

ZMĚNA č. 2 ÚZEMNÍHO PLÁNU KOMAŘICE

včetně místních částí
Pašinovice, Sedlo u Komařic, Stradov

NÁVRH
pro opakované veřejné projednání

TEXTOVÁ ČÁST

Záznam o účinnosti
Vydávající správní orgán: Zastupitelstvo obce Komařice
Datum nabytí účinnosti:
Oprávněná úřední osoba pořizovatele jméno a příjmení: Ing. Pavla Kodadová, funkce: vedoucí odboru územního plánování Magistrátu města České Budějovice podpis: <p style="text-align: right;"><i>Otisk úředního razítka pořizovatele</i></p>



Zpracovatel:
Architektonický atelier ŠTĚPÁN
Žižkova 309/12
370 01 České Budějovice
Zodpovědný projektant: Ing. arch. Václav Štěpán

I. ZMĚNA Č. 2 ÚZEMNÍHO PLÁNU KOMAŘICE**1. Textová část výrokové části změny č. 2 územního plánu Komařice obsahuje:**

(1) číslování výkresů výroku a odůvodnění.....	4
(2) kapitola c) urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně.....	4
(3) kapitola f) stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustné využití, nepřípustné využití, popřípadě podmíněně přípustné využití těchto ploch, stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (např. výškové regulace zástavby, intenzity využití pozemků v plochách).....	4
(4) kapitola g) vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit	6
(5) údaje o počtu listů změny ÚP a počtu výkresů k němu připojené grafické části.....	6

2. Grafická část výrokové části změny č. 2 územního plánu Komařice obsahuje:

N1.2	Výkres základního členění	M 1 : 5 000
N2.2	Hlavní výkres	M 1 : 5 000
N3.2	Výkres dopravní a technické infrastruktury	M 1 : 5 000
N4.2	Výkres VPS, VPO a asanací	M 1 : 5 000

II. ZMĚNA Č. 2 ÚZEMNÍHO PLÁNU KOMAŘICE

1. Textová část odůvodnění změny č. 2 územního plánu Komařice obsahuje:

A) postup při pořízení změny územního plánu	7
B) vyhodnocení souladu návrhu ÚP s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentace vydanou krajem.....	8
C) vyhodnocení návrhu ÚP s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území.....	11
D) soulad návrhu územního plánu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů.....	11
E) vyhodnocení s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popř. s výsledkem řešení rozporů.....	11
F) vyhodnocení splnění požadavků obsahu změny územního plánu nebo vyhodnocení splnění požadavků obsažených v rozhodnutí zastupitelstva.....	14
G) zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení na životní prostředí.....	14
H) stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5, sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst. 5 zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly.....	15
I) komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty	15
J) vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch.....	16
K) výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 stavebního zákona), s odůvodněním potřeby jejich vymezení	16
L) vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa.....	17
M) rozhodnutí o námitkách včetně jejich odůvodnění	20
N) vypořádání připomínek	23
O) úprava dokumentace po veřejném projednání.....	23
P) srovnávací text.....	23
Q) údaje o počtu listů odůvodnění změny územního plánu a počtu výkresů k ní připojené grafické části	24

2. Grafická část odůvodnění změny č. 2 územního plánu Komařice obsahuje:

O1.2	Koordinační výkres	M 1 : 5 000
O2.2	Výkres širších vztahů	M 1 : 5 000
O3.2	Vyhodnocení záborů ZPF	M 1 : 5 000

VÝROKOVÁ ČÁST ZMĚNY Č. 2 ÚZEMNÍHO PLÁNU

kterou se mění územní plán Komařice takto:

(1) Číslování výkresů výroku a odůvodnění se mění z:

- **N1** - výkres základního členění území
- **N2** - hlavní výkres
- **N3** - koncepce dopravní a technické infrastruktury
- **O1** - koordinační výkres
- **O2** - výkres širších vztahů
- **O3** - výkres předpokládaných záborů ZPF

na:

- **N1.2** - výkres základního členění území
- **N2.2** - hlavní výkres
- **N3.2** - koncepce dopravní a technické infrastruktury
- **N4.2** - výkres VPS, VPO a asanací
- **O1.2** - koordinační výkres
- **O2.2** - výkres širších vztahů
- **O3.2** - výkres předpokládaných záborů ZPF

(2) V kapitole c) urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně se v tabulce *Přehled a charakteristika navržených zastavitelných ploch a koridorů technické a dopravní infrastruktury* se ruší řádky:

B1-B21	Plochy bydlení	Rodinné domy venkovského charakteru
PV1-PV10	Plochy veřejných prostranství	Obslužné a pěší komunikace, parkoviště a veřejná zeleň v zastavitelném území

A jsou nahrazeny a doplněny řádky:

B1-B22	Plochy bydlení	Rodinné domy venkovského charakteru
PV1-PV11	Plochy veřejných prostranství	Obslužné a pěší komunikace, parkoviště a veřejná zeleň v zastavitelném území
OV3	Plochy občanského vybavení	Rozšíření ploch občanské vybavenosti - stavba spolkového domu

(3) V kapitole f) stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustné využití, nepřípustné využití, popřípadě stanovení podmíněně přípustné využití těchto ploch, stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (např. výškové regulace zástavby, intenzity využití pozemků v plochách) u *Plochy bydlení – rodinné domy venkovského charakteru* v podmínkách prostorového uspořádání včetně krajinného rázu bude nahrazen text odrážky:

- zastavěná plocha pozemku do 25 % plochy parcely
- výškové uspořádání 1. NP s podkrovím se zastřešením formou sedlové, polovalbové střechy s hřebenem v podélné ose stavby ukončené štíty, sklony střech v rozmezí 30-40°
- provedení staveb v tradiční hmotové i materiálové skladbě, tak aby vzhledový charakter obce zůstal zachován

textem:

- zastavěná plocha pozemku do 25 % plochy parcely, netýká se současně zastavěného území
- výškové uspořádání stávající nebo max. 1 nadzemní podlaží s podkrovím a max. výšky nadezdívky 1,3 m
- veškeré nově budované i rekonstruované objekty budou zastřešeny sedlovou nebo polovalbovou střechou, s hřebenem v podélné ose stavby ukončené štíty, minimálně na 60 % půdorysné plochy objektu. Sklon střech bude v rozmezí 25-45°
- provedení staveb v tradiční hmotové i materiálové skladbě, tak aby vzhledový charakter obce zůstal zachován. Doplňkové stavby především uvnitř nádvoří usedlostí budou mít zastřešení odpovídající svému účelu, tj. použití materiálů pro rovné střechy (např. plech nebo šindel). Ve specifických případech pro přístavby k historické zástavbě je možné plochých střech použití i zvenčí, posouzení bude dle místních podmínek krajinného rázu.
- plocha **B22** navrhuje plochu bydlení pro výstavbu čtyř rodinných domů u plochy **B5** možnost šikmé střechy se sklonem 10-15°

u *Plochy bydlení – rodinné domy venkovského charakteru* v podmínkách prostorového uspořádání včetně krajinného rázu bude přidána odrážka:

- v ploše B22 je možná výstavba za podmínky respektování trasy vodoteče (IDVT 10277565) nebo jeho přeložení.

u *Plochy smíšené obytné – se specifickým využitím* v podmínkách prostorového uspořádání včetně krajinného rázu budou přidány odrážky:

- zastavěná plocha pozemku do 25 % plochy parcely, netýká se současně zastavěného území
- výškové uspořádání stávající nebo max. 1 nadzemní podlaží s podkrovím a max. výšky nadezdívky 1,3 m
- veškeré nově budované i rekonstruované objekty budou zastřešeny sedlovou nebo polovalbovou střechou, s hřebenem v podélné ose stavby ukončené štíty, minimálně na 60 % půdorysné plochy objektu. Sklon střech bude v rozmezí 25-45°
- doplňkové stavby především uvnitř nádvoří usedlostí budou mít zastřešení odpovídající svému účelu, tj. použití materiálů pro rovné střechy (např. plech nebo šindel). Ve specifických případech pro přístavby k historické zástavbě je možné plochých střech použití i zvenčí, posouzení bude dle místních podmínek krajinného rázu.

u *Plochy výroby a skladování – drobná řemeslná výroba, skladování* v podmínkách prostorového uspořádání včetně krajinného rázu bude nahrazen text odrážky:

- **sklony sedlových a valbových střech v rozmezí 30-40° pro krytina taškové keramické nebo betonové**

textem:

