

změna č. 1 územního plánu

---

**ZHOŘ**

*návrh pro vydání*



# ZMĚNA Č. 1 ÚZEMNÍHO PLÁNU ZHOŘ

**Zpracovatel:**

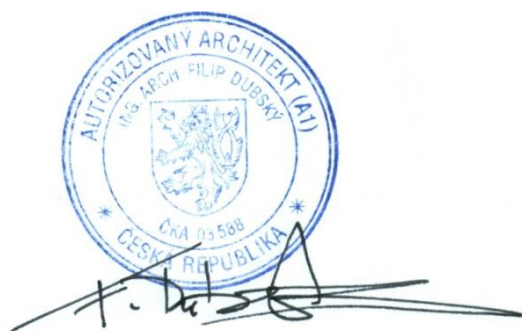
Studio MAP s.r.o.

**Objednatel:**

Obec Zhoř

**Pořizovatel:**

Městský úřad Milevsko



## OBSAH – VÝROKOVÁ ČÁST ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

<b>1 ZMĚNY V ÚZEMNÍM PLÁNU ZHOŘ.....</b>	<b>8</b>
--	----------

## OBSAH – ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

<b>1 POSTUP PŘI POŘIZOVÁNÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU .....</b>	<b>10</b>
<b>2 VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ V ÚZEMÍ.....</b>	<b>10</b>
<b>3 VYHODNOCENÍ SOULADU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM.....</b>	<b>11</b>
3.1 vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje .....	11
3.2 vyhodnocení souladu se zásadami územního rozvoje Jihočeského kraje .....	12
<b>4 VYHODNOCENÍ SOULADU S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ .....</b>	<b>14</b>
4.1 soulad s cíli územního plánování.....	14
4.2 soulad s úkoly územního plánování.....	14
<b>5 VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA A JEHO PROVÁDĚCÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ.....</b>	<b>15</b>
<b>6 VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ PODLE ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ .....</b>	<b>16</b>
<b>7 VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ NÁVRHU OBSAHU .....</b>	<b>17</b>
<b>8 KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ.....</b>	<b>17</b>
<b>9 VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH .....</b>	<b>17</b>
<b>10 ZPRÁVA O VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ OBSAHUJÍCÍ ZÁKLADNÍ INFORMACE O VÝSLEDKÁCH TOHOTO VYHODNOCENÍ VČETNĚ VÝSLEDKŮ VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ .....</b>	<b>17</b>
<b>11 STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU PODLE § 50 ODS. 5 STAVEBNÍHO ZÁKONA</b>	<b>18</b>
<b>12 SDĚLENÍ, JAK BYLO STANOVISKO PODLE § 50 ODS. 5 STAVEBNÍHO ZÁKONA ZOHLEDNĚNO .....</b>	<b>18</b>
<b>13 VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU ŘEŠENY V ZÁSADÁCH ÚZEMNÍHO ROZVOJE, S ODŮVODNĚNÍM POTŘEBY JEJICH VYMEZENÍ .....</b>	<b>18</b>
<b>14 VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A NA POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCÍ LESA... 18</b>	<b>18</b>
14.1 vyhodnocení záboru zemědělského půdního fondu (ZPF) .....	18
14.2 vyhodnocení záboru pozemků určených k plnění funkcí lesa (PUPFL) .....	18
<b>15 ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH A JEJICH ODŮVODNĚNÍ.....</b>	<b>19</b>
<b>16 VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK.....</b>	<b>20</b>

## ZÁZNAM O ÚČINNOSTI

správního orgánu, který změnu územního plánu vydal:

**Zastupitelstvo obce Zhoř**

datum nabytí účinnosti územního plánu:

...

pořizovatel:

**Městský úřad Milevsko, Odbor regionálního rozvoje**

oprávněná úřední osoba pořizovatele:

**Petr Gono**

Zastupitelstvo obce Zhoř, příslušné podle ustanovení § 6 odst. 5 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), za použití ustanovení § 54 stavebního zákona a v souladu s ustanovením §§ 171 až 174 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů

**v y d á v á**

## **ZMĚNU Č. 1 ÚZEMNÍHO PLÁNU ZHOŘ.**

# VÝROKOVÁ ČÁST

# 1 ZMĚNY V ÚZEMNÍM PLÁNU ZHOŘ

Územní plán Zhoř se mění pouze v grafické části. V textové části ke změnám nedochází.



