

ZMĚNA Č. 1 ÚZEMNÍHO PLÁNU

DVORY NAD LUŽNICÍ

NÁVRH PRO VEŘEJNÉ PROJEDNÁNÍ



ZMĚNA Č. 1 ÚZEMNÍHO PLÁNU DVORY NAD LUŽNICÍ

Zpracovatel:

STUDIO MAP s.r.o.

Objednatel:

Obec Dvory nad Lužnicí

Pořizovatel:

Městský úřad Třeboň, Odbor územního plánování a stavebního řádu

VÝROKOVÁ ČÁST ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

1	ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU DVORY NAD LUŽNICÍ.....	8
---	---	---

ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

1	POSTUP PŘI POŘIZOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU	12
2	VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ V ÚZEMÍ	12
3	VYHODNOCENÍ SOULADU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM	12
4	VYHODNOCENÍ SOULADU S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ	16
5	VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA A JEHO PROVÁDĚCÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ.....	18
6	VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ PODLE ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ.....	18
7	VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ ZADÁNÍ.....	19
8	KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ VČETNĚ VYBRANÉ VARIANTY	20
9	VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH	22
10	ZPRÁVA O VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ OBSAHUJÍCÍ ZÁKLADNÍ INFORMACE O VÝSLEDCÍCH TOHOTO VYHODNOCENÍ VČETNĚ VÝSLEDKŮ VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ.....	23
11	STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU PODLE § 50 ODS. 5 STAVEBNÍHO ZÁKONA.....	23
12	SDĚLENÍ, JAK BYLO STANOVISKO PODLE § 50 ODS. 5 STAVEBNÍHO ZÁKONA ZOHLEDNĚNO	23
13	VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU ŘEŠENY V ZÁSADÁCH ÚZEMNÍHO ROZVOJE, S ODŮVODNĚNÍM POTŘEBY JEJICH VYMEZENÍ	23
14	VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A NA POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCÍ LESA	24
15	ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH A JEJICH ODŮVODNĚNÍ	29
16	VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK.....	29

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI

správního orgánu, který změnu územního plánu vydal:

Zastupitelstvo obce Dvory nad Lužnicí

datum nabytí účinnosti změny územního plánu:

...

pořizovatel:

Městský úřad Třeboň, Odbor územního plánování a stavebního řádu

oprávněná úřední osoba pořizovatele:

Ing. Miroslav Roubal

Zastupitelstvo obce Dvory nad Lužnicí jako příslušný správní orgán ve smyslu ustanovení § 6 odst. 5 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), za použití § 54 odst. 2 stavebního zákona, v souladu s ustanovením §§ 171 až 174 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů,

vydává

ZMĚNU Č. 1 ÚZEMNÍ PLÁN DVORY NAD LUŽNICÍ.

VÝROKOVÁ ČÁST

1 ZMĚNY V ÚZEMNÍM PLÁNU DVORY NAD LUŽNICÍ

- [1] V kapitole 1 VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ se za konec textu doplňuje věta nová, která zní: „Zastavěné území je aktualizováno k datu 23.5.2022.“
- [2] V kapitole 3 URBANISTICKÁ KONCEPCE, VČETNĚ VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ se u lokality SÍDLO DVORY NAD LUŽNICÍ doplňuje ve výčtu zastavitelných ploch, za index PZ1 doplňuje text nový, který zní: „, S17, S18“.
- [3] V kapitole 3 URBANISTICKÁ KONCEPCE, VČETNĚ VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ se u lokality ROZPTÝLENÁ ZÁSTAVBA DVORCOVÝCH USEDLOSTÍ doplňuje ve výčtu zastavitelných ploch, za index Z6 doplňuje text nový, který zní: „, S19, Z9“.
- [4] V kapitole 3 URBANISTICKÁ KONCEPCE, VČETNĚ VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ, v podkapitole 3.3. VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH se tabulka vymezení zastavitelných ploch nahrazuje tabulkou novou, která zní:

kód	požadovaný způsob využití	výměra (ha)	lokality
S5	plochy smíšené obytné	0,41	sídlo Dvory nad Lužnicí
S6	plochy smíšené obytné	0,12	rozptýlená zástavba dvorcových usedlostí
S9	plochy smíšené obytné	1,27	
S10	plochy smíšené obytné	0,57	
S13	plochy smíšené obytné	0,08	sídlo Dvory nad Lužnicí
S14	plochy smíšené obytné	0,09	
S15	plochy smíšené obytné	0,21	
S16	plochy smíšené obytné	0,16	rozptýlená zástavba dvorcových usedlostí
S17	plochy smíšené obytné	0,13	sídlo Dvory nad Lužnicí
S18	plochy smíšené obytné	0,13	
S19	plochy smíšené obytné	0,42	rozptýlená zástavba dvorcových usedlostí
O1	plochy občanského vybavení	0,02	sídlo Dvory nad Lužnicí

- [5] V kapitole 5 KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY, VČETNĚ VYMEZENÍ PLOCH A STANOVENÍ PODMÍNEK PRO ZMĚNY V JEJICH VYUŽITÍ, v podkapitole 5.1 PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ (KRAJINNÉ TYPY) se v tabulce vymezení ploch změn v krajině za plochu/řádek Z7 doplňuje text nový, který zní:

Z8	plochy zeleně soukromé	0,18	sídlo Dvory nad Lužnicí
Z9	plochy zeleně soukromé	0,42	rozptýlená zástavba dvorcových usedlostí

- [6] V kapitole 5 KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY, VČETNĚ VYMEZENÍ PLOCH A STANOVENÍ PODMÍNEK PRO ZMĚNY V JEJICH VYUŽITÍ, v podkapitole 5.1 PLOCHY S ROZDÍLNÝM

ZPŮSOBEM VYUŽITÍ (KRAJINNÉ TYPY) se v tabulce vymezení ploch změn v krajině za vypouští řádek/plocha Z2 a u plochy/řádku Z3 se číslo 0,27 nahrazuje číslem 0,21.