- veškeré nově budované i rekonstruované objekty budou zastřešeny sedlovou nebo polovalbovou střechou, s hřebenem v podélné ose stavby ukončené štíty, minimálně na 60 % půdorysné plochy objektu. Sklon střech bude v rozmezí 25-45°

u *Plochy občanského vybavení – veřejná infrastruktura, drobná komerční činnost* v podmínkách prostorového uspořádání včetně krajinného rázu budou přidány odrážky:

- případné rekonstrukce stávajících objektů nebo dostavby proluk, které sousedí s veřejnými prostranstvími, budou posuzovány individuálně s ohledem na přímé sousedství již existující zástavby, urbanistické a architektonické členění bude podobného charakteru, hmot a měřítek jako je okolní

zástavba,

- veškeré nově budované i rekonstruované objekty budou zastřešeny sedlovou nebo polovalbovou střechou, s hřebenem v podélné ose stavby ukončené štíty, minimálně na 60 % půdorysné plochy objektu. Sklon střech bude v rozmezí 25-45°,

- V lokalitě OV3 je možné umístit pouze stavbu spolkového domu o celkové zastavěné ploše hlavního objektu stavby do 500 m²

- (4) V kapitole g) vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit se v tabulce *Veřejně prospěšné stavby – veřejná prostranství* přidává řádek:

PV11	Základní technická a dopravní vybavenost v navržené ploše bydlení (B22)	k.ú. Pašinovice
-------------	--	-----------------

- (5) údaje o počtu listů změny ÚP a počtu výkresů k němu připojené grafické části

Počet stran (listů) změny č. 2 územního plánu	6 (3)
Počet výkresů k ní připojené grafické části	4
N1.2 Výkres základního členění	M 1 : 5 000
N2.2 Hlavní výkres	M 1 : 5 000
N3.2 Výkres dopravní a technické infrastruktury	M 1 : 5 000
N4.2 Výkres VPS, VPO a asanací	M 1 : 5 000

II. ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY Č. 2 ÚZEMNÍHO PLÁNU KOMAŘICE

A) postup při pořízení změny územního plánu

~~Pro obec Komařice byl v roce 1994 zpracován územní plán sídelního útvaru, v němž bylo vymezeno zastavěné území obce. Zpracovávaným územním plánem je toto území vymezeno ke dni 1. 4. 2009. Změna č. 1 ÚP Komařice nabyla účinnosti dne 12. 12. 2016.~~

~~O pořízení změny č. 2 územního plánu Komařice rozhodlo zastupitelstvo obce Komařice dne 5. 8. 2020. O pořízení ÚP byl požádán Magistrát města České Budějovice, odbor územního plánování, nám. Přemysla Otakara II, 370 92 České Budějovice.~~

~~Důvodem pořízení změny č. 2 je požadavek na vymezení nových zastavitelných ploch. Jako určený zastupitel pro spolupráci s pořizovatelem byl určen starosta obce Komařice Ing. Vojtěch Tomrle.~~

~~Změna č. 2 územního plánu Komařice je pořizována ve smyslu § 55 odst. (1) podle postupu v rozsahu § 52 až 54 stavebního zákona. Zastupitelstvo obce požádalo o zajištění pořízení změny územního plánu na základě usnesení č. 20/38 ze dne 5. 8. 2020.~~

~~Zpracovatelem změny č. 2 ÚP Komařice je Architektonický ateliér ŠTĚPÁN, Ing. arch. Václav Štěpán, Žižkova 12, České Budějovice 370 01.~~

~~Po výběru projektanta a podpisu Protokolu o předání pořizování bylo zahájeno pořizování změny č. 2 ÚP Komařice. Návrh změny č. 2 ÚP Komařice pro veřejné projednání byl zpracován podle stavebního zákona a vyhlášky č. 500/2006 Sb., a v souladu se schváleným obsahem.~~

~~Bude doplněno po veřejném projednání pořizovatelem~~

Plochy řešené Změnou č. 2 ÚP jsou vymezeny v grafické části této územně plánovací dokumentace (dále též „ÚPD“).

Návrh na pořízení Změny č. 2 ÚP

O pořízení Změny č. 2 ÚP a jejím obsahu rozhodlo dne 5. 8. 2020 Zastupitelstvo obce Komařice svým usnesením č. 20/38 s tím, že Změna č. 2 ÚP byla pořizována zkráceným postupem dle § 55a a § 55b zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“). O pořízení Změny č. 2 ÚP rozhodlo ZO z vlastního podnětu ve smyslu § 44 písm. a) stavebního zákona.

Důvodem pořízení změny č. 2 je požadavek na vymezení nových zastavitelných ploch. Jako určený zastupitel pro spolupráci s pořizovatelem byl určen starosta obce Komařice Ing. Vojtěch Tomrle.

Změna č. 2 územního plánu Komařice je pořizována ve smyslu § 55 odst. 1 podle postupu v rozsahu § 52 až 54 stavebního zákona. Zastupitelstvo obce požádalo o zajištění pořízení změny územního plánu na základě usnesení č. 20/38 ze dne 5. 8. 2020.

Zpracovatelem změny č. 2 ÚP Komařice je Architektonický ateliér ŠTĚPÁN, Ing. arch. Václav Štěpán, Žižkova 12, České Budějovice 370 01.

Návrh Změny č. 2 ÚP pro veřejné projednání byl zpracován podle stavebního zákona a vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „vyhláška č. 500/2006 Sb.“), a to v souladu s obsahem Změny č. 2 ÚP, o kterém rozhodlo ZO svým usnesením č. 20/38.

Veřejné projednání Změny č. 2 ÚP

Oznámení o zahájení řízení o Změně č. 2 ÚP, dle § 55b ve vazbě na § 52 a § 188 odst. 3 stavebního zákona a dle § 171 až 174 správního řádu bylo učiněno veřejnou vyhláškou, která byla vyvěšena na úřední desce Magistrátu města České Budějovice v termínu od 28. 3. 2022 do 9. 5. 2022. Oznámení bylo rovněž zveřejněno na webových stránkách statutárního města České Budějovice spolu s návrhem této ÚPD. Termín konání veřejného projednání byl stanoven na 28. 4. 2022.

K návrhu Změny č. 2 ÚP bylo v rámci veřejného projednání uplatněno celkem 7 stanovisek od dotčených orgánů (blíže viz odůvodnění Změny č. 2 ÚP). Dále byly uplatněny 2 námitky dle § 55b odst. 2 ve vazbě na § 52 odst. 2 stavebního zákona (blíže viz kapitola odůvodnění Změny č. 2 ÚP).

Krajský úřad, odbor regionálního rozvoje, územního plánování a stavebního řádu, vydal dne 2. 3. 2023, pod č. j.: KUIJK 29722/2023 stanovisko nadřízeného orgánu k návrhu Změny č. 2 ÚP. Stanovisko neobsahovalo upozornění na zásadní nedostatky z hlediska § 55b odst. 4 stavebního zákona, obsahovalo pouze požadavek na doplnění odůvodnění o vyhodnocení souladu s Politikou územního rozvoje České republiky, ve znění pozdějších aktualizací (dále též „APÚR“), z hlediska polohy obce a vztahu ke specifické oblasti SOB9. Dále obsahovalo toto stanovisko nad rámec zákonného posouzení nadřízeného orgánu i požadavek na doplnění odůvodnění Změny č. 2 ÚP o vyhodnocení souladu řešení Změny č. 2 ÚP s Územní studií krajiny Jihočeského kraje (dále též „ÚS JČK“). Návrh Změny č. 2 ÚP byl následně na základě pokynu pořizovatele upraven (blíže viz příslušná kapitola odůvodnění).

Na základě výsledků vyhodnocení veřejného projednání byl návrh Změny č. 2 ÚP upraven. Ve smyslu § 53 odst. 2 stavebního zákona došlo k podstatné úpravě návrhu Změny č. 2 ÚP, a bylo proto nutné upravený návrh Změny č. 2 ÚP znovu projednat v rozsahu měněných částí na opakovaném veřejném projednání.

