

Změna č. 2 územního plánu  
SVATÁ MAŘÍ  
ODŮVODNĚNÍ

NÁVRH ZMĚNY §55B

31.8.2021

## Obsah:

A.	komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty .....	4
B.	postup pořízení změny č. 1 územního plánu .....	12
C.	výsledek přezkoumání územního plánu podle odst. 4 § 53 stavebního zákona .....	13
D.	zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí.....	16
E.	stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 .....	16
F.	sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst. 5 zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly .....	17
G.	vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch.....	17
H.	vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území.....	17
I.	vyhodnocení splnění požadavků obsahu návrhu změny dle ust. §55a .....	18
J.	výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje, s odůvodněním potřeby jejich vymezení.....	18
K.	vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa .....	18
L.	návrh rozhodnutí o námitkách .....	21
M.	vypořádání připomínek .....	21

## IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

druh dokumentace: změna č. 2 územního plánu  
etapa: návrh změny dle ust. § 55b SZ

pořizovatel: Obecní úřad Svatá Maří  
sídlo: Svatá Maří 34, 385 01 Vimperk  
zodpovědná osoba pořizovatele: Pavel Mráz, starosta obce  
oprávněná úřední osoba: Ing. arch. Radek Boček

zpracovatel: Ing. arch. Radek Boček a kolektiv  
sídlo firmy: Na Rozmezí 209, 397 01 Písek  
kancelář: Tylova 70, 397 01 Písek

## OBSAH DOKUMENTACE

### textová část dokumentace:

- Textová část – VÝROKOVÁ ČÁST změny č. 2 územního plánu Svatá Maří
- Textová část – ODŮVODNĚNÍ změny č. 2 územního plánu Svatá Maří
- Textová část – PŘÍLOHA ODŮVODNĚNÍ změny č. 2 územního plánu Svatá Maří

### grafická část dokumentace:

#### Výroková část:

- VÝKRES ZÁKLADNÍHO ČLENĚNÍ ÚZEMÍ V M 1 : 5 000
- HLAVNÍ VÝKRES V M 1 : 5 000
- KOORDINAČNÍ VÝKRES V MĚŘÍTKU V M 1: 5 000
- VÝKRES ŠIRŠÍCH VZTAHŮ V MĚŘÍTKU V M 1: 25 000
- VÝKRES ZÁBORŮ PŮDNÍHO FONDU V M 1: 5 000

## A. KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ VČETNĚ VYBRANÉ VARIANTY

- (1) Dne 9.4.2021 Zastupitelstvo obce Svatá Maří přijalo usnesení č. 2/21, kterým schválilo pořízení změny č. 2 územního plánu Svatá Maří v tomto rozsahu požadovaných změn:
- a. Prověřit využitelnost všech zastavitelných ploch bydlení zařazených do 2. etapy z důvodu vyčerpání kapacity vodních zdrojů pro zásobování pitou vodou a kapacity ČOV, která je realizována jen v sídle Svatá Maří, na základě této analýzy i s ohledem na náhrady za změny v území dle ust. § 102 stavebního zákona tyto plochy buďto redukovat, tam kde nehrozí náhrady, anebo podmínit jejich využití předchozím posílením zdrojů pitné vody a kapacity ČOV, všechny lokality zařazené do 2. etapy budou podmíněny napojením na veřejnou kanalizaci a na veřejný vodovod.
  - b. Zakreslení nových vodovodních sítí – přivaděč Svatá Maří, Štítkov, Horní a Dolní Trhonín, jako stav, a dále zakreslit jako stav vodovodní přivaděč Štítkov, který je součástí řešeného území územní studie "Svatá Maří 4.12.A,B".
  - c. Vodovodní přivaděče, vymezené jako veřejně prospěšné stavby technické infrastruktury, zakreslit jako stav a vyjmout z výčtu VPS s možností vyvlastnění.
  - d. Zapracovat výsledek rozhodnutí Krajského soudu v Českých Budějovicích ve věci pozemku p.č. 484/1 k.ú. Svatá Maří.
  - e. Doplnit na p.p.č. 647/1 v k.ú. Svatá Maří návrhovou plochu technické infrastruktury pro biologickou ČOV jako sekundární stupeň dočištění ze stávající ČOV v sídle Svatá Maří.
  - f. Upravit požadavky na územní studie takto:
    - Štítkov, lokalita 4.12.A., 4.12.B – studie pořízena, vypustit podmínku pořízení územní studie,
    - Štítkov, lokalita 4.11 – vypustit podmínku pořízení územní studie,
    - Štítkov, lokalita 4.1.A, 4.1.B – vypustit podmínku pořízení územní studie,
    - Svatá Maří, lokalita 3.11.A – vypustit podmínku pořízení územní studie,
    - Svatá Maří, lokalita 3.11.B – vypustit podmínku pořízení územní studie,
    - Svatá Maří, lokalita 3.14 – plocha zrušena, vypustit podmínku pořízení územní studie,
    - ostatní ÚS s ozn. Smrčná, lokalita 6.2.A, 6.1.A, Štítkov, lokalita 4.11, Svatá Maří, lokalita 3.9.C, Svatá Maří, lokalita 3.7.A, Svatá Maří, lokalita 3.7.B, Svatá Maří, lokalita 3.13.A, Svatá Maří, lokalita 3.13.B a Trhonín, lokalita 2.9 – ponechat podmínku pořízení územní studie.
  - g. Pozemek p.č. 134/1, k.ú. Smrčná u Čkyně vymežit jako plochu veřejného prostranství s možností umístění městského mobiliáře a dále připustit obecně umístění městského mobiliáře na všech veřejně přístupných pozemcích.
  - h. Prověřit možnost změny funkčního využití pozemků p.č. 45/2, 47/2, v k.ú. Svatá Maří na občanské vybavení, sport, návrhová plocha (zájem obce zde vybudovat hřiště pro školku a základní školu v sousedství této plochy).
  - i. Prověřit možnost vymezení na pozemcích p.č. 631/12, 647/1, oba v k.ú. Svatá Maří technické infrastruktury, plocha přestavby pro sběrný dvůr.

- j. Provéřit změnu využití pozemků p.č. 143/14 a st. 36 v k.ú. Smrčná u Čkyně na vodní plochu, případně jako plochu technické infrastruktury.
- k. Stanovit podmínky minimální velikosti odděleného stavebního pozemku dle § 2 odst. (1) písm. b) stavebního zákona v zastavěném území na min. 600 m<sup>2</sup>, stejně tak zbytková část původního děleného pozemku ale musí mít alespoň 600 m<sup>2</sup>, v případě nových stavebních pozemků v zastavěném území, typicky proluky, musí mít stavební pozemek také min. 600 m<sup>2</sup>, v případě zastavitelných ploch bude min. velikost stavebního pozemku ponechána na 900 m<sup>2</sup>.
- l. Provéřit správnou lokalizaci památných stromů a vyjmout dva památné stromy z ÚP i ÚAP ORP Vimperk, památný strom Svatá Maří – fara u č.p. 1, u č.p. 84 - již byly odstraněny.
- m. Stanovit podmínku pro plochy, kde je zřízen vodovodní řád, povinnost napojení na něj, a nemožnost realizovat nové vrty ani na pitnou, ale ani na užitkovou vodu.
- n. V plochách bydlení zařazených do 1. etapy výstavby stanovit max. počet hlavních staveb na stavebním pozemku.
- o. Aktualizovat hranice zastavěného území.
- p. Dále dojde k úpravě textové části v souladu s novelou stavebního zákona a k vypracování změny ÚP podle datového modelu s tím, že změna ÚP může obsahovat v souladu s ust. § 43 odst. 3 stavebního zákona prvky regulačního plánu.
- q. Na základě požadavku Odboru výstavby a územního plánování, stavebního úřadu, provést tyto změny: ad 1) upravit koridor VTL přes vymezenou plochu 3.18, ad 2) aktualizovat vymezené zastavěné území, mimo jiné upravit sportovní areál na p.č. 749/24 k.ú. Svatá Maří, ad 3) zrušit v textu již zpracované ÚS 4.12.A, B, ad 4) vysvětlit podmínku etapizace: „% vyčerpání je poté vztaheno k celkové ploše ostatních uvedených zastavitelných ploch“,

a kdy toto usnesení podle ust. § 55a stavebního zákona striktně vymezuje obsah změny územního plánu pořizované tzv. zkráceným postupem pořízení podle ust. §§ 55a-55b stavebního zákona, tedy bez zadání a bez společného projednání návrhu změny, projektant je tedy tímto schváleným obsahem změny plně vázán a nemůže jej, při tvorbě návrhu změny pro veřejné řízení dle ust. § 55b stavebního zákona, překročit ani podkročit.

