÚP Doudleby stanovena žádná nová speciální regulativa, ani vymezena zastavitelná plocha.

100/2,102/2,103/1, 104/1, 112/2, 116/1, 116/2, 128/2, 128/3, 130/5, 130/6, 132/1, 132/4, 1181/2, 1181/6, 1181/13, 1181/15, 1181/20, 1182/7, 1182/8, 1182/9, 1182/11), v katastrálním území Doudleby v obci Doudleby. Zmíněné pozemky využívám jako součást pastevního areálu (chov koní, ovcí).

Jako vlastník výše specifikovaného pozemku p. č. 127 (výmětu 8667 m², druh pozemku - trvalý travní porost) a stavebních prvků dotčených návrhem řešení v souladu s ustanovením § 52 odst. 2 a 3 zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon, v platném znění, podávám proti návrhu / změně č. 3 územního plánu obce Doudleby z května 2024 v zákonné lhůtě 7 dnů tímto následující námitky:

I. Podle stavebního zákona musí obec každé čtyři roky předložit zprávu o územním plánu, tedy analýzu, jak se dosavadní územní plán osvědčil, kde by bylo vhodné něco změnit či upravit, které oblasti by měl nově územní plán zahrnovat. Každá obec tak minimálně jednou za čtyři roky schvaluje nový územní plán, ať už bez modifikací a bez úprav toho starého, nebo jako radikálně obnovený plán budoucího rozvoje. Větší obce a města přistupují k úpravám územního plánu častěji tak, jak vyvstane nutnost reagovat na aktuální vývoj v obci. Územní plán tedy není rigidním opatřením, ale naopak má reagovat na vývoj v obci i potřeby obyvatel. Cílem územního plánování je vytvářet předpoklady 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 a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích. Územní plánování má zajišťovat předpoklady udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Za tím účelem má sledovat společenský a hospodářský potenciál rozvoje.

II. Dle návrhu **změny č. 3 ÚZEMNÍHO PLÁNU DOUDLEBY - VÝROKOVÁ ČÁST ÚZEMNÍHO PLÁNU S VYZNAČENÍM ZMĚN (SROVNÁVACÍ TEXT) (červen 2023) PŘÍLOHA Č. 1** na str. 45 jsou vymezeny Zt PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ (TRVALÝ TRAVNÍ POROST) za účelem zajištění podmínek pro převažující zemědělské využití,

a. hlavní využití:

- pozemky zemědělského půdního fondu - trvalý travní porost,

b. přípustné využití:

- místní a účelové komunikace nezbytné pro obsluhu území,
- cyklotrasy, cyklostezky, cesty pro pěší, hipostežky,
- liniové sítě a zařízení technické infrastruktury,
- izolační a doprovodná zeleň,
- protipovodňová a protierozní opatření,
- retenční opatření,

Odůvodnění

Pro zajištění koordinace soukromých a veřejných zájmů v území, což je jedním z úkolů územního plánování, bylo na 25. 9. 2024 nad rámec zákonných povinností pořizovatelem svoláno konzultační jednání s dotčenými orgány, na němž se jednalo o vyhodnocení předmětné námítky z pohledu možnosti zajistit konsensus mezi soukromými a veřejnými zájmy v území. Konzultačního jednání se zúčastnili: Magistrát města České Budějovice – odbor ochrany životního prostředí, Krajský úřad – odbor životního prostředí, pořizovatel, zpracovatel, obec Doudleby.

Z důvodu, že byla podána námitka, pořizovatel předběžně seznámil předmětné dotčené orgány s úplným obsahem námítky a provedl zápis z jednání. Na konzultačním jednání bylo konstatováno, že nelze posuzované pozemky převést do zastavitelných ploch a není možná přeměna volné krajiny.

Námitce není možné vyhovět z důvodů zachování souladu s dotčenými orgány. Předmětné dotčené orgány chrání své veřejné zájmy podle zvláštních předpisů. Dotčené orgány v rámci 2. opakovaného veřejného projednání vyjádřily svůj souhlas s návrhem Změny ve svých stanoviscích.

V dané lokalitě na základě všech dostupných argumentů převládá ochrana veřejných zájmů nad zájmy soukromými. Podatelem námítky navrhované rozšíření pasteveckého areálu ve formě vymezení zastavitelné plochy narušuje koncepci uspořádání krajiny a zakládá přeměnu volné krajiny v urbanizované prostředí, což není s ohledem na odstupovou vzdálenost od obce žádoucí. Navíc je nutné poznamenat, že již stávající územní plán v nezastavěném území, kam pozemek parc. č. 127 náleží, umožňuje určité druhy staveb (i specifické – jako např. pastevní areál) realizovat při dodržení všech dalších podmínek na ně kladených.

K jednotlivým argumentům podatele námítky lze uvést:

I. Zpráva o uplatňování

– v této části námítky je uvedena pouze zjednodušená konstatace smyslu pořizování zpráv o uplatňování v obecné rovině. Z textu námítky není zjevné, jakému závěru její podatel směřuje. Obecně lze souhlasit s tím, že zpráva o uplatňování má být pořizována minimálně každý 4. rok od vydání územního plánu, nicméně stejné cíle a úkoly územního plánování, které žadatel uvedl v popisu této části námítky, jsou vždy respektovány v každé změně územního plánu – bez ohledu na to, zda vychází ze zprávy o uplatňování, vlastního podnětu obce či podnětu někoho jiného.