# ODŮVODNĚNÍ

# 1 POSTUP PŘI POŘIZOVÁNÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

Zastupitelstvo obce Zhoř rozhodlo dne 21. 09. 2021 usnesením č. 24/2021 o pořízení změny č. 1 Územního plánu Zhoř a o jejím obsahu, a to z vlastního podnětu. Pořizovatelem byl pověřen MěÚ Milevsko, odbor regionálního rozvoje. Zastupitelstvo obce Zhoř dále určilo starostku obce paní Ing. Romanu Nohejlovou určeným zastupitelem ve věci pořízení Změny č. 1 Územního plánu Zhoř. Následně bylo doručeno stanovisko Krajského úřadu, Odboru životního prostředí, zemědělství a lesnictví, které umožňuje zkrácený postup pořizování této změny. Dne

30. 11. 2021 zastupitelstvo obce Zhoř usnesením č. 33/2021 revokovalo původní usnesení

č. 24/2021 ze dne 21. 09. 2021 a zároveň rozhodlo usnesením č. 34/2021 ze dne 30. 11. 2021 o pořízení změny č. 1 Územního plánu Zhoř a o jejím obsahu, a to z vlastního podnětu, zkráceným postupem pořizování. Pořizovatelem byl pověřen MěÚ Milevsko, odbor regionálního rozvoje a určilo starostku obce pana Ing. Romanu Nohejlovou určeným zastupitelem ve věci pořízení Změny č. 1 Územního plánu Zhoř.

Následně byl vypracován návrh Změny č.1 Územního plánu Zhoř. Oznámení zahájení řízení o návrhu Změny č. 1 územního plánu Zhoř bylo zveřejněno veřejnou vyhláškou. Veřejná vyhláška byla v souladu s § 55b stavebního zákona vyvěšena po dobu 30 dnů na fyzických úředních deskách pořizovatele a obce Zhoř a dále způsobem umožňující dálkový přístup.

Dne 14. 02. 2022 se uskutečnilo veřejné projednání o Změně č. 1 Územního plánu Zhoř.

V rámci veřejného projednání pořizovatel obdržel jednu námitku, která byla později doplněna.

K tomuto návrhu byly uplatněny stanoviska dotčených orgánů. Stanoviska byla plně respektována.

Dle ustanovení § 53 stavebního zákona pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem vypracoval Návrh rozhodnutí o námitkách a návrh vyhodnocení připomínek uplatněných k návrhu Změny č.1 Územního plánu Zhoř. Následně byl tento návrh společně s pokyny pro úpravu návrhu rozeslán všem dotčeným orgánům a krajskému úřadu, s výzvou k uplatnění stanovisek. K tomuto Návrhu nebylo uplatněno žádné nesouhlasné stanovisko. Krajský úřad ve svém stanovisku požadoval upravit odůvodnění navržené změny ve vztahu k Aktualizaci č. 4 PÚR ČR a doplnit odůvodnění změny o vyhodnocení souladu řešení změny s ÚSK JČK. Následně zajistil pořizovatel úpravu návrhu Změny č. 1 Územního plánu Zhoř v souladu s výsledky projednání a předložil návrh Změny k vydání zastupitelstvu obce.

## 2 VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ V ÚZEMÍ

Vzhledem k charakteru změny č. 1 územního plánu Zhoř, nedochází v případě koordinace využívání území z hlediska širších vztahů k nesouladům, tzn. je respektována a zajištěna návaznost na sousední území obcí definovaná v platném územním plánu Zhoř. Změna č. 1 územního plánu Zhoř řeší změnu funkčního využití pozemku uvnitř zastavěného území sídla Výška. Nedochází tak k ovlivnění širších vztahů v území.

### 3 VYHODNOCENÍ SOULADU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM

#### 3.1 VYHODNOCENÍ SOULADU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE

##### **ROZVOJOVÉ OBLASTI A ROZVOJOVÉ OSY, SPECIFICKÉ OBLASTI**

---

Politika územního rozvoje ČR, v platném znění, vymezuje rozvojové osy, rozvojové oblasti a specifické oblasti republikového významu. Správní území obce Zhoř neleží v žádné rozvojové ose nebo rozvojové oblasti.

Správní území obce Zhoř leží ve specifické oblasti „SOB9 Specifická oblast, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem“. Pro tuto oblast vyplývají následující úkoly pro územní plánování:

V rámci územně plánovací činnosti kraje a koordinace územně plánovací činnosti obcí:

- a) vytvářet územní podmínky pro podporu přirozeného vodního režimu v krajině a zvyšování jejich retenčních a akumulačních 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. navrhopvat i další vhodná opatření pro obnovu přirozeného vodního režimu v krajině) využívat zejména územní studie krajiny.

