

# ZMĚNA Č. 2 ÚP NIHOŠOVICE

## (k.ú. Nihošovice)



### Opatření obecné povahy

Záznam o účinnosti	
<b>Vydávající správní orgán:</b> ZASTUPITELSTVO OBCE NIHOŠOVICE	<b>Datum nabytí účinnosti změny ÚP:</b>
<b>Pořizovatel:</b> MěÚ STRAKONICE, odbor rozvoje <b>Oprávněná úřední osoba pořizovatele:</b> jméno a příjmení: <i>Ing. arch. MARTA SLÁMOVÁ</i> funkce: vedoucí odboru rozvoje podpis:  jméno a příjmení: <i>VÁCLAV LUKÁŠ</i> funkce: STAROSTA OBCE Nihošovice, zastupitel určený pro spolupráci s pořizovatelem podpis:	<b>Otisk úředního razítka pořizovatele:</b>

**Zhotovitel:**  
**Ing. arch. Jiří Brůha, IČ 10269533**  
Vedoucí projektant: Ing. arch. Jiří Brůha  
Zodpovědný projektant: Ing. arch. Jiří Brůha, Ing. Veronika Picková  
**Datum: březen 2021**  
**Číslo zakázky: 18-009.3**

Zastupitelstvo obce Nihošovice, příslušné podle ustanovení § 6 odst. 5 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), za použití ustanovení § 55 ve spojení s § 54 stavebního zákona, v souladu s ustanovením §§ 171 až 174 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, a dále v souladu s ustanovením § 16 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů

**v y d á v á**

**formou opatření obecné povahy**

dle § 54 odst. 2 stavebního zákona

**Změnu č. 2 ÚP Nihošovice**

upravenou na základě výsledku projednání podle §§ 50 – 53 stavebního zákona  
ve vazbě na §§ 171 – 174 správního řádu.

## ÚVOD:

Hlavním cílem řešení změny č. 2 ÚP Nihošovice je umožnění rozvoje bydlení doplněním dvou ploch smíšených obytných (lokality Z2-1 a Z2-2) a umožnění změny způsobu využití plochy ze smíšeného obytného na veřejné prostranství (lokality Z2-3).

V řešeném území změny jsou aktualizovány limity využití území dle platných ÚAP v rozsahu území zobrazeného ve výkresech resp. budoucího právního stavu vydaného po změně č. 2.

**Změna č. 2 obsahuje celkem 3 lokality, všechny se nachází v k. ú. Nihošovice:**

### **Lokalita Z2-1**

Vymezení plochy bydlení – smíšené obytné s označením SO.14.N. na pozemku parc. č. 1111/1 v jihozápadní části obce Nihošovice.

*Plocha s rozdílným způsobem využití: **smíšená obytná (SO.14.N.)***

### **Lokalita Z2-2**

Vymezení plochy bydlení – smíšené obytné s označením SO.15.N. na čísti pozemků parc. č. 873/8, 873/9 a 873/10 v jihozápadní části obce Nihošovice.

*Plocha s rozdílným způsobem využití: **smíšená obytná (SO.15.N.)***

### **Lokalita Z2-3**

Vymezení plochy přestavby s označením VP.1.N. na pozemku parc. č. 360/5 pro bydlení v severní části obce Nihošovice. Lokalita Z2-3 se nachází v západní části zastavěného území sídla Nihošovice.