II., III. a IV. Popis vývoje změny č. 3 ÚP Doudleby

- v této části námítky podatel popisuje

<ul style="list-style-type: none"> - revitalizace vodních ploch a toků, v rozsahu navržené plochy pro zásobování vodou – využití pro zdvojení přivaděče vody z nádrže Římov, - na pozemku p.č. 127 v k.ú. Doudleby jsou navíc umožněny stavby, zařízení a jiná opatření pro zemědělství dle 18 odst. 5 stavebního zákona <p>c. podmíněně přípustné využití</p> <ul style="list-style-type: none"> - jednotlivé jednoduché stavby zemědělské výroby (seníky, včelíny, bažantnice, posedy, krmelce, přístřešky pro zvířata) – pokud nenarušují krajinný ráz, - liniové sítě a zařízení technické infrastruktury, - pastevní areály – za podmínky zajištění ochrany významných krajinných prvků, rybníků, remízů, mimo plochy ohrožené erozí, - ohrazení pastevních areálů – za podmínky zachování průchodnosti krajiny, - změny kultur (na půdu ornou – nejedná-li se o svažité pozemky ohrožené vodní erozí nebo plochy přírodě blízkých ekosystémů) za splnění všech zákonných podmínek, - změny funkčního využití na lesní pozemky – nejedná-li se o hodnotné prostory určující krajinný ráz, nejedná-li se o půdy I. nebo II. třídy ochrany, - zřizování vodních ploch – souhlas orgánů ochrany přírody, - plochy biocenter, biokoridorů a interakčních prvků – využití ploch vymezených biocenter, biokoridorů a interakčních prvků – dle podmínek stanovených pro plochy územního systému ekologické stability (viz kap. E) textové (výrokové) části). <p>d. nepřípustné činnosti:</p> <ul style="list-style-type: none"> - jiná než hlavní, přípustná a podmíněně přípustná využití, <p>podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu</p> <p>Veškeré stavby musí respektovat charakter zástavby a krajinný ráz. Stavebně technické provedení musí vycházet z místně tradičních způsobů.</p> <p>III. Dle návrhu změny č. 3 ÚZEMNÍHO PLÁNU DOUDLEBY - VÝROKOVÁ ČÁST ÚZEMNÍHO PLÁNU S VYZNAČENÍM ZMĚN (SROVNÁVACÍ TEXT) (únor 2024) PŘÍLOHA č. 1 - v odst. F) stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího určení využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení ve kterých plochách je vyloučeno umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v 18 odst. 5 stavebního zákona), popřípadě podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury</p>	<p>v podstatě vývoj předmětné změny ve vazbě na možnost změny využití pozemku parc. č. 127 v průběhu jejího pořizování. Zde podatel námítky již mírně zaměňuje potřebu povolení konkrétních staveb v území, na něž vede paralelně stavební úřad povolovací procesy, s principem potřeby pořízení změny územního plánu. S ohledem na charakter činnosti podatele námítky není jeho provoz nutně navázán na nezbytnost vymezení zastavitelné plochy. Zemědělské stavby a zemědělské činnosti je možno v souladu s charakterem dotčeného území provozovat i mimo zastavitelné plochy. Nutno podotknout, že vlastníci pozemků nemají zákonem stanovené a zakotvené právo na to, aby bylo jejich požadavkům na vymezení zastavitelných ploch na jejich pozemcích vyhověno. Současně však je nezbytné zmínit, že v obci Doudleby je již dlouhodobě platný územní plán, který ne zcela vylučuje stavební činnosti na předmětném pozemku.</p> <p>V., VI., VII., Konkrétní stavby</p> <p>- zde podatel námítky zaměňuje princip změny územního plánu s posouzením konkrétního záměru v území. Pokud má nyní podatel námítky kladné posouzení souladu jakéhokoliv jeho záměru s územním plánem, pak nepotřebuje k jeho realizaci změnu územního plánu a tyto jeho argumenty pro nutnost jejího pořízení neobstojí. Pokud tedy podatel námítky nezískal povolení nějaké konkrétní stavby, ač disponuje stanoviskem, v němž má potvrzeno, že stavba je v souladu s územním plánem, pak jeho povolení pravděpodobně brání jiný element než územní plán sám o sobě. Není účelné se dále k podrobnému popisu záměru žadatele v této části námítky vyjadřovat.</p> <p>VIII. Důvody pro navržení změny</p> <p>- důvody pro navržení změny jsou samozřejmě odráží zájmy majitele pozemků ohledně dalšího nakládání s jeho majetkem; předně je z uvedených důvodů zjevné, že se změny územního plánu podatel námítky domáhal s ohledem na zjištění, že jeho budoucí záměry jsou v rozporu se stávajícím územním plánem. Tato situace se však (viz výše) v průběhu probíhajících řízení změnila. V této části vypořádání námítky je stěžejní konstatovat, že již stávající územní plán umožňuje využívání zemědělské krajiny k zemědělským účelům, a to vždy při zohlednění charakteru území. V tomto území obce není žádoucí s ohledem na veřejné zájmy na ochraně přírody a krajiny a též s ohledem na nevhodné zakládání dalších urbanizovaných částí obce vytvořit novou zastavitelnou plochu s novými regulacemi jejího využití. Z pohledu rozvoje obce a zachování přirozeného charakteru hodnotného území (deklarovaného též již existujícím územním plánem) je žádoucí nechat území jako nezastavěné území se specifikacemi, které mu náleží již z předchozích verzí územně</p>
--	---

zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití.

Jsou Zt plochy zemědělské (trvalý travní porost) jsou vymezeny za účelem zajištění podmínek pro převažující zemědělské využití,

a. hlavní využití:

- pozemky zemědělského půdního fondu - trvalý travní porost,

b. přípustné využití:

- místní a účelové komunikace nezbytné pro obsluhu území,
- cyklotrasy, cyklostezky, cesty pro pěší, hipostezky,
- liniové sítě a zařízení technické infrastruktury,
- izolační a doprovodná zeleň,
- protipovodňová a protierozní opatření,
- retenční opatření,
- revitalizace vodních ploch a toků,
- v rozsahu navržené plochy pro zásobování vodou – využití pro zdvojení přivaděče vody z nádrže Římov,

c. podmíněně přípustné využití:

