

Obec Chelčice

Zastupitelstvo obce Chelčice, příslušné podle § 6 odst. 5 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále též jen „stavební zákon“), za použití § 43 odst. 4 stavebního zákona, § 171 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, § 13 a přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů (dále též jen „vyhláška 500“) formou opatření obecné povahy

v y d á v á změnu č. 2 územního plánu Chelčice

Záznam o účinnosti

vydávající správní orgán: Zastupitelstvo obce Chelčice	datum nabytí účinnosti:
oprávněná úřední osoba pořizovatele jméno a příjmení: Ing. Simona Ťoupalíková funkce: oprávněná úřední osoba pořizovatele podpis: Za Obecní úřad Chelčice: jméno a příjmení: Jiří Iral funkce: starosta obce Chelčice podpis:	otisk úředního razítka pořizovatele

Zpracovatel:

Ing. Vlastimil Smítka Vlastiboř 21, 392 01 Soběslav	razítko projektant
datum vyhotovení: květen 2020	
vypracoval: Ing. Vlastimil Smítka	
odpovědný projektant: Ing. Vlastimil Smítka	
číslo paré:	

I. změna územního plánu Chelčice

Územní plán Chelčice se mění takto:

- ◆ V kapitole b) jsou na konec podkapitoly „zásady celkové koncepce rozvoje obce“ je na konec čtrnácté odrážky doplněn text: „mimo obecního významu“.
- ◆ V kapitole b) v úvodu podkapitoly „koncepce ochrany a rozvoje hodnot území“ je vypuštěn odstavec: „Řešené území je protkáno řadou hodnot. Níže uvedené hodnoty území požadujeme v maximální míře respektovat a utvořit podmínky pro jejich ochranu a respektování v podrobnějších dokumentacích a navazujících řízeních. Je nutno zajistit ochranu zejména urbanistické struktury jako celku, ale též jednotlivých budov zejména hodnotných zemědělských usedlostí a jejich předzahrad a dalších prostorů a průhledů. To zajišťují např. stanovené regulativy.“.
- ◆ Nadpis kapitoly c) zní: „urbanistická koncepce včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně“.
- ◆ V kapitole c) v tabulce „Vymezení zastavitelných ploch“ se na konec tabulky vkládá nový řádek, který zní:

”

Z17 (Bv-12)	jihozápadně od sídla v lokalitě Trávníky	bydlení venkovské	- architektonicky navázat na stávající zástavbu v lokalitě - v ploše umístit maximálně 3 rodinné domy	NE	NE
----------------	--	----------------------	---	----	----

”

- ◆ Nadpis kapitoly d) zní: „koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístování, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití“.
- ◆ Nadpis kapitoly e) zní: „koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnosti krajiny, protierozních opatření, ochrany před povodněmi, rekreace, dobývání ložisek nerostných surovin apod.“.
- ◆ V kapitole e) nadpis podkapitoly e) 6. zní: „dobývání nerostných surovin“.
- ◆ Nadpis kapitoly f) zní: „stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu 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 stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (např. výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití“.

- ◆ V kapitole f) se v podmínkách využití všech ploch vypouští celý odstavec včetně nadpisu „charakteristika ploch“.

- ◆ V kapitole f) plochách smíšených obytných část hlavní využití zní: „není stanoveno“.

- ◆ V kapitole f) plochách smíšených obytných část přípustné využití zní:
 - ”
 - bydlení
 - občanské vybavení
 - veřejná prostranství
 - zeleň – např. veřejná, izolační, zahrady, sady
 - vodní útvary
 - dopravní a technická infrastruktura obecního významu
 - ”

- ◆ V kapitole f) plochách smíšených obytných část podmíněně přípustné využití zní:
 - ”
 - nerušící výroba a služby, např. truhlárny, tesařské dílny, klempířství, zámečnictví, kovářství, pneuservisy, autoopravy, autoservisy, sklenářství za podmínky, že nesníží kvalitu prostředí a pohodu bydlení
 - zemědělství - chov zvířat, skladování produktů živočišné výroby, příprava a skladování krmiv a steliva, dále též skladování a posklizňová úprava produktů rostlinné výroby apod. za podmínky, že nesníží kvalitu prostředí a pohodu bydlení
 - ”

- ◆ V kapitole f) plochách smíšených obytných část nepřípustné využití zní:
 - ”
 - stavby pro rodinnou rekreaci
 - využití, které by bylo v rozporu s hlavním využitím plochy nebo by mohlo významně narušit pohodu bydlení a kvalitní prostředí pro bydlení (např. škodlivými exhalacemi, hlukem, teplem, otřesy, vibracemi, prachem, zápachem, znečišťováním ovzduší, vod a půdy, světelným znečištěním zejména oslňováním, zastíněním) anebo toto narušení vyvolávat, zejména:
 - výroba a skladování včetně staveb pro výrobu a skladování mimo uvedených jako přípustné, popř. podmíněně přípustné
 - ”

- ◆ Na konci kapitoly k) se nahrazuje text „do roku 2040“ textem „ do šesti let od nabytí účinnosti změny č. 2 územního plánu“.

Počet listů (stran) změny č. 2 územního plánu Chelčice	2 (4)
Počet výkresů grafické části	2

odůvodnění

změny č. 2 územního plánu Chelčice

II. Obsah odůvodnění

1) **Textová část** odůvodnění změny územního plánu obsahuje:

a) postup při pořízení změny	7
b) vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem, vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území.....	8
c) vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území.....	11
d) vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů.....	12
e) vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů	13
f) zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí	13
g) stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 stavebního zákona.....	14
h) sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst. 5 zohledněno, s uvedením závazným důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly	14
i) vyhodnocení splnění požadavků zadání a vyhodnocení souladu s rozhodnutím o pořízení změny územního plánu	15
j) komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty.....	15
k) vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch ¹⁹	
l) výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 stavebního zákona), s odůvodněním potřeby jejich vymezení	19
m) výčet prvků regulačního plánu s odůvodněním jejich vymezení.....	19
n) text s vyznačením změn.....	19
o) vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené pro plnění funkcí lesa	20
p) rozhodnutí o námitkách včetně jejich odůvodnění.....	21
q) vypořádání připomínek.....	21

2) **Grafická část** odůvodnění změny územního plánu, která je nedílnou součástí odůvodnění změny územního plánu, obsahuje:

- koordinační výkres v měřítku 1 : 5 000,
- výkres předpokládaných záborů půdního fondu v měřítku 1 : 5 000,
- schéma řešeného území v měřítku 1 : 15 000.

a) postup při pořízení změny

Na svém zasedání rozhodlo Zastupitelstvo městyse Chelčice o pořízení změny č. 2 územního plánu Chelčice (dále též jen „změna“). Dále zastupitelstvo určilo starostu obce Jiřího Irala jako zastupitele, který bude spolupracovat s pořizovatelem v oblasti územního plánování (např. § 47 odst. 1 a odst. 4, § 53 odst. 1 stavebního zákona) během pořízení změny územního plánu.