Opakované veřejné projednání Změny č. 2 ÚP

(Bude doplněno pořizovatelem)“

B) vyhodnocení souladu návrhu ÚP s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentace vydanou krajem

Politika územního rozvoje ČR (dále jen „PÚR“), schválená usnesením vlády č. 929 ze dne 20. 7. 2009 vč. aktualizace č. 1 PÚR ČR schválená usnesením vlády č. 276 ze dne 15. 4. 2015, ve znění aktualizace č. 2 a aktualizace č. 3 PÚR ČR schválené usnesením vlády ze dne 2. 9. 2019 č. 629 a 630, aktualizace č. 5 PÚR ČR schválené usnesením vlády ze dne 17. srpna 2020 č. 833 a aktualizace č. 4 PÚR ČR schválené usnesením vlády č. 618 ze dne 12. 7. 2021, obsahuje republikové priority územního plánování, stanovené k dosažení vyváženého vztahu územních podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území. Tyto republikové priority územního plánování jsou určeny ke konkretizaci obecně formulovaných cílů a úkolů územního plánování a požadavků na udržitelný rozvoj v územně plánovací činnosti obcí, kterou jsou stanovovány podmínky pro změny v konkrétním území.

Dle PÚR ČR spadá správní území obce Komařice do specifické oblasti SOB9, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem. Pro tuto oblast jsou stanoveny následující úkoly pro územní plánování:

a) vytvářet územní podmínky pro podporu přirozeného vodního režimu v krajině a zvyšování jejich retenčních a akumulčních vlastností, zejm. vytvářením územních podmínek pro vznik a zachování odolné stabilní vyvážené pestré a členité krajiny, tj. krajiny s vhodným poměrem ploch lesů, mezí, luk, vodních ploch a vodních toků (zejména neregulované vodní toky s doprovodnou zelení), cestní sítě

(s doprovodnou zelení), a orné půdy (zejm. velké plochy orné půdy rozčleněné mezemi, cestní sítí, vsakovacími travními pruhy),

b) vytvářet územní podmínky pro revitalizaci a renaturaci vodních toků a niv a pro obnovu ostatních vodních prvků v krajině,

c) vytvářet územní podmínky pro hospodaření se srážkovými vodami v urbanizovaných územích, tj. dbát na dostatek ploch sídelní zeleně a vodních ploch určených pro zadržování a zasakování vody,

d) vytvářet územní podmínky pro zvyšování odolnosti půdy vůči větrné a vodní erozi, zejm. zatravněním a zakládáním a udržováním dalších protierozních prvků, např. větrolamů, mezí, zasakovacích pásů a příkopů,

e) vytvářet územní podmínky pro rozvoj a údržbu vodohospodářské infrastruktury, pro zabezpečení požadavků na dodávky vody v období nepříznivých hydrologických podmínek, zejm. pro infrastrukturu k zajištění dodávek vody z oblastí s příznivější vodohospodářskou situací a s ohledem na místní podmínky pro budování nových zejm. povrchových zdrojů vody,

f) pro řešení problematiky sucha, zejm. tak jak je specifikováno výše v písm. a) až e) (příp. navrhnout i další vhodná opatření pro obnovu přirozeného vodního režimu v krajině) využívat zejména územní studie krajiny.

Řešení Změny č. 2 ÚP Komařice nemá zásadní vliv na podmínky stanovené PÚR ČR pro specifickou oblast SOB9. Návrh respektuje stanovené úkoly pro tuto oblast z hlediska územního plánování.

Změna č. 2 ÚP Komařice je v souladu s Politikou územního rozvoje České republiky v platném znění.

Správní území obce není součástí žádné oblasti se zvýšenými požadavky na soustředění aktivit mezinárodního nebo republikového významu nebo specifických oblastí. Jeho území není dotčeno ani koridorem či plochou dopravy nebo technické infrastruktury mezinárodního a republikového významu. Vzhledem k místnímu významu Změny č. 2 ÚP Komařice není předpoklad nesouladu s PÚR ČR. Změna č. 2 ÚP Komařice respektuje republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území a bude zejména:

(14) Ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, dědictví. Zachovat ráz jedinečné urbanistické struktury území, struktury osídlení a jedinečné kulturní krajiny, které jsou výrazem identity území, jeho historie a tradice. Jejich ochrana by měla být provázána s potřebami ekonomického a sociálního rozvoje v souladu s principy udržitelného rozvoje. V některých případech je nutná cílená ochrana míst zvláštního zájmu, v jiných případech je třeba chránit, respektive obnovit celé krajinné celky. Krajina je živým v čase proměnným celkem, který vyžaduje tvůrčí, avšak citlivý přístup k vyváženému všestrannému rozvoji tak, aby byly zachovány její stěžejní kulturní, přírodní a užitné hodnoty.

(14a) Při plánování rozvoje venkovských území a oblastí dbát na rozvoj primárního sektoru při zohlednění ochrany kvalitní zemědělské, především orné půdy a ekologických funkcí krajiny.

(26) Vymezovat zastavitelné plochy v záplavových územích a umisťovat do nich veřejnou infrastrukturu jen ve zcela výjimečných případech. Vymezovat a chránit zastavitelné plochy pro přemístění zástavby z území s vysokou mírou rizika vzniku povodňových škod.

Lokality řešené Změnou č. 2 ÚP Komařice neleží uvnitř rozvojové oblasti OB10 České Budějovice. Řešené území Změny č. 2 se nedotýká rozvojové osy OS6, specifické oblasti SOB01 Šumava ani jiných záměrů v oblasti technické a dopravní infrastruktury. Respektuje i ostatní obecné požadavky vyplývající z PÚR ČR.

VYHODNOCENÍ SOULADU S ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM

Při pořízení změny byly respektovány Zásady územního rozvoje Jihočeského kraje, v platném znění (dále jen ZÚR JčK). Řešená území Změny č. 2 ÚP Komařice nejsou součástí žádné rozvojové ani specifické oblasti, rozvojové osy a plochy nadmístního významu. Návrh Změny č. 2 respektuje i ostatní obecné požadavky vyplývající ze ZÚR JčK.

1) Stanovení priorit územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území

Vzhledem k charakteru rozvojových ploch lze konstatovat, že Změna č. 2 ÚP Komařice je v souladu s prioritami územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území.

2) Zpřesnění vymezení ploch a koridorů vymezených v politice územního rozvoje a vymezení ploch a koridorů nadmístního významu, ovlivňujících území více obcí, včetně ploch a koridorů veřejné infrastruktury, územního systému ekologické stability a územních rezerv.

Do řešených ploch Změnou č. 2 ÚP Komařice nezasahují žádné koridory nadmístního významu vodohospodářského, dopravního a energetického určení. ~~V lokalitě Z2 2, částečně zasahuje do skladebního prvku ÚSES – NBK 169. Jedná se o původní plochu „Plochy zemědělské – ZPF trvalé travní porosty“ a „Plochy lesní“, které jsou Změnou č. 2 ÚP Komařice měněny na „Plochy rekreace – samostatné zahrady, zahrádkové osady“, „Plochy bydlení – rodinné domy venkovského charakteru“ a „Plochy veřejného prostranství – obslužné a pěší komunikace, parkoviště, veřejná zeleň v zastavěném území“.~~

3) Upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje

Změna č. 2 ÚP Komařice je v souladu s podmínkami koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje.

4) Vymezení cílových charakteristik krajiny

Řešené území se nachází v krajinně lesoplní. Území je vhodné pro umístování větrných a fotovoltaických elektráren. Tyto skutečnosti Změna č. 2 ÚP Komařice respektuje.

Od 1. 9. 2021 vstoupila v platnost **ÚZEMNÍ STUDIE KRAJINY JIHOČESKÉHO KRAJE**, která je zapsaná v evidenci územně plánovací činnosti. Tato studie slouží jako neopominutelný podklad při tvorbě nových ÚPD obcí.

Územní studie vymezuje v rámci členění krajiny tzv. krajinné jednotky (individuální a typologické jednotky).

Cílová kvalita krajinných typů (jednotek) zahrnuje celkový popis cílového stavu, stanovení zásad (pravidel) pro ochranu, správu a plánování (dosažení cílové kvality) a stanovení rámcových požadavků na uspořádání a využití území.

Z hlediska vymezených krajinných typů spadá správní území obce Komařice do typu 13 – mírně zvlněná až kopcovitá leso-zemědělská krajina, 17 – výrazně zvlněná až členitá leso-zemědělská krajina, 21 – údolní zemědělsko-lesní krajina.

Z hlediska vymezených krajinných oblastí spadá správní území obce Komařice do oblasti 14 – krajinná oblast Trhosvinenská a 15 – krajinná oblast Velešínská.