### **A.a. Odůvodnění způsobu vymezení zastavěného území**

- (2) P.p.č. 484/1 v k.ú. Svatá Maří se na základě rozsudku KS České Budějovice č.j. 50 A 90/2018-38 ze dne 13.2.2019 vypouští ze zastavěného území v rozsahu vymezené zastavěné plochy smíšené obytné. Stavby zde prokazatelně existují, návrat k produkční obhospodařované formě zemědělského využití např. jako pastviny je reálně proti vůli vlastníků těžko dosažitelný. Jihovýchodní část p.p.č. 771 v k.ú. Svatá Maří bude přiřčena k ploše sportu a rekreace, stejně tak p.p.č. 756. Jde o část pozemku přímo související se stávajícím sportovním areálem na severním okraji sídla Svatá Maří.

## **A.b. Odůvodnění stanovené základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot**

### **A.b.1. Odůvodnění stanovené koncepce rozvoje území obce**

(3) Koncepce rozvoje území obce se změnou č. 2 nemění.

### **A.b.2. Odůvodnění stanovené koncepce ochrany a rozvoje hodnot území obce**

(4) Koncepce ochrany a rozvoje historických, kulturních, architektonických a urbanistických hodnot se oproti původnímu územnímu plánu nemění. Koncepce ochrany a rozvoje přírodních hodnot se oproti původnímu územnímu plánu nemění. Pouze se vyjímá památný strom Svatá Maří – fara u č.p. 1, a památný strom u č.p. 84. Koncepce ochrany a rozvoje civilizačních hodnot se oproti původnímu územnímu plánu nemění. Veškeré podmínky koncepce ochrany a rozvoje hodnot území obce z hlediska civilní ochrany obyvatelstva jsou stanoveny přesně dle osnovy stanovené příslušnou vyhláškou č. 380/2002 Sb. a zůstávající v platnosti dle dnes platného a účinného územního plánu.

## **A.c. Zdůvodnění stanovené urbanistické koncepce, vč. vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně**

### **A.c.1. Zdůvodnění stanovené urbanistické koncepce**

(5) Stanovená urbanistická koncepce se oproti původnímu územnímu plánu mění takto: Pouze se vypouští poměrně znatelné procento zastavitelných ploch zahrnutých do druhé etapy. Pokud jde o doplnění „Změna č. 2 stanovuje podmínku minimální velikosti odděleného stavebního pozemku dle § 2 odst. (1) písm. b) stavebního zákona v zastavěném území na min. 600 m<sup>2</sup>, stejně tak zbytková část původního děleného pozemku ale musí mít alespoň 600 m<sup>2</sup>, v případě nových stavebních pozemků v zastavěném území, typicky proluky, musí mít stavební pozemek také min. 600 m<sup>2</sup>, v případě zastavitelných ploch bude min. velikost stavebního pozemku ponechána na 900 m<sup>2</sup>.“, tak cílem je zabránit nadměrné hustotě výstavby na velmi malých pozemcích, odráží to celorepublikový trend masivního zdražování všech stavebních pozemků kdekoliv v ČR a z toho vyplývající logickou snahu stavět co nejhustěji a na co nejmenších stavebních parcelách.

(6) Pokud jde o doplněnou podmínku ve znění „Pro zastavitelné plochy všech forem bydlení řazených do první etapy, které nejsou podmíněny pořízením územní studie, se stanovuje podmínka umístění max. 1 stavby hlavní, rodinného domu, na vymezeném stavebním pozemku.“ Také ta je odůvodněna snahou zamezit realizaci tzv. závlaků, tedy staveb na jednom stavebním pozemku obvykle v druhé linii na zahradě za již realizovaným rodinným domem.

## A.c.2. Odůvodnění vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby

- (7) Změna č. 2 vypouští tyto lokality řazené do druhé etapy: 6.1.B a 6.2.B na východním okraji sídla Smrčná, 4.1.B a 4.2.B na jižním okraji sídla Štítkov, 3.14 na jihovýchodním okraji sídla Svatá Maří, bude vymezen nový rybník, 3.1.B na jihozápadním okraji sídla Svatá Maří a to z důvodu snížení zátěže na volnou krajinu, exploatace zastavitelných ploch do volné krajiny v Šumavském podhoří a z důvodu omezených kapacit vodních zdrojů, páteřních vodovodních řadů, kapacity ČOV a kapacit páteřních kanalizačních sběračů. Důvodem je také demografický vývoj obce, klid velmi přírůstek obyvatele neodůvodňuje takový rozsah nových zastavitelných ploch pro různé formy bydlení.
- (8) Pokud jde o požadavek p.p.č. 484/1 v k.ú. Svatá Maří v jeho východní části přiléhající k p.p.č. 479 vymezen jako zastavitelnou plochu smíšenou obytnou v rozsahu již rozestavěných dvou staveb (stavba pro bydlení, ovčín), jen je odůvodněn rozsudkem KS v českých Budějovicích, který v rámci původního ÚP zrušil zahrnutí této části dotčeného pozemku do zastavěného územím, kdy stavby, byť do KN nezanesené, zde ale prokazatelně existují. Jak je uvedeno výše, jednalo o rozsudek č.j. 50 A 90/2018-38 ze dne 13.2.2019, který vypouští ze zastavěného území v rozsahu vymezené zastavěné plochy smíšené obytné. Stavby zde ale prokazatelně existují, návrat k produkční obhospodařované formě zemědělského využití např. jako pastviny je reálně proti vůli vlastníků těžko dosažitelný. Pokud jde o p.p.č. 1782/1 v k.ú. Štítkov bude vymezen jako první etapa plochy smíšené obytné, plocha 5.2 bude rozdělena na plochy 5.2.A, obsahující jen p.p.č. 1782/1, v první etapě, zbylá část plochy 5.2 zůstane v 2. etapě jako plocha 5.2.B, zde se opět reaguje na snahu přesně rozčlenit podle stavební připravenosti v cenné lokalitě Brdo pozemky na ty, které je nutné ponechat v 1. etapě a na ty ostatní, kde lze realizaci odsunout až do druhé etapy.
- (9) Změna č. 2 vkládá tyto nové plochy přestavby: na p.p.č. 647/1 v k.ú. Svatá Maří jako plocha 3.17.A technické infrastruktury pro biologickou ČOV jako sekundární stupeň dočištění ze stávající ČOV v sídle Svatá Maří, a na p.p.č. 631/12 v k.ú. Svatá Maří (jeho západní část) jako plocha 3.17.B technické infrastruktury pro sběrný dvůr, a to z důvodu zajištění dostatečné kapacity pro likvidaci odpadních v případě prvním a pro zajištění možnost svozu a likvidace komunálního odpadu v případě druhém.
- (10) Změna aktualizuje tyto lokality dle již existující zástavby: na p.p.č. 258/1 v k.ú. Smrčná u Čkyně bude agregován do sousední plochy bydlení – stav, na p.p.č. -19, -18/2, -15 a zahrada 3/1 v k.ú. Smrčná u Čkyně budou v souladu s dnešním územním plánem vymezeny jako plochy smíšené obytné, stav, jedná se o nápravu nepřesnosti ve výkresu úplného znění po vydání změny č. 1 ÚP Svatá maří.