- [7] V kapitole 5 KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY, VČETNĚ VYMEZENÍ PLOCH A STANOVENÍ PODMÍNEK PRO ZMĚNY V JEJICH VYUŽITÍ, v podkapitole 5.2 ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY se v tabulce přehled biocenter ruší řádek NBC 39 včetně textu.
- [8] V kapitole 3 URBANISTICKÁ KONCEPCE, VČETNĚ VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ podkapitole 3.2 KONCEPCE PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ se v části ostatní doplňuje na konec textu text nový, který zní: „V nezastavěném území je nepřípustné trvale umísťovat samostatně stojících zařízení plnící funkci stavby např. mobilheimy či tiny houses, kontejnerové objekty, vagóny, mobilní buňky, maringotky, karavany, objekty ve stromech, skříně z nákladňáků apod.“
- [9]

ODŮVODNĚNÍ

1 POSTUP PŘI POŘIZOVÁNÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

O pořízení Změny č. 1 Územního plánu Dvory nad Lužnicí (dále jen „Změna“) rozhodlo zastupitelstvo obce Lužnice svým usnesením č. 32/2021 ze dne 22. 11. 2021. Podkladem pro zpracování Změny byla schválená (usnesením zastupitelstva obce č. 32/2021) Zpráva o uplatňování Územního plánu Dvory nad Lužnicí. Za pořizovatele Změny byl určen Městský úřad Třeboň – Odbor územního plánování a stavebního řádu, oddělení územního plánování, se sídlem Palackého nám. 46/II, 379 01 Třeboň. Zpracovatelem dokumentace Změny je společnost STUDIO MAP s. r. o., IČ: 06856781, se sídlem Nerudova 945/36. Následně byl zpracovatel vyzván dopisem (dne 07.03.2022, pod č. j. METR 889/2022 ŠrLu) k vypracování návrhu Změny. Návrh pro veřejné projednání byl pořizovateli předán na přelomu května a června 2022.

2 VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ V ÚZEMÍ

Z hlediska širších vztahů je respektována a zajištěna návaznost na správní území sousedních obcí, jak dokládá výkres širších vztahů. Změna jako taková – aktualizace zastavěného území, vymezení nových zastavitelných ploch nemá dopad do širších vztahů, vymezení se děje mimo návaznost na širší vztahy. Změnou územního dochází k vypuštění nadregionálního biocentra NBC 39, které bylo nadřazenou územně plánovací dokumentací vymezováno ve správním území obce Dvory nad Lužnicí a Suchdol nad Lužnicí. Nicméně aktualizací zásad územního rozvoje došlo k úpravě jeho vymezení, kdy již nezasahuje do správního území obce Dvory nad Lužnicí. Z hlediska širších vztahů v území je tak návaznost koordinována, a to prostřednictvím nadřazené územně plánovací dokumentace.

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 Dvory nad Lužnicí neleží v žádné takovéto ose nebo oblasti.

KORIDORY A PLOCHY DOPRAVNÍ A TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

Politika územního rozvoje ČR, v platném znění, vymezuje záměry v oblasti dopravní a technické infrastruktury. Správním územím obce neprochází žádný takovýto koridor nebo plocha, které Politika územního rozvoje ČR vymezuje.

REPUBLIKOVÉ PRIORITY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ

Politika územního rozvoje ČR, v platném znění, stanovuje republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území. Územní plán Dvory nad Lužnicí tyto priority respektuje a rozvíjí. Vzhledem ke skutečnosti, kdy změna č. 1 územního plánu Dvory nad Lužnicí zásadním způsobem nemění stanovenou koncepci rozvoje danou platným územním plánem Dvory nad Lužnicí, lze konstatovat, že změna respektuje priority a cíle územního rozvoje stanovené v Politice územního rozvoje ČR, v platném znění.

SPECIFICKÉ OBLASTI, VE KTERÝCH SE PROJEVUJÍ AKTUÁLNÍ PROBLÉMY REPUBLIKOVÉHO VÝZNAMU

Řešené území změny č. 1 územního plánu Dvory nad Lužnicí je zahrnuto do oblasti SOB9 – specifická oblast, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem. Změna územního plánu respektuje důvody pro její vymezení a nemění podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití, v rámci kterých je umožněno adekvátní řešení tohoto aktuálního problému.

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. Správní území obce Dvory nad Lužnicí se nenachází v žádné rozvojové ose nebo oblasti. Správní území obce Dvory nad Lužnicí se nachází ve specifické oblasti nadmístního významu **N-SOB2 Třeboňsko – Novohradsko**. Stanovené zásady pro územně plánovací činnost a rozhodování v území N-SOB2 jsou v územním plánu Dvory nad Lužnicí respektovány. Vzhledem ke skutečnosti, kdy změna č. 1 územního plánu Dvory nad Lužnicí zásadním způsobem nemění stanovenou koncepci rozvoje danou platným územním plánem Dvory nad Lužnicí, lze konstatovat, že změna respektuje zásady pro územně plánovací činnost a rozhodování v území stanovené pro tuto specifickou oblast.