Tyto úkoly změna územního plánu s ohledem na její obsah neřeší.

##### **KORIDORY A PLOCHY DOPRAVNÍ A TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY**

---

Politika územního rozvoje ČR, v platném znění, vymezuje záměry v oblasti dopravní a technické infrastruktury. Z těchto záměrů se řešeného území netýká žádný.

## REPUBLIKOVÉ PRIORITY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ

---

Politika územního rozvoje ČR, v platném znění, stanovuje obecné priority a cíle územního rozvoje, které je třeba respektovat při územně plánovací činnosti. Vzhledem ke skutečnosti, kdy změna č. 1 územního plánu Zhoř zásadním způsobem nemění stanovenou koncepci rozvoje danou platným územním plánem Zhoř, lze konstatovat, že změna respektuje priority a cíle územního rozvoje stanovené v Politice územního rozvoje ČR, v platném znění.

### 3.2 VYHODNOCENÍ SOULADU SE ZÁSADAMI ÚZEMNÍHO ROZVOJE JIHOČESKÉHO KRAJE

#### ROZVOJOVÉ OBLASTI A ROZVOJOVÉ OSY, SPECIFICKÉ OBLASTI

---

Zásady územního rozvoje Jihočeského kraje, v platném znění, vymezují rozvojové osy, rozvojové oblasti a specifické oblasti nadmístního významu a upřesňují rozvojové osy, rozvojové oblasti a specifické oblasti republikového významu. Řešené území změny č. 1 územního plánu Zhoř neleží v žádné z nich.

#### KORIDORY A PLOCHY DOPRAVNÍ A TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

---

Zásady územního rozvoje Jihočeského kraje, v platném znění, vymezují záměry v oblasti dopravní a technické infrastruktury. Z těchto záměrů se řešeného území netýká žádný.

#### PLOCHY ÚZEMNÍHO SYSTÉMU EKOLOGICKÉ STABILITY

---

Zásady územního rozvoje Jihočeského kraje, v platném znění, vymezují územní systém ekologické stability nadregionálního a regionálního významu. Správním územím obce Zhoř prochází regionální biokoridor RBK 312 Šumava – Spálená. Řešené území změny č. 1 územního plánu Zhoř se tohoto biokoridoru nedotýká.

#### ROZVOJOVÉ PLOCHY

---

Zásady územního rozvoje Jihočeského kraje, v platném znění, vymezují nebo definují rozvojové plochy nadmístního významu pro bydlení, výrobu a průmysl, sport a rekreaci, těžbu nerostných surovin, asanaci a asanační úpravy. Ve správním území obce Zhoř se žádná takováto plocha nenachází.

#### PRIORITY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ KRAJE

---

Zásady územního rozvoje Jihočeského kraje, v platném znění, stanovují priority územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území (zajištění příznivého životního prostředí, hospodářského rozvoje a sociální soudržnosti obyvatel). S ohledem k povaze změny, která ze své podstaty řeší pouze dílčí otázky regulace území, není možné, aby plnila veškeré priority územního plánování kraje. Popsány jsou proto pouze priority, zásady a úkoly týkající se změny č. 1 územního plánu Zhoř.

##### **priority pro zajištění příznivého životního prostředí**

- Změna č. 1 územního plánu Zhoř nevymezuje nové zastavitelné plochy, pouze mění využití plochy v zastavěném území, využívá tak již urbanizované území. Změnou tak nedochází k novým záborům zemědělského půdního fondu.

- priority pro zajištění hospodářského rozvoje** • Nejsou s ohledem na rozsah a velikost řešeného území změny č. 1 územního plánu Zhoř řešeny.
- priority pro zajištění sociální soudržnosti obyvatel** • Nejsou s ohledem na rozsah a velikost řešeného území změny č. 1 územního plánu Zhoř řešeny.

#### **PODMÍNKY KONCEPCE OCHRANY A ROZVOJE PŘÍRODNÍCH, KULTURNÍCH A CIVILIZAČNÍCH HODNOT**

---

Zásady územního rozvoje Jihočeského kraje, v platném znění, stanovují podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot. Územní plán tyto priority respektuje a dále rozvíjí, jak je uvedeno níže. S ohledem k povaze změny, která ze své podstaty řeší pouze dílčí otázky regulace území, není možné, aby plnila veškeré podmínky ochrany hodnot. Popsány jsou proto pouze podmínky týkající se změny č. 1 územního plánu Zhoř.

