***Odůvodnění změny č. 2 územního plánu Zálezly***

*ing. arch. Ladislav Komrska*

*projektant*

***Obsah textové části Odůvodnění:***

*1. Postup při pořízení změny č. 2 ÚP Zálezly ………………………………………….. 3*

*2. Výsledek přezkoumání územního plánu*

*2a Soulad územního plánu s politikou územního rozvoje a územně plánovací*

*dokumentací vydanou krajem ……………………………………………………. 4*

*2b Soulad s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu*

*architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu*

*nezastavěného území ……………………………………………………………… 6*

*2c Soulad s požadavky Stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů ……… 6*

*2d Soulad s požadavky zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem*

*řešení rozporů ………………………………………………………………………… 6*

*3. Náležitosti, vyplývající z § 53 odst. 5 a) až 5 f) stavebního zákona*

*3a Výsledek přezkoumání územního plánu podle § 53, odst. 4 …………………… 7*

*3b Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní*

*informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně vlivů na životní prostředí . 7*

*3c Stanovisko krajského úřadu podle §50 odst. 5 stavebního zákona …………… 7*

*3d Sdělení, jak bylo stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 stavebního*

*zákona zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky*

*nebo podmínky zohledněny nebyly……………………………………………… 7*

*3e Komplexní zdůvodnění přijatého řešení …………………………………………… 7*

*3.e.1 Podmínky, vyplývající z kulturních, architektonických a přírodních hodnot*

*3.e.2 Zdůvodnění řešení zastavitelných ploch a ploch přestavby*

*3f Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby*

*vymezení zastavitelných ploch ……………………………………………………… 9*

*4. Náležitosti vyplývající z vyhlášky č. 500/2006 Sb., část II odst. 1 a) až 1 d)*

*4a Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území … 9*

*4b Vyhodnocení splnění požadavků Zadání …………………………………………. 9*

*4c Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního*

*rozvoje …………………………………………………………………………………. 9*

*4d Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský*

*půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa …………………………….. 9*

*5. Rozhodnutí o námitkách a jejich odůvodnění …………………………………………….*

*6. Vyhodnocení připomínek ……………………………………………………………………..*

***1) Postup při pořízení změny č. 2 ÚP Zálezly***

***Vazba na platný ÚP obce:***

*Pro obec Zálezly byl schválen v roce 2012 územní plán Zálezly (dále jen „ÚP Zálezly“), který řeší komplexně koncepci rozvoje obce.*

***Změna č. 2 ÚP Zálezly:***

*Pro obec Zálezly byl schválen v roce 2012 územní plán Zálezly (dále jen „ÚP Zálezly“), který řeší komplexně koncepci rozvoje obce.*

*V roce 2018 navázala na územní plán změna č. 1, vydána s datem nabytí účinnosti 26.10.2018.*

*Zastupitelstvo obce Zálezly rozhodlo dne 2. 5. 2019 na základě stanovisek orgánu ochrany přírody s příslušného krajského úřadu (čj. KUJCK 50412/2019 ze dne 29.4.2019), ze kterých nevyplynul požadavek na posouzení vlivů na udržitelný rozvoj území, že změna č. 2 ÚP bude pořizována zkráceným postupem podle ust. § 55a a následujících stavebního zákona.*

*Obsahem změny ÚP je úprava textové části ÚP Zálezly (ve znění změny č. 1) a to ve vztahu k zastavitelné ploše* ***Z1/7*** *s funkčním využitím jako plocha smíšená obytná. Změna č. 2 umožní na této ploše umístit 2 hlavní stavby.*

*Na základě pokynu pořizovatele ze dne 23.08.2019 byl zpracovatelem vyhotoven návrh změny č. 2 ÚP Zálezly (dále jen „změna ÚP“), který byl projednán ve veřejném jednání dne 16.06.2020. K návrhu nebyly uplatněny žádné písemné námitky ze stran veřejnosti ani připomínky ze strany dotčených orgánů.*

