

Změna č. 2 územního plánu Úlehle

textová část

návrh pro veřejné projednání dle § 55b SZ a následujících

ARCHUM architekti s.r.o.

květen 2021

IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

Objednatel: Obec Úlehle

Úlehle 28
387 19 Čestice

Pořizovatel: Městský úřad Strakonice

Odbor rozvoje
Oddělení úřad územního plánování
Velké náměstí 2
386 01 Strakonice

oprávněná úřední osoba: Ing. arch. Marta Slámová – vedoucí odboru rozvoje
Mgr. Eliška Kotousová – referent odboru rozvoje

Zhotovitel: ARCHUM architekti s.r.o.

sídlo: Oldřichova 187/55
128 00 Praha 2
IČ: 01894871

Autorský tým: Ing. arch. Michal Petr AA ČKA 4516

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI

Změna č. 2 ÚP Úlehle

SPRÁVNÍ ORGÁN, KTERÝ ZMĚNU Č. 2 VYDAL: Zastupitelstvo obce Úlehle

Datum nabytí účinnosti: -----

Pořizovatel: Městský úřad Strakonice

Velké náměstí 2
386 01 Strakonice

oprávněná úřední osoba Ing. arch. Marta Slámová – vedoucí odboru rozvoje

Razítko a podpis:

Zastupitelstvo obce Úlehle, jako příslušný správní orgán na základě ust. § 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 ust. § 43 odst. 4 a 5 odst. 2 stavebního zákona, v souladu s ust. § 171 až 174 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“), a ust. § 13 a přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „vyhláška č. 500/2006 Sb.“)

usnesením č. ze dne

vydává
jako opatření obecné povahy

ZMĚNU Č. 2 ÚZEMNÍHO PLÁNU ÚLEHLE

Obsah

A	VÝROK ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU	4
B	GRAFICKÁ ČÁST VÝROKU ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU	6
C	ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU	7
C.1	Postup při pořízení změny územního plánu	7
C.2	Soulad návrhu změny územního plánu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem	7
C.2.1	Soulad s politikou územního rozvoje.....	7
C.2.2	Soulad s plánovací dokumentací vydanou krajem.....	7
C.3	Soulad s cíli a úkoly územního plánování	8
C.4	Soulad s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů	8
C.5	Soulad s požadavky zvláštních právních předpisů a stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů	9
C.6	Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí.....	10
C.7	Stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 stavebního zákona (zákon č. 183/2006 Sb.)	10
C.8	Sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst. 5 stavebního zákona zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly	11
C.9	Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a potřeby vymezení zastavitelných ploch	11
C.10	Komplexní zdůvodnění přijatého řešení.....	14
C.11	Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších územních vztahů.....	15
C.12	Vyhodnocení splnění požadavků obsažených v rozhodnutí zastupitelstva obce o obsahu změny územního plánu pořizované zkráceným postupem	15
C.13	Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 stavebního zákona), s odůvodněním potřeby jejich vymezení.....	16
C.14	Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a na pozemky určené k plnění funkcí lesa	16
C.15	Rozhodnutí o námitkách včetně samostatného odůvodnění	19
C.16	Vyhodnocení připomínek.....	19
C.17	U změny územního plánu text s vyznačením změn.....	19
D	GRAFICKÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU	20

A VÝROK ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

Změna č. 2 územního plánu Úlehle je vypracována nad Územním plánem Úlehle s doplněnými změnami vyplývajícími ze změny č. 1 ÚP Úlehle, neboť po změně č. 1 nebylo vyhotoveno úplné znění.

Návrh změny územního plánu je zpracován podle § 55 odst. 6 stavebního zákona v rozsahu měněných částí takto:

(1) V kapitole A) Vymezení zastavěného území se na konec prvního odstavce doplňuje věta se zněním: „Zastavěné území bylo aktualizováno ke dni 25. 1. 2021.“

(2) V kapitole C) Urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně se v odstavci - Územní plán vymezuje plochy v časové ose - plochy územní rezervy ruší sousloví „nejsou navrženy.“

(3) V kapitole C) Urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně se v části Výstupní limity ruší odstavce s následujícím zněním:

„- Je navržena (maximální) hranice negativního vlivu zemědělského areálu. V tomto OP není možné povolovat stavby pro chráněné bydlení. Provoz, rekonstrukce a modernizace zemědělského areálu nesmí svým charakterem provozu, kapacitou, druhem zvířat apod. tuto navrhovanou hranici překročit. Maximální hranice negativního vlivu zemědělského areálu, kterou nesmí v budoucnu vyhlášené pásmo překročit. Ochrana území platí do doby vyhlášení OP dle skutečné zátěže.“

a nahrazuje se zněním „OP zemědělského areálu“.

(4) V kapitole C) Urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně se v části Vymezení zastavitelných ploch do výčtu rozvojových ploch v sídle Úlehle za označení ploch 1-10, vkládá „32 a 33“.

(5) V kapitole C) Urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně se v tabulce výčtu zastavitelných ploch se u plochy 3B ruší ve výčtu limitů využití území „OP nové TS“.

(6) V kapitole C) Urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně se v tabulce výčtu zastavitelných ploch za řádek s plochou 31Vz vkládají dva nové řádky s následujícím zněním:

32 B	Úlehle severozápad B bydlení nízkopodlažní	0,30	<u>Obsluha území</u> - z místní komunikace <u>Limity využití území:</u> OP nové TS <u>Ochrana hodnot území</u> - veřejný prostor pro místní bude mít šířku min. 9m <u>Podlažnost</u> - max. 1 NP a podkroví <u>Předpokládaná kapacita</u> - cca 1-3RD - 9obyvatel
33 Vz	Úlehle jihovýchodní okraj sídla Vz výroba a skladování pl.zeměděl.s. staveb	2,34	<u>Obsluha území</u> - z místní komunikace <u>Limity využití území:</u> OP areálu živočišné výroby <u>Ochrana hodnot území</u> - <u>Podlažnost</u> - <u>Předpokládaná kapacita</u> -

(7) V kapitole G) Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit, v tabulce Veřejně prospěšné stavby VPS se v řádku E1 v buňce lokalizace doplňuje parc. č. 843 a za parc. č. 97 se přidává „/1“.

