

Obec Dolní Hořice

Zastupitelstvo obce Klenovice za použití §§ 323, 334a zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, (dále jen „nový stavební zákon“) příslušné podle § 6 odst. 5 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále též jen „stavební zákon“), za použití § 43 odst. 4 stavebního zákona, § 171 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, § 13 a přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti (dále též jen „vyhláška 500“) formou opatření obecné povahy

v y d á v á

„ZMĚNU Č. 5 ÚZEMNÍHO PLÁNU DOLNÍ HOŘICE“

Záznam o účinnosti

Správní orgán, který ÚP vydal: Zastupitelstvo obce Dolní Hořice

Datum nabytí účinnosti:

Pořizovatel: Obecní úřad Dolní Hořice

Oprávněná úřední osoba pořizovatele: Ing. Vlastimil Smítka

Zpracovatel: Ing. arch. Dagmar Buzu, Ing. arch. Jakub Medek

únor 2025

V kapitole „a) **Vymezení zastavěného území** se v 1. větě vypouští údaj „01.06.2015“ a nahrazuje se údajem „1.4.2024“

V kapitole „C) **Urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch...**“ se v tabulce pod řádek:

4/B1 Bydlení Prasetín	0,34	<u>Obsluha území – místní komunikace.</u> <u>Limity využití území</u>
--	------	--

vkládá řádek

B27 Bydlení Chotčiny	0,25	<u>Obsluha území – místní komunikace.</u> <u>Limity využití území –</u> <u>Ochrana hodnot území : vesnický typ zástavby –</u> <u>charakter uzavřeného statku či převážně obdélníkový</u> <u>půdorys objektu, či ve tvaru „L“ , 1 nadzemní</u> <u>podlaží s podkrovím , sedlová či polovalbová</u> <u>střecha, půdní nadezdívka max. 1m</u> <u>Předpokládaná kapacita – max. 2RD</u>
-----------------------------------	------	--

Textová část návrhu Změny č. 5 ÚP Dolní Hořice obsahuje 2 strany formátu A4.

Grafická část obsahuje:

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

ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY Č. 5 ÚZEMNÍHO PLÁNU DOLNÍ HOŘICE

a) postup při pořízení a zpracování změny č. 5 územního plánu

O pořízení změny č. 5 územního plánu Dolní Hořice zkráceným postupem v souladu s §55 a) rozhodlo Zastupitelstvo obce Dolní Hořice dne 8. 12. 2022 usnesením č. 2.

Stanovisko k obsahu návrhu změny č. 5 územního plánu Dolní Hořice ve zkráceném postupu pořizování vydal Krajský úřad Jihočeský kraj pod č. j. KUJCK 148468/2022 dne 8. 12. 2022.

Návrh změny ÚP byl řádně zveřejněn. Veřejné projednání se konalo dne 19. 6. 2024 na obecním úřadu Dolní Hořice. Oznámení bylo zasláno jednotlivě dotčeným orgánům, sousedním obcím a krajskému úřadu jako nadřízenému orgánu. O průběhu veřejného projednání byl pořízen písemný záznam. K návrhu změny nebyly obdrženy žádné námítky ani připomínky. Bylo obdrženo negativní stanovisko orgánu ochrany ZPF č.j. KUJCK 76276/2024. Dne 26. 11. 2024 byla uzavřena dohoda mezi Krajským úřadem Jihočeského kraje - odborem životního prostředí, zemědělství a lesnictví a pořizovatelem změny č. 5 ÚP Dolní Hořice. Krajský úřad Jihočeského kraje - odbor životního prostředí, zemědělství a lesnictví a pořizovatel změny č. 5 ÚP Dolní Hořice souhlasili s návrhem změny územního plánu.

Následně pořizovatel zaslal krajskému úřadu jako nadřízenému orgánu územního plánování žádost o stanovisko dle § 55b odst. 4 stavebního zákona spolu s obdržеныmi stanovisky a připomínkami. Krajský úřad vydal souhlasné stanovisko.

Jelikož z projednání návrhu změny nevyplývaly žádné podstatné úpravy, byl návrh změny předložen k vydání v zastupitelstvu obce.

b) vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů

Pro správní území Dolní Hořice je zpracován a vydán Územní plán Dolní Hořice a změny č. 1 - 4 ÚP Dolní Hořice.