- podmínky koncepce ochrany a rozvoje přírodních hodnot** • Nejsou s ohledem na rozsah a velikost řešeného území změny č. 1 územního plánu Zhoř řešeny.
- podmínky koncepce ochrany a rozvoje kulturních hodnot** • Nejsou s ohledem na rozsah a velikost řešeného území změny č. 1 územního plánu Zhoř řešeny.
- podmínky koncepce ochrany a rozvoje civilizačních hodnot** • Nejsou s ohledem na rozsah a velikost řešeného území změny č. 1 územního plánu Zhoř řešeny.

#### **PODMÍNKY PRO ZACHOVÁNÍ NEBO DOSAŽENÍ CÍLOVÝCH CHARAKTERISTIK KRAJIN**

---

Zásady územního rozvoje Jihočeského kraje, v platném znění, definují základní typy krajiny a stanovují pro ně zásady využívání území. Změnou č. 1 územního plánu Zhoř nedochází ke změnám koncepce řešení krajiny, definované v platném územním plánu Zhoř.

#### **ÚZEMNÍ STUDIE KRAJSKÉHO ÚŘADU**

---

Do řešeného území územního plánu zasahuje Územní studii krajiny Jihočeského kraje (ÚSK JČK). Správní území obce Zhoř je z pohledu ÚSK JČK zařazeno do Krajinné oblasti č. 24 krajinná oblast Milevská. Z pohledu naplnění územních podmínek pro zachování nebo dosažení cílových kvalit krajiny není návrh změny územního plánu Zhoř s podmínkami stanovenými pro výše uvedenou krajinnou oblast v rozporu. Z pohledu vymezení individuálních krajinných jednotek se řešená území změny nachází v jednotkách č. 16 - výrazně zvlněný zemědělský krajinný typ, č.18 - výrazně zvlněný až členitý zemědělsko-lesní krajinný typ a č. 17 – výrazně zvlněný až členitý lesozemědělský typ. Návrh změny územního plánu není v rozporu s požadavky na uspořádání a využití území a úkoly pro územní plánování, jež ÚSK JČK pro tyto individuální krajinné jednotky stanovuje.

## 4 VYHODNOCENÍ SOULADU S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ

Obecně jsou cíle a úkoly územního plánování popsány v §§ 18 a 19 stavebního zákona, které změna č. 1 územního plánu Zhoř, jak je uvedeno níže, respektuje. S ohledem k povaze změny, která ze své podstaty řeší pouze dílčí otázky regulace území, není možné, aby plnila veškeré úkoly územního plánování. Popsány jsou proto pouze úkoly týkající se změny č. 1 územního plánu Zhoř.

### 4.1 SOULAD S CÍLI ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ

- soulad s § 18 odst. 1** Základní princip dlouhodobé udržitelnosti vývoje obce je změnou č. 1 územního plánu Zhoř dodržován. Změna vytváří předpoklady pro nové využití pozemků, které nebude mít negativní dopad na příznivé životní prostředí a neohrožuje podmínky života budoucích generací. Změna svým řešením negativně neovlivňuje přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území včetně urbanistického a architektonického dědictví. Změna využití se děje v již urbanizovaném území.
- soulad s § 18 odst. 2** Soustavnost a komplexnost řešení účelného využití a prostorového uspořádání území obce Zhoř je zajištěna kontinuitou a návazností na platný územní plán a na zpracované územně analytické podklady.
- soulad s § 18 odst. 3** Změna č. 1 územního plánu Zhoř respektuje zadání/návrh obsahu, ve kterém byly zohledněny požadavky dotčených orgánů, veřejné záměry i záměry soukromé. Tyto pak koordinuje s ohledem na ochranu veřejných zájmů.
- soulad s § 18 odst. 4** Základní principy územního plánování jsou ve změně č. 1 územního plánu Zhoř respektovány. V navrhovaném řešení dochází k optimálnímu sladění dílčích veřejných i soukromých zájmů, respektujících princip dlouhodobé udržitelnosti vývoje obce Zhoř. Přijaté řešení se jednak děje v urbanizovaném území, čímž není zasahováno do volné krajiny.
- soulad s § 18 odst. 5** Není s ohledem na požadavky zadání změny č. 1 územního plánu Zhoř řešen.
- soulad s § 18 odst. 6** Nezastavitelné pozemky jsou dle § 2 písm. e) stavebního zákona řešeny pouze na území obce, která nemá vydaný územní plán.