*Změna č. 2 ÚP Zálezly byly schválena zastupitelstvem obce Zálezly dne 20.08.2020.*

*Vzhledem k tomu, že se jedná pouze o úpravu textu, není nutné zpracovávat novou grafickou část.*

***2a) Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území včetně souladu s územně plánovací dokumentací, vydanou krajem***

***Politika územního rozvoje ČR ve znění aktualizace č. 1, 2 a 3: ( dále PÚR ČR )***

*Zastavitelná plocha* ***Z1/7****, jejíž intenzifikace využití je předmětem změny č. 2 ÚP Zálezly, byla vymezena změnou č.1 ÚP Zálezly, přičemž shoda změny č. 1 s PÚR 2015 byla deklarována vůči prioritám č. 14, 14a, 16, 19, 20, 20a.*

*Využití zastavitelné plochy* ***Z1/7*** *ve smyslu změny č. 2 ÚP Zálezly není v rozporu s deklarovanými prioritami PÚR ČR*

***Zásady územního rozvoje Jihočeského kraje***

*Ze Zásad územního rozvoje Jihočeského kraje (dále jen „AZÚR JČ“) aktuálně 6. aktualizace od 9.3.2018 vyplývají priority pro zajištění udržitelného rozvoje území. Vybrané priority pro změnu č. 1 včetně zastavitelné plochy* ***Z1/7****:*

*Ad kap. a) odst. (1)*

*Prioritou Jihočeského kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území je dle kap. a) odst. (1) AZÚR JČ dosažení územně vyváženého a dynamického rozvoje území Jihočeského kraje, který povede ke zvyšování celkové konkurenceschopnosti a inovativnosti, zlepšování kvality života a k efektivnímu a udržitelnému využívání disponibilních zdrojů při zohlednění veškerých hodnot území.*

*Ad kap. a) odst. (3)*

*Z priorit řešení území Jihočeského kraje na zajištění životního prostředí se dle kap.a) odst. (3) AZÚR JČ stanovují tyto podmínky:*

*- minimalizovat zábory zemědělského půdního fondu a negativní zásahy do pozemků určených k plnění funkcí lesa (dále jen „PUPFL“); tzn. zajistit ochranu před neopodstatněnými zábory kvalitní zemědělské půdy s cílem zachovat hodnoty území pro zemědělské a lesní hospodaření,*

*- zajistit ochranu, zachování a obnovu jedinečného výrazu kulturní krajiny přispívající k vytváření charakteru typického krajinného rázu pro Jižní Čechy; tzn. minimalizovat necitlivé zásahy do krajiny, minimalizovat fragmentaci volné krajiny a podpořit úpravy, činnosti a aktivity, které povedou k obnově a zkvalitnění krajinných hodnot v území,*

*- vytvářet podmínky pro zajišťování ochrany vodních poměrů, chráněných oblastí přirozené akumulace vod (dále též jen „CHOPAV“), území chráněných pro akumulaci povrchových vod, povrchových a podzemních vod, vodních ekosystémů na území kraje a vodních zdrojů pro stávající i budoucí potřeby kraje, tzn. podporovat a vytvářet opatření v území, která povedou ke zvýšení retenčních schopností území,*

*- podporovat a vytvářet taková řešení, která povedou k ochraně ovzduší, půd a vod v území a k minimalizaci jejich znečištění,*

*- podporovat řešení zohledňující ochranu přírodně a krajinářsky cenných území,*

*- vytvářet 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 jen „ÚSES“),*

*Ad kap. a) odst. (5)*

*Z priorit řešení na území Jihočeského kraje dle kap. a) odst. (5) AZÚR JČ pro zajištění sociální soudržnosti je nutné:*

*- vyloučit při vymezování zastavitelných ploch nekoncepční formy využívání volné krajiny, tzn. přednostně využívat proluky v zastavěném území a nevyužité a opuštěné areály, předcházet negativním vlivům suburbanizace,*

