

Změna č. 1 územního plánu Bělčice

textová část

ARCHUM architekti s.r.o.

listopad 2020

IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

Objednatel: Město Bělčice,

nám. J. Kučery 17
387 43 Bělčice

oprávněná osoba ve věcech smluvních

Pavel Vejšický – starosta obce (určený zastupitel)

Pořizovatel: Městský úřad Blatná

tř. T. G. Masaryka 322
388 11 Blatná

oprávněná úřední osoba:

Mgr. Vlastimil Peterka

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. 1 ÚP Bělčice

SPRÁVNÍ ORGÁN, KTERÝ ZMĚNU Č. 1 VYDAL: Zastupitelstvo města Bělčice

Datum nabytí účinnosti:

Pořizovatel:

Městský úřad Blatná

tř. T. G. Masaryka 322
388 11 Blatná

oprávněná úřední osoba

Mgr. Vlastimil Peterka
referent územního plánování

Razítko a podpis:

MĚSTO BĚLČICE

Usnesení č.: -----

Dne: -----

Zastupitelstvo města Bělčice, příslušné podle § 6 odst. 5. písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním úřadu (stavební zákon), v platném znění, za použití § 43 odst. 3 stavebního zákona, § 13 a přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, § 171 a následujících zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, v platném znění,

VYDÁVÁ V SAMOSTATNÉ PŮSOBNOSTI

ZMĚNU Č. 1 ÚZEMNÍHO PLÁNU BĚLČICE.

Obsah

A	VÝROK ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU	4
B	GRAFICKÁ ČÁST ÚZEMNÍHO PLÁNU	7
C	ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU	8
C.1	Postup při pořízení změny územního plánu	8
C.2	Soulad návrhu změny územního plánu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem	9
C.2.1	Soulad s politikou územního rozvoje.....	9
C.2.2	Soulad s plánovací dokumentací vydanou krajem	9
C.3	Soulad s cíli a úkoly územního plánování	10
C.4	Soulad s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů	11
C.5	Soulad s požadavky zvláštních právních předpisů a stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů	12
C.6	Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí.....	14
C.7	Stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 stavebního zákona (zákon č. 183/2006 Sb.)	15
C.8	Sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst. 5 stavebního zákona zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly	15
C.9	Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a potřeby vymezení zastavitelných ploch	15
C.10	Komplexní zdůvodnění přijatého řešení.....	15
C.11	Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších územních vztahů.....	16
C.12	Vyhodnocení splnění požadavků obsažených v rozhodnutí zastupitelstva obce o obsahu změny územního plánu pořizované zkráceným postupem	16
C.12.1	Vyhodnocení splnění požadavků vyplývajících z rozhodnutí o obsahu	16
C.13	Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 stavebního zákona), s odůvodněním potřeby jejich vymezení.....	17
C.14	Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a na pozemky určené k plnění funkcí lesa	17
C.15	Rozhodnutí o námitkách včetně samostatného odůvodnění	22
C.16	Vyhodnocení připomínek.....	22
C.17	U změny územního plánu text s vyznačením změn.....	22
D	GRAFICKÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU	23

A VÝROK ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

Změna č. 1 Územního plánu Bělčice je zpracovávána a projednávána v souladu s § 55 odst. 6 stavebního zákona v rozsahu měněných částí a to takto:

(1) Na konec kapitoly a) vymezení zastavěného území se vkládá nový datum: „15. 7. 2020“, datum ~~8. březnu 2016~~ se ruší.

(2) V kapitole C.2.1 Vymezení zastavitelných ploch se v tabulce pro katastrální území Bělčice vkládá za řádek ZBE22 řádek nový s následujícím zněním:

ZBE23	BV, Z,	Bydlení individuální v rodinných domech - vesnické	Plocha severozápadně od Bělčic	0,460
-------	--------	--	--------------------------------	-------

(3) V kapitole C.2.1 Vymezení zastavitelných ploch se v tabulce pro katastrální území Záhrobí vkládá za řádek ZZH2 řádek nový s následujícím zněním:

ZZH3	V, IZ	Výroba a skladování, izolační zeleň	Plocha na jižním okraji Záhrobí	2,810
------	-------	-------------------------------------	---------------------------------	-------

(4) V kapitole C.2.2 Vymezení ploch přestavby se v tabulce pro katastrální území Záhrobí vkládá za řádek PZH3 řádek nový s následujícím zněním:

PZH4	BV, Z, V	Bydlení, zahrady, výroba a skladování	Plocha na jižním okraji Záhrobí	1,013
------	----------	---------------------------------------	---------------------------------	-------

(5) Celková výměra v tabulce vymezení zastavitelných ploch a vymezení ploch přestavby se mění z důvodu vymezení nových zastavitelných ploch a aktualizace zastavěného území z hodnoty 11,556 ha na 15,006 ha respektive z 2,313 ha na 3,326 ha.

(6) V kapitole F se do výčtu ploch s rozdílným způsobem využití přidává do ploch zeleně nově definovaná plocha „IZ – izolační zeleň“

(7) Do kapitoly F.2 Podmínky pro využití ploch a jejich prostorové uspořádání se vkládá za plochy zeleně (zahrady) Z, nově definovaná plocha „Plochy izolační zeleně (IZ)“ s následujícími možnostmi využití:

Plochy izolační zeleně (IZ)

Hlavní využití:

- plochy stromů, keřů a zeleně plnící izolační funkci

Přípustné využití:

- technické prvky ochrany před negativními vlivy (např. zemní valy, stěny)

Podmíněně přípustné využití:

- dopravní a technická infrastruktura

Podmínky: realizací nedojde k narušení primární funkce plochy (ochrana a izolace), preferováno je kolmé křížení vůči pásu zeleně

Nepřípustné využití:

Veškeré činnosti a zařízení, které nesouvisí s hlavním, přípustným ani podmíněně přípustným využitím.

(8) V kapitole F.2 Podmínky pro využití ploch a jejich prostorové uspořádání se mění podmínky prostorového uspořádání ploch výroby a skladování následovně:

- KZP (koeficient zastavění pozemku) = 0,6 pro stabilizované (zastavěné území) území

- KZP (koeficient zastavění pozemku) = 0,4 po zastavitelné plochy

(9) V kapitole F.2 Podmínky pro využití ploch a jejich prostorové uspořádání se mění část podmíněně přípustné využití u ploch vodních a vodohospodářských na následující znění:

Podmíněně přípustné využití:

- stavby a zařízení dopravní a technické infrastruktury

Podmínky

- stavby a zařízení dopravní infrastruktury je možné umísťovat v této ploše pouze v případě směrových, šířkových či výškových úprav trasy stávajících komunikací, nezpevněných cest a propojení do normových parametrů a v případě homogenizace jejich šířky

(9) V kapitole E.9 dobývání nerostů je doplněn do prognózních zdrojů údaj: č. 9119700 Bělčice (zlatonosná ruda).