## A.c.3. Odůvodnění vymezení systému sídelní zeleně (vč. ploch veřejných prostranství)

- (11) Vymezené plochy veřejných prostranství se oproti původnímu územnímu plánu nemění.

## **A.d. Odůvodnění stanovení koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístování**

### **A.d.1. Odůvodnění stanovené koncepce dopravní infrastruktury**

(12) Změnou č. 2 se vypouští návrh účelové komunikace S9 a S 10 k navrženému vodojemu, protože také vlastní návrh vodojemu je touto změnou vypuštěn z obsahu územního plánu Svatá Maří.

### **A.d.2. Odůvodnění stanovení koncepce vodohospodářské infrastruktury**

(13) Změnou č. 2 se doplňuje podmínka: „Pro plochy, v jejichž blízkosti nebo přímo na nich je zřízen vodovodní řád, platí povinnost napojení na něj, a zakazuje se realizovat nové vrty na pitnou i užitkovou vodu.“ a to z důvodu zajištění efektivity zásobování pitnou vodou. Nemá cenu budovat velmi nákladnou technickou vodohospodářskou infrastrukturu, pokud nebude využívána a nadále bude ohrožován stav spodních vod neřízeným a neregulovaným čerpáním z individuálně budovaných vrtů.

(14) Změnou č. 2 se vypouští návrh vodojemu V3 západně od lokality „Na Šibeniční hoře“ a k němu navržené vodovodní řady V2 od Svaté Maří a V4 ze Štítkova protože v mezidobí bylo přijato a realizováno jiné řešení zásobování pitnou vodou.

### **A.d.3. Odůvodnění stanovené koncepce v oblasti elektroenergetiky**

(15) Změnou č. 2 se doplňuje tento text. "Správní území obce Svatá Maří leží mimo oblasti vhodné dle nadřazené ÚPD pro umístování fotovoltaických a větrných elektráren. V těchto oblastech kraje lze umístit pouze fotovoltaické systémy, které se posuzují jako technické zařízení stavby (obvykle na střeše) a nelze umístit větrné elektrárny (další zpřísnění oproti ZÚR). Podpora malých vodních elektráren, výroben elektřiny na bázi spalování biomasy nebo štěpků a bioplynových stanic malého rozsahu platí obecně na celém správním území obce, vždy za splnění všech zákonných podmínek." a to na základě nadřazené územně plánovací dokumentace, zde ZÚR Jihočeského kraje, kdy v případě větrných elektráren byl požadavek zásad ještě zpřísněn – v podstatě celé území Svaté Maří je ve vrcholových partiích šumavské pahorkatiny a je vystaveno dálkovým pohledům z velmi širokého okolí, umístování vysokých stožárů větrných elektráren je v této krajině tedy krajně nevhodné.

### **A.d.4. Odůvodnění stanovené koncepce odpadové hospodářství**

(16) Beze změny oproti platnému územnímu plánu.

### **A.d.5. Odůvodnění stanovené koncepce v oblasti telekomunikací**

(17) Beze změny oproti platnému územnímu plánu.



**A.e. Odůvodnění stanovení koncepce uspořádání krajiny, vč. vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, ÚSES, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochranu před povodněmi, rekreaci, dobývání ložisek nerostných surovin apod.**

**A.e.1. Odůvodnění stanovené koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití**

(18) Beze změny oproti platnému územnímu plánu. Pouze formálně se změnil název typu plochy s rozdílným způsobem využití „biocentrum ÚSES lokální / regionální“ na „plochy přírodní“ tak, aby bylo respektováno ust. § 16 vyhlášky 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území.

**A.e.2. Odůvodnění vymezení územního systému ekologické stability**

(19) Beze změny oproti platnému územnímu plánu, řešené území změny č. 2 není dotčeno vymezením prvků ÚSES.

**A.e.3. Odůvodnění koncepce zajišťující prostupnost krajiny**

(20) Beze změny oproti platnému územnímu plánu, řešené území změny č. 2 není dotčeno vymezením prvků zajišťující prostupnost krajiny.

**A.e.4. Odůvodnění stanovené koncepce rekreace**

(21) Beze změny oproti platnému územnímu plánu.

**A.e.5. Odůvodnění stanovených protierozních opatření a ochrany před povodněmi**

(22) Beze změny oproti platnému územnímu plánu, pouze bylo formálně rozděleno funkční využití „plochy zemědělské – orná půda a TTP“ na plochy s rozdílným způsobem využití „plochy zemědělské – orná půda“ a na typ plochy s rozdílným způsobem využití „plochy zemědělské – TTP“ s tím, změna č. 2 omezuje možnost změny trvale travních porostů, coby ploch s lepší protierozní funkcí, na plochy orné půdy, coby plochy protierozně výrazně horší.

**A.e.6. Odůvodnění stanovené koncepce dobývání nerostů**

(23) Beze změny oproti platnému územnímu plánu.

**A.f. Odůvodnění stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití**

(24) Změnou č. 2 se připouští umístění drobných staveb zastávek autobusové dopravy, laviček, stolků vč. jednoduchého zastřešení, obecně prvků městského mobiliáře, do 8 m<sup>2</sup> půdorysné plochy kdekoli v rámci zastavěného území a zastavitelných ploch, v rámci nezastavěného území platí totéž s výjimkou

prvků městského mobiliáře a to z důvodů praktické možnosti umístění těchto prvků, které je velmi doslovným výkladem úřadů při posuzování konkrétních záměrů občas v praxi bráněno.

- (25) Typ plochy s rozdílným způsobem "plochy dopravní infrastruktury – silnice" se přejmenovává na "plochy dopravní infrastruktury", typ plochy s rozdílným způsobem využití "plochy dopravní infrastruktury – parkoviště" se agreguje do typu "plochy dopravní infrastruktury" a to z důvodu sjednocení legendy s požadavky ust. §§ 4-19 vyhlášky 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území.
- (26) Typ plochy s rozdílným způsobem "plochy technické infrastruktury – technické stanice" se přejmenovává na "plochy technické infrastruktury" a to z důvodu sjednocení legendy s požadavky ust. §§ 4-19 vyhlášky 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území.
- (27) Typ plochy s rozdílným způsobem "plochy zemědělské – orná půda a TTP" se dělí na typ plochy s rozdílným způsobem využití "plochy zemědělské – orná půda" a na typ plochy s rozdílným způsobem využití "plochy zemědělské – TTP" s tím, že se pro ně stanovují změnou č. 2 tyto podmínky hlavního, přípustného, nepřípustného využití a to z důvodu zabránění neřízeného přeorávání luk a pastvin na pole s výrazně horší protierozní schopností, jedná se o ochranu krajiny, což je jedním z hlavních úkolů územního plánování dle ust. § 18 stavebního zákona.
- (28) Typ plochy s rozdílným způsobem "biocentrum ÚSES lokální / regionální" se přejmenovává na "plochy přírodní" a to z důvodu sjednocení legendy s požadavky ust. §§ 4-19 vyhlášky 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území.