V roce 2015 byl zpracován návrh zadání, který zpracovala oprávněná úřední osoba pořizovatele ve spolupráci s určeným zastupitelem. Projednání návrhu zadání proběhlo v souladu s § 47 stavebního zákona. Návrh zadání byl zaslán dotčeným orgánům (dále též jen „DO“), krajskému úřadu a sousedním obcím. Do 30 dnů od obdržení návrhu zadání mohly dotčené orgány a krajský úřad jako nadřízený orgán uplatnit k návrhu zadání vyjádření s požadavky na obsah změny územního plánu vyplývající z právních předpisů a územně plánovacích podkladů. V téže lhůtě uplatnil krajský úřad jako příslušný úřad stanovisko k posuzování vlivů územního plánu na životní prostředí. Orgán ochrany přírody doručil stanovisko podle § 45i zákona o ochraně přírody a krajiny ohledně vlivu na evropsky významnou lokalitu či ptačí oblast. Sousední obce mohly v 30ti denní lhůtě uplatnit své podněty. Návrh zadání byl doručen také veřejnou vyhláškou a do 15 dnů ode dne doručení mohl každý uplatnit písemné připomínky. Návrh zadání byl vystaven k veřejnému nahlédnutí na Obecním úřadu Chelčice a na webových stránkách zmiňovaného úřadu. Na základě výsledků projednání byl návrh zadání upraven a předložen ke schválení zastupitelstvu obce Chelčice, které jej na svém zasedání schválilo.

Na podkladě schváleného zadání byl zpracován návrh změny územního plánu. Zastupitelstvo obce v zadání neuložilo podmínku zpracování variantního řešení návrhu změny – blíže viz kapitola odůvodnění zpráva o vyhodnocení vlivů.

Pořizovatel oznámil místo a dobu konání společného jednání o návrhu změny jednotlivě dotčeným orgánům, krajskému úřadu a sousedním obcím a vyzval je k uplatnění stanovisek, resp. sousední obce k uplatnění připomínek do 30 dnů ode dne společného jednání. Pořizovatel dále oznámil veřejnou vyhláškou vystavení návrhu změny územního plánu a možnost uplatnění připomínek. Společné jednání o návrhu změny územního plánu Chelčice pro dotčené orgány, Krajský úřad Jihočeského kraje, obec Chelčice a sousední obce se konalo dne 18. 9. 2017 od 13:00 hod. na Obecním úřadu v Chelčicích.

Následně pořizovatel zaslal krajskému úřadu jako nadřízenému orgánu územního plánování žádost o stanovisko dle § 50 odst. 7 stavebního zákona spolu s obdržеныmi stanovisky. Krajský úřad vydal dne 28. 11. 2017 souhlasné stanovisko.

Po úpravě dokumentace bylo pořizovatelem zahájeno řízení o změně územním plánu dle § 52 stavebního zákona. Upravený a posouzený návrh změny územního plánu a oznámení o konání veřejného projednání byly pořizovatelem doručeny veřejnou vyhláškou zveřejněnou na úřední desce Obecního úřadu Chelčice. Veřejné projednání o návrhu změny územního plánu se konalo dne 31. 3. 2020 od 13:30 v budově Obecního úřadu v Chelčicích. Oznámení o zahájení řízení o návrhu změny územního plánu bylo zasláno jednotlivě dotčeným orgánům, sousedním obcím a krajskému úřadu jako nadřízenému orgánu. O průběhu veřejného projednání byl pořízen písemný záznam.

V souladu s § 53 stavebního zákona vyhodnotil pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem výsledky projednání. K návrhu změny nebyly uplatněny žádné námitky ani připomínky. Návrh byl upraven na základě požadavků dotčených orgánů. Jelikož úpravy nejsou zásadního charakteru, byl návrh změny předložen k vydání v zastupitelstvu obce.

b) vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem, vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území

Vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje

Politika územního rozvoje byla schválena usnesením vlády ČR č. 929 ze dne 12. 7. 2009. Následně byla politika aktualizována dle § 35 stavebního zákona usnesením vlády ČR č. 276 ze dne 15. 04. 2015. Aktualizace č. 2, resp. 3 byly schváleny usnesením vlády ze dne 2. září 2019 č. 629, resp. 630.

V politice územního rozvoje není zahrnuto správní území obce Chelčice, resp. obec s rozšířenou působností Strakonice do žádné vymezené rozvojové osy ani rozvojové oblasti. Dle dostupných informací a po prostudování Politiky územního rozvoje České republiky, ve znění pozdějších aktualizací není předpoklad, že řešené území bude zasaženo plochami nebo koridory dopravní infrastruktury mezinárodního a republikového významu, popř. těmi, které svým významem přesahují území jednoho kraje, vymezenými v politice územního rozvoje. Po zpřesnění v zásadách územního rozvoje se správního území obce dotýká záměr E21 – koridor pro dvojité vedení 400 kV Kočín – Přeštice, který zpřesňuje samostatná změna č. 3 územního plánu Chelčice. Důvodem pro vymezení je zabezpečení výkonů zdrojů připojených do přenosové soustavy a zvýšení spolehlivosti přenosu.

3. aktualizace zásad územního rozvoje odůvodňuje uvedený záměr: „Politika územního rozvoje České republiky ve znění aktualizace č. 1 v bodě (150j) popisuje záměr E21 – koridory a plochy pro dvojité vedení 400 kV Mírovka – Čebín a Kočín – Přeštice včetně souvisejících ploch pro rozšíření elektrických stanic Mírovka, Kočín, Čebín a Přeštice. Tento záměr (koridor pro dvojité vedení 400 kV Kočín – Přeštice) je v 2. aktualizaci Zásad územního rozvoje Jihočeského kraje respektován vymezením koridoru Ee36 vedení ZVN 400 kV Kočín – Přeštice.“