- jednotlivé jednoduché stavby zemědělské výroby (seníky, včelíny, bažantnice, posedy, krmelce, přístřešky pro zvířata) — pokud nenarušují krajinný ráz (**vyjma pozemku p.č. 127 v k.ú. Doudleby**), - **na pozemku p.č. 127 v k.ú. Doudleby jednotlivé jednoduché stavby a zařízení pro zemědělství dle § 18 odst. 5 stavebního zákona (např. písková jízdná, seníky, včelíny, bažantnice, posedy, krmelce, přístřešky pro zvířata) – pokud nenarušují krajinný ráz a za podmínky celkového zastavění těmito stavbami* maximálně 250 m² a za podmínky dodržení výměry pískové jízdnary** max. 1700 m²,**
- liniové sítě a zařízení technické infrastruktury,
- pastevní areály – za podmínky zajištění ochrany významných krajinných prvků, rybníků, remízů, mimo plochy ohrožené erozí,
- ohrazení pastevních areálů – za podmínky zachování průchodnosti krajiny,
- změny kultur (na půdu ornou – nejedná-li se o svažité pozemky ohrožené vodní erozí nebo plochy přírodě blízkých ekosystémů) za splnění všech zákonných podmínek,
- změny funkčního využití na lesní pozemky – nejedná-li se o hodnotné prostory určující krajinný ráz, nejedná-li se o půdy I. nebo II. třídy ochrany,
- zřizování vodních ploch – souhlas orgánů ochrany přírody,
- plochy biocenter, biokoridorů a interakčních prvků využití ploch vymezených biocenter, biokoridorů a interakčních prvků — dle podmínek stanovených pro plochy územního systému ekologické stability (viz kap. E) textové (výrokové) části),

plánovacích dokumentací.

IX. Stanovisko Magistrátu města České Budějovice

- dotčený orgán měl právo na uplatnění svého stanoviska, které řádně v daném termínu uplatnil. Nelze zaměňovat stanovisko vážící se k požadavku na vyhodnocení vlivů změny územního plánu na životní prostředí, k němuž není ani Magistrát města České Budějovice příslušný, se stanoviskem dotčeného orgánu uplatněného řádně v průběhu opakovaného veřejného projednání změny k nově měněným částem.

Z pohledu požadavků na stanovisko kladených právními předpisy obsahuje příslušné stanovisko výrok i řádné odůvodnění a pořizovatel tak nemá důvod jej odmítnout.

X. Závěr

Zde je třeba znovu zopakovat, že vlastníci pozemků nemají zákonem stanovené a zakotvené právo na to, aby bylo jejich požadavkům na vymezení zastavitelných ploch na jejich pozemcích vyhověno. V tomto konkrétním případě byl v rámci změny č. 3 ÚP Doudleby nalezen kompromis mezi soukromými a veřejnými zájmy ve smyslu zachování stavu před touto předmětnou změnou. Při posouzení potřeby vymezení nové zastavitelné plochy dle požadavku podatele námítka převážila ochrana veřejných zájmů nad zájmy soukromými.

d. nepřipustné činnosti:

- jiná než hlavní, přípustná a podmíněně přípustná využití (např. rekreace a bydlení),

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.

***jednoduchými stavbami jsou myšleny současné, tedy již realizované - žádné další již nejsou připuštěny**

**** pískovou jízdárnou je myšlena současná, tedy již realizovaná - žádná další již není připuštěna.**

Dle výše zpracovaných návrhů/změny č. 3 (červen 2023, únor 2024) předmětného územního plánu bylo stanovení výjimky pro umístění **jednotlivých jednoduchých staveb a zařízení pro zemědělství dle § 18 odst. 5 stavebního zákona na pozemku p. č. 127 toto řešení přijatelné a v souladu s právními předpisy.** Došlo zde též k určení konkrétních podmínek umístění staveb: „pokud nenaruší krajinný ráz a za podmínky celkového zastavění těmito stavbami* maximálně 250 m² a za podmínky dodržení výměry pískové jízdárny** max. 1700 m². Poznámky, že jednoduchými stavbami jsou myšleny současné, tedy již realizované stavby a pískovou jízdárnou je myšlena současná již realizovaná jízdárna - jasně prokazují, že pořizovatel byl v okamžiku vyhotovení návrhu těchto změn podrobně a konkrétně seznámen s právní i faktickou situací na pozemku p. č. 127. Nutno uvést, že obec Doudleby je účastníkem stavebních řízení týkajících se právě tohoto pozemku, a má tedy o všech skutečnostech a aktivitách na tomto pozemku dostupné a rozsáhlé informace.

IV.V TEXTOVÉ ČÁSTI návrhu/změny č. 3 Územního plánu Doudleby (**květen 2024**) - druhé opakované veřejné jednání - jsou specifikovány námitky Krajského úřadu v tom smyslu, že nesouhlasí s podmíněným využitím zemědělské půdy na p. č. 127, neboť nebyl v návrhu změny dostatečně určen účel využití plochy, počet a umístění stavebních objektů, jejich prostorové uspořádání a zastavěnost pozemku. Jak jsem již popsala výše, pořizovatel změny územního plánu je dopodrobna seznámen se všemi Krajským úřadem zpochybněnými informacemi. Pro kontrolu a rozptýlení pochybností mohu vše doložit, ke všem stavebním prvkům včetně jízdárny je zpracována projektová dokumentace, která je součástí správních spisů. Dle Souhlasného stanoviska KUJCK – odbor životního prostředí, zemědělství a lesnictví, Oddělení ochrany přírody, ZPF, SEA a CITES/ KUJCK 4466300224 ze dne 4.4.2024 je přípustná výstavba zemědělských objektů pro zemědělské hospodaření za účelem obhospodařování krajiny. I tento odborný názor vyvrací myšlenku,

proč bez dalšího vypustit p.č. 127 z návrhu na změnu územního plánu Doudleby.

