

## ZMĚNA Č. 1 ÚZEMNÍHO PLÁNU DOBRONICE U BECHYNĚ

### Návrh pro veřejné projednání

#### **Záznam o účinnosti**

Správní orgán, který změnu ÚP vydal: Zastupitelstvo obce Dobronice u Bechyně

Datum nabytí účinnosti změny č. 1 ÚP:

Jméno a příjmení , funkce oprávněné úřední osoby pořizovatele, otisk úředního razítka

Ing. Vlastimil Křemen, vedoucí odboru rozvoje MěÚ Tábor

Zpracovatel: Ing. arch. Dagmar Buzu

Pořizovatel: MěÚ Tábor, odbor rozvoje

červenec 2021

**V kapitole „c) Urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně“ se na konec odstavce C.1) vkládá odrážka:**

- pro rozvoj výroby a skladování, pozemky zemědělských staveb VZ je vyčleněna plocha Z1/19.

v odstavci C.2) Vymezení zastavitelných ploch se na konec tabulky vkládá řádek:

<b>Z1/19</b>	<b>VZ</b> Výroba a skladování, pozemky zemědělských staveb	U stávajícího areálu VZ	0,20	- obsluha území – z místní komunikace
--------------	---	-------------------------	------	---------------------------------------

V kapitole “F Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití...” se v odstavci “RI REKREACE rodinná” v hlavním využití se v 1. odrážce vypouští číselný údaj „55“ a nahrazuje se údajem: „100“. na konec odstavce „podmínky prostorového uspořádání...“ se vkládá odrážka:

„-max. zastavěná plocha stavbou hlavní – 100 m<sup>2</sup>. Max. celková zastavěnost pozemku včetně zpevněných ploch 25%. Max. zastavěná plocha stavbou vedlejší 40 m<sup>2</sup>. Stavby budou mít sedlovou střechu o min. sklonu 30°. Max. výška nadezdívky 1,2 m.

V kapitole „J) Vymezení plocha a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie ...“ se na konci 1. řádky za „Z9“ vkládá text „severní část“.

na konci odstavce se věta: „Lhůta pro vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti (včetně návrhu zastupitelstva pro vložení dat do evidence pořizovateli) je 4 měsíce od vyhotovení čistopisu ÚS.“ nahrazuje větou: „Lhůta pořízení územní studie včetně vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti je stanovena do 5 let od nabytí účinnosti změny č. 1 územního plánu.“

Textová část návrhu Změny č. 1 ÚP obsahuje 2 strany formátu A4.

Grafická část obsahuje:

- Výkres základního členění - M 1: 5000
- Hlavní výkres – M 1: 5000

## **Odůvodnění změny č. 1 územního plánu Dobronice u Bechyně**

### **a) Postup při pořízení a zpracování změny č. 1 územního plánu Dobronice u Bechyně**

O pořízení změny č.1 ÚP Dobronice u Bechyně bylo rozhodnuto usnesením Zastupitelstva obce Dobronice u Bechyně dne 26. 6. 2021 usnesením č. 21/2021. Bylo rozhodnuto, že změna ÚP bude pořízena v souladu s §55 a zkráceným postupem.

### **b) vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území**

Pro správní území Dobronice u Bechyně je zpracován a vydán Územní plán Dobronice u Bechyně, jehož účinnost nastala dne 12. 5. 2017.

Návrh změny č. 1 nekoliduje s územně plánovací dokumentací sousedních obcí. Změna č. 1 řeší návrh jedné rozvojové plochy Z1/19 pro výrobu a skladování, pozemky zemědělských staveb. Plocha Z1/19 navazuje na stávající zemědělský areál uvnitř správního území obce Dobronice u Bechyně, jedná se o nepatrný nárůst zastavitelného území. Plocha je přístupna ze stávající komunikace. Změna regulativů pro plochy rekreace taktéž nemá vliv na okolní obce. Tyto změny ÚP jsou nepatrné, týkají se pozemků uvnitř správního území obce Dobronice u Bechyně a nebudou mít negativní vliv na okolní obce, jak z hlediska zatížení dopravou či emisemi.