*- vytvářet podmínky pro zachování a citlivé doplnění výrazu sídel, tzn. respektovat stávající historicky utvářené sídelní struktury, ochranu tradičního obrazu městských i vesnických sídel v krajině, včetně ochrany jednotlivých kulturních památek a krajinných a stavebních dominant, u městských a vesnických památkových rezervací a zón a krajinných památkových zón dbát na zachování originality původního architektonického výrazu a urbanistického a prostorového uspořádání, s cílem nenarušovat cenné městské i venkovské urbanistické struktury a architektonické a přírodní hodnoty nevhodnou zástavbou, u rázovitých obcí a sídel dbát na zachování originality původního architektonického výrazu a prostorového uspořádání, podpořit oblastně pestré hodnoty kulturního dědictví.*

*Ad kap. d) odst. (34)*

*pro které je podle kap. d) odst. (34) AZÚR JČ řeší vždy jako nadmístní význam v oblasti územního systému ekologické stability:*

*- skladebné části (prvky) ÚSES regionálního významu – regionální biocentra (RBC) a regionální biokoridory (RBK).*

*- V rámci zpracování ÚP řešit návaznost všech prvků ÚSES na sousední katastrální území*

*- Respektovat vymezené prvky ÚSES v AZÚR, zejména odst. (39)*

***Ad kap. d) (39)***

*Pro prvky územního systému ekologické stability AZUR JčK se stanovují následující podmínky:*

*- vymezené prvky ÚSES je účelné doplňovat o relevantní skladebné části místního ÚSES,*

*- u vymezených prvků ÚSES musí být vždy zachována jejich funkčnost a vymezený charakter,*

*- u vymezených prvků ÚSES nesmí být narušena jejich kontinuita,*

*- v případě prvků ÚSES vložených do vyšší hierarchie je nutno při jejich využití respektovat přísnější podmínky, resp. podmínky toho prvku, který pojímá vyšší ochranu,*

*- vymezená biocentra musí být chráněna před změnou využití území, která by snížila stávající stupeň ekologické stability, a před umisťováním záměrů (zejména staveb), které jsou v rozporu s hlavní funkcí těchto ploch,*

*- vymezené biokoridory musí být chráněny především z hlediska zachování jejich průchodnosti, je možné do nich umisťovat dopravní a technickou infrastrukturu, pokud nedojde k překročení přípustných parametrů pro jejich přerušení (případně bude zajištěna průchodnost jiným opatřením), přitom zejména u dopravní infrastruktury dbát, aby protnutí bylo co nejkratší, pokud možno kolmo k ose biokoridoru,*

*V řešeném území obce se zpřesňují požadavky:*

*- územní systém ekologické stability (ÚSES)*

*- převzít prvky vymezené v AZUR JČ a respektovat podmínky využití zvláště chráněných území přírody a zajistit jejich organické doplnění a posílení ekologické stability krajiny prostřednictvím vymezených prvků ÚSES,*

***Ad kap.f) (49)***

*Zásady územního rozvoje Jihočeského kraje vymezují na území Jihočeského kraje následující typy krajin:*

*Krajina lesopolní:*

*Charakteristika krajiny: reliéf vrchovin a pahorkatin, zemědělská krajina je střídána s lesní krajinou (lesy na 30-70% plochy), výrazná struktura historické kulturní krajiny, potoční a říční nivy, mokřady, lesní porosty se segmenty přírodě blízkých lesů, přírodě blízké louky*

*Cílová charakteristika krajiny:*

*zachování charakteru tohoto typu krajiny*

*Zásady pro činnost v území a rozhodování o změnách v území:*

*a) zachovat v nejvyšší možné míře stávající rozmanitost krajiny a dále tuto rozmanitost podporovat doplňováním vhodných krajinných prvků, resp. nepřipuštěním vymizení prvků stávajících (např. minimalizací záborů PUPFL),*

*b) podporovat retenční schopnost krajiny,*

*c) územně plánovacími nástroji podpořit respektování znaků historicky kulturní krajiny, cenných architektonických a urbanistických znaků sídel i jejich vhodnou dostavbu,*