Změna č. 2 ÚP Komařice svým návrhem respektuje zásady pro ochranu, správu a plánování stanovené v této studii a nikterak neovlivní požadavky na uspořádání a využití území, stanovené v této územní studii.

KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ V ÚZEMÍ ZEJMÉNA NÁVAZNOSTI NA SOUSEDNÍ SPRÁVNÍ ÚZEMÍ

Změna č. 2 ÚP Komařice není v rozporu s územně plánovací dokumentací sousedních obcí.

C) vyhodnocení návrhu ÚP 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. 2 ÚP Komařice je vypracována v souladu s cíli územního plánování. 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. Změna č. 2 ÚP Komařice neovlivní ve stávající struktuře osídlení obce Komařice včetně místních částí (Pašinovice, Sedlo u Komařic, Stradov) stabilitu ve struktuře osídlení a dosažení odpovídajícího standardu dopravně inženýrské infrastruktury v obci.

Změna č. 2 ÚP Komařice nebude mít negativní vliv na architektonické a urbanistické hodnoty obce a je v souladu s prováděcími právními předpisy stavebního zákona, tzn. s vyhláškou 500/2006 Sb. a její Přílohou č. 7 a vyhláškou 501/2006 Sb.

Cíle a úkoly územního plánování jsou ve Změně č. 2 ÚP Komařice respektovány. Vzhledem k omezenému rozsahu úprav nemají změny navrhované v jednotlivých lokalitách na cíle a úkoly územního plánování vliv.

D) soulad návrhu územního plánu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů

Změna č. 2 ÚP Komařice je zpracována v souladu s požadavky zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) v platném znění a v souladu s prováděcími předpisy, tj., s vyhláškou č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti v platném znění a s vyhláškou 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území v platném znění.

E) vyhodnocení s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popř. s výsledkem řešení rozporů

~~Změna č. 2 ÚP Komařice je pořizována zkráceným postupem podle § 55a a 55b stavebního zákona. Návrh změny č. 2 ÚP je zpracován v souladu s požadavky zvláštních právních předpisů. Návrh změny č. 2 ÚP pro veřejné projednání byl zpracován v souladu s požadavky schváleného obsahu návrhu na pořízení změny č. 2 ÚP.~~

~~Kapitola bude dále doplněna pořizovatelem po vyhodnocení výsledků veřejného projednání.~~

Změna č. 2 ÚP Komařice je pořizována zkráceným postupem podle § 55a a 55b stavebního zákona. Návrh změny č. 2 ÚP je zpracován v souladu s požadavky zvláštních právních předpisů. Návrh změny č. 2 ÚP pro veřejné projednání byl zpracován v souladu s požadavky schváleného obsahu návrhu na pořízení změny č. 2 ÚP. Stanoviska dotčených orgánů jsou součástí dokladové části Změny č. 2 ÚP.

Souhlasná stanoviska uplatnily následující dotčené orgány:

1. Magistrát města České Budějovice, odbor ochrany životního prostředí, z hlediska vodního hospodářství, lesního hospodářství a nakládání s odpady

Značka: OOZP/3650/2022/Do ze dne 3. 5. 2022

2. Ministerstvo životního prostředí ČR, Odbor výkonu státní správy II, České Budějovice

Značka: MZP/2022/510/532 ze dne 26. 4. 2022

3. Ministerstvo vnitra, odbor správy majetku

Značka: MV-8930-10/OSM-2022 ze dne 22. 4. 2022

4. Krajský úřad – Jihočeský kraj, odbor životního prostředí, zemědělství a lesnictví, oddělení ekologie krajiny a NATURA 2000

Značka: KUJCK 49054/2022 ze dne 22. 4. 2022

5. Krajská hygienická stanice Jihočeského kraje se sídlem v Českých Budějovicích

Značka: KHSJC 12278/2022/HOK CB-CK ze dne 29. 4. 2022

Stanoviska s požadavky uplatnily následující orgány:

6. Ministerstvo obrany ČR, sekce nakládání s majetkem, odbor ochrany územních zájmů

Značka: 128525/2022-1322-OÚZ-ČB ze dne 7. 4. 2022

Obsah:

Ministerstvo obrany ČR (dále jen „MO“) požadovalo zpracovat limity a zájmy MO do návrhu Změny č. 2 ÚP.

Vyhodnocení:

Požadavek na respektování OP RLP – ochranného pásma radiolokačního zařízení nelze stanovit jako podmínku v textové (výrokové) části změny č. 2 ÚP, neboť se jedná o zákonnou povinnost, kterou nově nestanovuje tato ÚPD.

Požadavku na doplnění uvedeného, do kapitoly zvláštní zájmy MO v odůvodnění návrhu změny č. 2 ÚP Komařice, nelze plně vyhovět. Ve stanovisku není blíže specifikováno, jaký by měl být obsah této kapitoly, a navíc stavební zákon ani jeho prováděcí vyhláška předmětnou kapitolu v odůvodnění nepožadují.

V řešeném území se nachází celá řada limit a není v textové části uveden jejich kompletní výčet, ani blíže specifikované požadavky na změny v území z těchto limů vyplývající.

Z hlediska zpracování informace o OP do koordinačního výkresu bude doplněna jeho legenda o text: „Celé správní území obce je situováno v ochranném pásmu radiolokačního zařízení Ministerstva obrany“.

Z hlediska zpracování informace o zájmovém území MO do legendy koordinačního výkresu bude doplněna legenda koordinačního výkresu o text: „celé správní území je zájmovým územím Ministerstva obrany z hlediska povolování vybraných druhů staveb.“

Nesouhlasná stanoviska, která byla vypořádána v rámci dohodovacích jednání:

7. Magistrát města České Budějovice, odbor ochrany životního prostředí, z hlediska ochrany přírody a krajiny

Značka: OOZP/3650/2022/Do ze dne 3. 5. 2022

Obsah:

S plochou Z2-1 souhlasíme bez připomínek. S plochou Z2-2 souhlasíme v rozsahu zastavitelného území s označením B22. Na ploše PV11 se nacházejí lesní pozemky. Les je dle zákona významným

krajinným prvkem. Lesní pozemky jsou tedy z principu nezastavitelné. Nelze zde umístit žádné zpevněné plochy apod., jelikož nesmí dojít k poškození významného krajinného prvku. Z tohoto vyplývá, že lesní pozemek nelze změnit na takový funkční typ, který připouští stavbu, jelikož je takový postup v přímém rozporu se zákonem o ochraně přírody. Řešením je změna druhu pozemků na jiný druh (ostatní plocha apod.) a až poté je možné změnit funkční typ plochy v územním plánu. Předpokladem však je, že se na dotčených plochách les již nenachází, jelikož dle zákona nesmí dojít k jeho poškození, jak jsme již uvedli výše.

Vyhodnocení:

V rámci dohodovacího jednání dne 21. 11. 2022 bylo s referentem OOŽP, oddělení ochrany přírody a krajiny, dohodnuta akceptace návrhu Změny č. 2 ÚP v neměnné podobě.

V případě zastavitelné plochy PV11, se způsobem využití plochy veřejných prostranství – obslužné komunikace, parkoviště, veřejná zeleň v zastavěném území, je hlavním a přípustným využitím umožněna pouze veřejná zeleň společně s dopravní a technickou infrastrukturou.

V případě zastavitelné plochy B22 se způsobem využití plochy bydlení – rodinné domy venkovského charakteru, která částečně zasahuje do lesních pozemků, je jejich trvalé odnětí předmětem až navazujících správních řízení.

Z hlediska lesního hospodářství je dotčeným orgánem Odbor ochrany životního prostředí Magistrátu města, oddělení ochrany lesa a ZPF, který ve stanovisku konstatoval s návrhem Změny č. 2 ÚP Komařice svůj souhlas.

Na základě uvedeného byl oddělením ochrany přírody a krajiny konstatován souhlas s ponecháním zastavitelných ploch PV11 a B22 v rozsahu návrhu Změny č. 2 ÚP Komařice pro veřejné projednání.