V územním plánu, resp. v jeho změně je navržena ochrana kulturních, přírodních a civilizačních hodnot území, včetně urbanistického a architektonického dědictví, čímž je snaha podpořit a zachovat ráz jedinečné urbanistické struktury území a osídlení a kulturní krajiny (podrobněji viz kap. c)). Při řešení ochrany hodnot území jsou zohledněny také požadavky na zvyšování kvality života obyvatel a hospodářského rozvoje území. V souvislosti s vytvářením urbánního prostředí nebo jeho změnami je nutné předcházet prostorově sociální segregaci obyvatel a vyvarovat se tak působení negativních vlivů na sociální soudržnost obyvatel. Při stanovení způsobu využití území je přistupováno v návaznosti na zásady územního rozvoje ke komplexnímu řešení celého území (včetně návazností na sousední správní území obcí se zohledněním širších územních vazeb a souvislostí), jejíž využití vychází ze současného stavu a reaguje na záměry v území. Změna územního plánu stanovuje podmínky využití jednotlivých ploch a to jak stávajících, tak navrhovaných takovým způsobem, aby bylo možno reagovat na jednotlivé záměry, a tím vytváří v území podmínky k rozvoji podnikání a tím předchází důsledků náhlých hospodářských změn. Dále vymezuje plochy dle způsobu využití (stávající i navrhované), ve kterých je umožněn rozvoj jednotlivých funkcí, tak zastavitelné plochy včetně ploch pro rozvoj podnikání, čímž vytváří předpoklady pro nové pracovní příležitosti. Zejména navrženou urbanistickou strukturou je podporován polycentrický rozvoj sídelní struktury a jsou položeny základy pro rozvoj jednotlivých sídel. Tím není sice sejmuto díl iniciativy vlastníků a obyvatel obce, ale je jim následná iniciativa na rozvoji sídla umožněna. Stanovené podmínky pro využití ploch, které se nachází v zastavěném území, umožňují jeho hospodárné využívání (viz kap. c) 3. výrokové části). Rozvojové plochy zejména pro bydlení jsou vymezovány s ohledem na stávající strukturu

sídel s cílem minimalizovat konflikty s ostatními zájmy v území (včetně ochrany životního prostředí a jeho hlavních složek – půdy, vody a ovzduší) a hlavně v návaznosti na stávající zástavbu s cílem ochrany nezastavěného území (zejména zemědělské a lesní půdy). V územním plánu včetně změny je respektován územní systém ekologické stability, jsou podporovány ekologické funkce krajiny a dále je snahou udržovat rozmanitost venkovské krajiny s ohledem na typ krajiny. Jsou vytvořeny podmínky pro rozvoj a využití předpokladů území pro formy cestovního ruchu (např. je umožněna realizace komunikací pro cyklisty a pěší). V podmínkách pro využití ploch s rozdílným způsobem využití je (např. v plochách zemědělských a lesních) přípustné, popř. podmíněné přípustné umístění komunikací pro pěší a cyklisty, které umožňují lepší dostupnost území s ohledem na prostupnost krajiny pro člověka. Stejně tak je prostupnost území zajištěna pro volně žijící živočichy pomocí územního systému ekologické stability a dalších ploch se stabilizující funkcí v krajině zejména ploch smíšených nezastavěného území. Nové rozvojové plochy výrazně nezvýší nároky na dopravní infrastrukturu a veřejnou dopravu. Změna územního plánu vytváří podmínky pro preventivní ochranu území před potencionálními riziky a přírodními katastrofami v území s cílem minimalizace rozsahu případných škod – umožňuje zatravnění, zalesňování, budování vodních ploch a další. Realizace např. protipovodňových opatření je umožněna v podmínkách pro využití ploch s rozdílným způsobem využití. Zastavitelné plochy vhodné pro rozvoj území jsou důsledně umístěny zcela mimo záplavová území. Navrhované řešení územního plánu dbá na zachování prostupnosti krajiny a minimalizuje rozsah fragmentace krajiny. Rozvojové plochy jsou navrhovány v návaznosti na ty stávající. Změna územního plánu vytváří podmínky pro koordinované umístění veřejné infrastruktury v území a tím podporuje její účelné využívání v rámci sídelní struktury. Rozvoj v území je navrhován s ohledem na širší souvislosti a dlouhodobý horizont plánování. Byla zhodnocena koncepce technické a dopravní infrastruktury, tyto koncepce byly zohledňovány při vymezení rozvojových ploch a koridorů s ohledem na tvorbu kvalitního životního prostředí.

Navržené řešení změny územního plánu není v rozporu s Politikou územního rozvoje České republiky, ve znění pozdějších aktualizací.

Územně plánovací dokumentace schválená krajem

Zásady územního rozvoje Jihočeského kraje, jako platná územně plánovací dokumentace vydaná krajem dne 13. 9. 2011 usnesením zastupitelstva 293/2011/ZK-26 s nabytím účinnosti dne 7. 11. 2011, byly aktualizovány dle § 42 stavebního zákona a 6. 1. 2015 nabyla účinnosti 1. aktualizace zásad územního rozvoje Jihočeského kraje. Dále dne 6. 1. 2016 nabyla účinnosti 2. a 3. aktualizace zásad územního rozvoje Jihočeského kraje, dne 9. 3. 2017 nabyla účinnosti 5. aktualizace zásad územního rozvoje Jihočeského kraje, dne 9. 3. 2018 nabyla účinnosti 6. aktualizace. Dále nabytí dne 18. 9. 2017 právní moci rozsudek Nejvyššího správního soudu v Brně, kterým byl zrušen záměr dopravní infrastruktury D 86 – silniční napojení Klápy a záměr územního systému ekologické stability NRBK 174 Vltavská niva – Dívčí Kámen.

Řešené území nespadá do žádné rozvojové oblasti, rozvojové osy ani specifické oblasti

Zásady územního rozvoje vymezují ve správním území Chelčice záměr:

- po zpřesnění v zásadách územního rozvoje se správního území obce dotýká záměr E21 – koridor pro dvojité vedení 400 kV Kočín – Přeštice – viz politika územního rozvoje – tento záměr řeší změna č. 3 územního plánu Chelčice.

Správní území obce nezasahují žádné územní rezervy vymezené v zásadách.

Stanovení priorit územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území je v územním plánu respektováno zajištěním a vyváženým řešením priorit v rámci jednotlivých pilířů udržitelného rozvoje (viz kapitoly níže). Změna územního plánu svým řešením, zejména pak stanovenými podmínkami využití jednotlivých ploch, posilováním atraktivity jeho území pro podnikání i investice, dynamizací lidských zdrojů a zkvalitňováním životních podmínek obyvatel při respektování principů udržitelného rozvoje, rozvíjí konkurenceschopnost a vytváří podmínky pro prosperitu a trvale udržitelný rozvoj území, který současným i budoucím generacím zachovává možnost uspokojovat jejich základní životní potřeby a přitom nesnižuje ekologickou stabilitu a rozmanitost přírody a krajiny. Stejně tak chrání, zachovává, udržuje a obnovuje kulturní a kulturně historické dědictví, zachovává přirozené funkce a rovnováhu ekosystémů a umožňuje rozvoj hospodářského využívání území a sociální soudržnost obyvatel při zachování jeho specifických hodnot. Při řešení územního plánu jsou respektovány přírodní, krajinné a kulturní hodnoty v území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví.

Změna územního plánu navazuje na koncepce rozvoje území stanovené v územním plánu a respektuje udržitelný rozvoj území.