V. V minulosti již **Krajský úřad jihočeského kraje, odbor regionálního rozvoje, územního plánování a stavebního řádu, oddělení územního plánování**, vydal v rámci prováděného přezkumu odvolacím orgánem též **interní sdělení č.j. KUJCK 71932/2019 ze dne 18.6.2019**. Tento orgán, při zdůraznění řešeného vymezeného území (p.č. 127) jako „hodnotné krajinné prostory určující krajinný ráz“ konstatuje s vědomím, že v tomto prostoru je územním plánem kladen důraz na uchování přírodních hodnot obce, závěr že: „**posuzovaný záměr, který má sloužit jako sklad krmiv není v rozporu s požadavkem ochrany „zachovat přírodní charakter v maximální možné míře“ a to proto, že tímto je sice požadováno minimalizovat zásah člověka do těchto území, ale uvedený záměr doplňuje stávající skladovací prostor o sklady krmiv nutné pro zajištění pasených zvířat, u čehož lze předpokládat, že odpovídá jejich množství a velikosti, přičemž pastevní areály nejsou podmínkami využití stanovenými územním plánem vyloučeny. Nadřízený orgán územního plánování nemohl ani zkonstatovat, že by se jednalo o zásah, který by mohl hodnoty území narušit, tj. zejména krajinný ráz, neboť posouzení krajinného rázu není v jeho kompetenci, ale je v kompetenci dotčeného orgánu v oblasti ochrany přírody a krajiny**”. V této relaci se orgán ochrany přírody a krajiny odvolal na podmínky stanovené územním plánem a jejich posouzení ponechal stavebnímu úřadu. **Krajský úřad Jihočeského kraje, odbor regionálního rozvoje, územního plánování a stavebního řádu, oddělení územního plánování též shledal, že záměr žadatelů o umístění výrobků plnicích funkci stavby nezasahuje do prvků územního systému ekologické stability, ani nenarušuje prostupnost krajiny a není v rozporu s koncepcí dopravní a technické infrastruktury. Tento nadřízený územní orgán též konstatoval, že řešením stavební záměr „plechového kontejneru a unimobuňky”, který bude sloužit jako sklad krmiv, není ani v rozporu s ustanovením kapitoly F.2 územního plánu obce Doudleby pro plochy zemědělské – trvalý travní porost. Jejich hlavní využití je zde stanoveno „pozemky zemědělského půdního fondu – trvalý travní porost. Podmíněné využití těchto ploch je územním plánem vymezeno jako „pastevní areály – za podmínky zajištění ochrany významných krajinných prvků, rybníků, remízů, mimo plochy ohrožené erozí”.** Nadřízený územní orgán pak vyjádřil svůj závěr, že stavba typu sklad krmiv pro zajištění krmiva paseného dobytka může být součástí pastevního areálu. Na tomto místě též územní orgán odkazuje na bližší vymezení zákonem nedefinovaného termínu pastevní areál.

VI. Jako podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu je stanoveno, že veškeré stavby musí respektovat charakter zástavby a krajinný ráz. Stavebně technické provedení musí vycházet z místně tradičních způsobů. Cílem vymezení územních systémů ekologické stability v krajině je ochrana přírodních společenstev před lidskou činností (odlesněním, odvodněním, regulacemi a podobně) i úprava některých funkcí krajiny. Jedná se zejména o úpravu hospodaření na některých pozemcích. V řešeném prostoru se však žádný z těchto systémů nevyskytuje. Záměr žadatelů splňuje dále ochranu vytyčenou územním plánem směrem k:

- nemovitým kulturním památkám, které se na řešeném území nevyskytují
- dalším urbanistickým a architektonickým hodnotám území
- nenarušení významných pohledových směrů
- dopravní a technické infrastruktury
- ovzduší, vod a ochrany prostředí z hlediska hluku atd.

Z obsahu územního plánu obce Doudleby je zjevné, že i v prostoru trvalého travního porostu je umožněno rozličné a poměrně široké využití, když stavby sloužící jako součást pastevního areálu jsou zcela legitimním i legálním využitím tohoto území. V tomto smyslu záměr žadatelů vyhovuje výše specifikovaným požadavkům, kdy výrobky plnicí funkci stavby ve stavu v jakém byly usazeny, které jsou součástí pastevního areálu, jsou klasického půdorysu, přízemní, opláštěny dřevem, nezasahují do ochrany významných krajinných prvků, rybníků, remízů. Na tomto území ani v jeho blízkosti se nenacházejí jakákoliv retenční opatření apod. Jako podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu je stanoveno, že veškeré stavby musí respektovat charakter zástavby a krajinný ráz. Stavebně technické provedení musí vycházet z místně tradičních způsobů. Cílem vymezení územních systémů ekologické stability v krajině je ochrana přírodních společenstev před lidskou činností (odlesněním, odvodněním, regulacemi a podobně) i úprava některých funkcí krajiny. Jedná se zejména o úpravu hospodaření na některých pozemcích. V řešeném prostoru se však žádný z těchto systémů nevyskytuje.

VII. Pastevní areál může sloužit k pastvě různých zvířat různým způsobem a nelze si tedy myslet, že podmínky a potřeby tohoto areálu budou vždy totožné. Pastevní areál vzniká jako soubor stavebně technických prvků, které by měly svým provedením zajistit vhodné podmínky chov zvířat. Nutno si uvědomit, že jiné budou podmínky pro vybudování takového areálu pro ovce, skot či koně, jako je to v tomto případě. Územní plán obce Doudleby bližší určení pastevního areálu nestanoví, tedy lze činit logický závěr, že chov koní, který je v těchto kulturních i přírodních podmínkách po dlouhá staletí tradiční i vítanou činností, je též povolen.

Jistě lze též učinit závěr, že zastupitelstvo obce Doudleby, které tento územní plán vydalo, tak činilo s vynaložením své odborné péče a plně si vědomo jakou činnost jako podmíněně přípustnou na svém území umožňuje. Stejně tak jako Magistrát města České Budějovice, odbor územního plánování a architektury, který tento územní plán pořizoval a s podmínkami prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu, a tedy i způsobem podmíněného využití řešeného území jako pastevního areálu, vyslovil souhlas.