8. Krajský úřad – Jihočeský kraj, odbor životního prostředí, zemědělství a lesnictví, oddělení ochrany přírody, ZPF, SEA a CITES

Značka: KUJCK 38805/2022 ze dne 6. 5. 2022

Souhlasné stanovisko po zpracování požadavků: KUJCK 133314/2022 ze dne 4. 11. 2022

Obsah:

Po provedeném hodnocení navržené plochy z hlediska ochrany ZPF je nutno konstatovat, že v návrhu změny ÚP chybí zdůvodnění nezbytnosti požadovaného záboru zemědělské půdy (plocha bydlení – rod. domy venkovského charakteru). V návrhu změny č. 2 ÚP Komařice, nebyla prokázána nezbytnost (§ 4 odst 1 zákona) dalšího záboru zemědělské půdy v celkovém rozsahu 2,78 ha pro rozvoj obce. V návrhu změny ÚP nebyla navržena možnost řešení vyřazením části rozvojových ploch vymezených v předchozí ÚPD, které nebyly dosud využity. Nelze proto považovat tento návrh změny územního plánu za vyhovující požadavkům dle § 5 odst. 1 zákona. V odůvodnění nejsou uvedeny žádné argumenty, které by prokázaly výhodnost navrhovaného řešení z hlediska ochrany ZPF. Žádosti vlastníků pozemků nejsou samy o sobě důvodem k rozšíření další zastavitelné plochy bez zřetele na zastavitelné plochy stávající.

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 změny č. 2 územního plánu vyslovit souhlas z hlediska základních zásad ochrany ZPF.

Zemědělská půda je součástí krajiny a jednou z hlavních složek životního prostředí a její ochrana je veřejným zájmem vyjádřeným zákonem č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF ve znění pozdějších předpisů, který definuje zemědělský půdní fond jako přírodní bohatství naší země, nenahraditelný výrobní prostředek umožňující zemědělskou výrobu.

Krajský úřad – Jihočeský kraj, odbor životního prostředí, zemědělství a lesnictví, jako příslušný orgán ochrany zemědělského půdního fondu po posouzení návrhu změny č. 2 ÚP Komařice konstatuje, že předmětný návrh nerespektuje zcela základní zásady plošné ochrany ZPF a žádá pořizovatele změny č. 2 ÚP o přehodnocení a úpravu návrhu změny ÚP tak, jak je výše uvedeno. Po provedené úpravě bude návrh změny č. 2 ÚP znovu posouzen a ve smyslu ust. § 5 odst. 2 zákona bude vydáno stanovisko.

Vyhodnocení:

Na základě stanoviska Krajského úřadu Jihočeského kraje, odboru životního prostředí, zemědělství a lesnictví, oddělení ochrany přírody, ZPF, SEA a CITES (dále jen „odbor životního prostředí“), k návrhu Změny č. 2 ÚP pro veřejné projednání ze dne 6. 5. 2022, byl návrh doplněn v rozsahu zdůvodnění potřeby záborů ZPF v textové části odůvodnění návrhu.

Referent odboru životního prostředí, dne 20. 10. 2022 v rámci dohodovacího jednání souhlasil s rozsahem doplnění odůvodnění návrhu Změny č. 2 ÚP. Následně na základě žádosti odboru územního plánování vydal odbor životního prostředí dne 4. 11. 2022 **potvrzující stanovisko pod č.j.: KUJCK 133314/2022, ve kterém konstatoval (po doplnění návrhu Změny č. 2 ÚP požadovaném v rámci předchozího stanoviska) svůj souhlas s návrhem Změny č. 2 ÚP z hlediska ochrany ZPF.**

F) vyhodnocení splnění požadavků obsahu změny územního plánu nebo vyhodnocení splnění požadavků obsažených v rozhodnutí zastupitelstva

Změna č. 2 ÚP Komařice je pořizována zkráceným postupem v souladu s § 55a a 55b stavebního zákona. Z tohoto důvodu nebylo zpracováno zadání.

Návrh změny č. 2 ÚP Komařice pro veřejné projednání byl zpracován na základě usnesením ZO č. 20/38 schváleného obsahu návrhu změny č. 2 ÚP, společně s požadavkem, schváleného usnesením ZO 33/143, na prověření úpravy regulativu sedlových a polovalbových střech v plochách se způsobem využití plochy bydlení – rodinné domy venkovského charakteru, plochy smíšené obytné – se specifickým využitím a plochy výroby a skladování – drobná řemeslná výroba, skladování, v rozsahu umožnění jiných typů střechy (než výrokem stanovených).

Návrh změny č. 2 ÚP Komařice je zpracován v rozsahu schváleného obsahu a požadavků ZO.

G) zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení na životní prostředí

Po provedení zjišťovacího řízení podle kritérií uvedených v příloze č. 8 a v souladu s § 10i odst. (3) zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o posuzování vlivů na ŽP“), krajský úřad ve svém stanovisku č. j.: KUJCK 114603/2020, ze dne 14. 8. 2020, k obsahu změny č. 2 ÚP Komařice, nepožadoval zpracování vyhodnocení vlivů změny územního plánu na životní prostředí. Stanovisko krajského úřadu ve smyslu § 50 odst. (5) stavebního zákona tak nemohlo být uplatněno.“

H) stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5, sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst. 5 zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly

V řešených lokalitách změny č. 2 ÚP Komařice se nevyskytuje žádná ptačí oblast ani evropsky významná lokalita. Nejbližšími prvky soustavy NATURA 2000 jsou evropsky významné lokality CZ0314124 Blanský les a CZ0310630 Ďáblík, které jsou vzdáleny vzdušnou čarou cca 6,8 - 8,2 km.

Vzhledem k charakteru navrhovaných záměrů a jejich umístění v dostatečné vzdálenosti od zmiňovaných evropsky významných lokalit a ptačích oblastí, krajský úřad konstatoval, že lze usuzovat, že nedojde k narušení či dotčení předmětů ochrany v těchto prvcích soustavy NATURA 2000.

Na základě skutečnosti, kdy nebylo krajským úřadem v uplatněném stanovisku podle § 55a odst. (2) d) stavebního zákona požadováno posoudit změnu č. 2 ÚP Komařice 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. Stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 stavebního zákona tak nemohlo být uplatněno.

I) komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty

Navrhovaná Změna č. 2 ÚP Komařice nemění základní koncepci vydaného územního plánu, pouze upřesňuje a doplňuje již dříve navržené řešení. Nově navrhované řešení vychází z požadavků obce na provedení změny a výsledků projednávání zadání, kde byly specifikovány podmínky pro provedení příslušných změn. Navržené řešení přispěje k realizaci požadavků obyvatel obce na rozvoj území.

Zdůvodnění zastavitelných ploch

Plocha B5

V této ploše (pozemek p. č. 666/2 v k. ú. Pašínovice) dochází ke změně podmínek prostorového uspořádání. Přidává se zde možnost šikmé střechy se sklonem 10-15°. Tato plocha je ve stávajícím ÚP Komařice vedena jako plocha bydlení – rodinné domy venkovského charakteru (**B5**).

Plocha B22

Plocha **B22** se nachází v k.ú. Pašínovice. Uvažovaná plocha bydlení – rodinné domy venkovského charakteru pro výstavbu tří rodinných domů je navržena na pozemku p. č. 950/1, 969/2, 969/9, 969/17, 969/19 (k. ú. Pašínovice) a na části pozemků p. č. 946, 950/2, 950/3 (k. ú. Pašínovice). Plocha **B22** navrhuje plochu bydlení pro výstavbu čtyř rodinných domů. Zásobování vodou bude řešeno napojením na skupinový vodovod Borovany – Ledenice. Odkanalizování bude řešeno individuálně na vlastním pozemku. Záměr je vymezen na ploše o výměře 6 755 m² s dosavadním funkčním využitím z plochy lesní a plochy zemědělské ZPF – trvalý travní porost V. třídy ochrany ZPF. Je zde předpoklad stabilizace stálých obyvatel v obci a tím posílení ekonomického růstu obce. Vymezená plocha svým charakterem nenarušuje organizaci ZPF. Zavedení inženýrských sítí do objektu bude řešeno napojením na stávající rozvody.

Plocha PV11

Plocha **PV11** se nachází v k.ú. Pašínovice. Plocha veřejného prostranství je navržena na pozemku p. č. 950/4, 956/2, 969/2 a části pozemku p. č. ~~946, 969/9~~, 969/18 a 969/23 (k.ú. Pašínovice). Záměr je vymezen na ploše o výměře 1 864 m² s dosavadním funkčním využitím plochy lesní a plochy zemědělské ZPF – trvalý travní porost.