(8) V kapitole Vymezení dalších ploch, koridorů a staveb, a) vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití včetně podmínek pro jeho prověření ruší znění „Územní rezervy nejsou vymezeny“ a vkládá se nové znění kapitoly:

„Je navržena územní rezerva R1 - Vz pro budoucí rozšíření zemědělského areálu v Úlehlí.

Budoucí možné využití se stanovuje na funkci Vz - plochy výroby a skladování - pozemky zemědělských staveb.

Podmínky pro prověření územní rezervy se stanovují následovně:

a) prověření je možné provést kdykoliv do 18. 2. 2026 (včetně), např. z důvodu potřeby rozšíření zemědělského areálu

b) prověření je povinné v rámci první pořizované změny územního plánu, o jejímž pořízení bude rozhodnuto od 19. 2. 2026.“

B GRAFICKÁ ČÁST VÝROKU ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

Grafická část změny územního plánu obsahuje následující výkresy (názvy i zpracování výkresové části Změny č. 2 ÚP Úlehle rámcově odpovídají ÚP Úlehle:

- 1 - Výkres základního členění území
- 2 - Hlavní výkres
- 3 - Výkres koncepce veřejné infrastruktury
- 4 - Výkres VPS a VPO

C ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

C.1 POSTUP PŘI POŘÍZENÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

Doplňí pořizovatel.

C.2 SOULAD NÁVRHU ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM

C.2.1 SOULAD S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE

Návrh změny č. 2 ÚP Úlehle není v rozporu s Politikou územního rozvoje České republiky ve znění Aktualizace č. 1, 2, 3 a 5 schválenou usnesením Vlády České republiky dne 15. dubna 2015 pod usnesením č. 276, respektive dne 30. 9. 2019 usnesením č. 629 a 630 a nově aktualizací č. 5 schválenou 17. srpna 2020 pod usnesením č. 833.

Řešené území se nenachází v rozvojové oblasti ani rozvojové ose republikového významu.

Řešené území se nenachází ve specifické oblasti republikového významu.

Řešeným územím neprochází koridor dopravní nebo technické infrastruktury republikového významu.

V souladu s republikovou prioritou uvedenou v čl. (15) při plánování venkovských území a oblastí je dbáno na rozvoj primárního sektoru při zohlednění kvalitní zemědělské půdy.

C.2.2 SOULAD S PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM

Návrh změny č. 2 ÚP Úlehle není v rozporu s úplným zněním po vydání 7. aktualizace Zásad územního rozvoje Jihočeského kraje, která nabyla účinnosti dne 9. 4. 2021, tedy se zahrnutými aktualizacemi číslo 1, 2, 3, 5, 6, 7 a po vydání rozsudku Nejvyššího správního soudu v Brně, který nabyl právní moci dne 18. 9. 2017.

Správní území obce Úlehle se nenachází v rozvojové oblasti ani rozvojové ose nadmístního významu.

Správní území obce Úlehle se nenachází ve specifické oblasti nadmístního významu.

Správním územím obce Úlehle neprochází prvky nadregionálního a regionálního systému ekologické stability.

Správním územím obce Úlehle neprochází koridory veřejné infrastruktury nadmístního významu.

Správní území obce Úlehle spadá do krajinného typu - krajina lesopолní. Navrhované záměry nejsou v rozporu s cílovými charakteristikami této krajiny.

Záměr rozšíření zemědělského družstva je v souladu s prioritou pro zajištění hospodářského rozvoje kraje uvedenou v čl. 4 písm. d. zásad - vytvářet podmínky pro rozvoj, stabilizaci a zachování zemědělství a aktivit s ním související.

C.3 SOULAD S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ

Soulad s § 18 odst. 1 stavebního zákona je zajištěn vytvořením předpokladů pro výstavbu a udržitelný rozvoj území prostřednictvím vymezení nové plochy pro bydlení (zastavitelná plocha 32). Vymezení zastavitelné plochy 32 přispívá k uspokojení poptávky po bydlení a zároveň přispívá k řešení demografických problémů v obci (např. vysoký průměrný věk, postupné vylidňování obce související se selektivní migrací mladších generací). Navržením zastavitelné plochy 33 je podporován hospodářský rozvoj v území.

Soulad s § 18 odst. 2 stavebního zákona souvisí zejména s vážením veřejných a soukromých zájmů, jakožto veřejných zájmů navzájem.

Pro vymezení zastavitelných ploch 32 a 33 hovoří:

a) tyto veřejné zájmy rozvoj obce (řešení demografických problémů, stagnace výstavby), vytvoření podmínek pro udržitelný rozvoj území, rozvoji podnikání v oblasti zemědělství, kvalitě chovu zvířat, zaměstnanosti a konkurenceschopnosti podnikatelských subjektů, potravinové soběstačnosti České republiky;

b) tyto soukromé zájmy související se zájmem o výstavbu (bydlení, rozvoj zemědělského areálu - související s udržitelností podnikání).

Vymezení zastavitelných ploch 32 a 33 se dostává do kolize s veřejným zájmem na ochranu nezastavěného území a veřejným zájmem na ochranu nejúrodnějších půd II. třídy ochrany ZPF.