B GRAFICKÁ ČÁST ÚZEMNÍHO PLÁNU

Grafická část změny územního plánu obsahuje následující výkresy (názvy i zpracování výkresové části Změny č. 1 ÚP Bělčice rámcově odpovídají ÚP Bělčice:

1 - Výkres základního členění území

2 - Hlavní výkres

3 - Výkres VPS a VPO nebyl vypracován, neboť změna územního plánu nemění ani nenavrhuje nové veřejně prospěšné stavby nebo veřejně prospěšná opatření.

C ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

C.1 POSTUP PŘI POŘÍZENÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

Zastupitelstvo města Bělčice na svém zasedání dne 25. 6. 2020 pod usnesením č. 81/2020 rozhodlo o pořízení Změny č. 1 územního plánu Bělčice. Určeným zastupitelem byl zvolen starosta města pan Pavel Vejšický. O pořizování byl požádán Městský úřad Blatná - odbor výstavby a územního plánování.

Jelikož Krajský úřad Jihočeský kraj vyloučil ve svém stanovisku č. j. KUJCK 99867/2020 významný vliv na lokality NATURA 2000 a zároveň nepožadoval zpracování vlivů této koncepce na životní prostředí ani zpracování variant, bylo možné využít zkráceného postupu pořizování změny územního plánu dle §55b stavebního zákona a následujících.

Pořizovatel předal zpracovateli pokyn pro vypracování návrhu pro veřejné projednání dle § 55b včetně důležitých podkladů (platná územně plánovací dokumentace, zpráva o uplatňování, aktuální katastrální mapa, územně analytické podklady a informace o geoportálu Jihočeského kraje).

Projektant na základě pokynu vyhotovil návrh pro veřejné projednání a předložil jej pořizovateli ke kontrole, zda je návrh změny územního plánu správný, kompletní, celistvý a zda splňuje nároky na něj ze stavebního zákona kladené.

Jelikož návrh změny územního plánu splňoval nároky na něj z hlediska stavebního zákona kladené, a určený zastupitel neměl k návrhu připomínky, přistoupil pořizovatel k vypsání veřejného projednání.

Pořizovatel oznámil veřejnosti veřejnou vyhláškou č. j. MUBL12052/2020, vyvěšenou dne 31. 8. 2020 oznámení o konání veřejného projednání a informace o zveřejněném návrhu Změny č. 1 ÚP Bělčice. Zároveň bylo zasláno dotčeným orgánům, sousedním obcím, krajskému úřadu a oprávněným investorům oznámení o konání veřejného projednání a možnost uplatnit do 7. 10. 2020 na adresu pořizovatele písemná stanoviska.

Obdržená stanoviska pořizovatel vyhodnotil v kapitole C.5 odůvodnění.

Jelikož ze stanovisek nevyplývala podstatná úprava návrhu změny územního plánu, zaslal pořizovatel návrh krajskému úřadu Jihočeského kraje, jako nadřízenému orgánu, k posouzení dle §55b odst. 4 stavebního zákona.

Krajský úřad Jihočeský kraj, jako nadřízený orgán, ve svém stanovisku dle § 55b odst. 4 stavebního zákona ze dne 29. 10. 2020, č. j. KUJCK 133684/2020 konstatoval, že Změna č. 1 ÚP Bělčice není v rozporu s Politikou územního rozvoje České republiky ve znění aktualizace 1, 2, 3 a 5, že Změna č. 1 ÚP Bělčice není v rozporu se zásadami územního rozvoje Jihočeského kraje v platném znění a že změna územního plánu nekoliduje z hlediska širších územních vztahů, jelikož řešené území změny se nenachází na hranicích města Bělčice.

K projednávanému návrhu nebyly uplatněny žádné námítky ani připomínky.

Pořizovatel přezkoumal Změnu č. 1 ÚP Bělčice dle § 53 odst. 4 a 5 stavebního zákona a jelikož neshledal rozpor s příslušnými ustanoveními, předložil zastupitelstvu dle § 54 odst. 1 stavebního zákona Změnu č. 1 ÚP Bělčice jako opatření obecné povahy k vydání.

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. 1 ÚP Bělčice není v rozporu s Politikou územního rozvoje České republiky ve znění Aktualizace č. 1, 2, 3 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.

Správní území města Bělčice se nenachází v rozvojové oblasti, rozvojové ose nebo specifické oblasti republikového významu.

Správním územím města Bělčice neprochází plocha nebo koridor dopravní či technické infrastruktury a souvisejících republikových rozvojových záměrů.

Návrh změny č. 1 ÚP Bělčice není v rozporu s republikovými prioritami územního plánování.

Změna územního plánu naplňuje zejména tyto priority:

(14a) Při plánování rozvoje venkovských území a oblastí dbát na rozvoj primárního sektoru při zohlednění ochrany kvalitní zemědělské, především orné půdy a ekologických funkcí krajiny. V sídle Záhrobí je navržena nová zastavitelná plocha v území, kde jsou již povoleny stavby pro zemědělství (dle původního ÚPnSÚ Bělčice – nyní již neplatný). Nový areál vzniká na nejméně úrodných půdách V. třídy ochrany.

(17) Vytvářet v území podmínky k odstraňování důsledků hospodářských změn lokalizací zastavitelných ploch pro vytváření pracovních příležitostí zejména v hospodářsky problémových regionech a napomoci tak řešení problémů v těchto územích. V současné době má investor v zájmu umístit v rámci zastavitelné plochy ZZH3 pro kovovýrobu s možností vytvoření nových pracovních míst.

C.2.2 SOULAD S PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM

Návrh změny č. 1 ÚP Bělčice není v rozporu s úplným zněním po vydání 6. aktualizace Zásad územního rozvoje Jihočeského kraje, která nabyla účinnosti dne 9. 3. 2018, tedy se zahrnutými aktualizacemi číslo 1, 2, 3, 5 a 6 a po vydání rozsudku Nejvyššího správního soudu v Brně, který nabyl právní moci dne 18. 9. 2017.

Pro správní území města Bělčice vyplývá z krajské dokumentace následující:

Město Bělčice se nenachází v rozvojové oblasti, ose či specifické oblasti krajského významu.