Plocha OV3

Plocha **OV3** se nachází v k.ú. Komařice. Plocha občanské vybavenosti je navržena na pozemku p. č. 3/5 a p. č. st. 18 (k.ú. Komařice). Záměr je vymezen na ploše o výměře 1 674 m² s dosavadním funkčním využitím plochy bydlení – rodinné domy venkovského charakteru. Jedná se o plochu přestavby pro rozšíření občanské vybavenosti a plánovanou stavbu spolkového domu se zázemím. Plocha je v zastavěném území s možností napojení na komunikaci a technickou infrastrukturu.

Změnou č. 2 ÚP Komařice jsou doplněny podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití v plochách bydlení – rodinné domy venkovského charakteru (B), smíšené obytné – se specifickým využitím (SX) a výroby a skladování – drobná řemeslná výroba, skladování (VD). Podmínky v těchto plochách jsou upraveny, nejedná se však o změny, které by zásadně měnily možné využití v jednotlivých plochách.

Změna č. 2 ÚP Komařice vymezuje ve výkrese „N4.2 Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací“ tuto veřejně prospěšnou stavbu:

PV11	Základní technická a dopravní vybavenost v navržené ploše bydlení (B22)	k.ú. Pašinovice
------	---	-----------------

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

Změna č. 2 ÚP Komařice aktualizuje vymezení zastavěného území ke dni 25. 6. 2021. Zastavěné území je účelně využíváno. V zájmu obce je přispět ke zlepšení nabídky stavebních pozemků pro další rozvoj investic do zástavby v obci a v jejích místních částech. Změna č. 2 ÚP Komařice nově navrhuje zastavitelné plochy, jenž smysluplně navazují na zastavěné území obce, jsou navrženy tak, aby doplňovaly stávající situaci zastavěných ploch s prvořadým využitím proluk a volných ploch v území a aby nenarušovaly souvisle obdělávané zemědělské plochy.

Vymezení zastavitelných ploch

Požadavek na rozvoj obytné zástavby na vymezených zastavitelných plochách je opodstatněný. Návrh zastavitelných ploch vytváří předpoklady k přiměřenému a komplexnímu rozvoji sídel. Nově navržené zastavitelné plochy určené pro bydlení reflektují zejména potřebu přirozeného rozvoje sídel spojeného zejména s generační obměnou. Vzhledem k výrazným přírodním hodnotám v okolí obce se předpokládá trvalý zájem o bydlení v této obci. Rozsah zastavitelných ploch odpovídá velikosti a významu obce. Vymezení zastavitelných ploch vytváří předpoklady k přiměřenému a komplexnímu rozvoji sídla.

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

Ve Změně č. 2 ÚP Komařice nejsou řešeny záležitosti nadmístního významu, které by nebyly řešeny v ZÚR JčK.

L) vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa

Tabulka předpokládaných záborů zemědělského půdního fondu

K záboru zemědělského půdního fondu Změnou č. 2 ÚP Komařice dochází.

V tabulkové části jsou jednotlivé lokality charakterizovány jejich navrhovaným funkčním využitím. V grafické části („O3.2 Výkres předpokládaných záborů půdního fondu“ v měřítku 1 : 5 000) je v řešeném území vyznačen zákres hranic BPEJ s jejich kódem a rozlišením dle tříd ochrany a vyznačen zákres lokalit záboru s jejich označením.

Zastavitelné plochy byly vymezeny s ohledem na velikost a význam obce, její charakter, rozvojový potenciál, vhodnost k zástavbě a dosažitelnost dopravní a technické infrastruktury. K záboru půd I. a II. třídy ochrany nedochází. Zastavitelné plochy navazují na zastavěné území.

Vyhodnocení kvality zemědělské půdy

Kvalita zemědělské půdy je charakterizována bonitovanou půdně ekologickou jednotkou (BPEJ), ze které vychází zařazení zemědělské půdy do pěti tříd ochrany.

Kód BPEJ vyjadřuje soubor agronomicky významných činitelů, které jsou charakteristické pro jednotlivé typy zemědělské půdy. První číslice kódu BPEJ značí klimatický region. Druhá a třetí číslice vyjadřuje hlavní půdní jednotku, čtvrtá je kód kombinace sklonitosti a expozice. Pátá číslice označuje kód kombinace skeletovitosti a hloubky půdního profilu.

Vliv řešení návrhu Změny č. 2 ÚP Komařice na zábor zemědělské půdy

Celková výměra předpokládaných záborů zemědělské půdy vyvolaná vlivem řešení změny č. 2 Územního plánu Komařice činí celkem **0,6365** ha.

Vliv řešení návrhu Změny č. 2 ÚP Komařice na zábor pozemků určených k plnění funkce lesa

Celková výměra předpokládaných záborů PUPFL vyvolaná vlivem řešení změny č. 2 Územního plánu Komařice činí celkem **0,2233** ha.

Odůvodnění jednotlivých navržených ploch

Lokalita Z2-2 (B22)

Změna způsobu využití pozemků na plochu bydlení – rodinné domy venkovského charakteru. Plocha se nachází v proluce po obvodu současně zastavěného území místní části obce Pašinovice. Vyplňuje proluku mezi domy a tím zceluje sídlo a dotváří kompaktní tvar současně zastavěného území. Nově navržená zastavitelná plocha je zde určena pro bydlení a reflektuje zejména potřebu přirozeného rozvoje Pašinovic (místní část obce Komařice), která je spojená především s generační obměnou. Vzhledem ke kvalitním přírodním hodnotám v okolí obce se zde předpokládá trvalý zájem o bydlení. Rozsah zastavitelných ploch odpovídá současnému uspořádání zástavby. Navržená situace umístění čtyř parcel pro rodinné domy venkovské se nachází v zastavitelné údolnici potoka a vytváří ucelenou plochu pro bydlení.

V Pašinovicích je stabilizován průjezd silnice II/155, která souvisle navazuje na již řešený ve stádiu DUR, průjezd této trasy obcí Komařice. Charakter zástavby, původní i novodobý (v prolukách i na zahradách) je trvale obytný, nikoli rekreační, a to z více než 90 % obydlí domů.

Z hlediska demografického vývoje zde žijí převážně rodiny s dětmi včetně důchodců, tzn. třígenerační bydlení. Proto je v Pašinovicích v rámci dopravní inženýrské vybavenosti a základní technické vybavenosti toto již realizováno v rámci úprav místních komunikací. Týká se především rozvodů všech inženýrských sítí v zastavěném území Pašinovic, které je rozděleno průjezdem silnice II. tř. na severní a jižní část. V rámci realizace veřejných prostranství jsou to zejména návesní prostory jak pro severní, tak pro jižní část Pašinovic.

Nově zainvestovaný návesní prostor pro jižní část je kompletní, jsou zde rozvody vody, NN, v období platnosti ÚP se připravuje kanalizace a je provedeno VO. Je zde provedena realizace nové návsi, kterou prozatím obec nevnese do KN, i když mezitím souhlasila s parcelací pro RD na dosud nezastavěné straně tohoto veřejného prostranství. Zde byl tento prostor rozparcelován a vlastníky do KN vložen. Na tento reálný stav v legalizaci členění pozemků reaguje změna č. 2 ÚP Komařice, která řeší situaci pro čtyři RD doplňující stávající návesní prostor již realizované obytné frontě naproti. Odnímaná plocha této proluky je navržena na půdách nejnižší třídy ochrany ZPF, dnes z části zamokřený TTP. Z hlediska rozšíření ploch v Pašinovicích nedojde zde k zásahu v organizaci v hospodaření zemědělských pozemků a současně nedojde k narušení sítě zemědělských komunikací v katastru.

Lokalita Z2-2 (PV11)

Změna způsobu využití pozemků na plochy veřejného prostranství – obslužné a pěší komunikace, parkoviště, veřejná zeleň v zastavěném území. Plocha se nachází v proluce po obvodu současně zastavěného území obce Pašinovice. Navržené veřejné prostranství má sloužit k obsluze nově navržené zastavitelné plochy B22. Plocha je navržena na půdách mimo zvláště chráněné (I. a II. tř. ochrany), druh pozemku – trvalý travní porost a lesní plochy. Navržená situace vytváří ucelené veřejné prostranství.

Lokalita Z2-3 (OV3)

Změna způsobu využití pozemků na plochy občanského vybavení – veřejná infrastruktura, drobná komerční činnost. Plocha se nachází v zastavěném území obce Komařice. Navržená přestavba občanské vybavenosti má sloužit k rozšíření občanské vybavenosti a je zde plánována stavba spolkového domu se zázemím. K záboru ZPF nedochází.