### **c) vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem**

Změna územního plánu není v rozporu se ZÚR Jihočeského kraje. Z pohledu základních krajinných typů se východní část území nachází v krajině lesní, západní část území, kde je situována nová rozvojová plocha Z1/19 pro výrobu a skladování, pozemky zemědělských staveb, v krajině lesoplní. Plocha navazuje na zastavěné území – na stávající zemědělský areál. Řešené území změnou územního plánu je mimo záměry a přírodní hodnoty stanovené v platné ZÚR (Přírodní památka Lužnice, Přírodní památka Kaňon Lužnice - návrh, Přírodní park Kukle, RBC 778 Dobronice, RBK 316Příběnice – Dobronice).

### **d) Vyhodnocení souladu územního plánu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území.**

Změna č. 1 územního plánu Dobronice u Bechyně je v souladu s požadavky na ochranu kulturních a civilizačních hodnot, především urbanistického, architektonického a archeologického dědictví – respektuje krajinný a sídelní ráz. Rozšířením regulativů pro rekreaci individuální je posílena ochrana hodnot v území.

### **e) Soulad návrhu územního plánu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů**

Změna č. 1 územního plánu Dobronice u Bechyně je zpracována v souladu s platnými předpisy v oboru územního plánování, především stavebním zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním

řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů a navazujícími vyhláškami. Návrh změny č.1 ÚP Dobronice u Bechyně převzal označení ploch z platného územního plánu.

**f) Soulad návrhu územního plánu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů**

Změna č. 1 územního plánu Dobronice u Bechyně je zpracována v souladu s požadavky zvláštních předpisů.

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

Vyhodnocení vlivů návrhu územního plánu na udržitelný rozvoj nebylo požadováno.

**h) Vyhodnocení splnění požadavků zadání**

Návrh změny č.1ÚP Dobronice u Bechyně je zpracován v souladu s rozhodnutím zastupitelstva obce Dobronice u Bechyně - pořízení změny územního plánu zkráceným postupem v souladu s § 55a) a se schváleným obsahem změny územního plánu a to:

1. Pozemkové parcely KN č. 242/1, 258/11 a 258/12 zůstaly i nadále vedeny jako rozvojová plocha pro rekreaci individuální, ale vzhledem ke skutečnosti, že pozemky jsou dopravně napojitelné ze stávající komunikace, nejsou nadále zahrnuty do ploch, kde rozhodování v území je podmíněno zpracováním územní studie. Pro ostatní pozemky v dané lokalitě tato podmínka zůstává a upřesňuje se na 5 let od nabytí účinnosti změny č. 1 ÚP Dobronice u Bechyně.
2. Pro plochu „RI REKREACE rodinná” jsou upraveny regulativy pro zástavbu. Max. zastavitelná plocha objektu pro rekreaci je zvětšena z 55 m<sup>2</sup> na 100 m<sup>2</sup>, ale zároveň jsou doplněny regulativy: „Max. celková zastavěnost pozemku včetně zpevněných ploch 25%. Max. zastavěná plocha stavbou vedlejší 40 m<sup>2</sup>. Stavby budou mít sedlovou střechu o min. sklonu 30°. Max. výška nadezdívky 1,2 m.“
3. Pozemek parc. č. 441k.ú. Dobronice u Bechyně, navazující na stávající zemědělský areál a přístupný ze stávající komunikace, je navržen jako rozvojová plocha Z1/19 pro výrobu a skladování, pozemky zemědělských staveb.

**i) komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty**

**Nebyly požadovány varianty řešení změny č. 1 ÚP Dobronice u Bechyně.**

Řešením změny č. 1 ÚP Dobronice u Bechyně jsou vytvořeny předpoklady pro udržitelný rozvoj území, tedy komplexní funkční využití území; jsou stanoveny zásady věcné, časové koordinace, zejména se zřetelem na ochranu krajinných, urbanistických a architektonických hodnot území. Upřesněním regulativů pro plochy RI rekreace individuální je záměr zachovat urbanistické a architektonické hodnoty obce, uspořádanost území s převahou zeleně.