#### **A.g. Odůvodnění 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**

- (29) Změnou č. 2 se z výčtu veřejně prospěšných staveb s možností vyvlastnění vyjímají tyto záměry: V2 – vodovodní řad do VDJ, V3 – nový vodojem nad Svatou Maří, S9 – cesta k vodojemu, propojení Maří – Štítkov, S10 – propojující cesta Štítkov jih, V4 – propojení vodovodem od VDJ protože již bylo realizováno jiné řešení zásobování pitnou vodou a obě uvedená vedení, vodojem i cesty k němu jsou nyní zbytné.

#### **A.h. Odůvodnění vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo**

- (30) Změna nevymezuje žádnou plochy pro veřejně prospěšné stavby, pro které lze uplatnit předkupní právo, ani žádnou již vymezenou plochu neruší.

#### **A.i. Odůvodnění stanovených kompenzačních opatření**

(31) Vzhledem k tomu, že příslušné orgány vyloučily negativní vliv na EVL a PO soustavy NATURA již v etapě projednání návrhu zprávy o uplatňování, na základě které se změna č. 2 Úp Svatá Maří pořizuje, žádná kompenzační opatření nejsou tímto návrhem navrhována.

#### **A.j. Odůvodnění vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření**

(32) Beze změny oproti platnému územnímu plánu.

#### **A.k. Odůvodnění vymezení ploch, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci**

(33) Tento instrument není v návrhu změny č. 2 ÚP využit.

#### **A.l. Odůvodnění vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie**

(34) Změna č. 2 mění podmínky pro plochy a koridory s podmínkou zpracování územní studie takto: Štítkov, lokalita 4.12.A., 4.12.B – podmínka pořízení územní studie se ruší, Štítkov, lokalita 4.11 – podmínka pořízení územní studie se ruší, Štítkov, lokalita 4.1.A, 4.1.B – podmínka pořízení územní studie se ruší, Svatá Maří, lokalita 3.11.A – podmínka pořízení územní studie se ruší, Svatá Maří, lokalita 3.11.B – podmínka pořízení územní studie se ruší, Svatá Maří, lokalita 3.14 – podmínka pořízení územní studie se ruší, Smrčná, lokalita 6.1.B – podmínka pořízení územní studie se ruší, Smrčná, lokalita 6.2.B – podmínka pořízení územní studie se ruší. Svatá Maří, lokalita 3.13.A – podmínka pořízení územní studie se doplňuje do textu, Svatá Maří, lokalita 3.8 – územní studie veřejné zeleně se agreguje do ÚS 3.9.C a to z důvodu, že některé plochy v II. etapě byly vypuštěny úplně, některé územní studie již byly realizovány a zapsány do centrální evidence územně plánovacích činností, v případě lokality 3.8 se jedná o tam malé území, že není racionální jej řešit samostatnou územní studie, pokud sousední velká lokalita pro bydlení 3.9 má podmínku územní studie na sobě rovněž.

#### **A.m. Odůvodnění vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu**

(35) Tento instrument není v návrhu změny využit, změna nepožaduje pořízení a zpracování regulačního plánu nad rámec platného územního plánu.

### **A.n. Odůvodnění stanoveného pořadí změn v území (etapizace)**

(36) Etapizace se změnou č. 2 se na konec text doplňuje takto: "pokud tedy je stanoveno, že danou plochu "A" lze využít až po 100% využití jiné plochy "B", musí být na celém rozsahu plochy "B" vydána územní rozhodnutí nebo stavební povolení nebo jejich ekvivalenty, v průvodní zprávě příslušné projektové dokumentace záměru na ploše "A" toto prokáže zodpovědný projektant.". Požadavek na lepší vysvětlení byl vznesen ze strany stavebního úřadu jako nejčastějšího konzumenta výrokové části územního plánu a pořizovatel mu rád vyhověl, ÚP by měl být co nejjasnějším a nejtransparentnějším dokumentem.

### **A.o. Odůvodnění vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt**

(37) Tento instrument není v návrhu změny č. 2 ÚP využit.

### **A.p. Odůvodnění údajů o počtu listů územního plánu a počtu výkresů**

(38) Je dáno stanovenou osnovou textové části územního plánu dle přílohy č. 7 vyhlášky 500/2006 Sb. a dále skutečným obsahem této dokumentace.

## **B. POSTUP POŘÍZENÍ ZMĚNY Č. 1 ÚZEMNÍHO PLÁNU**

(39) Dokumentace původního, měněného, územního plánu Svatá Maří byla schválena dne 7.10.2016 a nabyla na účinnosti dne 26.10.2016. To znamená, že cca před půl rokem uplynula lhůta 4, kdy stavební zákon v ust. § 55 ukládá pořizovateli předložit zastupitelstvu k projednání a k případnému schválení návrh zprávy o uplatňování územního plánu za uplynulé období. Na základě tohoto požádal starosta Městský úřad Vimperk, úřad územního plánování, jako pořizovatele územních plánů, regulačních plánů, územních studií a územně analytických podkladů pro ORP Vimperk o zpracování návrhu zprávy o uplatňování a o zajištění projednání tohoto návrhu zprávy dle příslušných ustanovení stavebního zákona. Ze zprávy o uplatňování vyplývá potřeba pořídit dílčí změnu stávajícího územního plánu, mj. i proto, že část územního plánu byla zrušena rozsudkem Krajského soudu v českých Budějovicích v rozsahu parcely 484/1 v k.ú. Svatá Maří ze dne 13.0.2019. Ze zpracované zprávy nevyplývá potřeba pořídit kompletně nový územní plán. Během projednání zprávy se, kromě již dříve uplatněných požadavků Obce Svatá Maří, objevily i další požadavky na dílčí změny našeho územního plánu. Proto byl na jednání Zastupitelstva obce Svatá Maří předložen materiál, který navrhoval schválit zprávu o uplatňování územního plánu Svatá Maří za uplynulé období říjen 2016 až říjen 2020 a dále schválit pořízení změny č. 2 územního plánu Svatá Maří. Zpráva o uplatňování územního plánu Svatá Maří obsahující požadavky na změnu č. 2 byla schválena usnesením Zastupitelstva obce Svatá Maří dne 11.12.2020 pod č. usn. 8/20.

(40) Následně dne 9.4.2021 na základě předchozího svého usnesení Zastupitelstvo obce Svatá Maří souhlasilo s pořízením změny č. 2 územního plánu Svatá Maří ve zkráceném postupu, rozhodlo o tom

že, ad a) že pořizovatelem změny č. 2 územního plánu Svatá Maří bude Obecní úřad Svatá Maří, který si zajistí splnění kvalifikačních požadavků pro výkon územně plánovacích činností uzavřením smlouvy s Ing. arch. Radkem Bočkem, ab b) že zodpovědným projektantem změny č. 2 územního plánu Svatá Maří bude Ing. arch. Radek Boček, a to na základě uzavřené smlouvy o dílo, a ad c) že určeným zastupitelem pro pořízení změny č. 2 bude starosta obce Pavel Mráz. Následně vybraný projektant zpracoval návrh změny č. 2 územního plánu Svatá Maří a dokumentaci odevzdal s datací 31.8.2021 pořizovateli.

(41) Veřejné projednání návrhu změny č. 2 ÚP Svatá Maří bylo zahájeno dne 3.9.2021. Dále bude doplněno pořizovatelem po veřejném projednání.