Při vážení těchto zájmů převažuje potřeba vymezení zastavitelných ploch pro bydlení a zemědělskou výrobu, neboť v konečném důsledku by na jedné straně sice mohlo dojít k ochraně určité rozlohy zemědělské půdy (která se však nachází na půdním bloku rozprostřeném primárně pod obcí a v jejím nejbližším okolí - oblast není nikterak vysoce úrodná), avšak za cenu hrozby postupného „vylidnění“ obce, vymizení aktivního života a zároveň k omezení podnikání v zemědělství. Ve výsledku sice bude ochráněna zemědělská půda, avšak v konečném důsledku mohou být ohroženy subjekty, které by ji mohly obdělávat a hospodařit s ní.

Soulad s § 18 odst. 3 stavebního zákona souvisí s respektováním požadavků dotčených orgánů a ostatních zvláštních právních předpisů. Obecné zájmy na ochraně ZPF a PUFPL jsou dodrženy - viz kapitola vyhodnocení předpokládaných záborů ZPF a PUPFL. Původní záměr na rozšíření zemědělského areálu byl redukován a část záměru je vymezena jako plocha územní rezervy.

Přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví nejsou ohroženy.

Nová koncepce rozvoje území není změnou územního plánu stanovována.

Změnou územního plánu nedochází k vytváření podmínek pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof, zároveň nejsou vytvářeny podmínky pro odstraňování důsledků náhlých hospodářských změn.

Předmětem změny územního plánu není zajištění civilní ochrany.

Využitelnost navazujícího území na území řešené změnou územního plánu není ohrožena nebo znemožněna.

C.4 SOULAD S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA A JEHO PROVÁDĚCÍCH PŘEDPISŮ

Změna č. 2 ÚP Úlehle je vypracována v souladu s požadavky stavebního zákona v jeho podobě platné od 1. 1. 2018 a jeho prováděcích předpisů:

- vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů (dále jen vyhláška č. 500/2006 Sb.,)
- vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů. (dále jen vyhláška č. 501/2006 Sb.,)

Při zpracovávání a pořizování návrhu změny územního plánu bylo postupováno podle stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů.

Změna územního plánu je dle § 55 odst. 6 stavebního zákona zpracována a projednána v rozsahu měněných částí. Součástí jejího projednání byl i srovnávací text s vyznačenými změnami.

Změna územního plánu nevymezuje lokality, pro které by byla navržena podrobnost náležející regulačnímu plánu, respektive by se jednalo o část s prvky regulačního plánu.

Plocha územní rezervy je navržena v souladu s § 36 odst. 1 stavebního zákona. V souladu s přílohou č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb. v platném znění je stanoveno možné budoucí využití a také podmínky pro její prověření.

Změna územního plánu není vypracována ve variantním řešení.

V souladu s § 58 odst. 3 došlo k aktualizaci zastavěného území.

Výkresy jsou vypracovány v souladu s vyhláškou č. 500/2006 Sb., výkres jsou zpracovány v následujících měřítkách:

- výkres základního členění území – 1 : 5 000
- hlavní výkres – 1 : 5 000
- výkres koncepce veřejné infrastruktury – 1 : 5000
- výkres VPS a VPO – 1 : 5 000
- koordinační výkres – 1: 5 000
- výkres širších vztahů – 1 : 25 000
- výkres předpokládaných záborů ZPF – 1: 5 000

Změna územního plánu je vypracována nad aktuální katastrální mapou.

Změna územního plánu je opatřena záznamem o účinnosti dle § 14 vyhlášky č. 500/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

C.5 SOULAD S POŽADAVKY ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ PODLE ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ, POPŘÍPADĚ S VÝSLEDKEM ŘEŠENÍ ROZPORŮ

Doplní pořizovatel po veřejném projednání.

C.6 ZPRÁVA O VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ OBSAHUJÍCÍ ZÁKLADNÍ INFORMACE O VÝSLEDKÁCH TOHOTO VYHODNOCENÍ VČETNĚ VÝSLEDKŮ VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ

Krajský úřad Jihočeského kraje, odbor životního prostředí, zemědělství a lesnictví uplatnil k obsahu navrhované změny dle § 55a stavebního zákona stanovisko č. j. KUJCK 143878/2020.

Změna č. 2 územního plánu Úlehle nemůže mít samostatně nebo ve spojení s jinými záměry významný vliv na evropsky významné lokality ani ptačí oblasti.

Krajský úřad požaduje posoudit Změnu č. 2 územního plánu Úlehle z hlediska vlivů na životní prostředí podle §10i zákona o posuzování vlivů na životní prostředí.

Na základě výše uvedeného je požadováno zpracování vyhodnocení vlivů na životní prostředí a vyhodnocení vlivů Změny č. 2 územního plánu Úlehle na udržitelný rozvoj území.

Podle dokumentace SEA, kterou jsou hodnoceny zejména podmínky v přírodní sféře, (kap. 12) „lze konstatovat, že požadavky na změnu způsobu využití území oproti současnému stavu, resp. platné územně plánovací dokumentaci, jsou z hlediska vlivů na životní prostředí přijatelné, a to za podmínky respektování opatření uvedených v kapitole 8 (pozn.: redukce plochy 33 o cca 0,9 ha a doplnění pásu zeleně při jejím jižním okraji) tohoto vyhodnocení.“

Vliv na ostatní podmínky udržitelného rozvoje - sociální a hospodářské, byl blíže posouzen v této dokumentaci. Lze shrnout, že na obyvatele obce nebude mít realizace záměrů významný vliv - jsou rozvíjeny činnosti, které v území v současnosti probíhají. Mírně negativně bude dotčen ráz obce (rozšiřováním zástavby netypické pro venkovský prostor), a vyšší intenzita hospodářské činnosti může potenciálně ovlivňovat kvalitu života obyvatel obce. Změnami může být docíleno posílení ekonomické základny v obci (tj. nárůstu počtu pracovních příležitostí, míry ekonomické aktivity, příjmů samosprávy), což se potenciálně promítne i do socio-demografických charakteristik. Komplexní charakter změn a neznalost konkrétních záměrů a jejich parametrů (objem ekonomické produkce, počet vytvořených míst a další údaje) nedovoluje vliv blíže hodnotit. Negativně se patrně realizace možných záměrů promítne do environmentálního pilíře (potenciálně nárůst dopravní zátěže, produkce emisí a znečištění, přestože v rámci příslušných norem), což se rovněž promítá do sociálního pilíře v obci, opět bez možnosti blíže posoudit tyto vlivy.