*d) rozvíjet cestovní ruch ve formách příznivých pro udržitelný rozvoj.*

*nejsou rozsahem změny č. 2 ÚP Zálezly – intenzifikací zastavitelné plochy* ***Z1/7*** *umístěním 2 hlavních staveb dotčeny.*

***2b) Soulad s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území***

***Požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území***

*Intenzifikace zastavitelné plochy* ***Z1/7*** *umístěním 2 hlavních staveb respektuje vyhodnocený soulad této plochy vůči kapitole 2b).*

***Požadavky na ochranu nezastavěného území***

*Intenzifikace je řešena uvnitř zastavitelné plochy* ***Z1/7****. Výměra plochy* ***Z1/7*** *– 0,04991 ha – umožňuje umístění 2 hlavních staveb bez narušení integrity venkovské zástavby m.č. Bolíkovice.*

***2c) Soulad s požadavky Stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů***

*Využití zastavitelné plochy* ***Z1/7*** *bylo v rámci změny č. 1 prokázána shoda s požadavky § 18 a 19 stavebního zákona. Intenzifikace z 1 na umístění 2 hlavních staveb toto vyhodnocení nemění.*

***2d) Soulad s požadavky zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů***

***Ochrana půdního fondu***

*Změnou č. 2 není vyžadován další zábor půdního fondu.*

***Plochy s rozdílným způsobem využití***

*Názvosloví a význam ploch s rozdílným způsobem využití je vymezeno platným ÚP Zálezly resp. změnou č. 1 ÚP. Změnou č. 2 nejsou podmínky využití ploch SO - plochy smíšené obytné – dotčeny. Intenzifikace využití území na 2 hlavní stavby je v souladu s vymezením ploch s rozdílným způsobem využití.*

***3a) Výsledek přezkoumání územního plánu podle § 53, odst. 4***

*Návrh změny č. 2 ÚP Zálezly byl přezkoumán nadřízeným orgánem a nebyly shledány žádné nedostatky, viz stanovisko čj. KUJCK 84632/2020 ze dne 07.07.2020.*

***3b) Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně vlivů na životní prostředí***

***3c) Stanovisko krajského úřadu podle §50 odst. 5 stavebního zákona***

***3d) Sdělení, jak bylo stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 stavebního zákona zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly***

*Dotčený orgán ve svém stanovisku čj. KUJCK 50412/2019 ze dne 29.4.2019 k návrhu na pořízení změny č. 2 ÚP Zálezly zkráceným postupem podle ust. § 55a a následujících stavebního zákona sdělil, že vůči rozsahu změny č. 2 nevyplanul požadavek na posouzení vlivů na udržitelný rozvoj území.*

***3e) Komplexní zdůvodnění přijatého řešení***

*Změna č. 2 ÚP Zálezly řeší změnu podmínek výrokové části změny č. 1 ÚP Zálezly, která určila k vymezené zastavitelné ploše* ***Z1/7*** *podmínku umístění max. 1 rodinného domu. Změna č. 2 umožňuje na tutéž plochu umístit 2 hlavní stavby.*



*Obr.: Zastavitelná plocha Z1/7 do ortho mapy – převzato ze změny č. 1 ÚP Zálezly*

*Projektant prověřil změnou č. 1 ÚP Zálezly požadavek pořizovatele umístit na pozemkovou parcelu č. 549 k.ú. Setěchovice – místní část Bolíkovice- plochu smíšenou, určenou pro umístění rodinného domu s hospodářstvím. Ve smyslu tohoto požadavku zavádí změna č.1 ÚP Zálezly ve výrokové části plochu smíšenou obytnou (SO), nastavení přípustného využití je pak zaměřeno na optimální využití zastavitelné plochy* ***Z1/7****.*

*Dotčený pozemek navazuje na zastavěné území a je přímo napojitelný na komunikační systém obce. Pozemek je součástí mírně vzestupného terénu a je užíván jako zemědělská půda. Umístění vůči morfologii terénu není konfliktní, posice budoucí zástavby je bezpečně pod úrovní horizontu.*