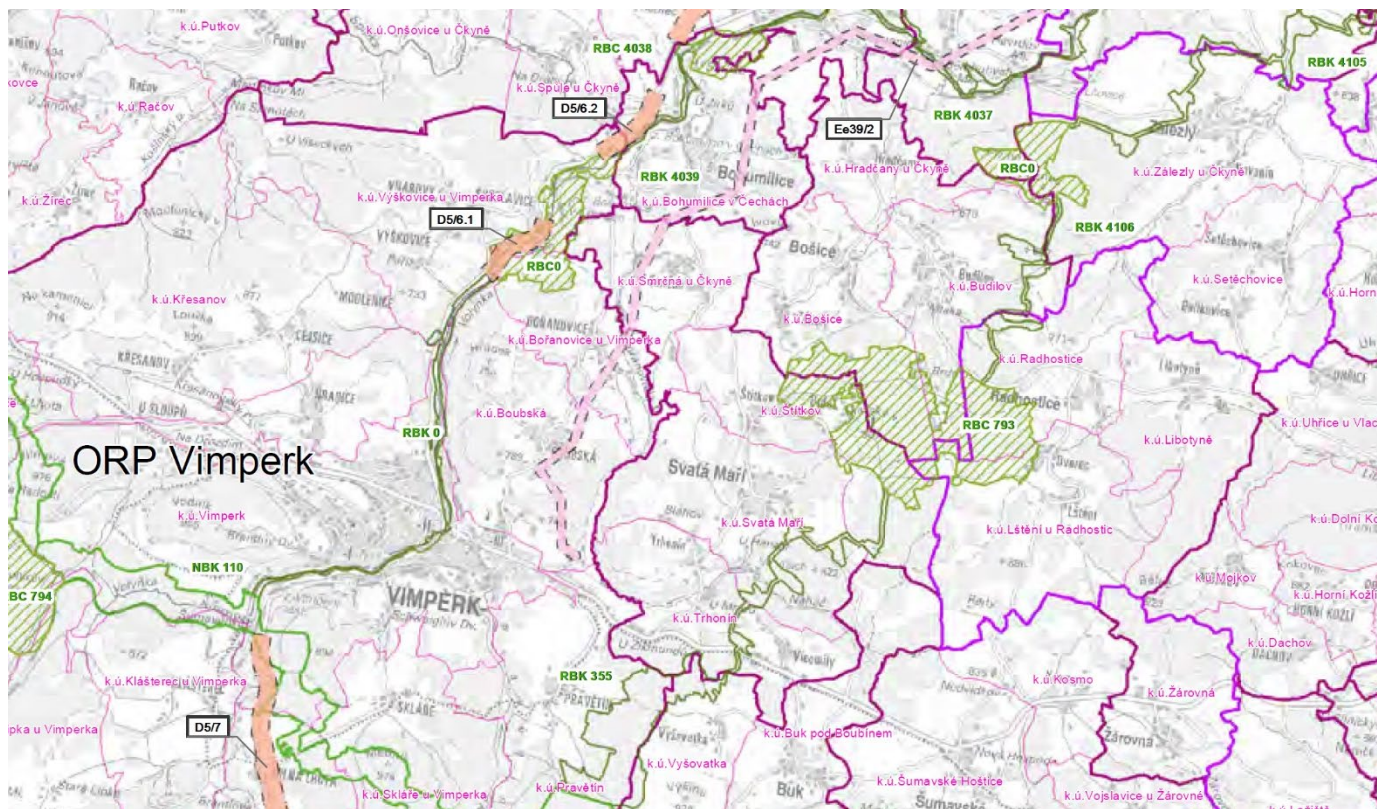
## **C. VÝSLEDEK PŘEZKOUMÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU PODLE Odst. 4 § 53 STAVEBNÍHO ZÁKONA**

### **C.a. Přezkoumání souladu návrhu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem**

#### **C.a.1. Přezkoumání souladu návrhu s Politikou územního rozvoje ČR 2008 ve znění její 1. aktualizace**

(42) Návrh změny č. 2 ÚP Svatá Maří není v konfliktu s Politikou územního rozvoje ČR 2008 ve znění její 1., 2., 3., 4. a 5. aktualizace (dále též jen „APÚR“). Správního území obce Svatá Maří se nedotýká žádný z konkrétně vymezených záměrů republikového významu dle aktuální politiky.

(43) Pokud jde o obecně platné republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území dle kap. 2.2 APÚR, můžeme konstatovat, že návrh změny č. 2 územního plánu Svatá Maří plně respektuje ty samé priority, jako původní územní plán.



Obrázek 1: výřez z AZÚR, výkres ploch a koridorů vč. ÚSES, výřez pro správní území obce Svatá Maří, řešené území vyznačeno modrým kruhem  
 jejm. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 167, 168, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 184, 185, 186, 187, 188, 189, 190, 191, 192, 193, 194, 195, 196, 197, 198, 199, 200, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223, 224, 225, 226, 227, 228, 229, 230, 231, 232, 233, 234, 235, 236, 237, 238, 239, 240, 241, 242, 243, 244, 245, 246, 247, 248, 249, 250, 251, 252, 253, 254, 255, 256, 257, 258, 259, 260, 261, 262, 263, 264, 265, 266, 267, 268, 269, 270, 271, 272, 273, 274, 275, 276, 277, 278, 279, 280, 281, 282, 283, 284, 285, 286, 287, 288, 289, 290, 291, 292, 293, 294, 295, 296, 297, 298, 299, 300, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 311, 312, 313, 314, 315, 316, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 324, 325, 326, 327, 328, 329, 330, 331, 332, 333, 334, 335, 336, 337, 338, 339, 340, 341, 342, 343, 344, 345, 346, 347, 348, 349, 350, 351, 352, 353, 354, 355, 356, 357, 358, 359, 360, 361, 362, 363, 364, 365, 366, 367, 368, 369, 370, 371, 372, 373, 374, 375, 376, 377, 378, 379, 380, 381, 382, 383, 384, 385, 386, 387, 388, 389, 390, 391, 392, 393, 394, 395, 396, 397, 398, 399, 400, 401, 402, 403, 404, 405, 406, 407, 408, 409, 410, 411, 412, 413, 414, 415, 416, 417, 418, 419, 420, 421, 422, 423, 424, 425, 426, 427, 428, 429, 430, 431, 432, 433, 434, 435, 436, 437, 438, 439, 440, 441, 442, 443, 444, 445, 446, 447, 448, 449, 450, 451, 452, 453, 454, 455, 456, 457, 458, 459, 460, 461, 462, 463, 464, 465, 466, 467, 468, 469, 470, 471, 472, 473, 474, 475, 476, 477, 478, 479, 480, 481, 482, 483, 484, 485, 486, 487, 488, 489, 490, 491, 492, 493, 494, 495, 496, 497, 498, 499, 500, 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509, 510, 511, 512, 513, 514, 515, 516, 517, 518, 519, 520, 521, 522, 523, 524, 525, 526, 527, 528, 529, 530, 531, 532, 533, 534, 535, 536, 537, 538, 539, 540, 541, 542, 543, 544, 545, 546, 547, 548, 549, 550, 551, 552, 553, 554, 555, 556, 557, 558, 559, 560, 561, 562, 563, 564, 565, 566, 567, 568, 569, 570, 571, 572, 573, 574, 575, 576, 577, 578, 579, 580, 581, 582, 583, 584, 585, 586, 587, 588, 589, 590, 591, 592, 593, 594, 595, 596, 597, 598, 599, 600, 601, 602, 603, 604, 605, 606, 607, 608, 609, 610, 611, 612, 613, 614, 615, 616, 617, 618, 619, 620, 621, 622, 623, 624, 625, 626, 627, 628, 629, 630, 631, 632, 633, 634, 635, 636, 637, 638, 639, 640, 641, 642, 643, 644, 645, 646, 647, 648, 649, 650, 651, 652, 653, 654, 655, 656, 657, 658, 659, 660, 661, 662, 663, 664, 665, 666, 667, 668, 669, 670, 671, 672, 673, 674, 675, 676, 677, 678, 679, 680, 681, 682, 683, 684, 685, 686, 687, 688, 689, 690, 691, 692, 693, 694, 695, 696, 697, 698, 699, 700, 701, 702, 703, 704, 705, 706, 707, 708, 709, 710, 711, 712, 713, 714, 715, 716, 717, 718, 719, 720, 721, 722, 723, 724, 725, 726, 727, 728, 729, 730, 731, 732, 733, 734, 735, 736, 737, 738, 739, 740, 741, 742, 743, 744, 745, 746, 747, 748, 749, 750, 751, 752, 753, 754, 755, 756, 757, 758, 759, 760, 761, 762, 763, 764, 765, 766, 767, 768, 769, 770, 771, 772, 773, 774, 775, 776, 777, 778, 779, 780, 781, 782, 783, 784, 785, 786, 787, 788, 789, 790, 791, 792, 793, 794, 795, 796, 797, 798, 799, 800, 801, 802, 803, 804, 805, 806, 807, 808, 809, 810, 811, 812, 813, 814, 815, 816, 817, 818, 819, 820, 821, 822, 823, 824, 825, 826, 827, 828, 829, 830, 831, 832, 833, 834, 835, 836, 837, 838, 839, 840, 841, 842, 843, 844, 845, 846, 847, 848, 849, 850, 851, 852, 853, 854, 855, 856, 857, 858, 859, 860, 861, 862, 863, 864, 865, 866, 867, 868, 869, 870, 871, 872, 873, 874, 875, 876, 877, 878, 879, 880, 881, 882, 883, 884, 885, 886, 887, 888, 889, 890, 891, 892, 893, 894, 895, 896, 897, 898, 899, 900, 901, 902, 903, 904, 905, 906, 907, 908, 909, 910, 911, 912, 913, 914, 915, 916, 917, 918, 919, 920, 921, 922, 923, 924, 925, 926, 927, 928, 929, 930, 931, 932, 933, 934, 935, 936, 937, 938, 939, 940, 941, 942, 943, 944, 945, 946, 947, 948, 949, 950, 951, 952, 953, 954, 955, 956, 957, 958, 959, 960, 961, 962, 963, 964, 965, 966, 967, 968, 969, 970, 971, 972, 973, 974, 975, 976, 977, 978, 979, 980, 981, 982, 983, 984, 985, 986, 987, 988, 989, 990, 991, 992, 993, 994, 995, 996, 997, 998, 999, 1000