Vztah mezi jednotlivými územními podmínkami - pro příznivé životní prostředí, soudržnost společenství obyvatel území a hospodářský rozvoj - tak, jak jej hodnotí územně analytické podklady ORP Strakonice, se vlivem této koncepce s největší pravděpodobností nezmění. Stav sociálního pilíře je v ÚAP posouzen jako nepříznivý a vlivem koncepce může být spíše zhoršen, avšak jen mírně. Výrazně kladný stav přírodního pilíře může být pouze velice mírně zhoršen. Negativně hodnocený hospodářský pilíř může být posílen, nikoliv však s potenciálem podmínky podstatně změnit, alespoň ne z pohledu indikátorů v ÚAP.

C.7 ZA PŘEDPOKLADU ZAHRNUTÍ DOPORUČENÍ Z DOKUMENTACE SEA, KTERÝMI BY NĚKTERÉ NEGATIVNÍ VLIVY BYLY ZREDUKOVÁNY, JE VLIV ZMĚNY Č. 2 ÚP ÚLEHLE NA PODMÍNKY PRO UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ V CELKOVÉM SOUHRNU HODNOCEN JAKO MÁLO VÝZNAMNÝ. STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU PODLE § 50 ODST. 5 STAVEBNÍHO ZÁKONA (ZÁKON Č. 183/2006 SB.)

Bude doplněno.

C.8 SDĚLENÍ, JAK BYLO STANOVISKO PODLE § 50 ODST. 5 STAVEBNÍHO ZÁKONA ZOHLEDNĚNO, S UVEDENÍM ZÁVAŽNÝCH DŮVODŮ, POKUD NĚKTERÉ POŽADAVKY NEBO PODMÍNKY ZOHLEDNĚNY NEBYLY

Bude doplněno.

C.9 VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH

Zastavěné území obce Úlehle a jejích osad je poměrně intenzivně využito. Stávající územní plán Úlehle vymezuje v sídle Úlehle řadu návrhových ploch, avšak jejich využitelnost pro budoucí výstavbu je výrazně omezena. Původní zpracovatel zahrnoval části zahrad zemědělských usedlostí do návrhových ploch, ačkoliv je zřejmé, že tyto části nebudou de facto nikdy zastavěny a měly být přímo zahrnuty do ploch stabilizovaných. Tato úprava by ve výsledku snížila dojem z množství navržených ploch. Jedná se např. o následující zastavitelné plochy:

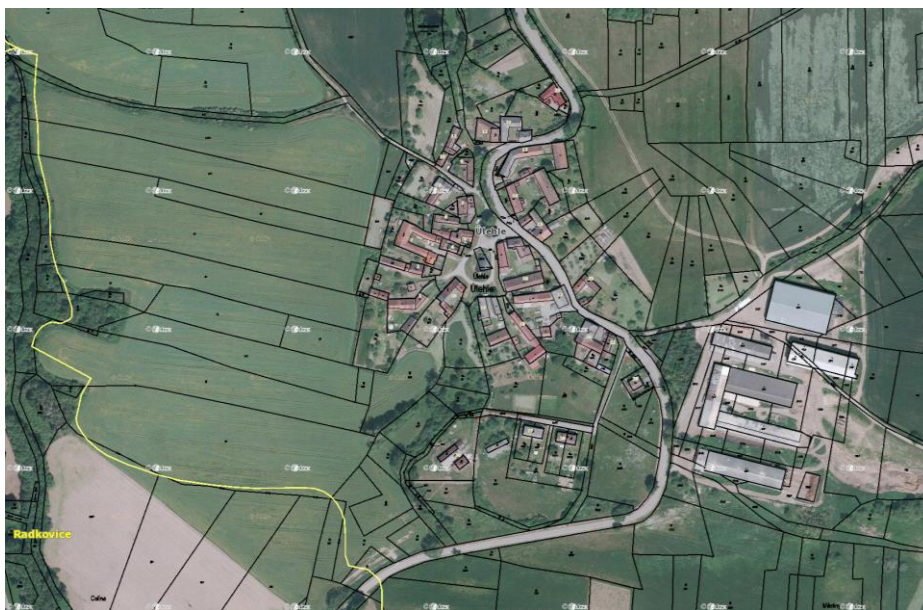
1B – tato návrhová plocha je ve skutečnosti zahradou k čp. 12 – 4 032 m²

2B (část) – část této návrhové plochy je ve skutečnosti zahradou k čp. 11 – 726 m²

6B (v zastavěném území) – tato návrhová plocha je ve skutečnosti zahradou k čp. 18 – 5 117 m²

7B – část této plochy je využita (výstavba čp. 30 – st. 46) – cca 2 500 m²

To, že výše uvedené plochy zůstávají dlouhodobě nevyužity je zřejmé např. z níže uvedeného současného leteckého snímku a historického snímku z 50. let



Z výše uvedeného vyplývá, že přibližně 12 375 m² navrhovaných rozvojových ploch je de facto nevyužitelných či velmi obtížně využitelných (a to pouze v rámci rodinných příslušníků z řad budoucích generací), což je dáno pozemkovou držbou místních usedlíků. Je více než zřejmé, že místní obyvatelé neprodají kus vlastní zahrady cizím zájemcům o výstavbu. Uvedené odůvodnění je měkkého spíše sociologického rázu, avšak pro rozvoj venkovských oblastí je naprosto zásadní a určující a uplatňuje se v řadě sídel, které mají v územně plánovacích dokumentacích vymezené rozvojové plochy, které však dlouhodobě zůstávají nevyužité a přímo tím blokují budoucí rozvoj území a zároveň případné pořízení změny územních plánů, ve kterých by bylo možné navrhnout nové zastavitelné plochy. Rušení těchto zastavěných ploch se rovněž nejeví jako vhodné, neboť zpravidla splňují podmínky zastavěného stavebního pozemku. Jako nejvhodnější by bylo zařazení těchto pozemků do ploch stabilizovaných, což by neevokovalo to, že obec má pro rozvoj dostatečný prostor.