### 4.2 SOULAD S ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ

- soulad s § 19 odst. 1 písm. a)** Zjištění a posouzení stavu území, jeho přírodních, kulturních a civilizačních hodnot je obsaženo v územně analytických podkladech, jejichž analýzy a doporučení změna č. 1 územního plánu Zhoř využívá.
- soulad s § 19 odst. 1 písm. b)** Změna č. 1 územního plánu Zhoř doplňuje koncepci plošného uspořádání s ohledem na hodnoty a podmínky území. Změnou využití plochy s rozdílným způsobem využití nedochází k negativnímu ovlivnění hodnot území.
- soulad s § 19 odst. 1 písm. c)** Změna č. 1 územního plánu Zhoř reaguje na požadavky na změny v území, čemuž odpovídá i přijaté řešení. Změna respektuje zadání/návrh obsahu, ve kterém byly zohledněny požadavky dotčených orgánů, veřejné záměry i záměry soukromé.

<b>soulad s § 19 odst. 1 písm. d)</b>	Změna č. 1 územního plánu Zhoř změnou podmínek prostorového uspořádání negativně nezasahuje do ochrany urbanistických, architektonických a estetických hodnot území.
<b>soulad s § 19 odst. 1 písm. e)</b>	Není s ohledem na charakter změny řešen.
<b>soulad s § 19 odst. 1 písm. f)</b>	Není s ohledem na charakter změny řešen.
<b>soulad s § 19 odst. 1 písm. g)</b>	Není s ohledem na charakter změny řešen.
<b>soulad s § 19 odst. 1 písm. h)</b>	Není s ohledem na charakter změny řešen.
<b>soulad s § 19 odst. 1 písm. i)</b>	Není s ohledem na charakter změny řešen.
<b>soulad s § 19 odst. 1 písm. j)</b>	Není s ohledem na charakter změny řešen.
<b>soulad s § 19 odst. 1 písm. k)</b>	Není s ohledem na charakter změny řešen.
<b>soulad s § 19 odst. 1 písm. l)</b>	Není s ohledem na charakter změny řešen.
<b>soulad s § 19 odst. 1 písm. m)</b>	Není s ohledem na charakter změny řešen.
<b>soulad s § 19 odst. 1 písm. n)</b>	Není s ohledem na charakter změny řešen.
<b>soulad s § 19 odst. 1 písm. o)</b>	Poznatky zejména z oborů architektury, urbanismu, územního plánování, ekologie a památkové péče se v územním plánu uplatňují zejména při stanovení dílčích řešení změny, návrhem doplnění koncepcí apod.

## 5 VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA A JEHO PROVÁDĚCÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ

Změna č. 1 územního plánu Zhoř je zpracována v souladu s platnými předpisy v oboru územního plánování, zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších vyhlášek č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, vyhláškou č. 500/2006 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti.

Vzhledem ke skutečnosti, kdy nedochází změnou č. 1 územního plánu Zhoř k novým záborům zemědělského půdního fondu a ani ke změně vymezení veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací, není z tohoto důvodu součástí změny č. 1 územního plánu Zhoř výkres předpokládaného záboru půdního fondu a výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací.

S ohledem na skutečnost, že se jedná o změnu již vydaného územního plánu Zhoř, je respektováno jím navržené členění ploch s rozdílným způsobem využití.

## 6 VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ PODLE ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ

Změna č. 1 územního plánu Zhoř je zpracována v souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů. Návrh změny č. 1 územního plánu Zhoř byl řádně projednán ve smyslu § 55b odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů a §§ 171 až 174 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů. Stanoviska dotčených orgánů, uplatněných k návrhu změny č. 1 územního plánu Zhoř jsou součástí spisu, vázající se k pořizování předmětné změny a všechny jsou souhlasné.

### 6.1 ZVLÁŠTNÍ ZÁJMY MINISTERSTVA OBRANY

Celé správní území obce se nachází ve vymezeném území Ministerstva obrany:

**LK TRA** – Vzdušný prostor pro létání v malých a přízemních výškách (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu), který je nutno respektovat podle ustanovení § 41 zákona č. 49/1997 Sb. o civilním letectví a o změně a doplnění zákona č. 455/1991 Sb. o živnostenském podnikání. V tomto vymezeném území lze umístit a povolit výstavbu vysílačů, výškových staveb, staveb tvořících dominanty v terénu, větrných elektráren, speciálních staveb, zejména staveb s vertikální ochranou (např. střelnice, nádrže plynu, trhací jámy), venkovního vedení VN a VVN, rozšíření stávajících nebo povolení nových těžebních prostorů (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu) jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany, jev ÚAP -102a. Ve vzdušném prostoru vyhlášeném od země je nutno posoudit také výsadbu vzrostlé zeleně. Výstavba a výsadba může být výškově omezena nebo zakázána.