Územní systém ekologické stability:

Na území obce se dále nacházejí prvky územního systému ekologické stability:

RBK 277 Drahenický vrch – Hliniční vrch

RBK 4000 Hliniční vrch – Střížovický vrch

RBC 852 Hliniční vrch

Záměry řešené změnou územního plánu nezasahují do výše uvedených prvků územního systému ekologické stability.

Správní území města Bělčice se nachází v

Krajině rybníční

Charakteristika krajiny: odlesněná či naopak lesní krajina, plochý reliéf, složité rybníční soustavy propojené umělými či

přirozenými kanály a toky, četné vlhké louky, vodní nádrže s přirozenými břehy a dnem, vodní a mokřadní společenstva,

vlhké louky, olšiny, četná avifauna, liniové porosty na hrázích rybníků, četné památné stromy, říční a potoční nivy Zásady územního rozvoje Jihočeského kraje

ve znění jejich 1., 2., 3., 5. a 6. aktualizace a rozsudku 1As 15/2016 – 85 Nejvyššího správního soudu

Cílová charakteristika krajiny: zachování charakteru tohoto typu krajiny

Zásady pro činnost v území a rozhodování o změnách v území:

- a) zachovat v nejvyšší možné míře vodní plochy v území a dále podporovat doplňování rybníční soustavy,
- b) dbát na vhodnost vymezení zastavitelných ploch, dalších ploch s rozdílným způsobem využití a volbu dalších možných podmínek využití v územně plánovací dokumentaci s cílem eliminovat riziko zhoršení kvality vod,
- c) územně plánovacími nástroji podpořit respektování cenných architektonických a urbanistických znaků sídel, případně umožnit i jejich vhodnou dostavbu
- d) rozvíjet cestovní ruch ve formách příznivých pro udržitelný rozvoj.

Krajině lesoplní

Charakteristika krajiny: reliéf vrchovin a pahorkatin, zemědělská krajina je střídána s lesní krajinou (lesy na 30-70% plochy), výrazná struktura historické kulturní krajiny, potoční a říční nivy, mokřady, lesní porosty se segmenty přírodě blízkých lesů, přírodě blízké louky

Cílová charakteristika krajiny: zachování charakteru tohoto typu krajiny

Zásady pro činnost v území a rozhodování o změnách v území:

- a) zachovat v nejvyšší možné míře stávající rozmanitost krajiny a dále tuto rozmanitost podporovat doplňováním vhodných krajinných prvků, resp. nepřipuštěním vymizení prvků stávajících (např. minimalizací záborů PUPFL),
- b) podporovat retenční schopnost krajiny,
- c) územně plánovacími nástroji podpořit respektování znaků historicky kulturní krajiny, cenných architektonických a urbanistických znaků sídel i jejich vhodnou dostavbu,
- d) rozvíjet cestovní ruch ve formách příznivých pro udržitelný rozvoj.

Záměry řešené změnou územního plánu nejsou v rozporu se zásadami pro činnosti v území v krajině rybníční a lesoplní.

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 nových zastavitelných ploch pro bydlení za účelem udržení optimálního množství zastavitelných ploch, které uspokojí případnou poptávku po bydlení, a proto se jako žádoucí jeví udržet rozsah zastavitelných ploch v co nejvyšší míře na hodnotě určené Územním plánem Bělčice. Postupné snižování nabídky zastavitelných ploch či jejich nevyužívání vede k ohrožení udržitelného rozvoje území, stagnaci výstavby a teoretickému odlivu obyvatelstva (selektivní migraci). Změnou územního plánu zároveň dochází k posílení hospodářského pilíře udržitelného rozvoje území, neboť dochází k vymezení nových zastavitelných ploch pro výrobu a skladování (byť v území, kde jsou legálně povoleny stavby pro zemědělství), kterých je na území města nedostatek.

Soulad s § 18 odst. 2 stavebního zákona rovněž souvisí s vymezením zastavitelných ploch. Na straně jedné jsou soukromé zájmy reprezentovány zájmem o výstavbu, na straně druhé je ve veřejném zájmu výstavba a obecný rozvoj území vše za dodržení cíle ochránit nezastavěné území. Z tohoto důvodu dochází k určitému kompromisu spočívajícím ve vymezení nových zastavitelných ploch bydlení ovšem v takovém rozsahu, aby nebyl překročen původní odsouhlasený zábor pro Územní plán Bělčice. vymezení nové zastavitelné plochy pro výrobu a skladování souvisí s nedostatkem těchto ploch na území města Bělčice.

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 PUFPL

Přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví nejsou ohroženy. Zastavěné území je hospodárně využíváno. Zastavitelné plochy jsou vymezeny citlivě ve vztahu k urbanistické struktuře sídel a navazují na zastavěné území.

Změnou územního plánu byl posouzen stav území, zejména využití zastavěného území a zastavitelných ploch. Bylo zjištěno, že od vydání územního plánu (2 roky) město aktivně přistoupilo k rozvoji (např. pořízení územních studií, podpora zasíťování zastavitelných ploch, příprava geometrického plánu na hlavní rozvojovou lokalitu ve městě).

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, asanační, rekonstrukční či rekultivační zásahy do území.

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. 1 ÚP Bělčice je 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.

Změna územního plánu není vypracována ve variantním řešení.

V souladu s § 55 odst. 4 dochází je prokázána potřeba vymezení nové zastavitelné plochy.

V souladu s § 58 odst. 3 dochází 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 VPS a VPO - nebyl zpracován, neboť VPS a VPO nejsou změnou územního plánu měněny či nově navrhovány

koordinační výkres - 1: 5 000

výkres širších vztahů - 1 : 50 000

výkres předpokládaných záborů ZPF - 1: 5 000

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

Seznam stanovisek uplatněných k veřejnému projednání a jejich vyhodnocení:

1. NET4GAS, s.r.o. (oprávněný investor), č. j. 8257/20/OVP/N, doručeno dne 2. 9. 2020: „Nezasahuje do bezpečnostního pásma VTL plynovodu a ochranného pásma telekomunikačního vedení NET4GAS, s.r.o.“ - akceptováno.
2. Obvodní báňský úřad pro území krajů Plzeňského a Jihočeského, č. j. SBS 33181/OBÚ-06/1, doručeno dne 4. 9. 2020: „souhlasné stanovisko“ - akceptováno.
3. Ministerstvo životního prostředí, č. j. MZP/2020/510/1118, doručeno dne 4. 9.2020: „neuplatňuje žádné požadavky“ - akceptováno.
4. Ministerstvo průmyslu a obchodu, č. j. MPO 555650/2020, doručeno dne 8. 9. 2020: „s návrhem změny č. 1 ÚP Bělčice souhlasí za podmínky opravy poslední věty v kapitole E.9 „dobývání nerostů“ srovnávacího textu - prognózní zdroj zlatonosné rudy č. 9119700 Bělčice“ - akceptováno, do srovnávacího textu byl požadavek doplněn, nejedná se o podstatnou úpravu, jedná se pouze o konstatování faktu bez vlivu na řešené území či stávající řešení uvedené v ÚP Bělčice
5. Krajská hygienická stanice, č. j. KHSJC 25803/2020/HOK PI-PT-ST, doručeno dne 9. 9. 2020: „s návrhu se souhlasí“ - akceptováno.
6. Krajský úřad Jihočeský kraj, odbor životního prostředí, zemědělství a lesnictví, doručeno dne 18. 9. 2020: „navrhovaný obsah změny nemůže mít samostatně nebo ve spojení s jinými zájmy významný negativní vliv na příznivý stav předmětu ochrany nebo celistvost EVL a PO ležících na území v působnosti KÚ“ - akceptováno.

7. Ministerstvo obrany, sekce nakládání s majetkem, odbor ochrany územních zájmů a státního odborného dozoru, sp. zn. 118286/2020-1150-OÚZ-LIT, doručeno dne 24. 9. 2020: „na správní území zasahuje jev 102 a – vymezené území MO – letecký koridor“ – akceptováno, tato informace byla uvedena v koordinačním výkrese.

8. Krajský úřad Jihočeský kraj, odbor životního prostředí, zemědělství a lesnictví, č. j. KUJCK 120615/2020, doručeno dne 2. 10. 2020: „vyjádřen souhlas s lokalitou ZZH3 a PZH4, zároveň byla plocha pro bydlení ZBE23 vyhodnocena negativně a to z důvodu zhoršení organizace ZPF v daném území a ztíženému obhospodařování zbylé plochy zemědělské půdy, dále v odůvodnění nebyl a prokázána nezbytnost záboru zemědělské půdy nejvyšší bonity v uvedeném rozsahu“ – akceptováno, návrh územního plánu byl upraven, došlo k redukci plochy o cca 2000 m² dle dohody, zastavitelná plocha byla vymezena tak, aby v co největší míře respektovala stávající zastavěné území a zároveň respektovala obhospodařování půdních bloků, odůvodnění plochy je uvedeno v kapitole C. 9 a C. 13. Navržená redukce není považována za podstatnou úpravu, neboť větší část zastavitelné plochy je stále ve změně ÚP navržena, redukce je prováděna z důvodu hájení veřejných zájmů na úseku ochrany ZPF, které převažují na zájmy soukromými, proto i v případě brojení proti redukci by pořizovatel dále zastával ochranu veřejných zájmů. **Doplnit...**

9. Městský úřad Blatná, odbor dopravy, č. j. MUBL 14654/2020, doručeno dne 5. 10. 2020: „s návrhem souhlasí, přesto je uvedeno v odůvodnění následující: „Silniční správní úřad obdržel dne 31. 08. 2020 oznámení o veřejném projednání návrhu Změny č. I Územního plánu Bělčice, které se uskutečnilo dne 30. 09. 2020. V souladu s ustanovením § 55b odst. 2 stavebního zákona uplatnil silniční správní úřad, jakožto dotčený orgán podle § 40 odst. 4 písm. d) zákona o pozemních komunikacích, v zákonné lhůtě 7 dní od veřejného projednání toto stanovisko, ve kterém vyslovil s návrhem Změny č. I Územního plánu Bělčice souhlas bez podmínek. Změna označená písm. A v k. ú. Záhrobí nebude vyžadovat nároky na dopravní infrastrukturu; plocha výroby a skladování i plocha bydlení budou připojitelné ke stávající silnici č. 111/1766. Změna označená písm. B v k. ú. Bělčice nároky na dopravní infrastrukturu vyvolá, jelikož pro plochu bydlení není aktuálně splněna podmínka ustanovení § 20 odst. 7 vyhlášky č. 501/2006 Sb. v platném znění, o obecných požadavcích na využívání území, dle kterého „Ke každé stavbě rodinného domu nebo stavbě pro rodinnou rekreaci nebo souvislé skupině těchto staveb musí vést zpevněná pozemní komunikace široká nejméně 2,5 m a končící nejdále 50 m od stavby.“ V současné době vede k navržené ploše pro bydlení pouze nezpevněná účelová komunikace. Podmínku na minimální šířku pozemní komunikace je přitom nutné posuzovat mj. s ohledem na požadavky normy ČSN 73 6110 (Projektování místních komunikací), kdy šířka jízdního pruhu jednopruhé komunikace 2,5 m je při malých intenzitách dopravy přípustná, ovšem za podmínky provedení zpevněných krajnic, při celkové šířce komunikace min. 3,5 m. Jednopruhé komunikace musí být navíc provedeny s výhybnami, slepé komunikace delší než 100 m musí mít na konci vybudované obratiště. Dále bude muset být splněna podmínka § 22 odst. 2 vyhlášky o obecných požadavcích na využívání území: „Nejmenší šířka veřejného prostranství, jehož součástí je pozemní komunikace zpřístupňující pozemek rodinného domu, je 8 m“ (požadovaná šířka není šířkou samotné pozemní komunikace, ale veřejného prostranství, v němž bude pozemní komunikace umístěna). Přestože výše uvedené podmínky na dopravní přístup k navržené ploše pro bydlení v současné době nejsou splněny, souhlasil silniční správní úřad i s návrhem změny označeným písm. B, jelikož prohlídkou na místě a při veřejném projednání ověřil, že splnění podmínek na veřejnou dopravní infrastrukturu je v budoucnu technicky i legislativně možné. Zpřístupnění navržené plochy bydlení je řešitelné rekonstrukcí stávající nezpevněné účelové komunikace podél vodní nádrže „Obora“, přičemž podél nádrže bude muset být osazeno zádržné bezpečnostní zařízení (zábradlí,