Změna územního plánu respektuje priority pro zajištění příznivého životního prostředí a vytváří podmínky pro:

- vytváří podmínky pro zachování a tvorbu rozmanité, esteticky vyvážené a ekologicky stabilní krajiny; tzn. respektovat stanovené cílové charakteristiky krajiny a stanovené zásady pro činnost v území a rozhodování o změnách v území pro jednotlivé typy krajiny a dále vytvářet podmínky k ochraně a zajištění funkčnosti územního systému ekologické stability (dále též jen „ÚSES“)
- zajišťuje ochranu, zachování a obnovu jedinečného výrazu kulturní krajiny přispívající k vytváření charakteru typického krajinného rázu pro Jižní Čechy; tzn. minimalizovat fragmentaci volné krajiny a podpořit úpravy, činnosti a aktivity, které povedou k obnově a zkvalitnění krajinných hodnot v území
- podporuje a vytváří taková řešení, která povedou k ochraně ovzduší, půd a vod v území a k minimalizaci jejich znečištění
- podporuje řešení zohledňující ochranu přírodně a krajinářsky cenných území

V souladu s cíli a úkoly pro územní plánování jsou respektovány a rozvíjeny hodnoty území. Změna územního plánu respektuje úkoly stanovené na základě zásad pro rozhodování o změnách v území stanovených v podmínkách koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot:

- respektuje ochranu přírodních hodnot ve zvláště chráněných územích, evropsky významných lokalitách a ptačích oblastech, respektuje cílovou charakteristiku krajiny dle vymezení krajinného typu, podporuje obnovu a doplnění krajinných prvků a segmentů ve prospěch posílení ekologické stability krajiny
- podporuje řešení směřující k vyváženosti zájmů ochrany přírody a zájmů podporujících rozvoj hospodářských, socioekonomických aktivit včetně rekreačního využití území

Z hlediska krajinného typu se nachází v krajinně rybniční a lesoplní.

Návrh změny územního plánu ctí podmínky z vymezené cílové charakteristiky krajiny – krajina rybniční – která zasahuje na řešené území, jelikož například:

- v nejvyšší možné míře zachovává vodní plochy v území a doplňuje rybniční soustavu;
- dbá na vhodnost vymezení zastavitelných ploch, dalších ploch s rozdílným způsobem využití a volbu dalších možných podmínek využití v této dokumentaci s cílem eliminovat riziko zhoršení kvality vod;
- podporuje respektování cenných architektonických a urbanistických znaků sídel a umožňuje jejich vhodnou dostavbu;
- rozvíjí cestovní ruch ve formách příznivých pro udržitelný rozvoj.

Návrh změny územního plánu ctí podmínky z vymezené cílové charakteristiky krajiny – krajina lesoplní – která zasahuje na řešené území, jelikož například:

- v nejvyšší možné míře zachovává stávající rozmanitost krajiny a dále tuto rozmanitost podporuje doplňováním vhodných krajinných prvků, resp. nepřipouští vymizení prvků stávajících (např. minimalizací záborů PUPFL);
- podporovat retenční schopnost krajiny;
- podporuje respektování znaků historicky kulturní krajiny, cenných architektonických a urbanistických znaků sídel i jejich vhodnou dostavbu;
- rozvíjí cestovní ruch ve formách příznivých pro udržitelný rozvoj.

Ze ZÚR nevyplývá potřeba stanovovat ve změně územního plánu plochy a koridory pro veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření, stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a vymezení asanačních území, ve kterých by bylo možné práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit.

Návrh změny územního plánu v souladu s cíli a úkoly územního plánování respektuje požadavky vycházející z kapitoly h) ZÚR na koordinaci územně plánovacích dokumentací obcí, zejména s přihlédnutím k podmínkám obnovy a rozvoje sídlení struktury.

Ze ZÚR nevyplývá potřeba ve změně územního plánu stanovovat plochy a koridory, ve kterých se ukládá prověření změn jejich využití územní studií a plochy a koridory, ve kterých je pořízení a vydání regulačního plánu orgány kraje podmínkou pro rozhodování o změnách jejich využití.

Ze ZÚR nevyplývá potřeba ve změně územního plánu stanovovat pořadí změn v území (etapizaci) ani kompenzační opatření podle § 37 odst. (8) stavebního zákona.

Návrh změny územního plánu je v souladu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem. Způsob, jakým byly podmínky ze ZÚR respektovány, je odůvodněn zejména v kapitole komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty.

Koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území zejména návaznosti na sousední správní území

Vzhledem k problematice řešené ve změně územního plánu se návaznosti na sousední správní území obce nemění. Stejně tak postavení obce ve struktuře osídlení zůstává zachováno.

c) vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území

Změna územního plánu nemění podmínky pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, tj.

vyvážený hospodářský rozvoj, sociální soudržnost a kvalitní životní podmínky. Svým řešením vytváří předpoklady pro „rozumný“ rozvoj odpovídající významu a velikosti sídel, pro kvalitní bydlení a pro zachování nezastavěného území včetně jejich kvalitativního rozvoje. Změna nemění ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území, ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví, přičemž klade důraz na zabezpečení trvalého souladu všech těchto hodnot. Podmínky využití ploch v nezastavěném území dostatečně chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. Urbanistická koncepce spolu s podmínkami pro využití ploch uvnitř zastavěného území určují podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťují ochranu nezastavěného území a nezastavitelných pozemků. Zastavitelné plochy jsou vymezeny s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. V nich se také odráží potřeba změn v území (zejména pak zastavitelné plochy pro bydlení). Pořadí provádění změn v území (etapizaci) nebylo nutno vzhledem k velikosti sídla a celého řešeného území a vzhledem k navrhovanému řešení změny územního plánu stanovovat. Stejně tak nebylo nutno konkrétně řešit nebezpečí ekologických a přírodních katastrof včetně nutnosti odstraňování jejich důsledků. Řešení změny územního plánu vytváří předpoklady udržitelného („rozumného“) využívání řešeného území, čímž vytváří v území podmínky, které by měly napomoci řešení důsledků náhlých hospodářských změn a které umožní pružně reagovat na změny v hospodářské situaci státu i jednotlivce. Při řešení změny nevystala potřeba vymezení monofunkčních ploch, které se vyžadují (zejména pozemky staveb a zařízení) pro obranu a bezpečnost státu, civilní ochranu, sklady nebezpečných látek apod. Změna nevymezuje plochy přestavby ani záměry, pro které je možné pozemky vyvlastnit. Změna nevymezuje žádné záměry, na které by bylo možno uplatnit předkupní právo. S ohledem na podrobnost územního plánu se změna zabývala určením asanačních, rekonstrukčních a rekultivačních zásahů do území. V tomto případě nebyla potřeba těchto zásahů stanovena. To neznamená, že v území není nutno určité stavby či části území rekonstruovat či ozdravit, avšak instituty předkupního práva či vyvlastnění nejsou v těchto případech zcela nutné. Řešení změny územního plánu vytváří podmínky pro ochranu území podle zvláštních právních předpisů před negativními vlivy záměrů na území. Změna územního plánu nevymezuje žádné plochy těžby nerostů ani jiných surovin. Tím reguluje rozsah využívání přírodních zdrojů. Vzhledem k navrhovanému řešení není nutno navrhopvat kompenzační opatření. Řešení změny územního plánu respektuje požadavky plynoucí z oborových koncepcí. Při řešení změny územního plánu byly uplatňovány poznatky zejména z oborů architektury, urbanismu, územního plánování, ekologie a památkové péče.

d) vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů

Změna územního plánu Chelčice je zpracována v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších změn a předpisů (dále jen „stavební zákon“) vyhláškou č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů (dále též jen „vyhláška č. 500“) a vyhláškou č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů (dále též jen „vyhláška č. 501“). Jednotlivé plochy jsou členěny dle §§ 4 až 19 vyhlášky č. 501.