*Plocha s rozdílným způsobem využití: **veřejné prostranství – (VP.1.N.)***

## **OBSAH DOKUMENTACE:**

<b>I.</b>	<b>OBSAH A STRUKTURA ÚZEMNÍHO PLÁNU .....</b>	<b>1</b>
I.(1).	TEXTOVÁ ČÁST ÚZEMNÍHO PLÁNU NIHOŠOVICE SE MĚNÍ NÁSLEDOVNĚ:.....	1
I.(1).a.	Vymezení zastavěného území .....	1
I.(1).b.	Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot .....	1
I(1).c.	Urbanistická koncepce, včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně.....	1
I.(1).d.	Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístování, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití.....	1
I.(1).e.	Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochranu před povodněmi, rekreaci, dobývání ložisek nerostných surovin a podobně.....	1
I.(1).f.	Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona), popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití) .....	1
I.(1).g.	Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit 2	2
I.(1).h.	Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle § 8 stavebního zákona .....	2
I.(1).i.	Stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona .....	2
I. (1).j.	Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření.....	2
I.(1).k.	Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její pořízení a přiměřené lhůty pro vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti .....	2
I.(1).l.	Údaje o počtu listů textové části výroku změny č. 2 ÚP Nihošovice a údaje o počtu výkresů grafické části .....	2
<b>II.</b>	<b>OBSAH ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY Č. 2 ÚP NIHOŠOVICE .....</b>	<b>3</b>
II.(1).	OBSAH ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY Č. 2 DLE § 53 ODST. 4 A 5 STAVEBNÍHO ZÁKONA .....	3
II.(1).a.	Přezkoumání souladu změny č. 2 s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem.....	3
II.(1).b.	Přezkoumání souladu změny č. 2 s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území .....	5
II.(1).c.	Vyhodnocení souladu změny č. 2 s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů.....	6
II.(1).d.	Vyhodnocení souladu územního plánu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů .....	7
II.(1).e.	Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí.....	11
II.(1).f.	Stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 stavebního zákona.....	11
II.(1).g.	Sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst. 5 zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly .....	11
II.(1).h.	Komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty.....	12
II.(1).i.	Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch.....	14

<b>II.(2). OBSAH ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY Č. 2 DLE PŘÍLOHY Č. 7 VYHLÁŠKY Č. 500/2006 SB. V PLATNÉM ZNĚNÍ ...</b>	<b>16</b>
II.(2).a. Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů .....	16
II.(2).b. Vyhodnocení splnění požadavků zadání.....	16
II.(2).c. Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 stavebního zákona), s odůvodněním potřeby jejich vymezení .....	16
II.(2).d. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa .....	16
<b>II.(3). ÚDAJE VYŽADOVANÉ SPRÁVNÍM ŘÁDEM PRO ODŮVODNĚNÍ OPATŘENÍ OBECNÉ POVAHY .....</b>	<b>19</b>
II.(3).a. Postup pořízení a zpracování územního plánu .....	19
II.(3).b. Uplatněné námítky, rozhodnutí o námitkách, včetně odůvodnění rozhodnutí o námitkách.....	20
II.(3).c. Vyhodnocení připomínek.....	21
II.(3).d. Úprava dokumentace na základě uplatněných námitek a připomínek .....	21
II.(3).e. Údaje o počtu listů odůvodnění změny č. 2 ÚP Nihošovice a počtu výkresů k němu připojené grafické části .....	22



## I. Obsah a struktura územního plánu

### I.(1). Textová část územního plánu Nihošovice se mění následovně:

#### I.(1).a. Vymezení zastavěného území

Kapitola se nemění.

#### I.(1).b. Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot

Kapitola se nemění.

#### I.(1).c. Urbanistická koncepce, včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně

##### I.(1).c.2. Vymezení zastavitelných ploch

Do výčtu ploch s rozdílným způsobem využití se přidává nová položka: „VP. Veřejná prostranství“

[1] V tabulce Přehled vybraných ploch zastavitelného území se za text/řádek plochy SO.13.N. doplňují texty/řádky, které zní:

70453 Nihošovice	SO.14.N.	0,42	Plochy smíšené obytné
70453 Nihošovice	SO.15.N.	0,22	Plochy smíšené obytné

##### I.(1).c.3. Vymezení ploch přestavby

[2] Na konec odstavce se přidává text ve znění: „Na severu obce Nihošovice bude změněn pozemek určený pro plochu smíšenou obytnou na veřejné prostranství – VP.1.N..“

Do tabulky Přehled ploch přestavby se na konec doplňují texty/řádky, které zní:  
„Nihošovice VP.1.N. Plochy smíšené obytné Veřejná prostranství 0,09“

#### I.(1).d. Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístování, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití

Kapitola se nemění.