KORIDORY A PLOCHY DOPRAVNÍ A TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

Zásady územního rozvoje Jihočeského kraje, v platném znění, vymezují záměry v oblasti dopravní a technické infrastruktury. Správním územím obce Dvory nad Lužnicí prochází níže uvedené koridory:

- koridor silniční dopravy **D84/3** krátká přeložka na silnici II/103 před obcí Dvory nad Lužnicí,
- koridor železniční dopravy **D15** železnice Veselí nad Lužnicí – Třeboň – České Velenice, koridor pro elektrizaci stávající železnice, včetně případné úpravy trasy železnice,
- koridor **Ee4** VVN 110 kV Suchdol nad Lužnicí – České Velenice, včetně elektrické stanice 110/22 kV – záměr vedení VVN, včetně elektrické stanice.

Do řešeného území změny zasahuje koridor Ee4 vymezený a označený v územním plánu indexem T1. Změna č. 1 územního plánu Dvory nad Lužnicí vymezení tohoto koridoru nemění, v trase koridoru pouze vypouští nadregionální biocentrum v souladu s nadřazenou územně plánovací dokumentací.

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 Dvory nad Lužnicí prochází níže uvedené biokoridory nebo biocentra:

- nadregionální biokoridor NBK 168 Stará řeka – Červené Blato – hranice ČR,
- regionální biocentrum NBC 554 Halámky,
- regionální biocentrum RBC 553 Žofinka,
- regionální biokoridor RBK 83 Červené Blato – Žofinka.

Územní plán tyto prvky územního systému ekologické stability respektuje.

Změna č. 1 územního plánu Dvory nad Lužnicí v souladu s nadřazenou územně plánovací dokumentací vypouští pouze nadregionální biocentrum NBC 39 Červené Blato, které již do správního území obce Dvory nad Lužnicí nezasahuje.

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. Z těchto záměrů se ve správním území obce Dvory nad Lužnicí žádný 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 Dvory nad Lužnicí.

priority pro zajištění příznivého životního prostředí

- Změna územního plánu respektuje stanovené cílové charakteristiky krajiny a zásady pro činnost v území a rozhodování o změnách v území pro jednotlivé typy krajiny, jak je uvedeno dále.
- Změna územního plánu při plánování rozvoje minimalizuje záborů nejkvalitnějších půd ve prospěch jejímu zemědělskému využití. Navržené plochy k zástavbě respektují vývoj v území a reálné potřeby obce, nedochází tak k neodůvodněným a nadbytečným záborům zemědělského půdního fondu, upřednostňována je tak jeho ochrana. V rámci vymezování nových zastavitelných ploch se s ohledem na rozložení půd nevyšší třídy ochrany nelze záborům půd vyšší ochrany vyhnout, nicméně záborů těchto půd jsou vymezovány s ohledem na rozvoj a potřeby obce.
- Změna územního plánu nevytváří necitlivé zásahy do krajiny ani nepřispívá k fragmentaci krajiny. Ochrana kulturních a civilizačních hodnot je změnou respektována, nejsou navrhovány žádné změny ve stávajícím územním plánu, které by měly negativní vliv na kulturní či civilizační hodnoty.
- Změna územního plánu nenavrhuje v území záměry, které by vedly k negativním zásahům do krajinářsky cenných území.

- priority pro zajištění hospodářského rozvoje** • Změna územního plánu nenavrhuje v území záměry, které by vedly k negativním zásahům do podmínek pro rozvoj cestovního ruchu, rozvoje podnikání nebo zemědělství.
- priority pro zajištění sociální soudržnosti obyvatel** • Změna územního plánu vhodně doplňuje nové zastavitelné plochy či plochy přestaveb a taktéž vymezuje plochy s rozdílným způsobem využití s ohledem na skutečný stav území či jeho plánovaný rozvoj. Ve změně územního plánu jsou tak upřednostněna komplexní řešení respektující urbánní i časový kontext. Řešení územního rozvoje zohledňuje požadavky na zvyšování kvality života obyvatel a hospodářského rozvoje území.

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. Změna územního plánu 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 Dvory nad Lužnicí.

- podmínky koncepce ochrany a rozvoje přírodních hodnot** • Změna územního plánu při plánování rozvoje minimalizuje zábory nejkvalitnějších půd ve prospěch jejímu zemědělskému využití. Navržené plochy k zástavbě respektují vývoj v území a reálné potřeby města, nedochází tak k neodůvodněným a nadbytečným záborům zemědělského půdního fondu, upřednostňována je tak jeho ochrana. V rámci vymezování nových zastavitelných ploch se s ohledem na rozložení půd nevyšší třídy ochrany nelze záborům půd vyšší ochrany vyhnout, nicméně zábory těchto půd jsou vymezovány s ohledem na rozvoj a potřeby obce.
- podmínky koncepce ochrany a rozvoje kulturních hodnot** • Pro vymezené plochy platí nastavené podmínky prostorového uspořádání dle stávajícího územního plánu, podmínka ochrany „nepřipouštět zástavbu vymykající se měřítku krajiny i charakteru zástavby“ tak zůstane i nadále splněna.
- podmínky koncepce ochrany a rozvoje civilizačních hodnot** • Nejsou s ohledem na charakter řešeného území změny č. 1 územního plánu Dvory nad Lužnicí 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. Pro správní území obce Dvory nad Lužnicí území se jedná o typ krajiny lesopолní. Změnou č. 1 územního plánu Dvory nad Lužnicí nedochází ke změnám koncepce řešení krajiny, definované v platném územním plánu Dvory nad Lužnicí.