Textová část výroku návrhu změny územního plánu navazuje na původní text územního plánu, který vychází z přílohy 7 I. vyhlášky 500. Výroková část změny je zpracována formou změn tohoto textu. Textová část odůvodnění změny je zpracována dle přílohy 7 II. vyhlášky č. 500 v kombinaci s § 53 stavebního zákona a správním řádem. Přílohou odůvodnění změny je celé znění textové části výroku územního plánu, tzv. text s vyznačením změn.

Grafická část změny je zpracována v měřítku 1 : 5 000. Vzhledem ke skutečnosti, že není změnou územního plánu navrhována žádná veřejně prospěšná stavba, veřejně prospěšné opatření či jiný záměr, pro který by se mohl uplatnit institut vyvlastnění či předkupního práva, není součástí grafické části výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací. V tomto případě by se jednalo o čistou katastrální mapu. Vzhledem ke skutečnosti, že není potřeba dokumentovat vazby na území sousedních obcí, ani tyto vazby změna nevyvolává, není součástí grafické části výkres širších vztahů. Proto je grafická část odůvodnění změny územního plánu rozšířena o schéma umístění řešených území změny, které zobrazuje umístění řešených území vzhledem k sídlu a umístění v území, a které je vydáno v měřítku 1 : 15 000.

e) vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů

K návrhu změny územního plánu bylo uplatněno jedno nesouhlasné stanovisko dotčeného orgánu z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu (Krajský úřad Jihočeského kraje, odbor životního prostředí, zemědělství a lesnictví). Dne 16. 1. 2020 byla uzavřena dohoda mezi pořizovatelem a dotčeným orgánem – blíže kapitola záborů. Ostatní dotčené orgány neměly žádné požadavky ani připomínky. Návrh změny územního plánu byl na základě výsledků projednávání dle § 50 stavebního zákona upraven. Tyto úpravy se týkaly zejména grafické části:

- zmenšení zastavitelné plochy Z5 v její severní části,
- v severní části navrhované zastavitelné plochy Z16 je nově vymezena plocha zeleně soukromé a vyhrazené, což se promítlo do tabulky zastavitelných ploch
- upravení podmínek využití ploch smíšených obytných a vymezení stávající plochy smíšené obytné v centru sídla

Na základě požadavku obce byl do návrhu změny zahrnuta problematika využití centra sídla obsahující mimo funkce bydlení také další nerušící funkce. Proto byl v centru vymezen nový druh plochy smíšené obytné. Na základě požadavku dotčeného orgánu z hlediska ochrany památkové péče byl z podmíněně přípustného využití vypuštěn text týkající se obchodní činnosti. Dotčený orgán rozporoval stanovenou maximální velikost prodejní plochy. Dle pořizovatele není velikost prodejní plochy v žádné souvislosti s ochranou na úseku památkové péče, neboť stavba jako taková může bez ohledu na velikost prodejní plochy vyhovovat požadavkům na památkovou ochranu. Vzhledem k neustálému rozporování změny ze strany dotčených orgánů a nepodstatnosti problematiky vzhledem k meritu změny, se dotčenému orgánu vyhovuje. Dále byla plocha pro rozvoj bydlení upravena tak, aby byly zohledněny oprávněné zájmy na ochranu lesa.

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

Jelikož dotčený orgán z hlediska zákona o ochraně přírody a krajiny stanovil, že změna územního plánu nebude mít významný vliv na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí

oblast, dotčený orgán z hlediska zákona o posuzování vlivů nepožaduje zpracování vyhodnocení vlivů na životní prostředí, pořizovatel ani samosprávný orgán ani ostatní účastníci procesu pořizování o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj nepožádali, nebyl tento požadavek uveden ve schváleném zadání změny územního plánu.

Řešení změny územního plánu respektuje důležité prvky z hlediska životního prostředí. V návrhu nebyly zpracovány varianty řešení. Koncepce, resp. změna územního plánu zásadně neovlivňuje jiné koncepce ani koncepce nemá zásadní vliv na udržitelný rozvoj dotčeného území, zejména vytváří podklady 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. Dále návrh koordinuje veřejné i soukromé záměry změn v území, výstavbu a jiné činnosti ovlivňující rozvoj území a konkretizuje ochranu veřejných zájmů. Návrh zajišťuje předpoklady pro 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 (blíže kapitola „komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty“ odůvodnění územního plánu). Změna neřeší závažné problémy životního prostředí a veřejného zdraví, nemá přeshraniční povahu, z provedení koncepce nevyplývají žádná rizika pro životní prostředí a veřejné zdraví (např. při přírodních katastrofách, při haváriích). Přírodní charakteristika ani kulturní dědictví nejsou významně zasaženy koncepcí, ve veřejném zájmu jsou chráněny a rozvíjeny přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví a přitom je chráněna krajina jako podstatná složka prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. Nedochozí k překročení žádných norem kvality životního prostředí nebo mezních hodnot. Je respektována kvalita půdy a intenzita jejího využívání (blíže kapitola „vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené pro plnění funkcí lesa“ odůvodnění územního plánu). Koncepce nemá dopad na oblasti nebo krajiny s uznávaným statutem ochrany národní, komunitární nebo mezinárodní úrovní.

g) stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 stavebního zákona

V návaznosti na kapitolu „zpráva o vyhodnocení vlivů“ se vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj nezpracovávalo a proto ani stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 nebylo vydáno.

h) sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst. 5 zohledněno, s uvedením závazným důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly

V návaznosti na kapitolu „zpráva o vyhodnocení vlivů“ se vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj nezpracovávalo a proto ani stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 nebylo vydáno.

i) vyhodnocení splnění požadavků zadání a vyhodnocení souladu s rozhodnutím o pořízení změny územního plánu