- Údaje o celkovém rozsahu požadovaných ploch a podílu půdy náležející do zemědělského půdního fondu, údaje o druhu pozemku (kultuře) dotčené půdy, údaje o zařazení zemědělské půdy do bonitovaných půdně ekologických jednotek a tříd ochrany půdy dle MP MŽP č. j. OOLP/1067/96,

Označení	Způsob využití plochy	Navržená plocha celkem (ha)	Celkový zábor ZPF (ha)	Zábor podle jednotlivých kultur (ha)				Zábor ZPF podle tříd ochrany (ha)					Investice do půdy
				Orná půda	Ovocný sad	Trvalý travní porost	Zahrada	I.	II.	III.	IV.	V.	
B22	plochy bydlení – rodinné domy venkovského charakteru	0,6755	0,6204	-	-	0,6204	-	-	-	-	-	0,6204	Ne
PV11	plochy veřejného prostranství – obslužné a pěší komunikace, parkoviště, veřejná zeleň v zastavěném území	0,1864	0,0161	-	-	0,0161	-	-	-	-	-	0,0161	Ne
CELKEM (ha)		0,8619	0,6365	-	-	0,6365	-	-	-	-	-	0,6365	-
CELKEM (%)						100	-	-	-	-	-	100	

Celkový zábor ploch ZPF navržených Změnou č. 2 ÚP Komařice je **0,6365 ha**.

Údaje o celkovém rozsahu požadovaných ploch a podílu půdy náležející do pozemků určených k plnění funkcí lesa

Označení	Způsob využití plochy	Navržená plocha celkem (ha)	Celkový zábor PUPFL (ha)
B22	plochy bydlení – rodinné domy venkovského charakteru	0,6755	0,0551
PV11	plochy veřejného prostranství – obslužné a pěší komunikace, parkoviště, veřejná zeleň v zastavěném území	0,1864	0,1703
CELKEM (ha)		0,8619	0,2254

Celkový zábor PUPFL ploch navržených Změnou č. 2 ÚP Komařice je **0,2254 ha**.

- **Charakteristika klimatického regionu**

Zájmová oblast spadá převážně do klimatické oblasti dle Quitta MT5 – mírně teplá oblast.

- **Charakteristika hlavních půdních jednotek**

71 Gleje fluvické, fluvizemě glejové, stejných vlastností jako HPJ 70, avšak výrazně vlhčí při terasových částech úzkých niv.

- **Charakteristika tříd ochrany půdy dle metodického pokynu MŽP č.j. OOLP/1067/96**

Do V. třídy ochrany jsou sdruženy zbývající bonitované půdně ekologické jednotky (BPEJ), které představují půdy s velmi nízkou produkční schopností, jako jsou mělké půdy, hydromorfní půdy, silně skeletovité a silně erozně ohrožované. Tyto půdy jsou většinou pro zemědělské účely postradatelné. Lze připustit i jiné, efektivnější, využití než zemědělské. Jedná se zejména o půdy s nízkým stupněm ochrany, s výjimkou vymezených ochranných pásem a chráněných území.

- **Údaje o uskutečněných investicích do půdy a o jejich předpokládaném porušení**

Změnou č. 2 ÚP Komařice nedojde k porušení ploch s investicemi do půdy.

- **Údaje o areálech a objektech staveb zemědělské prvovýroby a zemědělských usedlostech a o jejich předpokládaném porušení,**

Změnou č. 2 ÚP Komařice nedojde k porušení areálů a objektů zemědělské prvovýroby.

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

Změnou č. 2 ÚP Komařice dochází k záboru **0,6365** ha zemědělské půdy. Změnou nedochází k narušení organizace zemědělské půdy a jejího využití, neboť rozvojové plochy zachovávají ucelené plochy, ani odtokové poměry v území nejsou narušeny. K návrhu zastavitelných ploch byly využity pozemky v návaznosti na zastavěné území či pozemky nacházející se v prolukách zastavitelných ploch.

Návrhem nových zastavitelných ploch pro bydlení dochází ke stabilizaci mladých rodin v obci, který je podporován obcí. Lze tedy říci, že zde převažuje veřejný zájem na přiměřeném rozvoji obce.

- **Zábor PUPFL**

Změnou č. 2 dochází k záboru PUPFL o výměře **0,2254** ha. Nicméně na těchto plochách se nevyskytují žádné lesní dřeviny, pouze náletové porosty a již nyní plochy částečně slouží jako plocha veřejného prostranství. Řešené pozemky (**B22** a **PV11**) zasahují do ochranného pásma lesa.

M) rozhodnutí o námitkách včetně jejich odůvodnění

V rámci veřejného projednání návrhu Změny č. 2 ÚP **byly uplatněny**, v souladu s § 55b odst. 2 stavebního zákona, celkem **2 námitky**, od dotčených osob ve smyslu § 52 odst. 2 stavebního zákona.

1. Jiří Kopecký, Plzeňská 577/11, 370 04 České Budějovice

Značka: OUP/1395/2022 ze dne 21. 4. 2022

Text námítky:

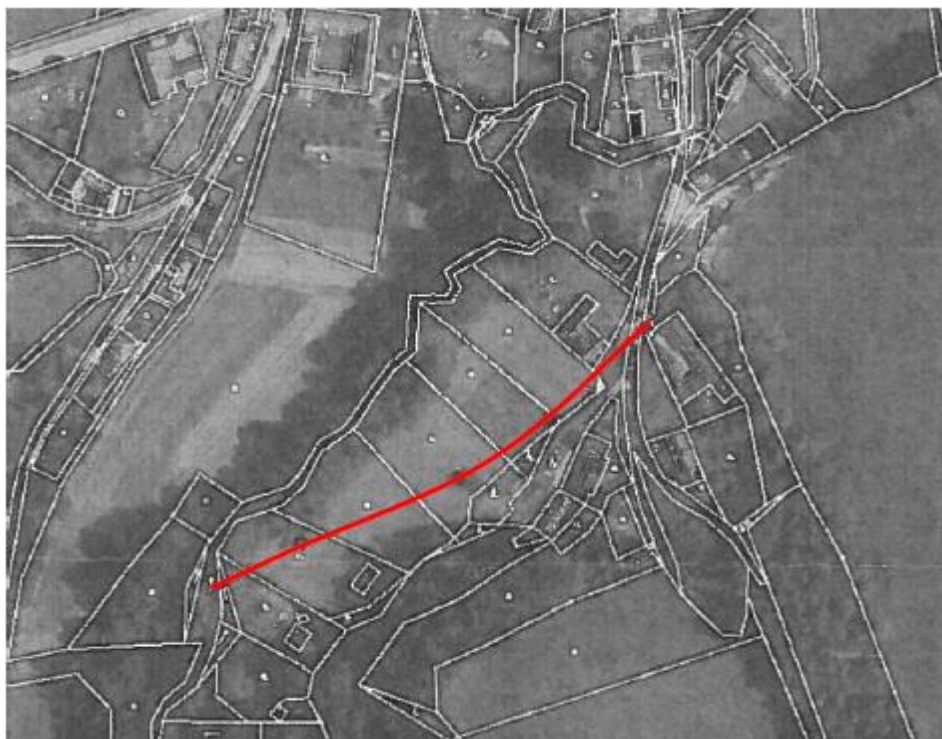
V Českých Budějovicích dne 14. 4. 2022

Změna č. 2 ÚP Komařice v k.ú. Komařice, Pašínovice a Sedlo u Komařic – podání námítky

Vážení,

V návaznosti na „oznámení o zahájení řízení o vydání změny č. 2 ÚP Komařice v k.ú. Komařice, Pašinovice a Sedlo u Komařic, zn. OÚP/O-1030/2022/Ko-V, ze dne 24. 3. 2022, podávám jako vlastník nemovitých věcí evidovaných na Listu vlastnictví č. 552 pro k.ú. Pašinovice, a zejména rybník Pašinovický umístění na pozemku parc. č. 2311, podle § 52 odst. (2) stavebního zákona námitku oproti návrhu č. 2 ÚP Komařice a to z důvodu, že s řešenými plochami PV11 a B22 prochází zatrubnění vodoteče, evidované v centrální evidenci Ministerstva zemědělství ČR jako IDVT 10277565. Tato vodoteč, tvořená betonovým potrubím DN 600 a v dotčeném území dvěma revizními šachtami, přivádí vodu do mnou vlastněného rybníka Pašinovický, odběrem z Pašinovického potoka. V nyní předložené a projednávané změně územního plánu jsem o této vodoteči nenašel zmínku a ani zdůvodnění, jak v souvislosti se změnou využití ploch PV11 a B22 a stavebních činností z toho plynoucích bude tato vodoteč ochráněna a zabezpečena. Požaduji tuto skutečnost v navržené změně územního plánu řešit a pro budoucí využití území zabezpečit tak, aby bylo respektováno současné využití a údržba vodoteče a nedošlo k ohrožení mých práv při užívání rybníka Pašinovický.