(44) Pokud jde o obecně platné krajské priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území dle kap. a) ZÚR Jihočeského kraje, můžeme konstatovat, že návrh změny č. 2 ÚP Svatá Maří plně a výslovně respektuje zejména ty samé priority, jako původní územní plán, protože jeho koncepce se nijak nemění. Změna č. 2 zejména poměrně významně redukuje rozsah zastavitelných ploch.

(45) Z hlediska konkrétně vymezených záměrů není návrhem změny č. 2 ÚP Svatá Maří zasahováno do žádného z nich, jak je doložena na obr. nad textem na předchozí straně tohoto odůvodnění.

### **C.b. Přezkoumání souladu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území**

(46) Návrh změny č. 2 ÚP Svatá Maří plně respektuje stanovené cíle a úkoly územního plánování dle § 18 a § 19 stavebního zákona, dle stanovených obecných priorit územního plánování pro ČR dle APÚR, dle priorit územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území podle AZÚR JČK.

(47) Změnou č. 2 nejsou navrhovány žádné nové zastavitelné plochy, pouze je upravena hranice zastavěného území.

### **C.c. Přezkoumání s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů**

(48) Návrh změny č. 2 ÚP Svatá Maří plně respektuje požadavky stavebního zákona i jeho prováděcích vyhlášek 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, a 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území.

(49) Pokud jde o stanovení ploch s rozdílným způsobem využití, návrh změny č. 2 přebírá paletu typů ploch s rozdílným způsobem využití z měněného územního plánu a pouze v některých případech ji upravuje tak, aby tato paleta typů funkčního využití ploch byla souladná s požadavky v ust. §§ 4-19 vyhlášky 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území.

### **C.d. Přezkoumání souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů**

(50) Návrh změny č. 2 ÚP Svatá Maří je zpracován přesně dle požadavků stavebního zákona a správního řádu, osnova textové části výroku je přesně a doslovně převzata z přílohy č. 7 vyhl. 500/2006, dělení ploch dle způsobu využití je přesně převzato dle §§ 4-19 vyhl. 501/2006 Sb., s využitím možnosti dále podrobně členit jednotlivé typy funkčního využití ploch s rozdílným způsobem využití.

(51) Návrh změny č. 2 ÚP Svatá Maří respektuje požadavky

- zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, zejména ve vazbě na ustanovení § 45i týkající se ochrany evropsky významných lokalit a ptačích oblastí soustavy NATURA 2000, kdy v rámci zprávy o uplatňování územního plánu Svatá Maří za uplynulé období bylo vydáno stanovisko, které vyloučilo negativní vliv návrhu ÚP na EVL a PO soustavy NATURA 2000,
- zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů, kdy v rámci zprávy o uplatňování územního plánu Svatá Maří za uplynulé období bylo vydáno stanovisko Krajského úřadu Jihočeského kraje v tom smyslu, že návrh změny č. 2 územního plánu Svatá Maří nemusí být podroben hodnocení vlivů koncepce na ŽP podle přílohy stavebního zákona,
- správního řádu (zákon č. 500/2004 Sb., ve znění pozdějších předpisů), textová část změny je dělena na část výrokovou a část odůvodnění, do odůvodnění budou po projednání podle § 52 stavebního

zákona doplněny všechny uplatněné námitky i připomínky vč. návrhu dílčího výroku na jejich vypořádání a dílčího stručného odůvodnění tohoto vypořádání,

- vyhlášky č. 13/1994 Sb. Ministerstva životního prostředí, kterými se upravují některé podrobnosti ochrany zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů, kdy odůvodnění návrhu ÚP plně respektuje osnovu uvedenou v příloze č. 3 vyhlášky, návrh změny nenavrhuje žádné záborů ZPF,
- vyhlášky č. 380/2002 Sb., k přípravě a provádění úkolů ochrany obyvatelstva, výroková část této změny odkazuje na náležitosti vyžadované § 20 písm. a) až i) této vyhlášky v platném územním plánu,
- dalších speciálních zákonů, jako je silniční zákon (zákon č. 361/2000 Sb., o provozu na pozemních komunikacích), zákon č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, vodní zákon (zákon č. 254/2001 Sb. o vodách a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů), lesní zákon (zákon č. 289/1995 Sb. o lesích a o změně a doplnění některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů), horní zákon (zákon č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství, ve znění pozdějších předpisů).

(52) Návrh změny č. 2 ÚP Svatá Maří je zpracován v souladu s požadavky dotčených orgánů – bude doplněno po veřejném projednání, viz tabulka pod textem:

číslo / dotčený orgán / č.j. / datum	VYPOŘÁDÁNÍ
požadavky ve stanovisku (kráceno pořizovatelem)	pokyny pro úpravu dokumentace

(53) Návrh změny č. 2 ÚP Svatá Maří byl upraven v souladu s požadavky dotčených orgánů, který byly uplatněny k návrhu rozhodnutí o námitkách a k návrhu vypořádání připomínek uplatněných během veřejného projednání dle ust. § 53 stavebního zákona, viz tabulka pod textem – bude doplněno po vyhodnocení uplatněných námitek a připomínek:

číslo / dotčený orgán / č.j. / datum	VYPOŘÁDÁNÍ
požadavky ve stanovisku (kráceno pořizovatelem)	pokyny pro úpravu dokumentace

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

(54) Nebude prováděno.