ÚZEMNÍ STUDIE KRAJSKÉHO ÚŘADU

Do řešeného území územního plánu zasahuje Územní studii krajiny Jihočeského kraje (ÚSK JČK). Správní území města Dvory nad Lužnicí je z pohledu ÚSK JČK zařazeno do Krajinné oblasti č. 27 krajinná oblast Třeboňská. Z pohledu naplnění územních podmínek pro zachování nebo dosažení cílových kvalit krajiny není návrh změny č. 1 územního plánu Dvory nad Lužnicí s těmito podmínkami stanovenými pro výše uvedené krajinné oblasti v rozporu. Z pohledu vymezení individuálních krajinných jednotek se řešená území změny č. 1 územního plánu Dvory nad Lužnicí nachází v jednotkách Č. 2 - Nivní leso-zemědělská krajina, č. 7 - Rovinatá až plochá leso-zemědělská, č. 9 - Rovinatá až plochá lesní krajina. Návrh změny č. 1 územního plánu Dvory nad Lužnicí 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 Dvory nad Lužnicí, 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 Dvory nad Lužnicí.

4.1 SOULAD S CÍLI ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ

soulad s § 18 odst. 1 Základní princip dlouhodobé udržitelnosti vývoje obce je změnou č. 1 územního plánu dodržován. Změna vytváří předpoklady pro novou výstavbu, která nebude mít negativní dopad na příznivé životní prostředí, zvýší možnosti pro rozvoj obce, aniž by byly ohroženy 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.

Vyvážený vztah podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel je zajištěn vzájemnou koordinací jednotlivých koncepcí, s ohledem na rozsah změny zejména koncepce urbanistické a koncepce veřejné infrastruktury.

soulad s § 18 odst. 2 Soustavnost a komplexnost řešení účelného využití a prostorového uspořádání území obce Dvory nad Lužnicí 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 respektuje 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 respektovány. V navrhovaném řešení dochází k optimálnímu sladění dílčích veřejných i soukromých zájmů, respektujících princip dlouhodobé udržitelnosti vývoje obce Dvory nad Lužnicí.
- soulad s § 18 odst. 5** Nemá s ohledem na požadavky zadání změny č. 1 územního plánu řešení.
- 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 využívá.
- soulad s § 19 odst. 1 písm. b)** Změna č. 1 územního plánu doplňuje koncepci plošného uspořádání s ohledem na hodnoty a podmínky území. Vymezením nových zastavitelných ploch v návaznosti na zastavěné území nedochází k negativnímu ovlivnění hodnot území.
- soulad s § 19 odst. 1 písm. c)** Změna č. 1 územního plánu reaguje na požadavky na změny v území, čemuž odpovídá i přijaté řešení. Změna respektuje veřejné záměry i záměry soukromé.
- soulad s § 19 odst. 1 písm. d)** Změna č. 1 územního plánu vymezením nových ploch či změnou využití již navržených ploch negativně nezasahuje do ochrany urbanistických, architektonických a estetických hodnot území.
- soulad s § 19 odst. 1 písm. e)** Změna č. 1 územního plánu vymezením nových ploch či změnou využití již navržených ploch nezasahuje do ochrany urbanistických, architektonických a estetických hodnot území.
- soulad s § 19 odst. 1 písm. f)** Nemá s ohledem na charakter změny řešení.
- soulad s § 19 odst. 1 písm. g)** Nemá s ohledem na charakter změny řešení.
- soulad s § 19 odst. 1 písm. h)** Nemá s ohledem na charakter změny řešení.
- soulad s § 19 odst. 1 písm. i)** Nemá s ohledem na charakter změny řešení.

- soulad s § 19 odst. 1 písm. j)** Změna č. 1 územního plánu vytváří v území podmínky pro hospodárné vynakládání prostředků z veřejných rozpočtů, a to především návrhem zastavitelných ploch v návaznosti na dopravní a technickou infrastrukturu.
- soulad s § 19 odst. 1 písm. k)** Není s ohledem na charakter změny řešen.
- soulad s § 19 odst. 1 písm. l)** Není s ohledem na charakter změny řešen.
- soulad s § 19 odst. 1 písm. m)** Není s ohledem na charakter změny řešen.
- soulad s § 19 odst. 1 písm. n)** Není s ohledem na charakter změny řešen.
- soulad s § 19 odst. 1 písm. o)** 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 Dvory nad Lužnicí 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, vyhláškou 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.

S ohledem na skutečnost, že se jedná o změnu již vydaného územního plánu Dvory nad Lužnicí, 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

Zvláštní zájmy Ministerstva obrany

Do správního území obce zasahuje vymezené území Ministerstva obrany:

OP RLP – Ochranném pásmu radiolokačního zařízení, které je nutno respektovat podle ustanovení § 37 zákona č. 49/1997 Sb. o civilním letectví a o změně a doplnění zákona č. 455/1991 Sb. o živnostenském podnikání. V tomto území lze umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu) - viz. ÚAP – jev 102a. Jedná se o výstavbu (včetně rekonstrukce a přestavby) větrných elektráren, výškových staveb, venkovního vedení vn a vn, základnových stanic mobilních operátorů. V tomto vymezeném území může být výstavba větrných elektráren, výškových staveb nad 30 m nad terénem a staveb tvořících dominanty v terénu výškově omezena nebo zakázána.

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

7 VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ ZADÁNÍ

Ze zpracované zprávy o vyhodnocení územního plánu Dvory nad Lužnicí vyplynuly požadavky na zpracování změny územního plánu, resp. zpráva o vyhodnocení obsahuje zadání změny. Ze zadání vyplynuly následující požadavky, které změny č. 1 územní plán Dvory nad Lužnicí, jak je uvedeno níže, respektuje.

Pouze je při změně ÚP vhodné prověřit vymezení NBC 39 na pozemcích p. č. 1699/2 a 2294 v k. ú. Dvory nad Lužnicí. Je možné, že došlo k rozšíření NBC 39.

Dále bude prověřeno stanovení podmínek v ÚP (u ploch s rozdílným způsobem využití) v nezastavěném území s ohledem na znění § 18, odst. 5 stavebního zákona a umístování staveb a zařízení v nezastavěném území.