**Koridor RR směrů** – zájmové území pro nadzemní stavby (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu), které je nutno respektovat podle zákona č. 222/1999 Sb. o zajišťování obrany ČR a zákona č. 127/2005 o elektronických komunikacích. V tomto vymezeném území lze umístit a povolit nadzemní výstavbu přesahující 30 m n.t. jen na základě stanoviska Ministerstva obrany (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu), ÚAP – jev 82a. V případě kolize může být výstavba omezena.

Na celém správním území je zájem Ministerstva obrany posuzován z hlediska povolování níže uvedených druhů staveb podle ustanovení § 175 zákona č. 183/2006 Sb. (dle ÚAP jev 119)

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

- výstavba, rekonstrukce a opravy dálniční sítě, rychlostních komunikací, silnic I. II. a III. Třídy
- výstavba a rekonstrukce železničních tratí a jejich objektů
- výstavba a rekonstrukce letišť všech druhů, včetně zařízení
- výstavba vedení VN a VVN
- výstavba větrných elektráren
- výstavba radioelektronických zařízení (radiové, radiolokační, radionavigační, telemetrická) včetně anténních systémů a opěrných konstrukcí (např. základnové stanice...)
- výstavba objektů a zařízení vysokých 30 m a více nad terénem
- výstavba vodních nádrží (přehrad, rybníky)



- výstavba objektů tvořících dominanty v území (např. rozhledny)

## 7 VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ NÁVRHU OBSAHU

Z návrhu obsahu změny č. 1 územního plánu Zhoř vyplynul požadavek na změnu pozemku parc. č. 1105 v k. ú. Zhoř u Milevska pro využití plocha smíšená obytná. Změna č. 1 územního plánu Zhoř tento požadavek prověřila a navrhla jeho využití – plocha smíšená obytná.

## 8 KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ

V územním plánu Zhoř byl pozemek parc. č. 1105 v k.ú. Zhoř u Milevska vymezen jako plocha veřejných prostranství. Důvodem takového vymezení bylo jeho zahrnutí v pasportu místních komunikací, dále vymezení v katastru nemovitostí a v neposlední řadě i jeho faktické využití. Nicméně od vydání územního plánu Zhoř došlo k podstatným změnám v území, kdy byl pozemek vyjmut z pasportu místních komunikací, došlo ke změně v katastru nemovitostí a současné využití pozemku již neodpovídá veřejnému prostranství. Z tohoto důvodu byl pozemek zahrnut mezi plochy smíšené obytné. Je vhodné doplnit, že plochy smíšené obytné umožňují realizaci dopravní infrastruktury.

## 9 VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH

Změna č. 1 územního plánu Zhoř nevymezuje nové zastavitelné plochy. Z tohoto důvodu nebylo přistoupeno k prokazování nemožnosti využít již vymezené zastavitelné plochy a prokazování potřeby vymezení nových zastavitelných ploch.

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

Vzhledem ke skutečnosti, kdy nebylo krajským úřadem v uplatněném stanovisku podle § 55a odst. 2 písm. d) a e) stavebního zákona požadováno posoudit změnu č. 1 územního plánu Zhoř 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.

## 11 STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU PODLE § 50 Odst. 5 STAVEBNÍHO ZÁKONA

Vzhledem ke skutečnosti, kdy nebylo krajským úřadem v uplatněném stanovisku podle § 55a odst. 2 písm. d) a e) stavebního zákona požadováno posoudit změnu č. 1 územního plánu Zhoř 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 k návrhu koncepce podle § 10g zákona o posuzování vlivů na životní prostředí proto nemohlo být uplatněno.

## 12 SDĚLENÍ, JAK BYLO STANOVISKO PODLE § 50 Odst. 5 STAVEBNÍHO ZÁKONA ZOHLEDNĚNO

Vzhledem ke skutečnosti, kdy nebylo krajským úřadem v uplatněném stanovisku podle § 55a odst. 2 písm. d) a e) stavebního zákona požadováno posoudit změnu č. 1 územního plánu Zhoř 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 k návrhu koncepce podle § 10g zákona o posuzování vlivů na životní prostředí proto nemohlo být uplatněno.