#### I.(1).e. Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochranu před povodněmi, rekreaci, dobývání ložisek nerostných surovin a podobně

Kapitola se nemění.

#### I.(1).f. Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona), popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití)

[3] V kapitole I.(1).f.1. Plochy smíšené obytné (SO) se v odstavci „Podmínky prostorového uspořádání:“ na konec odstavce přidává věta, která zní „Pro plochu SO.14.N. platí povinnost umístění staveb hlavních ve vzdálenosti min. 25 m, staveb vedlejší ve vzdálenosti min. 10 m a oplocení ve vzdálenosti min. 5 m od hranice lesních pozemků.“

**I.(1).g. Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit**

Kapitola se nemění.

**I.(1).h. Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle § 8 stavebního zákona**

Kapitola se nemění.

**I.(1).i. Stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona**

Kapitola se nemění.

**I. (1).j. Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření**

Kapitola se nemění.

**I.(1).k. Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její pořízení a přiměřené lhůty pro vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti**

Kapitola se nemění.

**I.(1).l. Údaje o počtu listů textové části výroku změny č. 2 ÚP Nihošovice a údaje o počtu výkresů grafické části**

I.(1).l.1. Údaje o počtu listů textové části výroku změny č. 2 ÚP Nihošovice

Rozsah měněné textové části řešení změny č. 2 ÚP Nihošovice jsou: 1x oboustranně tištěný list (*titulní strana*), 2x oboustranně tištěný list (*úvod + obsah*) a 2 listy (str. 1-2) oboustranně tištěné části výroku. Celkem 5 listů.

I.(1).l.2. Grafická část změny č. 2 ÚP Nihošovice obsahuje tyto výkresy:

Seznam výkresů:

I.1. Výkres základního členění území	1:5 000
I.2. Hlavní výkres	1:5 000
I.3 Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací	1:5 000

Grafická část návrhu územního plánu obsahuje celkem 3 výkresy.

## **II. Obsah odůvodnění změny č. 2 ÚP Nihošovice**

### **II.(1). Obsah odůvodnění změny č. 2 dle § 53 odst. 4 a 5 stavebního zákona**

#### **II.(1).a. Přezkoumání souladu změny č. 2 s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem**

##### **II.(1).a.1. Vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje**

###### **Rozvojové oblasti a rozvojové osy, specifické oblasti**

Politika územního rozvoje ČR, ve znění aktualizace č. 1, 2, 3 a 5 vymezuje rozvojové osy, rozvojové oblasti a specifické oblasti republikového významu. Správní území obce Nihošovice neleží v žádné republikové rozvojové ose, oblasti nebo specifické oblasti.

###### **Koridory a plochy dopravní a technické infrastruktury**

Politika územního rozvoje ČR, ve znění aktualizace č. 1, 2, 3 a 5 vymezuje záměry v oblasti dopravní a technické infrastruktury. Do správního území obce Nihošovice žádné záměry v oblasti dopravní a technické infrastruktury republikového významu nezasahují.

###### **Republikové priority územního plánování**

Politika územního rozvoje ČR, ve znění aktualizace č. 1, 2, 3 a 5 stanovuje obecné priority a cíle územního rozvoje, které je třeba respektovat při územně plánovací činnosti. Platný územní plán Nihošovice tyto obecné priority a cíle naplňuje. Změna č. 2 územního plánu Nihošovice zásadním způsobem nemění stanovenou koncepci rozvoje danou platným územním plánem Nihošovice, tudíž jsou priority a cíle územního rozvoje respektovány.