Respektovat Politiku územního rozvoje ČR a Zásady územního rozvoje Jihočeského kraje.

Prověřit vymezení nových zastavitelných ploch na pozemcích parc. č. 603, 1648, 1650, 1869, 1860/3, 1555, 1677, 1732, 1734.

Změna územního plánu NBC 39 vypustila, a to v souladu Zásadami územního rozvoje Jihočeského kraje, v platném znění.

Změna územního plánu prověřila vyloučení staveb a zařízení uvedených v 18, odst. 5 stavebního zákona a zkonstatovala, že uvedené výčty vyloučení v rámci ploch s rozdílným způsobem využití je dostatečné.

Respektování Politiky územního rozvoje ČR a Zásad územního rozvoje Jihočeského kraje je odůvodněno v kapitole 3 vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem.

Změna územního plánu vymezila nové zastavitelné plochy a plochy změn v krajině na pozemcích nebo jejich částech 1555, 1650, 1860/3, pozemek parc. č. 603 zařadila do zastavěného území s využitím smíšené obytné. Ostatní pozemky z důvodu odmítnutí zařazení podatelů žádosti o změnu nebyly do změny územního plánu zařazeny k prověření.

8 KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ VČETNĚ VYBRANÉ VARIANTY

[1] V kapitole 1 VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ se za konec textu doplňuje věta nová, která zní: „Zastavěné území je aktualizováno k datu 23.5.2022.“

Zastavěné území bylo aktualizováno na základě aktuální katastrální mapy a průzkumů v území. Tam, kde dochází k jeho změně, je v grafické části změny jeho aktualizace zařazena do řešeného území změny.

[2] V kapitole 3 URBANISTICKÁ KONCEPCE, VČETNĚ VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ se u lokality SÍDLO DVORY NAD LUŽNICÍ doplňuje ve výčtu zastavitelných ploch, za index PZ1 doplňuje text nový, který zní: „, S17, S18“.

Změna územního plánu na základě požadavku prověřila možnost vymezení těchto zastavitelných ploch a s ohledem na jejich vhodné umístění při respektování charakteru území je zařadila do změny územního plánu.

[3] V kapitole 3 URBANISTICKÁ KONCEPCE, VČETNĚ VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ se u lokality ROZPTÝLENÁ ZÁSTAVBA DVORCOVÝCH USEDLOSTÍ doplňuje ve výčtu zastavitelných ploch, za index Z6 doplňuje text nový, který zní: „, S19, Z9“.

Změna územního plánu na základě požadavku prověřila možnost vymezení této zastavitelné plochy a plochy změn v krajině a s ohledem na jejich vhodné umístění při respektování charakteru území je zařadila do změny územního plánu.

[4] V kapitole 3 URBANISTICKÁ KONCEPCE, VČETNĚ VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ, v podkapitole 3.3. VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH se tabulka vymezení zastavitelných ploch nahrazuje tabulkou novou, která zní:

kód	požadovaný způsob využití	výměra (ha)	lokality
S5	plochy smíšené obytné	0,41	sídlo Dvory nad Lužnicí
S6	plochy smíšené obytné	0,12	rozptýlená zástavba dvorcových usedlostí
S9	plochy smíšené obytné	1,27	
S10	plochy smíšené obytné	0,57	
S13	plochy smíšené obytné	0,08	sídlo Dvory nad Lužnicí
S14	plochy smíšené obytné	0,09	
S15	plochy smíšené obytné	0,21	
S16	plochy smíšené obytné	0,16	rozptýlená zástavba dvorcových usedlostí
S17	plochy smíšené obytné	0,13	sídlo Dvory nad Lužnicí
S18	plochy smíšené obytné	0,13	
S19	plochy smíšené obytné	0,48	rozptýlená zástavba dvorcových usedlostí
O1	plochy občanského vybavení	0,02	sídlo Dvory nad Lužnicí

Změna územního plánu na základě požadavku prověřila možnost vymezení nových zastavitelných ploch a s ohledem na jejich vhodné umístění při respektování charakteru území je zařadila do změny územního plánu. Taktéž změna územního plánu aktualizovala na základě aktuální katastrální mapy a průzkumů v území zastavěné území a využití zastavitelných ploch. Na základě toho některé zastavitelné plochy byly převedeny do stavu nebo jejich rozsah byl zmenšen dle aktuálního rozsahu jejich využití.

- [5] V kapitole 5 KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY, VČETNĚ VYMEZENÍ PLOCH A STANOVENÍ PODMÍNEK PRO ZMĚNY V JEJICH VYUŽITÍ, v podkapitole 5.1 PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ (KRAJINNÉ TYPY) se v tabulce vymezení ploch změn v krajině za plochu/řádek Z7 doplňuje text nový, který zní:

Z8	plochy zeleně soukromé	0,18	sídlo Dvory nad Lužnicí
Z9	plochy zeleně soukromé	0,42	rozptýlená zástavba dvorcových usedlostí

Změna územního plánu na základě požadavku prověřila možnost vymezení této zastavitelné plochy a plochy změn v krajině a s ohledem na jejich vhodné umístění při respektování charakteru území je zařadila do změny územního plánu.

- [6] V kapitole 5 KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY, VČETNĚ VYMEZENÍ PLOCH A STANOVENÍ PODMÍNEK PRO ZMĚNY V JEJICH VYUŽITÍ, v podkapitole 5.1 PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ (KRAJINNÉ TYPY) se v tabulce vymezení ploch změn v krajině za vypouští řádek/plocha Z2 a u plochy/řádku Z3 se číslo 0,27 nahrazuje číslem 0,21.

Změna územního plánu aktualizovala na základě aktuální katastrální mapy a průzkumů v území zastavěné území a využití ploch změn v krajině. Na základě toho některé plochy změn v krajině byly převedeny do stavu nebo jejich rozsah byl zmenšen dle aktuálního rozsahu jejich využití.