Potřeba vymezení nové zastavitelné plochy pro bydlení souvisí s rozvojem bydlení v obci. Územní plán Úlehle nabyt účinnosti 18. 2. 2010. Od té doby byl v sídle Úlehle postaven jeden rodinný dům, což je za 11 let po nabytí účinnosti územního plánu dostatečný důkaz o stagnaci výstavby, která má negativní vliv na udržitelný rozvoj území. Cílem územního plánování je zajistit předpoklady pro udržitelný rozvoj území.

Potřeba vymezení nové zastavitelné plochy pro bydlení rovněž souvisí s udržení mladší generace v obci. V současné době je zřejmý celorepublikový trend stárnutí obyvatelstva, který se dramatictější projevuje ve venkovských oblastech mimo rozvojové oblasti a rozvojové osy. V současné době je dle dat Českého statistického úřadu v obci Úlehle průměrný věk obyvatel 52 let. Pro srovnání s okresním respektive krajským průměrem, který je 43,6 a 42,8, se jedná o závažné demografické zjištění, které může být řešeno právě umožněním nové výstavby v obci.

Problematika využití vymezené zastavitelné plochy se týká i zastavitelné plochy 4So. Pro její budoucí využití je klíčové vybudovat komunikaci (zastavitelná plocha 10Di), což se v nejbližších letech rovněž nejeví jako reálné. Proto je dalších cca 7 000 m² takřka nevyužitelných.

Potřeba vymezení nové zastavitelné plochy 33 východně od zemědělského areálu souvisí s níže uvedenými veřejnými zájmy a přispívá k:

- rozvoji podnikání v oblasti zemědělství
- udržení konkurenceschopnosti družstva a s ní související zaměstnanosti
- zajištění potravinové soběstačnosti České republiky
- ke zlepšení hygienických podmínek pro chov zvířat
- ke zlepšení podmínek požární ochrany v rámci zemědělského areálu

Stávající zemědělský areál se dostává na hranici životnosti a transformace zastaralých budov se proto jeví jako nezbytná. V současném stavebně technickém stavu budov lze identifikovat řadu problémů, které je momentálně možné řešit drobnými opravami, avšak do budoucna bude nutné přistoupit k zásadním zásahům. Stávající areál je prostorově poměrně intenzivně využit, což představuje problém nejen z hlediska požadované kapacity, ale i z hlediska požární bezpečnosti staveb. Je proto namístě plošné rozvolnění staveb a rozšíření areálu. S rozvojem společnosti a nových technologií je stále větší důraz kladen na „komfort“ ustájených zvířat a hygienické podmínky uvnitř stájí. V této souvislosti bude nutné vybudovat nové objekty, neboť stávající již dosluhují a do budoucna se jeví jako nevyhovující. V případě zásadnějších oprav, rekonstrukcí a asanačních prací bude nutné přesunout stávající provoz do nových staveb, které bude nutné nejprve vybudovat, a proto se jako zásadní jeví vytvořit plošné podmínky pro rozšíření areálu.

Jihovýchodně od areálu se nachází navržená zastavitelná plocha 9Vz, která je v současné době využívána zejména jak manipulační prostor a stohování. Tato plocha sice není zastavěná stavbami, ale je de facto využita jinými činnostmi zemědělského družstva (viz obrázek níže).



V této situaci tak družstvo nedsiponuje vhodnými pozemky pro případné rozšíření, přemístění zemědělské výroby a skladování, proto je navrženo rozšíření východním směrem. Rozšíření jižním směrem může sloužit pro venkovní skladování, manipulační prostor, apod.

C.10 KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ

Odůvodnění jednotlivých změnových bodů:

1) Dle § 58 stavebního zákona došlo k aktualizaci zastavěného území. Zastavěné nebylo aktualizováno na základě nově zjištěné výstavby (zastavěných stavebních pozemků dle § 2 odst. 1 písm. c).

Aktualizace byla provedena z důvodu změny mapového podkladu:

pro k. ú. Úlehle (774146) od 18. 2. 2016 platí DKM v měřítku 1 : 1000

pro k. ú. Radkovice (774120) od 5. 2. 2016 platí DKM v měřítku 1 : 1000

pro k. ú. Švejcarova Lhota (774138) od 8. 2. 2016 platí DKM v měřítku 1 : 1000

2) Zrušení sousloví „nejsou navrženy“ vyplývá z nového návrhu územní rezervy R1 - Vz.

3) Ve stávajícím územním plánu je navržena hranice maximální hranice negativního vlivu zemědělského areálu. Tento institut nebyl v ÚP Úlehle řádně odůvodněn. Pravděpodobně se jedná o jistou aktivitu předchozího zpracovatele orientačně navrhnout negativní vlivy související s rozšířením zemědělského areálu. Tato úvaha se však jeví jako chybná, a to z důvodu nezohlednění typu budoucího provozu či jeho kapacity, ze které je následně ochranné pásmo vymezeno. Jelikož jsou uvedené podmínky vyhodnoceny jako protizákonné (i s ohledem na fakt, že nové ochranné pásmo nemůže přesáhnout hranici maximálních negativních vlivů) a to zejména s ohledem na stávající úpravu územních rozhodnutí o vyhlášení ochranného pásma uvedených v § 83 stavebního zákona, dochází k vypuštění tohoto odstavce a nahrazením pouze informací o ochranném pásmu zemědělského družstva (jehož existence je ovšem nejednoznačná).