##### **II.(1).a.2. Vyhodnocení souladu se zásadami územního rozvoje Jihočeského kraje**

###### **Rozvojové oblasti a rozvojové osy, specifické oblasti**

Zásady územního rozvoje Jihočeského kraje, ve znění aktualizací č. 1, 2, 3, 5, 6 a rozsudku Nejvyššího správního soudu 1 As 15/2016 – 85, vymezují rozvojové osy, rozvojové oblasti a specifické oblasti nadmístního významu a upřesňují rozvojové osy, rozvojové oblasti a specifické oblasti republikového významu. Správní území obce Nihošovice neleží v žádné rozvojové ose, oblasti nebo specifické oblasti.

###### **Koridory a plochy dopravní a technické infrastruktury**

Zásady územního rozvoje Jihočeského kraje, ve znění aktualizací č. 1, 2, 3, 5, 6 a rozsudku Nejvyššího správního soudu 1 As 15/2016 – 85, vymezují záměry v oblasti dopravní a technické infrastruktury. Správním územím obce Nihošovice neprochází žádný z těchto záměrů.

Zásady územního rozvoje Jihočeského kraje, ve znění aktualizací č. 1, 2, 3, 5, 6 a rozsudku Nejvyššího správního soudu 1 As 15/2016 – 85, vymezují lokality pro akumulaci povrchových vod, ve správním území obce Nihošovice lokalitu označenou indexem L/E (Nihošovice na Peklově). Tato je vymezována mimo řešené území změny č. 2.

###### **Plochy územního systému ekologické stability**

Zásady územního rozvoje Jihočeského kraje, ve znění aktualizací č. 1, 2, 3, 5, 6 a rozsudku Nejvyššího správního soudu 1 As 15/2016 – 85, vymezují územní systém ekologické stability nadregionálního a regionálního významu. Do území dotčeného změnou č. 2 územního plánu Nihošovice žádné biocentrum ani biokoridor nezasahuje.

## Rozvojové plochy

---

Zásady územního rozvoje Jihočeského kraje, ve znění aktualizací č. 1, 2, 3, 5, 6 a rozsudku Nejvyššího správního soudu 1 As 15/2016 – 85, vymezují nebo definují rozvojové plochy nadmístního významu pro bydlení, výrobu a průmysl, sport a rekreaci, těžbu nerostných surovin, asanaci a asanační úpravy. Ve správním území obce (tudíž ani v území dotčeném změnou) nejsou žádné takovéto plochy vymezeny.

## Priority územního plánování kraje

---

Zásady územního rozvoje Jihočeského kraje, ve znění aktualizací č. 1, 2, 3, 5, 6 a rozsudku Nejvyššího správního soudu 1 As 15/2016 – 85, stanovují priority územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území (zajištění příznivého životního prostředí, hospodářského rozvoje a sociální soudržnosti obyvatel). S ohledem k povaze změny, která ze své podstaty řeší pouze dílčí otázky regulace území, není možné, aby plnila veškeré priority územního plánování kraje. Popsány jsou proto pouze priority, zásady a úkoly týkající se změny č. 2 územního plánu Nihošovice.

### priority pro zajištění příznivého životního prostředí

- Změna územního plánu vymezuje zastavitelnou plochu smíšenou obytnou a v bezprostřední návaznosti na dopravní a technickou infrastrukturu. Tímto faktem je vyloučena nekoncepční forma využívání volné krajiny.

### priority pro zajištění hospodářského rozvoje

- Nejsou s ohledem na charakter řešeného území změny č. 2 územního plánu Nihošovice řešeny.

### priority pro zajištění sociální soudržnosti obyvatel

- Nejsou s ohledem na charakter řešeného území změny č. 2 územního plánu Nihošovice řešeny.