svodidlo Na opačné straně bude nutno odsazení stávajícího oplocení, aby byl splněn požadavek na minimální šířku veřejného prostranství. Vzhledem k nevyhovujícím poloměrům oblouků stávající nezpevněné účelové komunikace v úseku od vodní nádrže po připojení na místní komunikaci ul. Rožmitálská se jako nejvhodnější řešení jeví vybudovat v úseku od vodní nádrže k ulici Rožmitálská novou místní komunikaci na pozemku parc. č. 1481 v k. ú. Bělčice, s novou křižovatkou nad objektem č. p. 125. Na pozemku parc. č. 1481 by musely být provedeny terénní úpravy tak, aby podélný sklon nové komunikace splňoval podmínky norem ČSN 73 6110 a ČSN 73 6102 (v místě křižovatky max. 6 %, v navazujícím úseku max. 12 %, výjimečně v úseku do 50 m 15 0/0). Protože z veřejného projednání vyplynulo, že rekonstrukce stávající účelové komunikace i případné vybudování nového úseku komunikace na pozemku parc. č. 1481 v k. ú. Bělčice by bylo v souladu se stávajícím územním plánem, nepožadoval silniční správní úřad ve Změně č. 1 Územního plánu Bělčice vymezení nové plochy veřejného prostranství nebo plochy dopravní infrastruktury. Konkrétní technické řešení rekonstrukce/novostavby přístupové pozemní komunikace je nad rámec podrobnosti územního plánu a bude prověřeno v dalších stupních řízení (povolení připojení nové pozemní komunikace k místní komunikaci ul. Rožmitálská, územní řízení, stavební řízení, společné územní a stavební řízení, apod.).“

10. Hasičský záchranný sbor Jihočeského kraje, č. j. HSCB-4035-2/2020 UO-ST, doručeno dne 6. 10. 2020: „souhlasné stanovisko“ – akceptováno.

11. Státní pozemkový úřad, č. j. MUBL 12046/2020, doručeno dne 7. 10. 2020: „V katastrálním území Bělčice bylo v roce 2017 ukončeno řízení o komplexních pozemkových úpravách. Státní pozemkový úřad s návrhem Změny č. 1 souhlasí, za předpokladu, že navrhované změny ÚP budou v souladu se schváleným plánem společných zařízení, který byl navržen v rámci Komplexní pozemkové úpravy Bělčice. Dále upozorňujeme, že v katastrálním území Hostišovice (zahájeno 2016), Podruhlí (zahájeno 2016), Tisov (zahájeno 2014) a Závašín (zahájeno 2014) probíhá řízení o komplexních pozemkových úpravách. V katastrálním území Újezdec u Bělčic bylo řízení o komplexních pozemkových úpravách ukončeno v roce 2017. V katastrálním území Záhrobí bylo řízení o komplexních pozemkových úpravách ukončeno v roce 2015. Požadujeme, aby případné změny v ÚP byly v souladu se schváleným plánem společných zařízení, který byl navržen v rámci Komplexní pozemkové úpravy Újezdec u Bělčic a Záhrobí.“ – vzato na vědomí.

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 dle § 55a stavebního zákona stanovisko č. j. KUJCK 99867/2020.

Změna č. 1 územního plánu Bělčice nemůže mít samostatně nebo ve spojení s jinými záměry významný vliv na evropsky významné lokality ani ptačí oblasti.

Změnu č. 1 územního plánu Bělčice není nutno posoudit z hlediska vlivů na životní prostředí podle §10i zákona o posuzování vlivů na životní prostředí.

Na základě výše uvedeného nebylo požadováno zpracování vyhodnocení vlivů na životní prostředí ani vyhodnocení vlivů Změny č. 1 územního plánu Bělčice na udržitelný rozvoj území.

C.7 STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU PODLE § 50 Odst. 5 STAVEBNÍHO ZÁKONA (ZÁKON Č. 183/2006 SB.)

S ohledem na kap. C. 6 nebylo stanovisko vydáno.

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

S ohledem na kap. C. 6 nebylo stanovisko vydáno.

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

Zastavěné území města Bělčice a jeho osad je poměrně intenzivně využito. V sídlech se nachází minimum proluk vhodných k zastavění (stavbami pro bydlení), což je do jisté míry dáno charakterem zástavby v centrální části města Bělčice. Zástavba je více méně souvislá a přímo navazuje na veřejná prostranství. Zastavitelné plochy jsou proto navrhovány primárně po obvodu sídel. Město Bělčice postupně podniká strategické kroky v přípravě zastavitelných ploch – pořizování územních studií, zasíťování pozemků, příprava geometrického plánu, čímž postupně připravuje parcely pro novou výstavbu. V současné době je evidováno několik zájemců o zainvestované parcely a tak se předpokládá jejich brzké využití. Jelikož je územně plánovací činnost a územní rozvoj činnosti kontinuální, je si vedení města vědomo, že po využití momentálně využitých parcel musí disponovat dalšími připravenými lokalitami pro výstavbu, aby zajistilo udržitelný rozvoj města. Potřeba v kontinuálním vymezování nových zastavitelných ploch tak souvisí s udržitelným rozvojem území v pilíři soudržnosti společenství obyvatel.

Ve správním území města Bělčice se nacházejí výrobní areály (dřívější družstva) v Bělčicích, Tisově, Hostišovicích a Újezdci, které jsou zahrnuté do stabilizovaných ploch výroby a skladování. Tyto areály jsou kapacitně naplněné. Stávající územní plán nenavrhuje dostatek nových zastavitelných ploch pro výrobu a skladování, neboť v době zpracování nového územního plánu nevznikla poptávka pro těchto plochách. V současné době je evidován zájem o zahrnutí legálně povolených staveb pro zemědělství do zastavitelné plochy, v rámci které by zároveň došlo k umístění průmyslové výroby (nový potenciální zaměstnavatel pro místní obyvatelstvo). Z tohoto důvodu vzniká potřeba vymezit nové zastavitelné plochy za účelem zajištění podmínek pro udržitelný rozvoj a předpokladů pro rozvoj hospodářského pilíře.

Podrobnější odůvodnění je uvedeno v kapitole C.14.

C.10 KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ

Odůvodnění jednotlivých změnových bodů:

1) Na základě § 58 odst. 3 stavebního zákona došlo k aktualizaci zastavěného území. Aktualizace souvisí zejména s digitalizací katastrální mapy, tudíž došlo k drobné úpravě hranice tak, aby seděla na podklad katastrální mapy.

2-5) Nové zastavitelné plochy a plocha přestavby byly vymezeny v souladu se schváleným obsahem změny územního plánu. Potřeba vymezení ploch je uvedena v kapitolách C.9 a C.14.

6-7) Z důvodu ochrany krajinného rázu je do zastavitelné plochy ZZH3 zakomponována plocha izolační zeleně, která není ve stávajícím územním plánu definována.