4) Rozšíření výčtu zastavitelných ploch souvisí s navržením plochy 32 s funkcí bydlení a 33 funkcí výroba a skladování, plochy zemědělských staveb.

5) Z důvodu přetrasování záměru E1 - trafostanice a vedení EE, došlo k vypuštění budoucího limitu z tabulky u plochy 3B.

6) Změna územního plánu navrhuje 2 nové zastavitelné plochy, u kterých byly definovány podrobnější podmínky dle stávajících koncepcí navržených platným územním plánem. Plocha 32 s funkcí bydlení bude obsluhována z místní komunikace. Jelikož je pro stávající plochu 3B navržen požadavek na rozšíření veřejného prostranství, je tento požadavek uplatňován i pro plochu 32B. Z důvodu přetrasování záměru E1 - trafostanice a vedení EE, může v budoucnu na část plochy zasahovat nově vzniklé ochranné pásmo. Výška zástavby bude dosahovat max. 1 NP a podkroví, aby co nejvíce korespondovala s okolní výškou zástavby. Plocha je navržena o rozsahu 3 000 m², což do budoucna umožní výstavbu 1 - 3 rodinných domů dle budoucího záměru stavebníka. Zastavitelná plocha 33 Vz souvisí s rozšířením zemědělského areálu. Podmínky prostorového uspořádání nejsou v tomto případě navrhovány a to s ohledem na stávající úpravu územního plánu, která pro zemědělské stavby tyto podmínky nenavrhuje. Obslužnost areálu bude zajištěna ze stávajících komunikací, přičemž případné vybudování nové dopravní obsluhy nebude v rozporu s uvedeným řešením.

7) Z důvodu přetrasování veřejně prospěšné stavby pro TS a vedení VN došlo k rozšíření výčtu o pozemek parc. č. 843 v k. ú. Úlehle a upraveno č. pozemku 97 na 97/1.

8) Původní požadavek na rozšíření zemědělského družstva byl o 1,5 ha vyšší. Po prověření požadavku bylo zjištěno, že v současné době se jako dostatečné jeví rozšíření pouze o 3,26 ha a že 1,5 ha je prozatím možné zahrnout do plochy územní rezervy, kterou by v případě potřeby bylo možné v budoucnu prověřit v rámci některé z pořizovaných změn územního plánu. Pro plochu územní rezervy bylo stanoveno budoucí možné využití pro funkci Vz - plochy výroby a skladování - pozemky zemědělských staveb. Jelikož územní rezerva plní do jisté míry funkci stavební uzávěry v území, je

zároveň stanovena lhůta, během které by mělo dojít k jejímu prověření. Po vypracování dokumentace VVURÚ a SEA, došlo k dalším úpravám a to konkrétně k doporučení redukovat plochu na 2,34 ha. Redukce se měla primárně týkat ploch II. třídy ochrany. Dle § 5 odst. 6 a § 55 stavebního zákona dochází k soustavnému vyhodnocování územně plánovací dokumentace. V návaznosti na toto vyhodnocení byl určen datum 18. 2. 2026, do kterého je možné kdykoliv potřebu dané územní rezervy prověřit. Datum 18. 2. 2026 byl stanoven záměrně, neboť Územní plán Úlehle nabyl účinnosti 18. 2. 2010, a měl by být tak vyhodnocován v roce 2014 - 2018 - 2022 a 2026. Jelikož se vyhodnocení do roku 2022 jeví jako příliš krátké, je k této lhůtě připočten ještě jeden cyklus pro vypracování zprávy o uplatňování. Od 19. 2. 2026 bude nutné prověřit územní rezervu v první pořizované změně územního plánu, o které bude rozhodnuto po tomto datu.

9) V souvislosti s vymezením zastavitelné plochy 33 východně od zemědělského areálu došlo k vypuštění záměru místní obslužné komunikace a interakčního prvku a to z důvodu, aby v budoucnu nedošlo ke ztížení či neznemožnění realizace záměru rozšíření zemědělského družstva. Tyto změny mají projev pouze ve výkresové části.

C.11 VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH ÚZEMNÍCH VZTAHŮ

Záměry řešené změnou územního plánu nemají vliv na koordinaci využívání území z hlediska širších územních vztahů. Výkres širších vztahů je proto zpracován na podkladu Územního plánu Úlehle, aby byly zřejmé návaznosti zejména na stávající funkční využití území. Záměry řešené změnou č. 2 nemají vliv na území sousedních obcí.

C.12 VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ OBSAŽENÝCH V ROZHODNUTÍ ZASTUPITELSTVA OBCE O OBSAHU ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU POŘIZOVANÉ ZKRÁCENÝM POSTUPEM

1) Pozemky p. č. 854/3, 854/1, 810/2, 819/3, 727/2, 726, 724, 725, 729, 728, 738/1, 739/1, 740/1, 770, 772, 781, 782 a 795/1 v k. ú. Úlehle, obec Úlehle, jsou platným Územním plánem Úlehle po změně č. 1 určeny pro funkční využití „Plochy veřejných prostranství“ a „Plochy zemědělské - orná půda“ (viz obr. č. 1). Pozemky jsou součástí nezastavěného území obce. Předmětem Změny č. 2 Územního plánu Úlehle je změna funkčního využití výše uvedených pozemků na plochy s funkčním využitím „Plochy výroby a skladování - pozemky zemědělských staveb“.