Pokud se budeme zabývat konkrétními podmínkami a potřebami pastevního areálu, pak oplocení pastvin musí plnit svou základní funkci. To znamená, aby bezpečně zabránilo úniku zvířat z oplocené plochy a tím nedocházelo k ohrožení zdraví, majetku ani přírodních prvků nevhodným způsobem. Nejčastěji se oplocení sestává ze svislých a vodorovných prvků. Svislé prvky, nebo-li kůly či stojky, mohou být z různých materiálů, nejčastěji ze dřeva, ale i betonu, recyklovaného plastu, UV stabilizovaného plastu nebo železa. Jako vodorovné prvky se nejběžněji používají pozinkované dráty různého průměru, dřevěné tyče, vodivá lanka, pásky, apod. Podle typu konstrukce a využití se oplocení dělí na trvalé se stabilní konstrukcí pro dlouhodobé využívání a mobilní, které lze relativně snadno přemísťovat podle potřeby zemědělce. Já ve svém pastevním areálu kombinuji oba typy konstrukcí, kdy některé staticky velmi zatížené nosné kůly jsou dřevěné, ve většině však vodorovné prvky tvoří mobilní plastové sloupky spojené se zemí pouze tenkým pozinkovaným bodcem. Tento se umísťuje do země pouhým manuálním vpichem a lze jej tedy lehce opačným způsobem odstranit pro případ potřeby přesunu oplocení na pozemku či jeho trvalého odstranění. V krajině tyto prvky tedy následně nezanechávají žádných trvalých stop. Svislé sloupky se umísťují ve vzdálenosti několika metrů od sebe v závislosti na zvlnění terénu, způsobilosti stability sloupku v dané půdě a schopnosti nést vodorovné prvky oplocení. Vodorovné prvky oplocení jsou v tomto případě tvořeny standardními elektrickými lanky či páskami se zatkanými kovovými drátky. Tyto jsou umístěny ve dvou rovinách. Takovýto typ oplocení pak zajišťuje bezpečí před únikem pasených zvířat a zároveň zajišťuje plnou a nerušenou prostupnost krajiny pro volně žijící zvířata, kterým takovýto ohradník nezamezuje projít. Elektrický ohradník pak tvoří zdroj impulsů, který generuje velmi krátké impulsy stejnosměrného napětí. Nezbyvá než dodat, že volně žijící zvířata, stejně jako paseným zvířatům či lidem nehrozí při kontaktu s elektrickým ohradníkem za standardních podmínek újma. Další nezbytnou součástí vybavení pastevního areálu je zajištění dostatku kvalitní vody pro napájení a prostory pro skladování krmiva (sena, jaderného krmiva) pro zvířata v dobách mimo období i např. příkrmu mláďat v době pastevní sezóny, postrojů pro převádění zvířat, zemědělského nářadí apod.). Pro některé

veterinární úkony, vážení, značení, třídění nebo nakládání zvířat na pastvině jsou nezbytná např. manipulační zařízení či plochy, dále drbadla, žlaby pro přikrmování minerálními hnojivy, seníky apod. Chov zvířat totiž klade na chovatele při celoročním umístění těchto na pastvině též nároky v oblasti zajištění jejich dostatečné veterinární péče a životního komfortu. Pro celodenní pobyt na pastvě jsou potřebné přístřešky, kam se mohou koně schovat při nepříznivém počasí či sálajícím slunci. Význam pastvy spočívá především ve formování konstituce i kondice koně přirozeným a dostatečným pohybem. Dále má pastva koní, hlavně hříbat, vliv na rozvoj sociálních vazeb mezi nimi a vliv na jejich budoucí charakter. Pastevní porost je nejpřirozenějším zdrojem výživy koní. Pozemky (stejně jako řešený pozemek) žadatelů, na nichž se jejich zvířata pasou, spadají do kategorie trvalých travních porostů polopřirozených, které jsou již ve své minulosti ovlivněny záměrnou činností člověka. Způsoby využívání travních porostů ovlivňují její druhové složení a výnosnost. Produkční využití zahrnuje sečení, spásání nebo kombinované využití. Sečení v optimální zralosti podporuje rozvoj a zvětšuje podíl vzrůstnějších druhů. Nižší druhy jsou však při sečení v důsledku déle trvajícího zastínění potlačovány a hustota porostu se snižuje. Při pastvě působí řada jiných faktorů než při sečném využití. Nejdůležitější jsou: spásání porostu v ranější růstové fázi (4 - 6krát za vegetační období), selektivní charakter (jak z hlediska druhů, tak i výšky a způsobu spásání), intenzivní sešlapávání a vliv exkrementů zvířat. Spásání v ranější růstové fázi podporuje rozvoj nízkých výběžkatých trav a jetele plazivého na úkor vzrůstných trav a ostatních bylin. Současně podporuje odnožování trav a tím se zvyšuje hustota porostu. Pasení též obohacuje nižší porostové patro o nízké výběžkaté trávy, zlepšuje zapojení porostu, zvyšuje podíl leguminóz, snižuje často nadměrný podíl méně hodnotných dvouděložných druhů. V podmáčených porostech lze též dosáhnout vhodného zhutnění půdy. Je nesporné, že je zapotřebí na činnost žadatelů v tomto prostoru, s ohledem na rozlohu pastvin jimi obhospodařovanou, pohlížet ve všech souvislostech.

VIII. Dovoluji si též připomenout předchozí písemné zdůvodnění mnou navrhované změny územního plánu: „V současné době je dotčený zemědělský pozemek užíván jako součást a řekněme „srdce“ našeho pastevního areálu, který se rozprostírá i na sousedních pozemcích též v našem vlastnictví (parc. č. 128/2, paře. č. 128/3, paře. č. 130/6, parc. č. 103/1, parc. č. 132/1). Tento areál jsme vybudovali, a osobně se o něj sami staráme. V tomto areálu chováme především koně a ovce. Předmětný pozemek parc. č. 127 je centrální částí tohoto areálu, na němž jsou soustředěny prostory pro skladování krmiva a pitné vody pro zvířata, přístřešek pro zvířata, zpevněný výběh pro zvířata, skladujeme