- [7] V kapitole 5 KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY, VČETNĚ VYMEZENÍ PLOCH A STANOVENÍ PODMÍNEK PRO ZMĚNY V JEJICH VYUŽITÍ, v podkapitole 5.2 ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY se v tabulce přehled biocenter ruší řádek NBC 39 včetně textu.

Změna č. 1 územního plánu Dvory nad Lužnicí v souladu s nadřazenou územně plánovací dokumentací vypouští nadregionální biocentrum NBC 39 Červené Blato, které již do správního území obce Dvory nad Lužnicí nezasahuje.

- [8] V kapitole 3 URBANISTICKÁ KONCEPCE, VČETNĚ VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ podkapitole 3.2 KONCEPCE PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ se v části ostatní doplňuje na konec textu text nový, který zní: „V nezastavěném území je nepřijatelné trvale umísťovat samostatně stojících zařízení plnící funkci stavby např. mobilheimy či tiny houses, kontejnerové objekty, vagóny, mobilní buňky, maringotky, karavany, objekty ve stromech, skříně z nákladáků apod.“

Text byl doplněn na základě požadavku CHKO Třeboňsko, kdy jeho smyslem je zabránění vzniku nevhodných staveb, které svým charakterem neodpovídají původní zástavbě rozptýlených usedlostí ve volné krajině.

9 VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH

Ve správním území obce Dvory nad Lužnicí jsou vymezeny následující zastavitelné plochy a plochy změn v krajině, kdy v níže uvedené tabulce je uvedeno i jejich využití.

kód	požadovaný způsob využití	výměra (ha)	Využití plochy (ha)
S3	plochy smíšené obytné	0,14	0,14
S4	plochy smíšené obytné	0,19	0,19
S5	plochy smíšené obytné	0,55	0,14
S6	plochy smíšené obytné	0,12	zatím nezapsáno v KN, fyzicky již stavba RD je realizována
S7	plochy smíšené obytné	0,15	0,15
S8	plochy smíšené obytné	0,16	0,16
S9	plochy smíšené obytné	1,27	0,00
S10	plochy smíšené obytné	0,70	0,13
S13	plochy smíšené obytné	0,08	0,00
S14	plochy smíšené obytné	0,09	0,00
S15	plochy smíšené obytné	0,21	0,00
S16	plochy smíšené obytné	0,16	0,00
Z2	plochy zeleně soukromé	0,14	0,14
Z3	plochy zeleně soukromé	0,27	0,06
Z5	plochy zeleně soukromé	1,06	0,00
Z6	plochy zeleně soukromé	0,23	0,00
Z7	plochy zeleně soukromé	1,23	0,00

Celkem došlo z 3,82 ha vymezených zastavitelných ploch smíšených obytných k využití 1,03 ha, tedy 27 % zastavitelných ploch určených pro bydlení.

Celkem došlo z 2,93 ha vymezených ploch změn v krajině pro zahrady k využití 0,20 ha, tedy 7 % zastavitelných ploch určených pro zeleň soukromou, zahrady.

Změna č. 1 územního plánu Dvory nad Lužnicí vymezuje 0,38 ha nových zastavitelných ploch určených pro bydlení, tedy ploch smíšených obytných. V souvislosti s vymezením těchto ploch vymezuje změna územního plánu i ploch zeleně soukromé, zahrady, a to v rozsahu 0,31 ha.

Změna územního plánu tak respektuje probíhající rozvoj obce a podporuje ho. Při tomto návrhu nových zastavitelných ploch a ploch změn v krajině zohledňuje rozvojový potenciál obce.

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 Dvory nad Lužnicí 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 Dvory nad Lužnicí 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 Dvory nad Lužnicí 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 Dvory nad Lužnicí nejsou navrhovány žádné záměry, které by mohly být identifikovány jako záměry nadmístního významu.

14.2 ZDŮVODNĚNÍ ZÁBORU OCHRANY ZEMĚDĚLSKÉHO PŮDNÍHO FONDU

Z hlediska zemědělského půdního fondu tvoří půdy vyšší třídy ochrany souvislý pás při severovýchodní a východní hranici obce a tvoří 23,7 % z celkové rozlohy obce. V jižní části správního území obce se nachází celistvá plocha lesa (PUPFL). PUPFL tvoří 55,2 % z celkové rozlohy obce. Tato skutečnost je jednak limitujícím faktorem rozvoje především sídla, ale nese i typický charakter území s hodnotnou neurbanizovanou krajinou.