Vyhodnocení:

V rámci zpracování Změny č. 2 ÚP Úlehle bylo prověřeno zařazení výše uvedených pozemků do zastavitelné plochy s funkčním využitím „Plochy výroby a skladování - pozemky zemědělských staveb“. K výše uvedenému záměru uplatnil krajský úřad požadavek na vyhodnocení změny územního plánu na životní prostředí a to z důvodu poměrně vysokých záborů ZPF na II. třídách ochrany, narušení organizace ZPF či potenciálního vlivu na krajinný ráz. Vzhledem k velikosti požadavku a momentálnímu reálnému požadavku na rozšíření, došlo k redukci požadavku zejména o jeho jihovýchodní část o rozsahu 1,5 ha, která byla zařazena do plochy územní rezervy. Zbytek požadavku, viz grafická část, byl zařazen do zastavitelné plochy jako zábor nezbytný pro rozšíření. Po vypracování dokumentace VVURÚ došlo k další redukci zastavitelné plochy cca o 0,9 ha na 2,34 ha. S ohledem na životní prostředí, zejména pak nejúrodnější půdy došlo během prověření záměru k jeho redukci z 4,76 ha na 2,34 ha, tedy cca o polovinu.

2) Předmětem Změny č. 2 Územního plánu Úlehle je oprava grafické části územního plánu (hlavní výkres a koordinační výkres). Na pozemcích p. č. 46 a 523/4 v k. ú. Švejcarova Lhota je chybně označen druh plochy funkčního využití „Plochy bydlení nízkopodlažní“, kdy v grafické části jsou

uvedené pozemky označeny „Bz“ místo „B“ (viz obr. č. 2).

Vyhodnocení:

Upraveno dle požadavku.

3) Pozemek p. č. 100/5 k. ú. Úlehle, obec Úlehle, je platným Územním plánem Úlehle po změně č. 1 určen pro funkční využití „Plochy zemědělské - orná půda“ (viz obr. č. 3). Pozemek je součástí nezastavěného území obce. Předmětem Změny č. 2 Územního plánu Úlehle je změna části funkčního využití výše uvedeného pozemku na plochu s funkčním využitím „Plochy bydlení - nízkopodlažní“.

Vyhodnocení:

Část pozemku parc. č. 100/5 v k. ú. Úlehle, o výměře cca 0,3 ha, byla zařazena do nově vymezené zastavitelné plochy 32 s funkcí bydlení.

C.13 VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU ŘEŠENY V ZÁSADÁCH ÚZEMNÍHO ROZVOJE (§ 43 ODST. 1 STAVEBNÍHO ZÁKONA), S ODŮVODNĚNÍM POTŘEBY JEJICH VYMEZENÍ

Záležitosti nadmístního významu, které nejsou řešeny v ZÚR Jihočeského kraje, nejsou ve Změně č. 2 ÚP Úlehle navrhovány.

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

Území řešená změnou územního plánu a jejich vliv na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa jsou následující:

Na úvod je nutné zmínit, že základní odůvodnění vymezení zastavitelných ploch a informace o vážení veřejných a soukromých zájmů, jakožto veřejných zájmů navzájem je uvedeno v kapitolách C.9 a C.3.

Zastavitelná plocha 32 - funkce bydlení - nízkopodlažní. Výměra zastavitelné plochy činí 0,3 ha, plocha je navržena na druhu pozemku - orná půda. Zastavitelná plocha je navržena v návaznosti na malou rozvojovou plochu 3B, podél místní komunikace. Je zde tedy zřejmá logická návaznost na stávající urbanistické struktury.

Zastavitelná plocha pro bydlení je navržena s cílem vytvořit podmínky pro rozvoj obce a zajistit udržitelný rozvoj území a reagovat tak na vysoký průměrný věk v obci a stagnaci výstavby. Stávající rozvojové plochy pro sídlo Úlehle jsou navrženy poněkud nešťastně, neboť nezohledňují vazbu jednotlivých pozemků jako funkčních celků (stavební objekt + zahrada), přičemž tento vztah projevující se určitým prostorovým uspořádáním představuje základní kompoziční prvek tvořící venkovskou strukturu sídel, který z dlouhodobého hlediska nebývá narušován. Z tohoto důvodu je prakticky 1,2 ha navržených rozvojových ploch nevyužitelných, 0,7 ha je využitelných velmi obtížně, neboť jsou závislé na vybudování nové komunikace. Tato zjištění by měla být v případě vymezení nové zastavitelné plochy pro bydlení zohledněna.

Zastavitelná plocha 32 je navržena na II. třídě ochrany ZPF. V tomto případě je velmi obtížné hledat pro vymezení zastavitelné plochy jiné (vhodnější) umístění, neboť na půdním bloku II. třídy ochrany byla obec Úlehle vybudována a půdy II. třídy ochrany ZPF se nacházejí po celém jejím obvodu (viz výkres záborů ZPF). Požadavek na změnu je vázán na konkrétní část pozemku, přičemž jako nejvhodnější umístění se jeví v návaznosti na zastavitelnou plochu 3B. Půdy II. třídy ochrany zasahují

západně od sídla Úlehle do vzdálenosti přibližně 30 - 70 m, tedy do oblasti, do které bude logicky nejčastěji směřovat možná budoucí výstavba. Na II. třídu pak dále v krajině navazují půdy V. třídy ochrany. Navrhovaná zastavitelná plocha tak zasahuje pouze na část půdního bloku, který již není ve zbytku tvořen úrodnými půdami a tak se upjatá ochrana těchto půd v tomto případě nejeví jako převažující nad zajištěním udržitelné rozvoje území a podpoře bydlení v obci v návaznosti na § 18 odst. 1 stavebního zákona. Navržením zastavitelné plochy nedochází k narušení organizace zemědělského půdního fondu.