zde též zahradní a jiné náčiní nutné pro obhospodařování půdy i zvířat (např. zajištění přísunu píce, vody i sena, i další (hygienické, veterinární péče apod.). Též okolní pozemky v tomto odstavci specifikované, na nichž se naše zvířata pasou a které jsou v našem vlastnictví, spadají do kategorie trvalých travních porostů polopřirozených, které byly již ve své minulosti ovlivněny záměrnou činností člověka. Nutno též uvést, že žadatelka Kristina Rousková je podnikatelkou (IČO: 65026471) v oboru zemědělství, když tuto skutečnost lze ověřit též v evidenci zemědělských podnikatelů, vedenou na základě ustanovení § 2e až § 2 ha zákona č. 252/1997 Sb., o zemědělství obecními úřady obcí s rozšířenou působností. Tuto skutečnost lze případně doložit příslušným osvědčením. Je nesporné, že je zapotřebí na naši činnost v tomto prostoru a na předmětném pozemku, s ohledem na rozlohu pastvin, kterou obhospodařujeme, pohlížet ve své celistvosti a všech souvislostech. Význam pastvy spočívá především ve formování konstituce i kondice koně přirozeným a dostatečným pohybem. Dále má pastva koní, hlavně hříbat, vliv na rozvoj sociálních vazeb mezi nimi a vliv na jejich budoucí charakter. Pastevní porost je nejpřirozenějším zdrojem výživy koní. Pozemky celého našeho pastevního areálu jsou částečně oploceny pouze elektrickým ohradníkem, a to jen za účelem vymezení pastevních prostor a tam, kde se zvířata reálně vyskytují, kdy tedy toto oplocení je logickým a nezbytným prvkem pastevního areálu. Další nezbytnou součástí vybavení pastevního areálu je právě zajištění dostatku kvalitní vody pro napájení, pastory pro skladování krmiva (sena, jaderného krmiva) pro zvířata v dobách mimo vegetační období i např. příkrmu mláďat v době pastevní sezóny, postrojů pro převádění zvířat, zemědělského nářadí apod. Pro některé veterinární úkony, vážení, značení, nakládání zvířat na pastvině, jsou nezbytná např. manipulační zařízení či plochy, dále drbadla, žlaby pro příkrmování minerálními hnojivy, seníky apod. Chov zvířat v současné době klade na chovatele při celoročním umístění těchto na pastvině stále se zvyšující nároky v oblasti zajištění jejich dostatečné veterinární péče a životního komfortu. Pro celodenní a celoroční pobyt na pastvě jsou potřebné přístřešky, kam se mohou koně schovat při nepřízní počasí či naopak sálajícím slunci. Potřebná je též zpevněná plocha, kterou lze udržovat nejlépe odvodněnou, tak aby v období nepřízně počasí zvířata nestála dlouhodobě ve vlhkém prostředí, kde se daří plísním, či bakteriím a toto pak přispívá např. až k hnilobě kopyt zvířat. Bohužel v současnosti se dostáváme v praxi na samou hranici možností udržitelnosti a souladnosti splnění zároveň požadavků právě dostatečné veterinární péče a zajištění životního komfortu zvířat s možnostmi povoleného způsobu užívání předmětného pozemku jako pozemku zemědělského. Na druhé straně jsme však přesvědčeni, že tato činnost, tedy chov zvířat v těchto přírodních

podmínkách je jednou i historicky z tradičních činností v této geografické oblasti. Z obsahu územního plánu obce Doudleby je zjevné, že i v prostoru trvalého travního porostu je umožněno rozličné a poměrně široké využití, když stavby sloužící jako součást pastevního areálu by měly být zcela legitimním i legálním využitím tohoto území. V tomto smyslu jsme se domnívali, že naše aktivita (pastevní areál) vyhovuje výše specifikovaným požadavkům, kdy stavby i stavební prvky plní funkci stavby, které jsou součástí pastevního areálu, jsou klasického půdorysu, přízemní, opláštěný dřevem, nezasahují do ochrany významných krajinných prvků, rybníků, remízů. Na tomto území ani v jeho blízkosti se nenacházejí jakákoliv retenční opatření apod. Naším záměrem bylo využití ploch v území v souladu s principy urbanismu a územního plánování, kdy naše aktivity, jak jsme se domnívali, nepřekračují meze zajištění podmínek pro převažující zemědělské využití. Realita je však v současnosti odlišná. Ačkoliv jsme vycházeli při svém uvažování a záměrech v tomto území z obsahu územního plánu obce Doudleby, který vymezuje řešené území jako plochy zemědělské - trvalý travní porost a **pastevní areály, (za podmínky zajištění ochrany významných krajinných prvků, rybníků, remízů, mimo plochy ohrožené erozí) i ohrazení pastevních areálů (za podmínky zachování průchodnosti krajiny)** patří mezi podmíněně přípustné využití tohoto území, v praxi jsme nyní vystaveni řízení o odstranění stavby právě pro tvrzený nesoulad našeho záměru s územním plánem obce Doudleby. Jak se zdá, jednou ze zásadních otázek je, co to vlastně je - pastevní areál, jak v praxi takovýto záměr má, či může vypadat. Je zjevné, že existují takové pojmy, pro které nelze stanovit přesná obecná kritéria použitelná pro všechny možné vztahy, ve kterých se může uplatnit, a proto bývají specifikována v obecnější rovině. Dovolujeme si důrazně konstatovat, že naším úmyslem, pokud bude námi navržená změna územního plánu povolena, není v žádném případě zintenzivňovat současný způsob užívání a obhospodařování dotčeného pozemku parc. č. 127, ale pouze dosažení dovolené a nezpochybňované možnosti užívání tohoto pozemku k námi zamýšlenému záměru, tj. jako součástí již existujícího pastevního areálu.“

IX. K námitkám Odboru ochrany přírody a krajiny je potřeba vytknout, že před samotným zadáním ke zpracování návrhu změny Územního plánu pořizovatel sám zajistil stanoviska orgánu ochrany přírody a Krajského úřad, ze kterých nevyplýnul požadavek na vyhodnocení vlivů změny **ÚZEMNÍHO PLÁNU** na životní prostředí. Následně se ale objevilo **stanovisko Magistrátu města České Budějovice odboru ochrany život. prostředí (oddělení ochrany přírody a krajiny) OOZP/1880/2024, a to až ze dne 2.4.2024, které nesouhlasí s udělením výjimky a umožněním podmíněně využitelného území na p.č. 127 pro stavby zemědělské. Jsem**

přesvědčena, že pokud vůbec tento orgán mohl vyjádřit své stanovisko, nevyjádřil se včas v návaznosti zveřejnění návrhu změny č. 3 územního plánu a nemělo by tedy k němu být přihlíženo.