## E. STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU PODLE § 50 ODSŤ. 5

(55) Nebude aplikováno, byl vyloučen negativní vliv koncepce na ŽP i na EVL a PO soustavy NATURA 2000 a to stanoviskem Krajského úřadu Jihočeského kraje, odboru životního prostředí, zemědělství a lesnictví, č.j. KUJCK 19748/2021 ze dne 11.2.2021.



## F. SDĚLENÍ, JAK BYLO STANOVISKO PODLE § 50 Odst. 5 ZOHLEDNĚNO, S UVEDENÍM ZÁVAŽNÝCH DŮVODŮ, POKUD NĚKTERÉ POŽADAVKY NEBO PODMÍNKY ZOHLEDNĚNY NEBYLY

(56) Nebude aplikováno.

## G. VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH

(57) Změna č. 2 ÚP Svatá Maří přidává pouze 1 další zastavitelnou plochu a s tímto odůvodněním:

3.19	Svatá Maří – jihozápad, plochy smíšené obytné	Plocha byla vymezena jako součást zastavěného území v rámci původního územního plánu Svatá Maří, následně vymezení této plochy bylo zrušeno rozhodnutím Krajského soudu v Českých Budějovicích ve věci pozemku p.č. 484/1 k.ú. Svatá Maří. Protože zde jsou ale prokazatelně stavby, je zařazeno do návrhu zastavitelných ploch s návrhem na vynětí ze ZPF. P.p.č. 484/1 se nachází velmi majoritně na 3. TP ZPF (přesně 22067 m <sup>2</sup> ), jedná se dle KN o ornou půdu, BPEJ je zde stanovena na 9.36.24, z velmi malé části jde o V. TO s kódem BPEJ 9.40.89 (přesně 70 m <sup>2</sup> ). Nicméně návrh na vynětí je situován do té části pozemku s III. TO ZPF. Dle KN se jedná o půdy hluboké až středně hluboké ve chladném, vlhkém klimatickém regionu a produkčně málo významné. Z tohoto důvodu lze akceptovat jejich vynětí ze ZPF zvláště za situace, kdy návrat k produkční obhospodařované formě zemědělského využití např. jako pastviny je reálně proti vůli vlastníků těžko dosažitelný.
------	-----------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

## H. VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ V ÚZEMÍ

(58) Z hlediska koordinace využívání území v rámci širších vztahů v území návrh změny č. 2 ÚP Svatá Maří plně zachovává kontinuitu vymezení všech prvků ÚSES i vedení dopravní a technické infrastruktury, její obsah do těchto entit nijak nezasahuje.

## I. VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ OBSAHU NÁVRHU ZMĚNY DLE UST. §55A

(59) Obsah návrhu změny č. 2 plně respektuje obsah návrhu změny, který byl schválen usnesením zastupitelstva obce dne 9.4.2021 a plně respektovat závěry zprávy o uplatňování územního plánu Svatá Maří za uplynulé období, která byla schválena usn. Zastupitelstva obce Svatá Maří dne 11.12.2020 pod č. usn. 8/20.

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

(60) V rámci řešení návrhu změny č. 2 ÚP Svatá Maří nebyly identifikovány záležitosti nadmístního významu, které by měly být nově vymezovány v ZÚR Jihočeského kraje.

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

(61) Změna č. 2 ÚP Svatá Maří přidává zastavitelnou plochu na p.p.č. 484/1 v k.ú. Svatá Maří v jeho východní části přiléhající k p.p.č. 479 vymezit jako zastavitelnou plochu smíšenou obytnou v rozsahu již rozestavěných dvou staveb (stavba pro bydlení, ovčín) a to v rozsahu 4 461 m<sup>2</sup> a dále plochu na p.p.č. 647/1 v k.ú. Svatá Maří coby návrhovou plochu technické infrastruktury pro biologickou ČOV (vodní nádrž) jako sekundární stupeň dočištění ze stávající ČOV v sídle Svatá Maří a to v rozsahu 1 807 m<sup>2</sup>.

Kód	Název zastavitelné plochy (blok)	Výměra plochy (ha)	Celkový zábor ZPF (ha)	orná půda	chmel	vinice	zahrady	ovocné sady	trvale travní porosty
3.19	Svatá Maří – jihozápad, plochy smíšené obytné	0,4461	0,4461	0,4461	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
V8	Svatá Maří – jihozápad, plochy vodní a vodohospodářské	0,1807	0,1807	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,1807
<b>Celkem</b>		<b>0,6268</b>	<b>0,6268</b>	<b>0,4461</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,1807</b>

Kód	Název zastavitelné plochy (blok)	Výměra plochy (ha)	Celkový zábor ZPF (ha)	I.	II.	III.	IV.	V.	N.	Investice do půdy
3.19	Svatá Maří – jihozápad, plochy smíšené obytné	0,4461	0,4461	0,0000	0,0000	0,4461	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
V8	Svatá Maří – jihozápad, plochy vodní a vodohospodářské	0,1807	0,1807	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,1807	0,0000	0,0000
<b>Celkem</b>		<b>0,6268</b>	<b>0,6268</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,4461</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,1807</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>

(62) Celkový zábor ZPF činí **0,6268 ha**, kdy toto číslo je podstatně menší než plochy navržené k návratu zpět do zemědělského půdního fondu z II. etapy zastavitelných ploch pro bydlení.

(63) Klimatický region v řešeném území:

Kód regionu	8
Symbol KR	MCH
Charakteristika regionu	mírně chladný, vlhký
Suma teplot nad 10°C	2000-2200
Průměrná roční teplota	5-6 °C
Průměrný roční úhrn srážek	700-800 mm/rok
Pravděpodobnost suchých vegetačních období	0-5
Vláhová jistota	nad 10

(64) Třídy ochrany zemědělské půdy (možné rozpětí I. - V.; příloha metodického pokynu ze dne 12. 6. 1996 č. j. OOLP/1067/96):

- do 1. třídy ochrany jsou zařazeny bonitně nejcennější půdy v jednotlivých klimatických regionech, převážně v plochách rovinných nebo jen mírně sklonitých, které je možno odejmout ze zemědělského půdního fondu pouze výjimečně, a to převážně na záměry související s obnovou ekologické stability krajiny, popř. pro liniové stavby zásadního významu,
- do 2. třídy ochrany jsou situovány zemědělské půdy, které mají v rámci klimatického regionu nadprůměrnou produkční schopnost, ve vztahu k ochraně zemědělského půdního fondu jde o půdy vysoce chráněné, jen podmíněně odnímatelné a s ohledem na územní plánování také jen podmíněně zastavitelné

- do 3. třídy jsou sloučeny půdy v klimatickém regionu s průměrnou produkční schopností a středním stupněm ochrany, které je možné v územním plánování využít pro eventuální výstavbu,
- do 4. třídy ochrany jsou sdruženy půdy s převážně podprůměrnou produkční schopností v rámci příslušného klimatického regionu, s jen omezenou ochranou a využitelné i pro výstavbu,
- do 5. třídy ochrany jsou zahrnuty zbývající BPEJ, které představují zejména půdy s velmi nízkou produkční schopností, vč. půd mělkých, velmi svažitéch, hydromorfních, štěrkovitých až kamenitých a erozně nejvíce ohrožených, většinou jde o zemědělské pozemky pro zemědělské účely postradatelné, lze předpokládat efektivnější nezemědělské využití. Jde o půdy s nižším stupněm ochrany, s výjimkou vymezených ochranných pásem a chráněných území a dalších zájmů ochrany životního prostředí.