Zákres trasy zatrubnění náhonu:



Rozhodnutí o námitce:

NÁMITCE SE VYHOVUJE

Odůvodnění:

Požadavek na zabezpečení trasy a údržby vodoteče, tvořené betonovým potrubím DN 600, evidované v centrální evidenci Ministerstva zemědělství ČR jako IDVT 10277565 byl akceptován. Z důvodu zajištění jeho ochrany v úrovni územně plánovací dokumentace bude Změna č. 2 ÚP Komařice doplněna o zákres trasy potrubí a jeho ochranného pásma v koordinačním výkrese.

Současně bude, z důvodu ochrany vodoteče, v textové výrokové části Změny č. 2 ÚP uvedena podmínka pro respektování trasy náhonu v ploše B22, tak aby v budoucnu nedošlo ke konfliktu

s umístěvanými objekty rodinných domů. Bude doplněn bod stanovených podmínek prostorového uspořádání včetně podmínek ochrany krajinného rázu plochy se způsobem využití plochy bydlení – rodinné domy venkovského charakteru: „v ploše B22 je možná výstavba za podmínky respektování trasy vodoteče (IDVT 10277565) nebo jeho přeložení.“

Poučení o odvolání proti rozhodnutí o námitce:

Proti rozhodnutí o uplatněné námitce se nelze podle § 172 odst. 5 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, odvolat ani podat rozklad.

2. Martin Smudek, Pašínovice 44, 374 01 Trhové Sviny

Značka: OUP/1558/2022 ze dne 4. 5. 2022

Text námítky:

Rozšíření zastavitelného území na pozemku 950/1 – plocha B22 – rodinné domy venkovského charakteru.

Součástí plochy se způsobem využití PV11 – základní technická a dopravní vybavenost k navržené ploše bydlení (B22) by měl být i pozemek parc. 969/2 v k.ú. Pašínovice.

Odůvodnění:

Z jedné strany mých pozemků je již stávající zástavba, z druhé strany jsou všechny sousední a vedlejší pozemky změnou také navrhovány k využití pro výstavbu RD venkovského charakteru.

Tímto vzniká naprosto nelogická „proluka“ s původním způsobem využití.

Žádám o rozšíření zastavitelného území i na mé pozemky.

Rozhodnutí o námitce:

NÁMITCE SE VYHOVUJE

Odůvodnění:

Pozemky parc. č. 969/2 a 950/2 v k.ú. Pašínovice se nacházejí mezi zastavěným územím v přímé vazbě na stabilizovanou plochu se způsobem využití plochy bydlení – rodinné domy venkovského charakteru a nově návrhem Změny č. 2 ÚP Komařice vymezenou zastavitelnou plochou B22, se stejným způsobem využití. Zařazením navazující části předmětných pozemků do plochy B22 dojde k vhodnému propojení urbanistického celku v rámci koncepce rozvoje obce, kdy zastavitelné plochy jsou vymezeny v přímém sousedství ke stávající zástavbě obce. Je takto zachován cíl stanovené urbanistické koncepce územního plánu, kterým jsou mimo jiné zachování funkční a architektonické stability, a to především umožněním investice do trvale obytné stability obce a místních částí. Záměrem obce je zajištění podmínek kvalitního bydlení pro své obyvatele na území obce a zastavit tak jejich odliv.

Předmětné pozemky jsou situovány na zemědělské půdě s V. třídou ochrany, jedná se o půdu s nízkou produkční schopností, která je pro zemědělské účely postradatelná. Nerozšířením zastavitelné plochy by znamenalo ponechání proluky uprostřed urbanizované části obce, ve které bylo by obtížné zajistit intenzivní zemědělské obhospodařování půdy bez zátěže obytné pohody v okolní stávající nebo budoucí zástavbě.

Poučení o odvolání proti rozhodnutí o námitce:

Proti rozhodnutí o uplatněné námitce se nelze podle § 172 odst. 5 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, odvolat ani podat rozklad.

N) vypořádání připomínek

V rámci veřejného projednání návrhu Změny č. 2 ÚP **nebyla uplatněna žádná připomínka.**

O) úprava dokumentace po veřejném projednání

Na základě výsledků veřejného projednání Změny č. 2 ÚP bylo nutné dokumentaci upravit. Ve smyslu § 53 odst. 2 stavebního zákona se jednalo o podstatnou úpravu návrhu této ÚPD, a bylo proto nutné uskutečnit opakované veřejné projednání.

- Na základě požadavku obce dle usnesení ze dne 20. 2. 2023 (z důvodu plánované stavby objektů občanské vybavenosti – spolkový dům, pergola, úprava veřejných prostranství, atd.) byla doplněna do Změny č. 2 ÚP lokalita řešící změnu způsobu využití (rozšíření) plochy občanského vybavení – veřejná infrastruktura, drobná komerční činnost na pozemcích parc. č. 3/5 a parc. č. st. 18 v k.ú. Komařice.
- Na základě stanoviska krajského úřadu jako nadřízeného orgánu bylo v textové části odůvodnění doplněno vyhodnocení vztahu k poloze obce ve specifické oblasti SOB9 PUR z hlediska ohrožení suchem. Do textové části odůvodnění návrhu doplněno odůvodnění souladu s Územní studií krajiny Jihočeského kraje, u níž byla dne 1. 9. 2021 schválena možnost jejího využití. Dále bylo více rozepsáno odůvodnění vyhodnocení souladu návrhu ÚP s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem.
- Na základě stanoviska Ministerstva obrany byla doplněna informace do textu i grafické části návrhu Změny č. 2 ÚP o zájmovém území MO a OP radiolokačního zařízení.
- Byla opravena provázanost textu s grafickým vymezením ploch z hlediska výčtu uvedených pozemků. Došlo k opravě hranici ploch PV11 a B22 tak, že pozemky parc. č. 969/17, 969/19 a 969/9 byly celé zahrnuty do plochy B22.
- Z hlediska uplatněné námítky byla doplněna podmínka pro respektování a ochranu trasy vodoteče v zastavitelné ploše B22.
- Z hlediska uplatněné námítky byly pozemky parc. č. 969/2 a 950/2 v k.ú. Pašínovice, které se nachází mezi zastavěným územím v přímé vazbě na stabilizovanou plochu se způsobem využití plochy bydlení – rodinné domy venkovského charakteru a návrhem Změny č. 2 ÚP vymezenou zastavitelnou plochou B22, zahrnuty celé do zastavitelné plochy B22.

Dále byl aktualizován název v textové a grafické části návrhu Změny č. 2 ÚP, do textové části odůvodnění byl doplněn aktuální stav po veřejném projednání do kapitoly a) postup při pořízení Změny č. 2 ÚP, do kapitoly e) vyhodnocení s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popř. s výsledkem řešení rozporů, do kapitoly, do kapitoly m) rozhodnutí o námítkách včetně jejich odůvodnění, kapitoly n) vypořádání připomínek, včetně odůvodnění rozhodnutí a tato kapitola o) úprava dokumentace po veřejném projednání.

Současně došlo k doplnění l) vyhodnocené předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na ZPF. Byl aktualizován počet stran textu výrokové části i odůvodnění Návrhu Změny č. 2 ÚP, byla doplněna výkresová část.“

P) srovnávací text

Výroková část územního plánu s vyznačením změn (srovnávací text) je samostatnou přílohou č. 1 odůvodnění změny č. 2 ÚP Komařice. Pro lepší přehlednost jsou doplňované (podtržené) a rušené (přeškrtnuté) texty odlišeny barevně.

Q) údaje o počtu listů odůvodnění změny územního plánu a počtu výkresů k ní připojené grafické části

Počet listů (stran) odůvodnění změny územního plánu 18

Počet výkresů k ní připojené grafické části 3

O1.2 Koordinační výkres M 1 : 5 000

O2.2 Výkres širších vztahů M 1 : 50 000

O3.2 Vyhodnocení ZPF M 1 : 5 000

Ing. Vojtěch Tomrle

Starosta obce