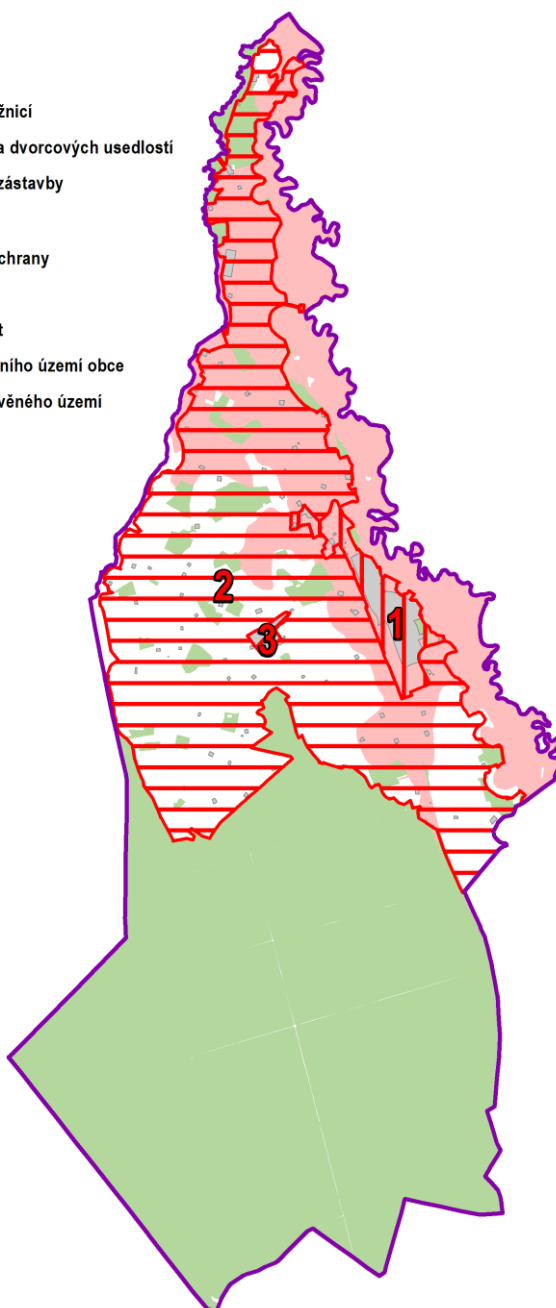
Informace o rozložení půd I. a II. třídy ochrany

popis	výměry (ha)
celková výměra správního území obce	1564
z toho:	
výměra půd I. třídy	0
výměra půd II. třídy	371
výměra PUPFL	864

Lokality:

- 1 sídlo Dvory nad Lužnicí
- 2 rozptýlená zástavba dvorcových usedlostí
- 3 areálová struktura zástavby

- ZPF II. třídy ochrany
- PUPFL
- hranice lokalit
- hranice správního území obce
- hranice zastavěného území



14.2.1 ZDŮVODNĚNÍ ZÁBORŮ PŮDY I. A II. TŘÍDA OCHRANY

Při vymezování zastavitelných ploch vyšší třídy ochrany (I. a II. třídy ochrany) je vždy nutné zvažovat veřejný zájem na rozvoji obce v porovnání s veřejným zájmem spočívajícím v ochraně zemědělského půdního fondu, zejména půd I. a II. třídy ochrany. Pro určení, zda převažuje v níže uvedených konkrétních případech veřejný zájem na ochraně zemědělského půdního fondu nebo veřejný zájem spočívající v rozvoji obce byly tyto dva do jisté míry protichůdně veřejné zájmy popsány takto:

Zájem na nové výstavbě, a to jak výstavbě určené pro bydlení, občanskou vybavenost, podnikatelské nebo rekreační aktivity, lze chápat jako veřejný zájem na uspokojování bytových potřeb stávajících i budoucích obyvatel obce Dvory a zajištění jejich ekonomických a sociálních aktivit a potřeb. Není přitom podstatné, zda bytovou výstavbu provádí město či soukromý investor.

Naproti tomu veřejným zájmem je ochrana zemědělského půdního fondu jako základního přírodního bohatství, nenahraditelného výrobního prostředku umožňujícího zemědělskou výrobu a jako jednou z hlavních složek životního prostředí. Ochrana zemědělského půdního fondu, jeho zvelebování a racionální využívání jsou činnosti, kterými je také zajišťována ochrana a zlepšování životního prostředí (§ 1 odst. 1 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu).

Půda lze tedy vnímat ze dvou úhlů pohledu, ten první je čistě ekonomický, kdy je brána jako plocha nezbytná pro ekonomickou či jinou činnost (tím, že je základním výrobním prostředkem je i produkčním činitelem v zemědělství a lesním hospodářství, zdrojem surovin apod.). Na druhé straně jí však můžeme chápat z pohledu ekologického (ekologická funkce spočívá v tom, že půda je retenčním prostorem vody a zajišťuje její koloběh v přírodě, zachycuje sluneční energii, ukládá se v ní uhlík z ovzduší, je rezervoárem surovin, materiálů a ostatního přírodního bohatství). Ke každému tomuto úhlu pohledu lze přistupovat z odlišných aspektů.

Při úvaze, zda převažuje ten či onen veřejný zájem, byl porovnáván zájem na rozvoji se zájmem na ochraně zemědělského půdního fondu z pohledu ekonomické a zájem na rozvoji obce se zájmem na ochraně zemědělského půdního fondu z pohledu ekologického. V obou případech bylo toto porovnání vztaženo ke konkrétní lokalitě.

Z důvodu urbanistické struktury obce, bylo správní území rozděleno do výše uvedených lokalit, kdy samotné zdůvodnění záboru ZPF je vždy odůvodněno ve vztahu k těmto lokalitám.

Pro úplnost doplňujeme, že podle § 4 odst. 4 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, u ploch které jsou již jednou obsaženy v platné územně plánovací dokumentaci, pokud při nové územně plánovací činnosti nemá dojít ke změně jejich využití, nemusí být prokazována skutečnost, že veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu. Z tohoto důvodu je u každé plochy vždy uvedeno, zda je převzata z předchozího územního plánu nebo zda jde o plochu novou.

Na půdách vyšší třídy ochrany jsou vymezeny plochy S17, S18, S19, Z8 a Z9.



Plochy navržených změn v lokalitě „sídlo Dvory nad Lužnicí“

Tato lokalita je tvořena především samotným sídlem Dvory nad Lužnicí, jedná se o urbanizované území. Půdy II. třídy ochrany tvoří 96,2 % z celkové rozlohy lokality. Lokalita je vymezena vlastním jádrem obce a těsně navazujícími objekty a územím. Vzhledem k využití velké části zastavitelných ploch, které vymezoval původní územní plán obce Dvory nad Lužnicí, je potřeba vymezit zastavitelné plochy nové. Tyto jsou s ohledem na bonitně nejcennější půdy vymezovány v prolukách a v lokalitách logicky uzavírající sídlo a to tak, aby nedocházelo k narušení organizace zemědělského půdního fondu, hydrologických a odtokových poměrů v území a sítě zemědělských účelových komunikací.