#### **K.a.1. Údaje o uskutečněných investicích do půdy za účelem zlepšení půdní úrodnosti (meliorační a závlahová zařízení apod.) a o jejich předpokládaném porušení**

(65) Dle předaných ÚAP obcí ORP Vimperk nebyly v dotčených lokalitách uskutečňovány investice do půdy, a to ani do plošného odvodnění pozemků, ani do liniových melioračních staveb tak. Návrhy nové zastavitelné plochy resp. plochy změny v krajině pro dočišťovací rybník pod stávající ČOV Svata Maří nezasahují do meliorovaných ploch.

#### **K.a.2. Údaje o areálech a objektech staveb zemědělské prvovýroby a zemědělských usedlostech a o jejich předpokládaném porušení**

(66) ÚP respektuje stávající areály a objekty staveb zemědělské prvovýroby. Lze tedy vyloučit porušení.

#### **K.a.3. Údaje o uspořádání zemědělského půdního fondu v území, opatřeních k zajištění ekologické stability krajiny a významných skutečnostech vyplývajících ze schválených návrhů pozemkových úprav a o jejich předpokládaném porušení**

(67) Uspořádání zemědělského půdního fondu v území je patrné z výkresu č. 5 „Výkres předpokládaných záborů půdního fondu“ provedeném v měřítku 1: 5 000, který je nedílnou součástí grafické části odůvodnění změny č. 2 tohoto územního plánu. Z výkresu je patrné jak rozdělení zemědělského půdního fondu do jednotlivých BPEJ, tak třídy ochrany ZPF. Opatření k zajištění ekologické stability krajiny jsou promítnuty do Hlavního výkresu, jedná se zejména o vymezení mnoha nových ploch přírodních, které zvyšují koeficient ekologické stability krajiny a retenční schopnost území. Podmínky pro využití těchto ploch jsou stanoveny ve výrokové části ÚP. Projektantovi nebyly předány žádné informace o probíhajícím nebo dokonce proběhnuvších pozemkových úpravách.

#### **K.a.4. Odůvodnění vymezení zastavitelných ploch**

(68) Důvodem pro zábory u jednotlivých lokalit jsou uvedeny v následující tabulce:

Kód	Název zastavitelné plochy	Odůvodnění

3.19	Svatá Maří – jihozápad, plochy smíšené obytné	Plocha byla vymezena jako součást zastavěného území v rámci původního územního plánu Svatá Maří, následně vymezení této plochy bylo zrušeno rozhodnutím Krajského soudu v Českých Budějovicích ve věci pozemku p.č. 484/1 k.ú. Svatá Maří. Protože zde jsou ale prokazatelně stavby, je zařazeno do návrhu zastavitelných ploch s návrhem na vynětí ze ZPF. P.p.č. 484/1 se nachází velmi majoritně na 3. TP ZPF (přesně 22067 m <sup>2</sup> ), jedná se dle KN o ornou půdu, BPEJ je zde stanovena na 9.36.24, z velmi malé části jde o V. TO s kódem BPEJ 9.40.89 (přesně 70 m <sup>2</sup> ). Nicméně návrh na vynětí je situován do té části pozemku s III. TO ZPF. Dle KN se jedná o půdy hluboké až středně hluboké ve chladném, vlhkém klimatickém regionu a produkčně málo významné. Z tohoto důvodu lze akceptovat jejich vynětí ze ZPF zvláště za situace, kdy návrat k produkční obhospodařované formě zemědělského využití např. jako pastviny je reálně proti vůli vlastníků těžko dosažitelný.
V8	Svatá Maří – jihozápad, plochy vodní a vodohospodářské	Jedná se o návrh vodní plochy na p.p.č. 647/1 v k.ú. Svatá Maří pro biologickou ČOV jako sekundární stupeň dočištění ze stávající ČOV v sídle Svatá Maří. Vymezení této plochy je ve veřejném zájmu, byť není vymezena jako VPS s možností vyvlastnění, protože pozemek je ve vlastnictví přímo Obce Svatá Maří. Pozemek je dle KN zařazen až do V. TO jako trvale travní porost, BPEJ je zde stanovena na 9.73.41, jedná se o půdy hluboké až středně hluboké ve chladném, vlhkém klimatickém regionu a produkčně nevýznamné. Z tohoto důvodu lze akceptovat jejich vynětí ze ZPF zvláště za situace, kdy se jedná o stavbu veřejné technické infrastruktury potřebné pro celou municipalitu.

## L. NÁVRH ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH

- (69) Během veřejného projednání návrhu změny č. 2 dle ust. § 55b s odkazem na ust. § 52 stavebního zákona byly uplatněny tyto námitky – bude doplněno pro veřejném projednání:

ČÍSLO / AUTOR NÁMITKY / DATUM požadavky námitky (kráceno pořizovatelem)	NÁVRH ROZHODNUTÍ O NÁMITCE pokyny pro úpravu dokumentace
----------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------

## M. VYPOŘÁDÁNÍ PŘIPOMÍNEK

- (70) Během veřejného projednání návrhu změny č. 2 dle ust. § 55b s odkazem na ust. § 52 stavebního zákona byly uplatněny tyto připomínky – bude doplněno pro veřejném projednání:

ČÍSLO / AUTOR PŘIPOMÍNKY / DATUM	VYPOŘÁDÁNÍ PŘIPOMÍNKY
----------------------------------	-----------------------



### Použité zkratky:

- stavební zákon – zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů,
- správní řád – zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů,
- zákon 144/1992 Sb. – zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů,
- zákon 100/2001 Sb. – zákon č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů,
- zákon č. 13/1997 Sb. – zákon č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů,
- zákon č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů, znění pozdějších předpisů,
- vyhláška 500/2006 Sb. – vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů,
- vyhláška 501/2006 Sb. – vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů,
- vyhláška 380/2002 Sb. – vyhláška č. 380/2002 Sb. Ministerstva vnitra k přípravě a provádění úkolů ochrany obyvatelstva, ve znění pozdějších předpisů,
- PÚR ČR – Politika územního rozvoje České republiky z roku 2008, pokud není uvedeno jinak, míněno ve znění 1., 2., 3., 4. a 5. aktualizace,
- ZÚR JČK – Zásady územního rozvoje Jihočeského kraje, pokud není uvedeno jinak, míněno ve znění 1., 2., 3., 5., 6. a 7. aktualizace a rozsudku 1 As 15/2006-85 Nejvyššího správního soudu
- ÚP – územní plán, ÚPO – územní plán obce, ÚPnSÚ – územní plán sídelního útvaru,
- RP – regulační plán,
- ÚÚP – úřad územního plánování, není-li uvedeno jinak, je míněno zde příslušný úřad,
- ÚAP – územně analytické podklady,
- ÚPD – územně plánovací dokumentace,
- SEA – posouzení vlivů ZÚR nebo územního plánu na životní prostředí podle přílohy stavebního zákona,
- PRVKÚK – Plán rozvoje vodovodů a kanalizací území kraje, není-li uvedeno jinak, míněno se Jihočeského kraje v aktuálním znění,
- P+R – průzkumy a rozbor, myslí se doplňující průzkumy a rozbor dle § 47 odst. 1 stavebního zákona,
- PR – přírodní rezervace, viz § 33 zákona 114/1992 Sb.,
- NATURA – je celistvá evropská soustava území se stanoveným stupněm ochrany, která umožňuje zachovat typy evropských stanovišť a stanoviště evropsky významných druhů v jejich přirozeném areálu rozšíření ve stavu příznivém z hlediska ochrany nebo popřípadě umožní tento stav obnovit, viz § 3 odst. 1 písm. r) zákona 114/1992 Sb.,
- p. p. č. – pozemek / parcela parcelní číslo,
- p. č. – parcelní číslo, údaje dle katastru nemovitostí.