Zastavitelná plocha 33 je navržena východně od zemědělského areálu. Důvody pro rozšíření, včetně výčtu veřejných zájmů převažujících na záboru II. tříd ochrany jsou uvedeny kapitole C.3 a C.9. Rozšíření východním směrem představuje nejvhodnější a vlastně jediné možné řešení budoucích potřeb družstva. Východně od družstva se nachází „ostrov“ V. třídy ochrany ZPF, na který navazuje půda II. třídy ochrany. I v tomto případě je nutné zmínit, že II. třída ochrany ZPF se nachází po celém obvodu obce a v nejbližším okolí intravilánu, tudíž v případě rozvoje jakýmkoliv směrem dojde k zásahu do těchto neúrodnějších půd. Rozšíření východním směrem rovněž představuje vhodný směr rozvoje vůči převládajícím západním větrům. Velikost navržené plochy musí odpovídat budoucím požadavkům. Jelikož jsou stavby pro zemědělství prostorově a kapacitně náročné a často dosahují modulů o délce 100 m a šíře 15 - 25 m, tak je nutné zajistit dostatečný prostor pro jejich umístění v rámci plochy.

Vzhledem k výše uvedenému faktu, že půdy II. třídy ochrany se nacházejí po celém obvodu zastavěného území obce, je obtížné hledat takové řešení, které by bylo z hlediska ochrany ZPF nejvhodnější. Přesto lze za vhodnější řešení považovat způsob navržení zastavitelných ploch v návaznosti na zastavěné území nebo zastavitelné plochy a dále navržení zastavitelné plochy 33 do oblasti V. třídy ochrany ZPF. Za vhodné řešení je rovněž nutné považovat fakt, že v rámci zpracování změny územního plánu byl záměr rozšíření zemědělského družstva zredukován o 1,5 ha v první fázi (přesun do územní rezervy) oproti schválenému požadavku a následně ještě o cca 0,9 ha II. tříd ochrany ZPF na základě dokumentace SEA.

informace o existenci závlah, odvodnění a staveb k ochraně pozemku před erozní činností vody, v rozsahu územně analytických podkladů

Zastavitelná plocha 33 zasahuje částečně na pozemky s podrobným odvodněním (plocha cca 3 200 m²).

údaje o dotčení sítě účelových komunikací sloužících k obhospodařování zemědělských a lesních pozemků a sítě polních cest navrhovaným řešením

Návrhem nových zastavitelných ploch a ploch přestavby nedochází k negativnímu dotčení komunikací sloužících k obhospodařování zemědělských nebo lesních pozemků. Z návrhu je zřejmé, že využitelnost nezastavěného území (v návaznosti na zastavitelné plochy) není navrhovaným řešením omezena či znemožněna.

Celkový navrhovaný zábor související se zastavitelnými plochami dosahuje hodnoty 2,64 ha, z toho 1,21 ha na II. třídy ochrany ZPF. Veřejný zájem na záboru a nezbytnost záboru je uvedena ve výše uvedených kapitolách.

Celkový navrhovaný zábor související s vymezením koridoru E1 dosahuje hodnoty cca 125 m², z toho 50 m² na II. třídě ochrany ZPF.

Tabulka 2: Zábor zemědělského fondu v územním plánu dle tabulky č. 2 k vyhlášce 271/2019 Sb. (výměry jsou uvedeny v ha)

Označení plochy, koridoru	Navržené využití (převažující)	Souhrn výměry záboru	Výměra záboru podle tříd ochrany (ha)					Odhad výměry záboru, na které bude provedena rekultivace na zemědělskou půdu	Informace o existenci závlah	Informace o existenci staveb k ochraně pozemku před erozní činností vody	Informace podle ustanovení § 3 odst. 1 písm. g)
			I.	II.	III.	IV.	V.				
Zastavitelné plochy											
32	B – bydlení – nízkopodlažní	0,30	0,00	0,30	0,00	0,00	0,00	0,00	NE	NE	NE
33	Vz – výroba a skaldování – plochy zemědělských staveb	2,34	0,00	0,91	0,00	0,00	1,43	0,00	NE	odvodňovací zařízení na plochu cca 3 200 m ²	NE
Souhrn		2,64	0,00	1,21	0,00	0,00	1,43	0,00			

Kvalifikovaný odhad záboru pro přeložený koridor pro vedení EE k trafostanici E1, délka cca 400 m, elektrické stožáry pro VN (v jižní části území) jsou rozmístěny v rozestupech po 80 m, pokud by základna stožáru byla max. 5 x 5 m (reálně méně – protože bývají zabetonovány do země zpravidla pouze patky), tak je předpokládán zábor cca 5 x 25 m² = 125 m².

3 základny se nacházejí na půdách V. třídy ochrany = 3 x 25 m² = 75 m²

2 základny se nacházejí na půdách II. třídy ochrany = 2 x 25 m² = 50 m²

C.15 ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH VČETNĚ SAMOSTATNÉHO ODŮVODNĚNÍ

Bude doplněno po veřejném projednání.

C.16 VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK

Bude doplněno po veřejném projednání.

C.17 U ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU TEXT S VYZNAČENÍM ZMĚN

Viz příloha č. 1 - srovnávací text.

D GRAFICKÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

Grafická část odůvodnění změny územního plánu obsahuje následující výkresy (názvy i zpracování výkresové části Změny č. 2 ÚP Úlehle rámcově odpovídají ÚP Úlehle):

5 - Koordinační výkres

6 - Výkres širších vztahů

7 - Výkres předpokládaných záborů ZPF a PUPFL

Všechny tyto výkresy jsou nedílnou součástí odůvodnění Změny č. 2 územního plánu Úlehle.

POUČENÍ

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

.....
Bc. Luděk Vršek
starosta obce

.....
Michal Minařík
místostarosta obce