**Civilizační hodnoty** – změna ÚP respektuje stávající urbanistické a architektonické hodnoty obce a navazuje na ně upřesněním regulativů pro plochy RI rekreace individuální: „Max. celková zastavěnost pozemku včetně zpevněných ploch 25%. Max. zastavěná plocha stavbou vedlejší 40 m<sup>2</sup>. Stavby budou

mít sedlovou střechu o min. sklonu 30°. Max. výška nadezdívky 1,2 m.“ Úpravou regulativů by mělo být zabráněno realizaci většího počtu doprovodných staveb (garáže, sklady na nářadí, altány... Charakter zástavby by měl zůstat rozvolněný s převahou zeleně, objemově navazovat na stávající venkovskou zástavbu, charakterizovanou převážně obdélníkovými půdorysy staveb se sedlovými střechami se sklonem min. 32°.

Hlavní náplní udržitelného rozvoje území je trvalý soulad všech hodnot území se zřetelem na péči o ochranu životního prostředí. Tato změna posiluje ochranu hodnot v území – a to jak kulturních – upřesněním regulativů, tak i bere v úvahu efektivnost vynakládaných finančních prostředků do dopravní a technické infrastruktury prodloužením lhůty, kdy rozhodování v území je podmíněno zpracováním územní studie.

**j) vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch**

ÚP Dobronice u Bechyně nabyt účinnosti 12. 5. 2017. V platném územním plánu nebyla vyčleněna žádná rozvojová plocha pro výrobu a skladování. Stávající zemědělský areál potřebuje pro svůj rozvoj novou plochu. Změna č. 1 vyčleňuje novou rozvojovou plochu pro výrobu a skladování, pozemky zemědělských staveb v přímé návaznosti na stávající zemědělský areál a to 0,2 ha. Nové plochy pro bydlení či rekreaci nejsou navrhovány.

**k) výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje**  
Návrh změny č. 1 je v souladu s vydanými ZÚR Jihočeského kraje a žádné nové záležitosti nenavrhuje.

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

O proti platnému územnímu plánu Dobronice u Bechyně dochází k nárůstu zastavitelných ploch o 0,20 ha pro VZ - výrobu a skladování, pozemky zemědělských staveb. Nová zastavitelná plocha je vyčleněna v přímé návaznosti na zastavěné území, na stávající zemědělský areál.

ÚP Dobronice u Bechyně nabyt účinnosti 12. 5. 2017. Územním plánem nebyla navržena žádná rozvojová plocha pro výrobu a skladování. Aby se mohl stávající areál rozvíjet, potřebuje novou zastavitelnou plochu v přímé návaznosti na stávající areál – Plochu Z1/19. Plocha je přímo přístupná ze stávající komunikace. Jedná se o pozemky III. Tř. ochrany ZPF, bez vložených investic do půdy. Stávající zemědělská prvovýroba nebude návrhem územního plánu ovlivněna. Příjezd na obhospodařované pozemky zůstává beze změn.

### Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení změnou č. 1 na ZPF

Ozn.	Způsob využití	Třída ochrany					Kultura půdy			Zábor plochy	
		I	II	III	IV	V	Ost. pl.	TTP	Orná	ZPF	celkem
Z1/19 VZ	Výroba a skladování , pozemky zemědělských staveb			0,20					0,20	0,20	0,20

### Vyhodnocení důsledku navrhovaného řešení na PUPFL

Pozemky určené pro plnění funkce lesa (PÚPFL) - nejsou návrhem změny č. 1 ÚP Dobronice u Bechyně dotčeny.

#### **m) návrh rozhodnutí o námitkách a jejich zdůvodnění**

#### **n) vyhodnocení připomínek**

#### **o) údaje o počtu listů odůvodnění změny územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části**

Textová část odůvodnění návrhu Změny č. 1 ÚP obsahuje 4 strany formátu A4.

Grafická část obsahuje:

- Koordinační výkres - M 1: 5000
- Výkres širších vztahů – M 1: 25 000
- Výkres předpokládaných záborů ZPF - M 1: 5000