## 13 VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU ŘEŠENY V ZÁSADÁCH ÚZEMNÍHO ROZVOJE, S ODŮVODNĚNÍM POTŘEBY JEJICH VYMEZENÍ

Ve změně č. 1 územního plánu Zhoř nejsou navrhovány žádné záměry, které by mohly být identifikovány jako záměry nadmístního významu.

## 14 VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A NA POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCÍ LESA

### 14.1 VYHODNOCENÍ ZÁBORU ZEMĚDĚLSKÉHO PŮDNÍHO FONDU (ZPF)

Změnou č. 1 územního plánu Zhoř nedochází k novým záborům zemědělského půdního fondu.

### 14.2 VYHODNOCENÍ ZÁBORU POZEMKŮ URČENÝCH K PLNĚNÍ FUNKCÍ LESA (PUPFL)

Změnou č. 1 územního plánu Zhoř nedochází k novým záborům pozemků určených k plnění funkcí lesa.

## 15 ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH A JEJICH ODŮVODNĚNÍ

**Bohumil Douba, Emília Doubová, Toruňská 328/2, 181 00 Praha 8 – Bohnice** (oba právně zastoupeni: Mgr. Václavem Linhartem, advokátem č. ČAK 09300, se sídlem Fügnerovo náměstí 1808/3, 140 00 Praha 4)

Podstata Změny ÚP a námitka spočívající v nesouhlasu s navrhovanou změnou, tedy se zahrnutím pozemku parc. č. 1105, kú Zhoř u Milevska mezi plochy smíšené obytné

Změna ÚP má dle návrhu spočívat pouze ve změně grafické části územního plánu Zhoř, který nabyl účinnosti dne 1.4.2022 (dále také jen „ÚP Zhoř“), když na základě navrhované Změny ÚP má být pozemek parc. č. 1105 v k. ú. Zhoř u Milevska (který je doposud vymezen jako plocha veřejných prostranství (kód plochy P v textové části ÚP Zhoř resp. PV v grafické části ÚP Zhoř) jak plyne z Hlavního výkresu 2/A platného ÚP Zhoř), zahrnut mezi plochy smíšené obytné. Navrhovaná Změna ÚP má tak spočívat pouze a jedině v zahrnutí jednoho pozemku nacházejícího se v katastrálním území Zhoř u Milevska o velikosti 184 m<sup>2</sup> mezi jiné plochy, konkrétně místo plochy veřejných prostranství mezi plochy smíšené obytné.

Pozemek parc. č. 1105 v katastrálním území Zhoř u Milevska, obec Zhoř, je aktuálně vedený v katastru nemovitostí jako druh pozemku: ostatní plocha (dále také jen „Pozemek“) a je dle aktuálního výpisu LV 138 z katastru nemovitostí ve vlastnictví paní Elišky Jankovské, nar. 10.8.1953, bytem Zhoř č.p. 49, 399 01 Zhoř (dále také jen „paní Eliška Jankovská“), na jejíž návrh je zřejmě Změna ÚP připravována.

Námitka podávaná manželi Doubovými tímto podáním spočívá v nesouhlasu s navrhovanou změnou, tedy v nesouhlasu se zahrnutím Pozemku mezi plochy smíšené obytné (namísto dosavadního zahrnutí mezi plochy veřejných prostranství), když tato změna není důvodná, správná, proporcionální a je v rozporu se Stavebním zákonem, když zároveň se výrazně dotýká práv manželů Doubových, tedy osob podávajících tuto námitku. Manželé Doubovi nesouhlasí s navrhovanou Změnou ÚP a žádají, aby Pozemek zůstal nadále jako plocha veřejných prostranství. Bližší odůvodnění námitky je pak uvedeno dále v tomto podání.

Jelikož je odůvodnění námitky značně obsáhlé (17 stran + 39 příloh) není zde uvedeno celé.

### ***Vyhodnocení námitky:***

#### **Námitce se nevyhovuje.**

Projektant v kapitole „8 Komplexní zdůvodnění přijatého řešení“ opraví chybu v textu. Opravený text bude následujícího znění: *V územním plánu Zhoř byl pozemek parc. č. 1105 v k.ú. Zhoř u Milevska vymezen jako plocha veřejných prostranství.* Zdůvodnění navrhované změny projektant rozvede a upřesní.

Předmět Změny č. 1 ÚP Zhoř vychází z aktuálních podmínek a stavu území.