8) Došlo k definování nového koeficientu zastavění pozemku na hodnotu 0,4 (40%) a to opět v návaznosti na ochranu krajinného rázu a také s ohledem na zajištění vsakování dešťových vod.

9) Drobné úpravy podmíněně přípustného využití ploch vodních a vodohospodářských souvisí s vytvořením podmínek pro vybudování veřejné infrastruktury pro nově navrhovanou plochu ZBE23. Dle stávající katastrální mapy je pozemek parc. č. 1480 veden jako vodní plocha (v územním plánu jako plocha vodní a vodohospodářská), ačkoliv svým reálným rozsahem je pouze poloviční. Po jejím kraji tak bude možné vybudovat přístupovou komunikaci, případně technickou infrastrukturu.

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.

V rozhodnutí o obsahu změny územního plánu nebyl uplatněn požadavek na zajištění návaznosti jakýchkoliv prvků/záměrů z hlediska širších územních vztahů, neboť od vydání Územního plánu Bělčice nedošlo k narušení původních územních vazeb v oblasti veřejné infrastruktury či prvků územního systému ekologické stability.

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

C.12.1 VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ VYPLÝVAJÍCÍCH Z ROZHODNUTÍ O OBSAHU

1) Provéřit změnu funkčního využití pozemků parc. č. 571, 572, 574 a st. 40 v k. ú. Záhrobí [790281] a to následujícím způsobem:

- a) Na pozemku parc. č. 572, prověřit rozšíření funkce bydlení na úkor stávající funkce rekreace.
- b) Provéřit změnu funkčního využití pozemku st. 40 z plochy rekreace na plochu výroby a skladování.
- c) Provéřit změnu funkčního využití části pozemku parc. č. 571 (jižně od parcely st. 39) z plochy rekreace na plochu výroby a skladování.
- d) Provéřit vymezení nové zastavitelné plochy pro výrobu a skladování na pozemku parc. č. 574 o výměře cca 2,8 ha v návaznosti na zastavěné území. Na okraji zastavitelné plochy prověřit vymezení pásu izolační zeleně o šíři cca 10 m.
- e) Provéřit změnu funkčního využití jihovýchodní části pozemku parc. č. 572 z plochy rekreace na plochu výroby a skladování.
- f) Provéřit vhodné odclonění ploch bydlení a ploch výroby a skladování na pozemku parc. č. 572, např. plochami zahrad.

Vyhodnocení: Na pozemku parc. č. 572 v k. ú. Záhrobí byla vymezena plocha pro bydlení, jižně od této plochy navazuje plocha zahrad, která dále přechází v plochu výroby a skladování, jež dále navazuje na zastavitelnou plochu s téže využitím. Byla vymezena zastavitelná plocha o výměře 2,81

ha. Po okrajích je tato plocha lemována pásem izolační zeleně o šíři 10 m. Výše uvedené požadavky jsou tedy splněny.

2) Provéřit vymezení nové zastavitelné plochy pro bydlení (čisté bydlení cca na 4 000 m², na jižní straně plochy zahrada), a to zejména na pozemcích parc. č. 2075, 2022, 2021 a 24 v k. ú. Bělčice (případně okolních dle potřeby). V souvislosti s návrhem plochy prověřit vhodné dopravní napojení lokality např. rozšířením komunikace z pozemku parc. č. 2020 v k. ú. Bělčice.

Vyhodnocení: Na výše uvedených pozemcích došlo k vymezení nové zastavitelné plochy s funkčním využitím bydlení a zahrady. Na základě stanoviska dotčeného orgánu - orgán ochrany ZPF došlo k redukci plochy na celkovou výměru cca 0,46 ha.

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. 1 ÚP Bělčice 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:

Nově vymezené zastavitelné plochy:

ZZH3 - zastavitelná plocha jih/jihovýchod Záhrobí - rozloha 2,81 ha - funkce V - výroba a skladování, IZ - izolační zeleň

ZBE23 - zastavitelná plocha severozápad Bělčice - rozloha 0,46 ha - funkce BV - bydlení vesnické, Z - zahrady

Nově vymezené plochy přestavby:

PZH4 - plocha přestavby jih/jihovýchod Záhrobí - rozloha 1,01 ha - funkce BV - bydlení vesnické, V - výroba a skladování, Z - zahrady

Odůvodnění vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby:

ZZH3: Zastavitelná plocha ZZH3 je vymezena jižně od sídla Záhrobí. V rámci tohoto území jsou v současné době povolené legálně následující stavby a to na základě původního Územního plánu sídelního útvaru Bělčice z roku 1996 a § 18 odst. 5 stavebního zákona. Platná povolení nebyla v rámci zpracování nového Územního plánu Bělčice zohledněna. V zastavitelné ploše je povolena stavba stáje pro skot o výměře 850 m², jímka a zpevněné plochy o výměře 155 m², tyto stavby jsou povoleny stavebním úřadem MěÚ Blatná (č. j. MUBL 11135/2016, dne 5. 10. 2016). V území je dále povolena novostavba skladu sena o zastavěné ploše 674 m², respektive zpevněné plochy o výměře 243 m², povoleno stavebním úřadem MěÚ Blatná (č. j. MUBL 11052/2017, dne 9. 10. 2017).

Zastavitelná plocha by dále byla vymezena pro umístění objektů pro kovovýrobu včetně zpevněných ploch (zejména výrobní hala, sklady, apod.). Z důvodu zajištění ochrany krajinného rázu a zachování panoramatických blízkých i dálkových pohledů na sídlo Záhrobí je po okraji zastavitelné plochy navržen pás izolační zeleně.

Zdůvodnění vymezení rozsahu plochy je následující. V současné době je povoleno zastavění včetně zpevněných ploch o výměře cca 2 000 m². Navrhovaná výměra 2,81 ha odpovídá obdobné velikosti výrobních areálů (většinou zemědělských družstev v okolních sídlech - např. Hornosín 3 ha, Kocelovice 2,9 ha, Tisov 1,9 ha, Hostišovice 3,2 ha, Březí 2,7 ha). Nezastavitelná izolační zeď dosahuje výměry 0,4 ha, šíře 10 m je navržena kvůli správné funkčnosti tohoto opatření. Maximální zastavitelnost plochy 40 % umožňuje ještě následující reálné zastavění (stavbami a zpevněnými plochami) $2,81 - 0,4 = 2,41 * 0,4 = 0,96$ ha - 0,2 ha = 0,76 ha, což odpovídá potřebám investora pro umístění výrobní haly, skladu, zpevněných a manipulačních ploch. Jedná se tak o nezbytný rozsah umožňující realizaci záměru při zachování požárně bezpečnostních opatření (např. situování výrobní haly od skladu sena apod.).