Základní koncepce rozvoje území obce se nemění. Byly respektovány hodnoty platné dle stávajícího územního plánu a limity využití území a další limitující skutečnosti. Hlavním úkolem změny je prověřit možnosti a podmínky využití území, případně další možnosti rozvoje území. Vzhledem k využívání území zejména zastavitelných ploch je ve změně prověřen rozvoj bydlení jihozápadně od sídla v lokalitě Trávníky. Záměr ze zásad územního rozvoje Jihočeského kraje je řešen samostatně ve změně č. 3 územního plánu Chelčice. Byly splněny požadavky na uspořádání obsahu návrhu změny územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění s ohledem na charakter území a problémy k řešení, včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení. Blíže viz ostatní kapitoly textové části odůvodnění.

j) komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty

Jedním z úkolů změny je reagovat na změny právních předpisů. Na základě změny právních předpisů byly např. aktualizovány názvy jednotlivých kapitol – viz níže.

j) 1. odůvodnění vymezení zastavěného území

Zastavěné území je aktualizováno v souběžně pořizované změně č. 3 územního plánu Chelčice. Proto se změna č. 2 touto problematikou nezabírá.

j) 2. odůvodnění základní koncepce rozvoje území, ochrany a rozvoje jeho hodnot

Základní koncepce rozvoje území a koncepce ochrany a rozvoje jeho hodnot nebyla změnou dotčena. Bylo provedeno dopřesnění problematiky odpadů apod., kde je jasněji upraveno, že záměry obecního významu jsou přípustné. Dále byl vypuštěn nadbytečný pouze popisný úvodní text týkající se problematiky hodnot území.

j) 3. odůvodnění urbanistické koncepce

Urbanistická koncepce nebyla měněna. Na závěr tabulky zastavitelných ploch byla doplněna nová zastavitelná plocha navrhovaná změnou. Pro rozvoj bydlení byla ve změně územního plánu zvolena lokalita vklíněná mezi stávající zástavbu pro bydlení, dvě pozemní komunikace a les. Vzhledem k naplňování zastavitelných ploch v platném územním plánu se jedná o další možnost rozvoje funkce bydlení ve správním území obce. Vzhledem k okrajovému situování lokality a charakteru zástavby je omezena výstavba v ploše na maximálně 3 rodinné domy. Tímto řešením nedojde k nadměrnému zahuštění zástavby a zatížení předmětné lokality. V rámci zastavitelné plochy jsou vymezeny jednak plochy pro bydlení a jednak plochy zeleně soukromé a vyhrazené, které jsou situovány v severní části plochy tak, aby byl omezen střet mezi lesním pozemkem a budoucí zástavbou – severní část plochy využít pouze jako zahradu. Na základě dohody s orgánem ochrany zemědělského půdního fondu byla zmenšena zastavitelná plocha Z5 s využitím plochy bydlení venkovské Bv-6. Toto zmenšení se promítá pouze do grafické části.

j) 4. odůvodnění koncepce veřejné infrastruktury

Koncepce veřejné infrastruktury nebyla měněna

j) 5. odůvodnění koncepce uspořádání krajiny

Koncepce uspořádání krajiny nebyla měněna.

j) 6. odůvodnění ploch dle způsobu využití

U všech ploch byl vypuštěn nadbytečný pouze popisný úvodní odstavec „charakteristika ploch“. Dále byly upraveny podmínky využití ploch smíšených obytných. V těchto plochách převládá historická zástavba pro bydlení zejména formou zemědělských usedlostí, ve které dochází k mísení a prolínání jednotlivých funkcí zejména bydlení s dalšími činnostmi - zemědělstvím, nerušící výrobou, službami. Pro přežití stavebních forem zemědělských usedlostí je snahou územního plánu nabídnout vlastníkům dostatečnou šíři možností využití, které vycházejí z tradičního vnímání a užívání venkovského sídla – spojení bydlení se zemědělstvím a dalšími doplňujícími činnostmi, které se odehrávali v jeho bezprostřední blízkosti. To nevylučuje jejich využití pouze pro bydlení.

Územní plán nabízí po splnění určitých podmínek širší možnosti využití nerušící výroba a služby zejména řemeslnou formou (např. truhlárny, tesárny, klempířství, pneuservis, autoservisy, autoopravny), v omezené míře zemědělství a to ať živočišná výroba (zejména chov hospodářských zvířat jako jsou koně, krávy, kozy, ovce apod.) tak rostlinná výroba včetně souvisejících činností – viz podmíněně přípustné využití.

Typickým dokladem mísení a prolínání jednotlivých funkcí je zemědělská usedlost, která je definována v příloze vyhlášky č. 357/2013 Sb., bodu 4. kód 2. – zemědělská usedlost (statek) je soubor staveb, který tvoří zejména budova s obytnou částí, stodola, chlévy apod. Zemědělská usedlost má takové parametry, které odpovídají určité velikosti obhospodařovaných pozemků. Proto je také nutné při povolování určitého využití v území vycházet z těchto souvislostí a původních kapacit staveb. Lze umožnit chov zvířat obdobný tehdejší poměrům a kapacitám, pro které byly zemědělské usedlosti budovány. Naopak nelze připustit záměry, které výrazně překračují v předchozí větě uvedené počty hospodářských zvířat v počtu několika desítek dobytčích jednotek. Podmínky využití plochy jsou nastaveny tak, aby bylo možno pokračovat v určitém stylu života s možnostmi podnikání a určité zemědělské činnosti.

Základ vymezení plochy je nutné spatřovat ve vyhlášce č. 501/2006 Sb., blíže v § 8 odst. 1, kde je uvedeno, že: „*Plochy smíšené obytné se obvykle samostatně vymezují v případech, kdy s ohledem na charakter zástavby, její urbanistickou strukturu a způsob jejího využití není účelné členit území na plochy bydlení a občanského vybavení a je nezbytné vyloučit umístování staveb a zařízení, snižujících kvalitu prostředí v této ploše, například pro těžbu, hutnictví, chemii, těžké strojírenství, asanační služby.*“ Nutné je však mít na zřeteli, že **hlavní využití plochy (převažující účel využití)** není vzhledem k prolínání jednotlivých funkcí stanoveno.

Přípustné využití:

bydlení – formou staveb pro bydlení (§ 2 písm. a) vyhlášky č. 501/2006 Sb.) či zemědělských usedlostí (příloha vyhlášky č. 357/2013 Sb., bodu 4. kód 2)

občanské vybavení – jak patřící do veřejné infrastruktury (§ 2 odst. 1 písm. k) bodu 3 zákona

č. 183/2006 Sb.), tak komerčního charakteru – podnikatelská činnost včetně sportovních zařízení (§ 2 zákona č. 115/2001 Sb.)

veřejná prostranství - (§ 34 zákona č. 128/2000 Sb.) viz přípustné využití ploch bydlení

zeleň – např. veřejná, izolační, zahrady, sady - viz přípustné využití ploch bydlení

vodní útvary – (§ 2 odst. 3 zákona č. 254/2001 Sb.)

dopravní a technická infrastruktura obecního významu - (§ 9 odst. 2 a § 10 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb.)