- V současné době je dle doručených podkladů pozemek parc. č. 1105 v k.ú. Zhoř u Milevska vyjímán z pasportu místních komunikací.
- V katastru nemovitostí je druh pozemku veden jako ostatní plocha, způsob využití jiná plocha.
- Změnou č. 1 ÚP Zhoř bude pozemek změněn z plochy veřejných prostranství na plochu smíšenou obytnou. V těchto plochách je umístění dopravní a technické infrastruktury možné, a to jak dle Územního plánu Zhoř, tak dle platných prováděcích předpisů ke stavebnímu zákonu (Vyhl. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území v platném znění – viz níže)

Z uvedeného vyplývá, že podmínkou umístění komunikace není existence plochy veřejného prostranství. Řešená komunikace není změnou č.1 Územního plánu rušena, měněna ani není znemožněno její další užívání.

Územní plánování bere v úvahu současný stav v území a jeho budoucí potřeby, neřeší postupy a procesy jakými bylo stávajícího stavu docíleno (ať se to týče vyjmutí z pasportu místních komunikací či změnu stavu evidenci katastru nemovitostí). Změna č. 1 ÚP Zhoř se řeší nad aktuálními podmínkami v území. Historický vývoj podmínek v území změna také neřeší. Vzhledem k výše uvedenému a s přihlédnutím k faktu, že se v řešeném území nenachází žádné limity využívání území, není z pohledu pořizovatele překážek k pořízení Změny č.1 Územního plánu Zhoř.

Změna č. 1 Územního plánu Zhoř nemůže řešit procesní postup pořizování Územního plánu Zhoř. Stejně jako není řešením Změny č. 1 Územního plánu Zhoř umístění nepovolených staveb a pevných překážek na komunikaci. Případné nepovolené stavby řeší příslušný stavební úřad a umístění pevných překážek na komunikaci řeší obecní úřad Zhoř jako místně příslušný silniční správní úřad. Řešením Změny č. 1 Územního plánu Zhoř je pouze změna funkčního využití území, která nemá vliv na existenci stávající komunikace a její další užívání.

Dle vyhl. 501/2006 Sb. Vyhláška o obecných požadavcích na využívání území, §8 odst. (2) Plochy smíšené obytné zahrnují zpravidla pozemky staveb pro bydlení, případně staveb pro rodinnou rekreaci, pozemky občanského vybavení a veřejných prostranství a dále pozemky související dopravní a technické infrastruktury. Do ploch smíšených obytných lze zahrnout pouze pozemky staveb a zařízení, které svým provozováním a technickým zařízením nenarušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nesnižují kvalitu prostředí souvisejícího území, například nerušící výroba a služby, zemědělství, které svým charakterem a kapacitou nezvyšují dopravní zátěž v území.

Z pohledu územního plánování lze v plochách smíšených obytných umístit komunikaci (komunikaci na pozemku Změna č. 1 Územního plánu Zhoř nijak neruší), samotná změna funkčního využití tak v zásadě nemá vliv na vlastníky okolních pozemků. Navrhovaná změna územního plánu je v souladu jak z hlediska proporcionality tak i s cíli a úkoly územního plánování stanovenými ve stavebním zákoně, které jsou řádně zdůvodněny v kapitole 4 Vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování v textové části Změny č. 1 ÚP Zhoř.

V námitce je vynecháno že, podle čl. 3.1. ÚP Zhoř (strana 62) tento územní plán respektuje stávající trasy silniční dopravy a také stávající cyklotrasy procházející územím. Plochy pro dopravu je také možné realizovat v rámci ploch s rozdílným způsobem využití za splnění stanovených podmínek využití dané plochy. Jsou tak vytvářeny podmínky pro rozvoj účinného a dostupného systému, který bude poskytovat obyvatelům dostatečné možnosti mobility a dosažitelnosti v území.

Změna č. 1 ÚP Zhoř žádnou realizaci záměru (dle čl. 5.3. ÚP Zhoř) neřeší ani nepodmiňuje.

Dne 4.4.2022 bylo doručeno doplnění námítky. Toto doplnění bylo podáno po řádném termínu. Avšak text námítky nemění její podstatu a nemá vliv na její vyhodnocení.

## 16 VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK

K návrhu změny územního plánu nebyly uplatněny žádné připomínky.

### **Poučení**

Proti změně č. 1 územního plánu Zhoř vydané formou opatření obecné povahy nelze podat opravný prostředek (§ 173 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, v platném znění).

### **Účinnost**

Toto opatření obecné povahy nabývá účinnosti patnáctým dnem po dni vyvěšení na úřední desce (§ 173 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, v platném znění).

---

**Ing. Romana Nohejlová**

starostka obce

---

**František Kořánek**

místostarosta obce