Argumentace tohoto orgánu, že výjimka nastoluje precedens je neopodstatněná a nesmyslná. Proto je to výjimka, která je výjimečná a o které může obec jako pořizovatel rozhodnout.

Zdůvodnění orgánu ochrany životního prostředí nikoliv prokázaným, doloženým a řádně zdůvodněným tvrzením o v minulosti provedeném sledování jistých chráněných druhů živočichů na tomto území je nepřezkoumatelné, a nelze na něm stavět jakékoliv rozhodnutí. Z databáze veřejně dostupné na stránkách Agentury ochrany přírody a krajiny <https://portal.nature.cz/> je sice možno dohledat jistou mapu (ovšem pouze slepou mapu), a to pouze v měřítku, kdy není zacílit na konkrétní oblast (např. p. č. 127). **Bez dalších důkazů není ani možno tvrdit, zda se tvrzené druhy na konkrétní parcele kdy vyskytovaly.** Nutno si též uvědomit, že v mapě jsou zaznamenávány výskyty druhů v časových obdobích od roku 1949 po současnost. Ani v tomto kontextu stanovisko oddělení ochrany přírody **nevedlo ani netvrdí, o jak stará pozorování se má jednat.** Je logické, že pokud by se nějaký druh na daném území již roky či desetiletí nevyskytoval, je tvrzená nutnost ochrany také neopodstatněná. Argumentaci tedy hodnotím jako zcela nedostatečnou, zcela spekulativní a nepřezkoumatelnou.

Naopak na obranu zamýšleného pastevního areálu lze uvést následující. Z české přírody **v posledních desetiletích mizí celá řada druhů,** které byly původně v krajině běžné. Mezi nejohroženější patří druhy otevřené krajiny. Vyhánění je intenzivní hospodaření plné chemie v zemědělské krajině na jedné straně a zarůstání krajiny tam, kde se nehospodaří, na straně druhé. Protože kosení nebo pastva domácích zvířat jsou příliš drahé, **vědci doporučili jako nevhodnější péči o velké části otevřené krajiny pastvu velkých kopytníků, jakou jsou koně, dokonce i zubři nebo pratuři.** Podle ochránců pomáhá pastva koní motýlům a dalším druhům otevřené krajiny i celkové květnatosti přírody.

Zemědělská politika ČR vždy zásadním způsobem ovlivňovala obhospodařování a rozlohu trvalých travních porostů. Agroenvironmentální opatření si v dnešní době kladou za cíl řešit především: přirozený způsob údržby krajiny založený na chovu hospodářských zvířat, retenci vody v krajině a omezení eroze půdy, podporu ekologické stability krajiny. Z těchto důvodů je pasení zvířat v dnešní době velice vítaným a podporovaným způsobem obhospodařování zemědělské půdy. Trvalé travní porosty mají i využití mimoprodukční jako významný krajinnotvorný a rekreační prvek. Chrání půdu proti účinkům vodní a větrné eroze, využívají se také jako biologický filtr.

X. Dovolují si zdvořile namítnout nedostatečné zohlednění mých vlastnických práva k nemovitostem v relaci spravedlivého a věcně správného odborného posouzení vlivu mého záměru a návrhu na změnu územního plánu na ochranu přírody, krajiny a územního plánování. Nutno podotknout, že i nedostatek veřejnoprávního povolení k realizaci stavby neznámá, že by stavba neexistovala jako předmět vlastnického práva, které požívá ústavní ochrany, a to i přesto, že by nebylo nabyto v dobré víře v rámci výstavby, přičemž je ochrana z části oslabena.

2 / Radek Šmíd / 21.07.2024

Námítka:

Dovolím si zde shrnout podstatné okolnosti, které ne všechny zazněly na veřejném projednání minulou středu.

Několikrát jsem byl ujištěn Vámi, pane starosto, že proti mému návrhu na změnu obec nic nenamítá. Před podáním vlastní žádosti a jejím zaplacením přímo kanceláři Projektového ateliéru AD, Ing. arch. Jaroslavu Daňkovi jsem byl opětovně o tomto postoji obce ujištěn. Ani žádné další dotčené úřady proti mému návrhu na změnu nic nenamítaly. Ing. arch. Daněk pouze požadoval kvůli bonitě půdy její výměnu za jinou část parcely, na čemž jsme se domluvili.

Rád bych apeloval na rovný přístup k žadatelům/občanům.

Přijde mi poněkud zvláštní, že rodina, která koupila sousední pozemek parc. č. 34/2 později a který byl původně označen jako Zs s podmínkami v ÚP, kterými je zatížen i můj pozemek 33/1, kde se v ÚP výslovně uvádí **nezastavitelné území, limit využití území: aktivní zóna záplavového pásma, záplavové území s podmínkami na využití: zahrada, respektovat podmínky záplavového území a aktivní zóny – neumísťovat žádné stavby, oplocení ani zeleň (živé ploty)**, dokázala toto nastavení bez problému změnit na Bn za podmínek, kde se v ÚP uvádí, že **nelze využít severní komunikaci na napojení domů a dále se předpokládá kapacita maximálně 3 RD, výměra Bn je 0,35 a Zs 0,45 ha**. Je s podivem, že na daném území vznikl nový rodinný dům, ale vše ostatní (počet RD a výměra plochy Bn a Zs uvedené v ÚP) zůstává stejné.

Jako soused jsem proti jejich změně ÚP neměl námitek, s jejich změnou jsem tedy souhlasil, souhlasil jsem v rámci stavebního řízení se stavbou jejich rodinného domu, který zde vyrostl částečně v rozporu s podmínkou ÚP, že zastavitelnost včetně zpevněných ploch bude max. 30 %. Náhledem do katastrálních map kdokoliv zjistí, že tato podmínka zjevně dodržena nebyla.