Návrh změny č. 5 územního plánu Dolní Hořice nekoliduje s územně plánovací dokumentací sousedních obcí. Změna oproti platnému územnímu plánu je plošně malá a z hlediska dopadů na okolí málo významná. Změna je uvnitř správního území obce Dolní Hořice – v místní části Chotčiny.

c) výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje

Návrh změny č. 5 je v souladu s vydanými ZÚR Jihočeského kraje a žádné nové záležitosti nenavrhuje.

d) vyhodnocení splnění požadavků obsažených v rozhodnutí zastupitelstva obce o obsahu změny územního plánu pořizované zkráceným postupem

Návrh změny č. 5 ÚP Dolní Hořice je zpracován v souladu se schváleným obsahem změny č. 5 ÚP Dolní Hořice.

Pokyny na úpravu dokumentace spočívající v prověření požadavku na změnu způsobu využití části pozemku parc. č. 499 a 506 k.ú Chotčiny - zapracování do zastravitelných ploch pro bydlení – (1 až 2 RD).

Část pozemků parc. č. 499 a 506 k.ú Chotčiny, které přímo ze 2 stran navazují na zastavěné území a dotváří kompaktní tvar zástavby byla navržena jako nová zastavitelná plocha pro bydlení B27. Bylo aktualizováno zastavěné území. Vzhledem k poměrně zachovalé urbanistické struktuře obce a hmotovému řešení zástavby byly pro danou plochu stanoveny základní prostorové regulativy.

e) komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty
Nebyly požadovány varianty řešení změny č. 5 ÚP Dolní Hořice.

f) vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem

Změna územního plánu **není v rozporu s platnou Politikou územního rozvoje ČR**. Svým řešením se nedotýká konkrétních záměrů vymezených v APÚR, které jsou dále upřesněny Zásadami územního rozvoje Jihočeského kraje v platném znění, přičemž lze konstatovat, že upřesnění není v rozporu s APÚR. Kromě toho lze konstatovat, že návrh změny svým řešením respektuje i ostatní požadavky kladené na řešení APÚR, vyplývající z polohy obce ve specifické oblasti SOB9, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení suchem a APÚR definované priority.

Soulad územního plánu s ÚPD vydanou krajem

Změna ÚP nemění zásadní koncepci územního plánu, který je v souladu s platnými ZÚR. Řešené území změnou č. 5 ÚP nezasahuje do ploch ÚSES, do záměru dopravního koridoru D6/12 a koridoru energetiky Ee2/1. Řešené území změnou územního plánu je mimo záměry ZÚR, tzn., že nevytváří překážky, které by záměry ZÚR znemožňovaly. V řešeném území se nenachází žádná EVL ani PO, EVL CZ0312035 Chýnovská jeskyně a EVL CZ0312035 Kladrubská hora jsou od zájmových pozemků vzdáleny vzdušnou čarou cca 2,1 – 2,3 km.

Řešené území změnou č. 5 se nachází v krajině lesoplní, v krajině Jedná se o zemědělskou krajinu, která je střídána s lesní krajinou. Změna č. 5 ÚP, navrhuje 1 novou zastavitelnou plochu v přímé návaznosti na zastavěné území.

Změna územního plánu není v rozporu s Územní studií krajiny Jihočeského kraje. Je respektována krajinná oblast 25- Mladovožická, Individuální krajinná jednotka 17. Urbanistický rozvoj je limitovaný potřebami ochrany ZPF a PUPFL a možnostmi stávající urbánní struktury, kterou lze doplnit využitím nezastavěných ploch uvnitř sídel a ploch na zastavěném území bezprostředně navazujících. Návrh změny tento požadavek respektuje – v místní části Chotčiny nejsou v zastavěném území volné pozemky, nová návrhová plocha (0,25 ha) navazuje ze 2 stran na zastavěné území.

Změna územního plánu **není v rozporu s platnými ZÚR Jihočeského kraje**.

g) vyhodnocení souladu územního plánu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území.