Obecní význam

Obecní význam je pojem zahrnující:

- a) místní význam (tj. svým významem, rozsahem nebo využitím neovlivňuje území více obcí)
- b) nadmístní význam nenaplnující atributy nadmístnosti stanovené v zásadách územního rozvoje (a tudíž neřešení na úrovni územně plánovací dokumentace kraje).

§ 2 stavebního zákona stanovuje, že plochou nadmístního významu je plocha, která svým významem, rozsahem nebo využitím ovlivní území více obcí. Zásady územního rozvoje vymezí plochy nebo koridory nadmístního významu viz § 36 stavebního zákona. Záležitosti nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje, mohou být součástí územního plánu, pokud to krajský úřad ve stanovisku podle § 50 odst. 7 z důvodu významných negativních vlivů přesahujících hranice obce nevyloučí. Zásady územního rozvoje Jihočeského kraje stanovují atributy nadmístnosti, při jejichž naplnění se vždy jedná o záměr nadmístního významu, který musí být vždy vymezen v ZUR viz odůvodnění 1. aktualizace zásad územního rozvoje bod 141.

Proto změny v území nadmístního významu, které nenaplnují atributy nadmístnosti stanovené v ZÚR, mohou být součástí řešení územního plánu a tudíž v rozhodovací pravomoci na úrovni obcí. Klasickým příkladem je dopravní a technická infrastruktura, kdy často záměr zasahuje na území více obcí. Při kombinaci s nepřípustným využitím, jsou v tomto bodě připuštěny zejména záměry typu místních a účelových komunikací, zlepšení parametrů silnic zejména II. a III. třídy, meziobecní vodovody včetně přípojek, atd. Dále sem patří zejména stavby a zařízení související s bydlením, občanským vybavením, atp., které jsou nezbytné a potřebné pro fungování území (např. chodníky, zpevněné pozemní komunikace, vodovody, kanalizace, plynovody, stavby a zařízení pro zneškodňování odpadních vod, trafostanice, energetická a komunikační vedení, elektronická komunikační zařízení).

Záměry, které naplňují parametry nadmístnosti stanovené v zásadách územního rozvoje, mohou být součástí řešení územního plánu až poté, co budou řešeny v zásadách územního rozvoje.

Podmíněně přípustné využití:

nerušící výroba a služby za podmínky, že nesníží kvalitu prostředí a pohodu bydlení – (§ 1013 zákona č. 89/2012 Sb.)

Podmíněně přípustné využití je nutno posuzovat jednotlivě při povolování požadovaných stavebních záměrů s ohledem na konkrétní podmínky v území. Důvodem tohoto vymezení je snaha skloubit představy o dosud tradičním venkovském stylu života (spojení s přírodou, chov zvířat, pěstování rostlin, nerušící výroba a služby) a požadavky na pohodu bydlení v kvalitním prostředí bez výrazně rušivých elementů (např. škodlivými exhalacemi, hlukem, teplem, otřesy, vibracemi, prachem, zápachem, znečišťováním ovzduší, vod a půdy, světelným znečištěním zejména oslňováním, zastíněním). Druhým důvodem je nabídnout možnosti využití pro velké stavební celky v podobě zemědělských usedlostí, jejichž prvotní

účel byl postupem doby výrazně potlačen, popř. zcela pominul. Při povolování jednotlivých stavebních záměrů typu truhlárny, tesařské dílny, klempířství, zámečnictví, kovářství, pneuservisy, autoopravny, autoservisy, sklenářství, atp. se však nesmí v žádném případě zapomínat na pozemky určené k bydlení.

zemědělství - chov zvířat, skladování produktů živočišné výroby, příprava a skladování krmiv a steliva, dále též skladování a posklizňová úprava produktů rostlinné výroby apod. za podmínky, že nesníží kvalitu prostředí a pohodu bydlení

– viz předcházející odstavec podmíněně přípustného využití „nerušící výroba a služby...“

Nepřípustné využití:

rekreace stavby pro rodinnou rekreaci - (§2 písm. b) vyhlášky č. 501/2006 Sb.)

viz nepřipustné využití ploch bydlení

využití, které by bylo v rozporu s hlavním využitím plochy nebo by mohlo významně narušit pohodu bydlení a kvalitní prostředí pro bydlení anebo toto narušení vyvolávat – (§ 20 odst. 1 a 2 vyhláška 501)

V tomto nepřipustném využití jsou zahrnuty takové funkce, které by byly v rozporu s hlavním využitím plochy nebo by mohly narušit pohodu bydlení a kvalitní prostředí pro bydlení (např. škodlivými exhalacemi, hlukem, teplem, otřesy, vibracemi, prachem, zápachem, znečišťováním ovzduší, vod a půdy, světelným znečištěním zejména oslňováním, zastíněním) anebo toto narušení vyvolávat, zejména stavby pro výrobu a skladování velkokapacitního charakteru (pily, kovárny, slévárny, chemičky, atp.), velkokapacitní stavby pro zemědělství (např. zemědělské areály hospodářských zvířat, velkovýkrmny, velkoobjemové sklady steliva a krmiva, atp.).

j) 7. odůvodnění 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

Problematika možnosti vyvlastnění není změnou řešena.

j) 9. odůvodnění vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle § 5 odst. 1 katastrálního zákona

Problematika možnosti předkupního práva není změnou řešena.

j) 10. odůvodnění stanovení kompenzačních opatření

Kompenzační opatření nebylo nutné ve změně územního plánu stanovovat.

j) 11. odůvodnění vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její pořízení a přiměřené lhůty pro vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti

Plochy a koridory, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, nebyly ve změně územním plánu vymežovány. Vzhledem k vývoji metodiky a

rozsudků je upravena lhůta pro pořízení územní studie a její vložení do evidence územně plánovací činnosti.

j) 12. údaje o počtu listů územního plánu včetně změn č. 1, 2, 3 a počtu výkresů k němu připojené grafické části

Tato kapitola je aktualizována změnou č. 3 a proto změna č. 2 do této kapitoly nezasahuje.

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

Zastavěné území je účelně a s ohledem na historické uspořádání zástavby využíváno dostatečně intenzivně. Zastavěné území je aktualizováno ve změně č. 3 územního plánu Chelčice. Z něj je zřejmé, že dochází k naplňování zastavitelných ploch vymezených v platném územním plánu zejména na západě a jihozápadě sídla Chelčice. Se zmenšením nabídky dochází k disproporcii mezi nabídkou a poptávkou po možnosti rozvoje funkce bydlení a proto přistoupila obec k možnosti prověření dalšího menšího rozvoje v rámci správního území obce. Zastavitelná plocha reaguje na konkrétní požadavky na změny využití území, které jsou navrženy v řádu jednotek stavebních záměrů. Celé správní území obce prochází postupným vývojem v návaznosti na platnou územně plánovací dokumentaci. Podstatnou roli hraje samotné sídlo Chelčice jako lokální správní centrum s velmi dobrou občanskou vybaveností. Blízkost města Vodňany a dobré silniční dopravní napojení pak atraktivitu obce jenom zvyšují.