**

*Obr.: Zastavitelná plocha Z1/7 po změně č. 1 ÚP Zálezly*

*Projektant prověřil změnou č. 2 možnost změny podmínek využití plochyZ1/7 a akceptuje podnět majitele pozemku na umístění 2 hlavních staveb.*

*S ohledem na výměru pozemku (0,4991 ha) a kontakt jeho severní hranice s obslužnou místní komunikací je umístění 2 hlavních staveb možné bez dalších podmínek.*

***Aktualizace zastavěného území v souladu s § 58 stavebního zákona***

*Změna č. 2 ÚP Zálezly se vymezuje pouze textovou částí. S ohledem na charakter změny č. 2 nebyla hranice zastavěného území ověřována.*

***Koncepce veřejné infrastruktury***

*Koncepce veřejné infrastruktury není změnou č. 2 dotčena.*

*V důsledku navržené změny č. 2 ÚP se připojují k zastavitelné ploše* ***Z1/7*** *celkem 2 RD:*

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | *potřeba el. energie v kW* | *potřeba vody v m3/den* | *množství dešťových vod v l/s* | *množství dešťových vod za 15 minut v m3* |
|  |
|  |
|  |  |  |  |  |
| *Z1/7* | *19* | *1,08* | *16* | *14* |

*Veškeré trasy veřejné technické infrastruktury jsou stávající a nejsou změnou č. 2 měněny.*

***Územní systém ekologické stability:***

*Není změnou č. 2 ÚP Zálezly dotčen.*

***Limity využití území a další jevy ÚAP:***

*Změnou č. 2 ÚP se nevymezují další (nové) limity využití území, všechny jevy resp. požadavky Zadání změny č. 1 platný územní plán již obsahuje.*

***3f) Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch***

*Změna č. 2 ÚP Zálezly nevymezuje nové zastavitelné plochy. Intenzifikuje možnost využití zastavitelné plochy* ***Z1/7*** *z 1 na umístění 2 hlavních staveb.*

***4a) Širší vztahy***

*Změna č. 2 intenzifikuje využití zastavitelné plochy* ***Z1/7****. Možnost umístění 2 namísto 1 hlavní stavby nemění posici m.č. Bolíkovice ani dalších místních částí vůči urbanistické struktuře regionu, jeho dopravním vztahům a širším vztahům technické infrastruktury.*

***4b) Vyhodnocení splnění požadavků zadání***

*Změna č. 2 ÚP je pořizována zkráceným postupem podle ust. § 55a a následujících stavebního zákona.*

*Změna č. 2 je vyhotovena přesně podle pokynu č. 1 pořizovatele č.j. MUVPK-VBÚP 28944/19-SEB ze dne 23.8.2019, kterým podle § 55b požaduje vypracování návrhu změny č. 2 ÚP Zálezly.*

*Požadavek pokynu č. 1 - úprava textové části ÚP Zálezly (ve znění změny č. 1) a to ve vztahu k zastavitelné ploše* ***Z1/7*** *s funkčním využitím jako plocha smíšená obytná tak, aby bylo možné na této ploše umístit 2 hlavní stavby – je splněn.*

***4c) Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje***

*Změna č. 2 ÚP Zálezly záležitosti nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje, nevymezuje.*

***4d) Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky, určené k plnění funkce lesa***

*Změnou č. 2 ÚP Zálezly není dotčen zemědělský půdní fond a pozemky, určené k plnění funkce lesa.*

***5) Vyhodnocení námitek***

*K veřejnému projednání návrhu změny č. 2 ÚP Zálezly nebyly uplatněny žádné písemné námitky ze stran veřejnosti dotčených návrhem řešení.*

***6) Vyhodnocení připomínek***

*K veřejnému projednání návrhu změny č. 2 ÚP Zálezly nebyly uplatněny žádné písemné připomínky ze stran veřejnosti ani dotčených orgánů.*