Zastavitelná plocha je navržena v návaznosti na zastavěné území v nejméně konfliktní lokalitě jak vůči stávající zástavbě (jihovýchod obce), tak vůči ochraně zemědělského půdního fondu. Organizace zemědělského půdního fondu, hydrologické a odtokové poměry v území nejsou narušeny. Navržené řešení je z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu nejvýhodnější, neboť po obvodu sídla Záhrobí (západ - sever - východ) se nacházejí půdy II. třídy ochrany. V jižní části sídla se nacházejí nejméně úrodné půdy V. třídy ochrany. Nově plánované stavby budou začleněny již k legálně povoleným stavbám a utvoří tak jeden výrobní komplex.

Potřeba vymezení zastavitelné plochy souvisí s rozvojem podnikání na území města. Povolené zemědělské stavby (areál) slouží pro potřeby soukromého zemědělství, které je obecně v okolí Bělčic tradičním hospodářským odvětvím. Majiteli areálu se zároveň naskytla možnost umístit na jeho pozemcích průmyslový závod, který zároveň vytvoří nová pracovní místa pro obyvatelstvo z nejbližšího okolí. Vymezení nové zastavitelné plochy pro výrobu a skladování se v tomto případě jeví jako nezbytné, neboť v rámci správního území města se nenachází dostatek volných zastavitelných ploch pro výrobu a skladování (nezbytnost v návaznosti na § 4 odst. 2 zákona o ochraně zemědělského půdního fondu). Současný územní plán vymezil převážně stávající stabilizované plochy pro výrobu a skladování, které jsou však kapacitně naplněné. Jedinou navrženou zastavitelnou plochou pro výrobu a skladování je plocha ZTI3 pro soukromou řemeslnou dílnu o výměře 0,12 ha.

Potřeba vymezení nové zastavitelné plochy rovněž souvisí s cílem územního plánování § 18 odst. 1 stavebního zákona: vytváření předpokladů pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území (v tomto případě vytváření podmínek pro hospodářský rozvoj území).

PZH4: Plocha přestavby je celá situována v zastavěném území. Funkční využití měněné plochy je v současné době R - rekreace, v rámci které se nachází 1 stavba, která bude sloužit jako garáž pro zemědělské stroje a techniku. Snahou tedy je využití i stávající stavby v zastavěném území. Jižní část plochy je přičleněna do ploch výroby a skladování opět s cílem účelně využít zastavěné území. V severozápadní části plochy je rozšířena funkce bydlení pro umístění nového rodinného domu. Funkce bydlení je odcloněna pásem zahrad kvůli zmírnění případných negativních vlivů. S ohledem na pozici plochy v zastavěném území a přítomnosti stavby v ploše se dále nejvíce účelné vyhodnocovat dopady na zemědělský půdní fond, jako v případě nové zastavitelné plochy. Pro doplnění lze uvést, že se plocha nachází na V. třídě ochrany zemědělského půdního fondu.

ZBE23: Zastavitelná plocha ZBE23 byla vymezena z důvodu zájmu o výstavbu v dané lokalitě. Udržení dostatečné nabídky zastavitelných ploch v území a zajištění udržitelného rozvoje území města a vytváření předpokladů pro výstavbu navazuje zejména na cíl územního plánování uvedený v § 18 odst. 1 stavebního zákona a tedy na jednu z hlavních podstat územního plánování. Plocha byla redukována na základě požadavku dotčeného orgánu, orgán ochrany ZPF. Zastavitelná plocha je nyní vymezena tak, aby co nejvíce „zapadala“ k zastavěnému území obce a co nejméně narušovala organizaci a případné obhospodařování zemědělského půdního fondu. Nezbytnost vymezení souvisí s vytvořením předpokladů pro výstavbu § 18 odst. 1 stavebního zákona - viz níže a kapitola C.9. Město Bělčice, respektive jeho rozvoj, je zásadně limitováno a to faktem, že kolem celého zastavěného území se primárně nacházejí pouze půdy II. třídy ochrany. V takto navrženém rozsahu je plocha na pozemku parc. č. 2075 v k. ú. Bělčice navržena v rozsahu cca 1800 m², což představuje nezbytný zábor pro 1 max. 2 rodinné domy.

Nový územní plán navrhl pro město (sídlo) Bělčice plochy pro bydlení o výměře 7,94 ha. V současné době jsou využity následující plochy: ZBE5 a ZBE19, na kterých probíhá výstavba, viz vydaná stavební povolení MUBL 3046/2020 a MUBL 6304/2020, výměra ploch je 0,322 ha, respektive 0,468 ha. Využito tedy je přibližně 0,8 ha ploch pro bydlení. Město Bělčice aktivním přístupem v plánování během dvou let připravilo následující zastavitelné plochy pro jejich budoucí využití. Došlo k zainvestování východní části plochy ZBE4 a zisku povolení pro výstavbu potřebné veřejné infrastruktury. Dále došlo k pořízení územních studií pro plochy ZBE6, ZBE7 a ZBE8. Plocha ZBE6 byla již rozparcelována, pro plochu ZBE7 se připravuje geometrický plán dle schválené územní studie a nejbližší době dojde k prodeji pozemků zájemcům o výstavbu.

Nezbytnost vymezení zastavitelné plochy spočívá v plánované kontinuitě kroků souvisejících s územním rozvojem. Během dvou let došlo k přípravě lokalit pro obyvatele se zájmem pro výstavbu. Je zřejmé, že pokud bude obec chtít udržet dostatečnou (minimální) nabídku zastavitelných ploch pro obyvatelstvo, musí k tomu činit i potřebné kroky. Lze očekávat, že projednání změny územního plánu může trvat půl roku až 1 rok. Po schválení změny územního plánu a v případě zdárného zahrnutí uvedené zastavitelné plochy bude nutné zajistit pro plochu napojení na dopravní a technickou infrastrukturu, což opět představuje 1-2 roky včetně projektové přípravy. Dřívější investice do veřejné infrastruktury se v této lokalitě bohužel nejeví jako rentabilní, neboť je striktně vázána právě na vymezenou zastavitelnou plochu.