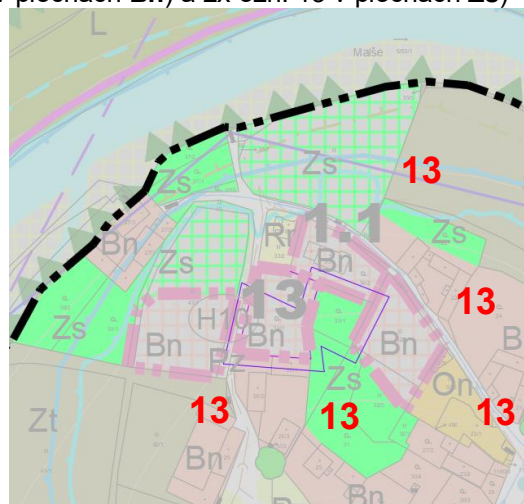
Pozastavuji se nad tím, že ačkoliv já jsem jim jejich změnu umožnil, oni se mi odvděčují tak, že jejich námítka vede ke striktnímu zákazu mé změny a to z mého pohledu bez opodstatněných důvodů.

V námítce se odvolávají na zastínění svého

Námítce se vyhovuje částečně

Do textové části k plochám Zs bude v přípustném využití vložen text: „**oplocení vyjma podmíněně přípustné využití**“.

Označení lokality bude provedeno do každé ploše samostatně (bude zobrazeno 3x ozn. 13 v plochách **Bn**) a 2x ozn. 13 v plochách **Zs**)



Odůvodnění

Posuzovaný pozemek 33/1 k.ú. Douhleby se nachází na stabilizované ploše Zs a tudíž se na něj vymezené požadavky v kapitole C.2 pro lokalitu č. 13 nevztahují. Uvedené požadavky se vztahují na navržené plochy Zs, tj. pozemky parc. č. 35/2, 35/7, 35/4, 40, 41/3, k.ú. Douhleby. Z toho důvodu není nutné upravovat podmínky využití plochy Zs a lokality č. 13 vymezené územním plánem.

Označení lokality bude provedeno do každé ploše samostatně (bude zobrazeno 3x ozn. 13 v plochách **Bn**) a 2x ozn. 13 v plochách **Zs**). Označení lokalit a případné doplňující podmínky se vztahují pouze na vymezené plochy změn, tzv. návrh (v grafické části označeno šrafovou). Pro stabilizované plochy platí podmínky uvedené v kapitole F) textové části. Důvodem této úpravy je dopřesnění a konkretizování označení lokalit tak, aby v budoucnu nedocházelo k záměnám.

V textové části bude doplněn v přípustném využití text „**oplocení vyjma podmíněně přípustné využití**“ a to z důvodu jednoznačnosti dokumentace. Posuzovaný

<p>pozemku a domu případnou stavbou. Dovolují si podotknout, že soukromí a majetek sousedů je dostatečně ochráněn občanským zákoníkem a stavebním zákonem. Není potřeba kvůli tomu znehodnotit pozemek souseda. Podmínky pro případnou stavbu a možného zastínění jsou předmětem stavebního řízení a neměly by se tedy projevit v odůvodnění vynětí mé žádosti ze změny ÚP.</p> <p>Dále bych rád podotkl, že urbanistická koncepce a zvláště podmínky pro novou výstavbu, na které se v námítkách sousedé odvolávají, je subjektivním názorem projekční kanceláře, která ÚP tvořila, zde hlavně Ing. arch. Votřelové. Tvůrce původního ÚP (p. Fidora) měl názor jiný, můj pozemek byl celý Bn a tedy určen k zastavění. Námi oslovená Ing. arch. Lucie Stirandová zastává názor, že stavba u hranice úvozové cesty by zcela zastínila její svébytný markant a historickou hodnotu. Autor budoucího ÚP bude mít pravděpodobně názor také jiný. Každopádně je zřejmé, že se při minulých změnách ÚP pouze zakomponovávaly změny. K textové části se nepřistupovalo cele, zbytek zůstává nedotčen, viz např. podmínky Zs u mého pozemku, která se přepisují již od roku 2010 (dřívější ÚP není na internetu k nahlédnutí).</p> <p>Změna těchto podmínek u plochy č. 13 v ÚP tedy nezastavitelné území, limit využití území: aktivní zóna záplavového pásma, záplavové území s podmínkami na využití: zahrada, respektovat podmínky záplavového území a aktivní zóny – neumísťovat žádné stavby, oplocení ani zeleň (živé ploty) a tedy návrat k původnímu stavu pozemku 33/1 na Bn byla podstatou mé žádosti o změnu ÚP. Je nelogické, aby můj pozemek byl zatížen těmito podmínkami, když okolní pozemky jsou Bn bez jiných omezení.</p> <p>Rád bych měl na svém pozemku možnost zasadit strom, zeleň, realizovat oplocení včetně staveb spojených s činností zemědělskou a zahradnickou bez omezení.</p> <p>Závěrem bych doplnil, že vypuštění chybně uvedených limitů (záplavových území) a omezení z těchto limitů vyplývajících není podstatnou úpravou ve smyslu stavebního zákona. Vypuštěním chybných limitů a omezení nedochází ke zkrácení práv veřejnosti nebo dotčených orgánů, ale naopak uvedení údajů a možnosti využití území do správného stavu.</p>	<p>pozemek parc. č. 33/1 k.ú. Doudleby se nachází mimo prvky ÚSES (biocentra, biokoridory a interakční prvky) a tedy podle současně platných regulativů jej lze plnohodnotně využívat. Výše uvedené doplnění textu je pouze upřesnění tak, aby v budoucnu nedocházelo k nejasnostem.</p>
---	--

P) VYHODNOCENÍ UPLATNĚNÝCH PŘIPOMÍNEK

Návrh vypořádání připomínek po 1. opakovaném veřejném projednání:

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

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.

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.

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.

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 zavázat, 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>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 49 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.