V této lokalitě jsou navrhovány plochy S17 a S18 spolu s plochou Z8.

Plocha S17 je navrhována v proluce mezi stávající zástavbou, podél komunikace. Jedná se o plochu s navrhovaným využitím plocha smíšená obytná. Nachází se v severní části sídla, a tvoří doplnění mezi stávajícími objekty. Při hledání možných řešení, jak navrhnout rozvoj v této části obce a zároveň respektovat cíle a úkoly územního plánování, bylo zkonstatováno, že navržené vymezení plochy je nejvhodnější, a to zejména z důvodu navazujících sítí dopravní a technické infrastruktury, plocha doplňuje proluku a pokračuje v jeho rozvoji severním směrem podél místní komunikace. Budoucí výstavbou dojde k logickému uzavření zástavby v souladu s danou urbanistickou strukturou. Na základě tohoto lze zkonstatovat, že zde převládá veřejný zájem na rozvoji obce v této lokalitě nad zájmem ochrany zemědělského půdního fondu.

Plocha S18 spolu s plochou Z8 je navrhována v proluce mezi stávající zástavbou, podél komunikace. Je tvořena plochou s funkčním využitím smíšená obytná a plochu zahrad. Nachází se v severní části lokality. Plocha je vymezována v návaznosti na zastavěné území a bude vytvářet přechod zástavby do rozptýlené zástavby statků. Při hledání možných řešení, jak navrhnout rozvoj v této části obce a zároveň respektovat cíle a úkoly územního plánování, bylo zkonstatováno, že navržené vymezení plochy je nejvhodnější, a to zejména z důvodu navazujících sítí dopravní a technické infrastruktury, vhodného doplnění zastavěného území. Na základě tohoto lze zkonstatovat, že zde převládá veřejný zájem na rozvoji obce v této lokalitě nad zájmem ochrany zemědělského půdního fondu.

Plochy navržených změn v lokalitě „rozptýlená zástavba dvorcových usedlostí“

Tato lokalita je tvořena především rozptýlenou zástavbou a z velké části se jedná o neurbanizované území. Půdy II. třídy ochrany tvoří 34,3 % z celkové rozlohy lokality. Tvoří její souvislý pás podél východní hranice obce, přičemž velká část je tvořena v okolí luhu řeky Lužnice a v přímé návaznosti na vlastní sídlo obce.

V této lokalitě je navrhována plocha S19 spolu s plochou Z9.

Plocha S19 spolu s plochou Z9 jsou vymezeny severně od sídla Dvory nad Lužnicí, a to na pozemcích, které jsou v současné době využívány pro zemědělskou činnost. Plocha je umístěna tak, aby nedocházelo k narušení stávající půdorysné formy rozptýlené zástavby (vzájemné odstupy staveb a struktura bez pravidelných prostorových vazeb). Naopak zvoleným umístěním tuto rozptýlenou zástavbu vhodně doplňuje. V současné době zde zemědělský půdní fond plní úlohu ekonomickou, půda je primárně využívána jako výrobní prostředek umožňujícího zemědělskou výrobu. Ekologická funkce je tu druhořadá. Při hledání možných řešení, jak navrhnout rozvoj v této části území a zároveň respektovat cíle a úkoly územního plánování, bylo zkonstatováno, že navržené vymezení plochy v daném místě je nevhodnější, neboť dojde k vhodnému doplnění rozptýlené zástavby, bude využita stávající dopravní a technická infrastruktura, nedojde k narušení obhospodařování zemědělských pozemků. Při konečné úvaze, který zájem zde převládá, bylo dospěno k závěru, že veřejný zájem na umožnění výstavby v této části území obce Dvory nad Lužnicí převládá, neboť tak dojde k zachování rovnoměrné nabídky pro celé území obce, aniž by byla výrazným způsobem snížena nebo ohrožena ekonomická úloha půdy, jež je zde primárně využívána jako výrobní prostředek umožňujícího zemědělskou výrobu (plocha nenarušuje organizaci zemědělského půdního fondu, hydrologické a odtokové poměry v území ani síť zemědělských účelových komunikací).

Všechny plochy vymezené změnou územního plánu splňují uvedená kritéria (kritéria, která lze vztáhnout k vymezování zastavitelných ploch v územně plánovací dokumentaci), neboť:

- žádná z těchto ploch nenarušuje organizaci zemědělského půdního fondu, hydrologické a odtokové poměry v území,
- žádná z těchto ploch narušuje síť zemědělských účelových komunikací,
- plochy jsou vymezovány v pouze nezbytně nutném rozsahu, (nejnutnější plocha zemědělského půdního fondu),
- při umístování směrových a liniových staveb nedochází k narušování obhospodařování zemědělského půdního fondu.

14.3 VYHODNOCENÍ ZÁBORU POZEMKŮ URČENÝCH K PLNĚNÍ FUNKCE LESA (PUPFL)

Návrhem změn č. 1 územního plánu Dvory nad Lužnicí nedochází k záborům pozemků určených k plnění funkce lesa.

15 ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH A JEJICH ODŮVODNĚNÍ

...

16 VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK

...

Poučení

Proti změně č. 1 územnímu plánu Dvory nad Lužnicí vydanému formou opatření obecné povahy nelze podat opravný prostředek (§ 173 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád).

Ing. Tomáš Trsek
starosta obce

MgA. Matouš Řeřicha
místostarosta obce