Změna č. 5 územního plánu Dolní Hořice je v souladu s požadavky na ochranu kulturních a civilizačních hodnot, především urbanistického, architektonického a archeologického dědictví – pro danou lokalitu stanoví základní prostorové regulativy zástavby.

h) soulad návrhu územního plánu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů

Změna č. 5 územního plánu Dolní Hořice je zpracována v souladu s platnými předpisy v oboru územního plánování, především stavebním zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů a navazujícími vyhláškami.

i) soulad návrhu územního plánu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů

Návrh změny č. 5 územního plánu Dolní Hořice je zpracován v souladu s požadavky zvláštních právních předpisů.

Negativní stanovisko orgánu ochrany ZPF č.j. KUJCK 76276/2024 ze dne 20. 6. 2024 bylo dohodnuto. Dne 26. 11. 2024 byla uzavřena dohoda mezi Krajským úřadem Jihočeského kraje - odborem životního prostředí, zemědělství a lesnictví a pořizovatelem změny č. 5 ÚP Dolní Hořice. Krajský úřad Jihočeského kraje - odbor životního prostředí, zemědělství a lesnictví a pořizovatel změny č. 5 ÚP Dolní Hořice souhlasili s návrhem změny územního plánu.

Obdržená stanoviska dotčených orgánů jsou součástí spisu.

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

Vyhodnocení vlivů na životní prostředí nebylo požadováno.

k) sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst. 5 stavebního zákona zohledněno

Vyhodnocení vlivů návrhu územního plánu na udržitelný rozvoj nebylo požadováno.

l) zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně vyhodnocení vlivů na životní prostředí

Jelikož dotčený orgán z hlediska zákona o ochraně přírody a krajiny stanovil, že změna územního plánu nebude mít významný vliv na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast, dotčený orgán z hlediska zákona o posuzování vlivů nepožaduje zpracování vyhodnocení vlivů na životní prostředí, není součástí obsahu změny požadavek na posouzení vlivů na udržitelný rozvoj území.

Řešení změny územního plánu respektuje důležité prvky z hlediska životního prostředí. V návrhu nebyly zpracovány varianty řešení. Koncepce, resp. změna územního plánu zásadně neovlivňuje jiné koncepce ani koncepce nemá zásadní vliv na udržitelný rozvoj dotčeného území, zejména vytváří podklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území, a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích. Dále návrh koordinuje veřejné i soukromé záměry změn v území, výstavbu a jiné činnosti ovlivňující rozvoj území a konkretizuje ochranu veřejných zájmů. Návrh zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území (blíže ostatní kapitoly odůvodnění). Změna neřeší závažné problémy životního prostředí a veřejného zdraví, nemá přeshraniční povahu, z provedení koncepce nevyplývají žádná rizika pro životní prostředí a veřejné zdraví (např. při přírodních katastrofách, při haváriích). Přírodní charakteristika ani kulturní dědictví nejsou významně zasázeny koncepcí, ve veřejném zájmu jsou chráněny a rozvíjeny přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví a přitom je chráněna krajina jako podstatná složka prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. Nedochází k překročení žádných norem kvality životního prostředí nebo mezních hodnot. Je respektována kvalita půdy a intenzita jejího využívání (blíže kapitola „vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené pro plnění funkcí lesa“). Koncepce nemá dopad na oblasti nebo krajiny s uznávaným statutem ochrany národní, komunitární nebo mezinárodní úrovně.

m) výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 stavebního zákona), s odůvodněním potřeby jejich vymezení

Změna územního plánu neobsahuje záměr nadmístního významu, který není řešen v zásadách územního rozvoje.

n) výčet prvků regulačního plánu s odůvodněním jejich vymezení

Změna územního plánu nevymezuje prvky regulačního plánu.

o) text s vyznačením změn

Viz samostatná příloha.

p) vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch, vyhodnocení územních rezerv

Územní plán nabyl účinnosti v roce 22. 1. 2014. V obci žije 841 obyvatel. Celková výměra obce je 3 909 ha. Pro různé formy bydlení určil územní plán v 12 místních částech celkem 31,91 ha. Od vydání územního plánu byly zastavěny plochy: v Prasetíně plocha B25 (0,33 ha), plocha 4/B1 (0,34 ha) a plocha přestavby 4/P1/B (0,39 ha). V Mašovicích část plochy B12 (0,85 ha), v Lejčkově část plochy přestavby P1/SO (0,05 ha). Celkem bylo zastavěno 1,52 ha zastavitelných ploch a 0,67 ha ploch přestavby.