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

Změna neřeší záležitosti nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje.

m) výčet prvků regulačního plánu s odůvodněním jejich vymezení

Změna územního plánu nevymezuje prvky regulačního plánu.

n) text s vyznačením změn

Viz samostatná příloha.

o) vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené pro plnění funkcí lesa

Tabulka vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené pro plnění funkcí lesa. (všechny výměry jsou uvedeny v ha)

označení plochy	celkový zábor ZPF	druh pozemku dle katastru				třída ochrany/výměra					vyhodnocené navrhované řešení v předešlých ÚPD (pouze pozemky zařazené do ZPF)	zasazení staveb a zařízení uskutečněných za účelem zlepšení půdní úrodnosti (ANO/NE)
		orná p.	TTP	zahrada	PUPFL	I.	II.	III.	IV.	V.		
Bv-12	0,4494	0,4494			0,2829					0,4494	0,0000	NE
CELKEM	0,4494	0,4494	0,0000	0,0000	0,2829	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,4494	0,0000	

Využití plochy	Celkový zábor ZPF	vyhodnocené navrhované řešení v předešlých ÚPD (pouze pozemky zařazené do ZPF)
plochy bydlení venkovské	0,4494	0,0000
CELKEM	0,4494	0,0000

Údaje o uskutečněných investicích do půdy za účelem zlepšení půdní úrodnosti (meliorační a závlahová zařízení apod.) a o jejich předpokládaném porušení

V řešeném území nejsou dle předaných územně analytických podkladů zasaženy investice do půdy za účelem zlepšení půdní úrodnosti v podobě melioračních zařízení. Jejich rozsah je zobrazen ve výkresu předpokládaných záborů půdního fondu. V případě dotčení a možnosti narušení meliorovaných ploch, je nutno před zahájením záměru provést úpravu drenážního systému tak, aby nedocházelo k narušení jeho funkčnosti nebo ovlivnění zamokřením navazujících ploch.

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

Areály a objekty staveb zemědělské prvovýroby a zemědělské usedlosti nejsou zasaženy a ani jejich využití nebude změnou narušeno.

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

Pro rozvoj bydlení byla ve změně územního plánu zvolena lokalita vklíněná mezi stávající zástavbu pro bydlení, dvě pozemní komunikace a les. Z hlediska kvality se jedná o bonitně nejhorší pozemky. Vzhledem k velikosti pozemků nedochází k narušení organizace zemědělské půdy. Pro rozvoj bydlení je tak využita nevhodnější plocha v lokalitě. Návrh se nedotýká cestní sítě.

Rozvojové plochy pro bydlení vymezené v platném územním plánu Chelčice jsou postupně využívány. Celá jižní část velké rozvojové plochy Z1 je beze zbytku využita. Stejně tak zastavitelná plocha Z4 na severu sídla je celá využita a zastavitelná plocha Z8 pro bydlení.

Tím došlo k využití značné části rozvojových ploch pro bydlení. V neposlední řadě dochází k zahušťování zástavby pro bydlení v rámci zastavěného území, což je dokladovatelné na místě samém.

Údolí Širovské strouhy bylo historicky urbanizováno a vyvinulo se do formy rozptýlené zástavby usedlostí či chalup. Nejedná se o žádnou novou rozvojovou lokalitu ve volné krajině. Navrhovaná zastavitelná plocha navazuje na stávající stavby pro bydlení a využívá vklíněnou část území mezi stávající zástavbu pro bydlení, dvě pozemní komunikace a les. Vzhledem k situaci v území a charakteru zástavby je omezena výstavba v ploše na maximálně 3 rodinné domy. Tímto řešením nedojde k nadměrnému zahuštění zástavby a zatížení předmětné lokality. Z hlediska kvality se jedná o bonitně nejhorší pozemky v V. třídě ochrany. Vzhledem k velikosti pozemků a vztahům v území nedochází k narušení organizace zemědělské půdy. Pro rozvoj bydlení je tak využita nevhodnější plocha v lokalitě. Návrh se nedotýká cestní sítě. Současně je zmenšena (zmenšení ze severu) zastavitelná plocha Z5 na severu sídla. Tím dojde k omezení záborů na velmi cenných zemědělských půdách zahrnutých do II. třídy ochrany zemědělského půdního fondu.

Předpokládaný zábor PUPFL

Navrhované řešení změny zasahuje do pozemků určených pro plnění funkcí lesa. Jedná se o menší zastavitelnou plochu, která umožní rozvoj bydlení. Jedná se o část pozemku, která je vklíněna mezi stávající zástavbu pro bydlení a dvě pozemní komunikace. Z těchto důvodů jsou již dnes funkce této části lesa značně omezeny. Samotné zábory jsou vyčísleny v tabulce výše. V rámci zastavitelné plochy jsou vymezeny plochy pro bydlení, severní část plochy lze využít pouze jako zahradu.

Samotnému využití pro bydlení či zahradu musí předcházet vyjmutí z lesa zobrazené v grafické části. Tím bude dosaženo posunutí vzdálenosti 50 m od okraje lesa, ve které jsou omezeny činnosti dle zákona o lesích.

Je stanovena podmínka, aby stavby trvalého charakteru (např. pro bydlení, pro rekreaci, pro výrobu a skladování) je možno umístit v minimální vzdálenosti 25 m od okraje lesního pozemku. Ve vzdálenosti blíže než 25 m od okraje lesa je přípustné umísťování pouze staveb vedlejších, které se stavbou hlavní svým účelem nebo umístěním souvisí (např. oplocení, garáže, pergoly). Dále je ve vzdálenosti blíže než 25 m od okraje lesa možné umísťovat stavební záměry dopravní a technické infrastruktury. Důvodem je možné ohrožení lesního porostu stavbou (požárem, spad jisker z komína atd.) a z důvodu ochrany lesa před požadavky na mimořádnou těžbu v zájmu ochrany zdraví a majetku před pádem stromů nebo jejich částí.

p) rozhodnutí o námitkách včetně jejich odůvodnění

K návrhu změny nebyly uplatněny žádné námitky.

q) vypořádání připomínek

K návrhu změny nebyly uplatněny žádné připomínky.

Poučení:

Proti změně č. 2 územního plánu Chelčice vydanému formou opatření obecné povahy **nelze** podat opravný prostředek (§ 173 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů).

Přílohy:

1. grafická část změny územního plánu
2. grafická část odůvodnění změny územního plánu
3. text s vyznačením změn

.....
Jiří Iral
starosta obce

.....
Jindřich Turek
místostarosta obce