Zastavitelná plocha je vymezena o výměře 0,46 ha - doposud bylo v sídle využito 0,79 ha, tudíž původní zábor odsouhlasený v rámci územního plánu Bělčice není překročen. Plocha je zároveň vymezena v části mezi zastavěným územím a nadzemním vedením EE tvořící přirozený limit území. Zásadní otázkou související s rozvojem území je nalezení optimálního rozsahu zastavitelných ploch pro určité území. V tomto případě lze tvrdit, že pokud je v roce 2018 optimální výměra 7,94 ha zastavitelných ploch pro bydlení pro město Bělčice, tak po 2 - 4 - 6 letech bude tato hodnota přibližně stále stejná. Není přece možné tvrdit, že v roce 2020 je optimální výměra 6 ha a v roce 2022 pouze 4 ha. Pokud by docházelo ke snižování této hodnoty či vyčkávání na převážné využití zastavitelných ploch, došlo by k výrazné stagnaci výstavby a vychýlení vyváženého vztahu územních podmínek pro udržitelný rozvoj území a to zejména v oblasti soudržnosti společenství obyvatel. Tento trend by vedl k výraznému poklesu počtu obyvatel, stárnutí populace v obcích a k jejich postupnému vyliďňování. Lze se tedy domnívat, že rozloha 7,94 ha zastavitelných pro bydlení se pro město Bělčice jeví jako optimální a zároveň představuje hodnotu, která ve veřejném zájmu zajišťuje udržitelný rozvoj území.

Zastavitelná plocha je navržena na II. třídě ochrany zemědělského půdního fondu. Jedná se tedy o úrodné půdy, jejichž zábor může být proveden pouze ve veřejném zájmu, který převažuje nad veřejným zájmem na ochraně zemědělského půdního fondu. Výše byl uveden veřejný zájem na zajištění podmínek pro udržitelný rozvoj území vyplývající z § 18 stavebního zákona. Veřejný zájem na ochraně zemědělského půdního fondu v tomto případě spočívá na ochraně záboru 0,46 ha II. třídy ochrany.

Na straně jedné je tedy nutné vážit vytváření podmínek pro rozvoj města, zajištění podmínek pro výstavbu z dlouhodobého hlediska, což mimo jiné souvisí s ústavním právem na samosprávu. Na straně druhé vážení veřejných zájmů se nachází ochrana před záboru II. třídy ochrany o rozloze 0,66 ha. V tomto případě lze shledat potřebu města ve vymezení plochy za velmi konzervativní, sledující jasný cíl v návaznosti na jednotlivé kroky prováděné v posledních letech od vydání územního plánu převažující, nad striktní ochranou půd II. třídy ochrany. Naplnění veřejného zájmu v podobě vytvoření podmínek udržitelný rozvoj, respektování nepřekročení hranice odsouhlasených předpokládaných záborů pro město/sídlo Bělčice je kompromisním řešením, sledující cíl územního plánování zajištění souladu mezi veřejnými a soukromými zájmy. Rozsah záboru není nikterak dramatický. V případě setrvání požadavku orgánu ochrany zemědělského půdního fondu na zachování nezastavitelnosti půd II. třídy ochrany by v tomto případě znamenalo jasné narušení hlavního smyslu a podstaty územního plánování. Dále je nutné zmínit, že ochrana jakéhokoliv veřejného zájmu vyplývajícího ze zvláštních právních předpisů nemůže být bezbřehá, stejně tak jako plánovaný rozvoj měst a obcí. V tomto případě je nalezeno kompromisní, jasně odůvodněné řešení, které navazuje na hlavní cíle územního

plánování a je jednoznačně podloženo výpočtem vztahujícím se k původní hranici odsouhlasených záborů.

Nezbytnost vymezení nových zastavitelných ploch souvisí právě s podstatou územního plánování – vytváření předpokladů pro výstavbu a udržitelný rozvoj území. Pokud by nebylo možné dělat změny územních plánů, nebylo by možné vymezovat nové zastavitelné plochy, došlo by k významné stagnaci měst a obcí (nejen v oblasti demografie), ale také celého stavebnictví a bytové politiky.

Vhodnější řešení pro vymezení zastavitelné plochy se v tomto případě dá nalézt velmi těžko, neboť v celém nejbližším okolí města Bělčice se nacházejí II. třídy ochrany. Zábor tříd II. tříd je tedy v tomto případě nezbytný. Vymezení zastavitelné plochy v této lokalitě má přesto jedno pozitivum, neboť z části (cca z poloviny) zasahuje na zadní trakty zahrad a ne čistě do nezastavěného území na ornou půdu nebo trvalé travní porosty. Proto se toto řešení jeví z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu jako výhodné než čisté vymezení „na poli“.

Pozemky určené k plnění funkce lesa nejsou Změnou č. 1 ÚP Bělčice dotčeny.

Tabulka 2: Zábór 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											
Plochy bydlení		0,46	0,00	0,46	0,00	0,00	0,00	0,00			
ZBE23	Bydlení venkovské, zahrady	0,46	0,00	0,46	0,00	0,00	0,00	0,00	NE	NE	NE
Plochy výroby a skladování		2,81	0,00	0,00	0,00	0,00	2,81	0,00			
ZZH3	Výroba a skladování, izolační zeleň	2,81	0,00	0,00	0,00	0,00	2,81	0,00	NE	NE	NE
Souhrn		3,27	0,00	0,46	0,00	0,00	2,81	0,00			
Plochy přestavby (v zastavěném území)											
PZH4 (zast. uz.)	Bydlení venkovské, zahrady, výroba a skladování	1,01	0,00	0,00	0,00	0,00	1,01	0,00	NE	NE	NE
Souhrn		4,48	0,00	0,00	0,00	0,00	3,82				

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

Závlahy, odvodnění a stavby k ochraně pozemku před erozní činností vody nejsou navrhovaným řešením dotčeny.

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.

C.15 ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH VČETNĚ SAMOSTATNÉHO ODŮVODNĚNÍ

K návrhu změny územního plánu nebyly uplatněny žádné námitky.

C.16 VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK

K návrhu změny územního plánu nebyly uplatněny žádné připomínky.

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. 1 ÚP Bělčice rámcově odpovídají ÚP Bělčice):

4 - Koordinační výkres

5 - Výkres širších vztahů

6 - Výkres předpokládaných záborů ZPF a PUPFL

Všechny tyto výkresy jsou nedílnou součástí odůvodnění Změny č. 1 územního plánu Bělčice.

POUČENÍ

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

.....
Pavel Vejšický
starosta obce

.....
Ing. Karel Zeman
1. místostarosta obce