V místní části Chotčiny je navržena platným ÚP pro bydlení plocha B5 (2,59, ha). Plocha navazuje na novodobou zástavbu ze západu a je zemědělska využívána. Plocha přestavby P9/BR v m.č. Chotčiny je zastavěna rodinným domem, ale dům není zanesen na KN – z tohoto důvodu je plocha i nadále ponechána jako přestavbová plocha P9/BR. Zástavba je kompaktní a uvnitř obce nejsou volné pozemky.

Z urbanistického uspořádání místní části Chotčiny (poměrně velká návěs) je patrné, že obec měla v minulosti větší význam. Vznikla ve 14. stol. jako Chotčín dvůr (hrad Chotčín stával na nedaleké Jirkově skále). V místní části Chotčiny dnes žije okolo 90 obyvatel. V obci byla od roku 1884 do roku 1975 funkční škola. O bývalém významu obce svědčí i Pomník obětem 1. světové války umístěný na návsi. Dnes působí v obci 2 právnické osoby a 13 živností.

Vzhledem k významu místní části Chotčiny je návrh rozvojových ploch umírněný i s navrženou rozvojovou plochou pro bydlení B27. Je žádoucí, aby obec včetně místní části Chotčiny zůstala živá a umožnila bydlení především mladým lidem z obce. Rozvojová plocha umožňuje výstavbu max. 2 RD, vzhledem k požadovanému charakteru venkovské zástavby a skutečnosti, že na pozemcích má zájem o výstavbu rodinný příslušník zemědělského podnikatele, vlastníka sousední zemědělské usedlosti (st. 29), je předpoklad zachování kontinuity nejen zemědělské výroby, ale i společenského života v obci.

Vyhodnocení územních rezerv

V územním plánu nejsou vymezeny žádné rezervy a změna č. 5 ÚP je také nenavrhuje.

q) vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkcí lesa.

V místní části Chotčiny je navržena platným ÚP pro bydlení nová rozvojová plocha pro bydlení B27

Ozn.	třída ochrany					druh pozemku				zábor	meliorace	Celkem ha
	I.	II.	III.	IV.	V.	Ost.	TTP	orná	zah r.			
B27			0,25					0,25		0,25	ne	0,25



Rozvojová plocha B27 navazuje ze 2 stran na zastavěné území.

Rozvojová plocha umožňuje výstavbu max. 2 RD, vzhledem k požadovanému charakteru venkovské zástavby se předpokládá realizace 1 RD. Platný ÚP vymezuje pro zástavu rozvojovou plochu B5 (2,59 ha). Tato plocha je více pohledově exponovaná než plocha B27 a je z krajinného hlediska vhodnější, pokud bude zprvu zastavěna plocha B27.

Vyhodnocení důsledku navrhovaného řešení na PUPFL

Pozemky určené pro plnění funkcí lesa (PÚPFL) - nejsou návrhem změny č. 5 ÚP Dolní Hořice dotčeny.

r) návrh rozhodnutí o námitkách a jejich zdůvodnění

Nebyly podány žádné námitky k návrhu změny č. 5 ÚP Dolní Hořice.

s) vyhodnocení připomínek

Nebyly podány žádné připomínky k návrhu změny č. 5 ÚP Dolní Hořice.

Textová část odůvodnění Změny č. 5 ÚP Dolní Hořice obsahuje 4 strany formátu A4.

Grafická část obsahuje:

- Výkres koordinační - M 1: 5000
- Výkres širších vztahů M 1 : 50 000
- Výkres záborů ZPF – M 1: 5000

Poučení :

Proti změně č. 5 územního plánu Dolní Hořice vydanému formou opatření obecné povahy **nelze** podat opravný prostředek (§ 173 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů).

Přílohy:

1. grafická část změny územního plánu
2. grafická část odůvodnění změny územního plánu
3. text s vyznačením změn

.....
Pavel Rothbauer
starosta obce

.....
Ing. Štěpán Hladík
místostarosta obce