## Podmínky koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot

---

Zásady územního rozvoje Jihočeského kraje, ve znění aktualizací č. 1, 2, 3, 5, 6 a rozsudku Nejvyššího správního soudu 1 As 15/2016 – 85, stanovují podmínky koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot. Územní plán tyto priority respektuje a dále rozvíjí. S ohledem k povaze změny, která ze své podstaty řeší pouze dílčí otázky regulace území, není možné, aby plnila veškeré podmínky ochrany hodnot. Popsány jsou proto pouze podmínky týkající se změny č. 2 územního plánu Nihošovice .

### podmínky koncepce ochrany a rozvoje přírodních hodnot

- Změnou č. 2 územního plánu Nihošovice sice dochází k novým záborům zemědělského půdního fondu, nicméně jsou zabírány půdy, které buď nejsou již zemědělsky obhospodařovány nebo navazují na zastavěné území a veřejný zájem pro jejich zábor převažuje nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu. Charakter změny nepředstavuje ani kolizi se zájmy ochrany přírody a krajiny.
- Změna územního plánu řeší změnu způsobu využití pozemků v sousedství zastavěného území obce a v bezprostřední návaznosti na dopravní a technickou infrastrukturu. Tímto faktem je vyloučena nekoncepční forma využívání volné krajiny.

### podmínky koncepce ochrany a rozvoje kulturních hodnot

- Nejsou s ohledem na charakter řešeného území změny č. 2 územního plánu Nihošovice řešeny.

### podmínky koncepce ochrany a rozvoje civilizačních hodnot

- Nejsou s ohledem na charakter řešeného území změny č. 2 územního plánu Nihošovice řešeny.

## **Podmínky pro zachování nebo dosažení cílových charakteristik krajiny**

Zásady územního rozvoje Jihočeského kraje, ve znění aktualizací č. 1, 2, 3, 5, 6 a rozsudku Nejvyššího správního soudu 1 As 15/2016 – 85, definují základní typy krajiny a stanovují pro ně zásady využívání území. Změna svým charakterem zaměřeným na pouze změnu využití ploch respektuje zásady uvedené v územně plánovací dokumentaci kraje pro příslušný krajinný typ

### **II.(1).b. Přezkoumání souladu změny č. 2 s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území**

Obecně jsou cíle a úkoly územního plánování popsány v §§ 18 a 19 stavebního zákona, které změna č. 2 územního plánu Nihošovice, jak je uvedeno níže, respektuje. S ohledem k povaze změny, která ze své podstaty řeší pouze dílčí otázky regulace území, není možné, aby plnila veškeré úkoly územního plánování. Popsány jsou proto pouze úkoly týkající se změny č. 2 územního plánu Nihošovice.

#### **II.(1).b.1. Soulad s cíli územního plánování**

- soulad s § 18 odst. 1** Tento základní princip dlouhodobé udržitelnosti vývoje obce je změnou č. 2 územního plánu Nihošovice dodržován. Změna vytváří předpoklady pro novou výstavbu, která nebude mít negativní dopad na příznivé životní prostředí.
- Změna svým řešením negativně neovlivňuje přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území včetně urbanistického a architektonického dědictví.
- soulad s § 18 odst. 2** Soustavnost a komplexnost řešení účelného využití a plošného uspořádání území obce Nihošovice je zajištěna kontinuitou a návazností na platný územní plán a na zpracované územně analytické podklady.
- soulad s § 18 odst. 3** Změna č. 2 územního plánu Nihošovice návrh obsahu, ve kterém byly zohledněny požadavky dotčených orgánů, veřejné záměry i záměry soukromé. Tyto pak koordinuje s ohledem na ochranu veřejných zájmů.
- soulad s § 18 odst. 4** Tyto základní principy územního plánování jsou ve změně č. 2 územního plánu Nihošovice respektovány. V navrhovaném řešení dochází k optimálnímu sladění dílčích veřejných i soukromých zájmů, respektujících princip dlouhodobé udržitelnosti vývoje obce. Přijaté řešení rozvoje ovlivňuje zejména růst kvality utvářeného prostředí, než růst počtu obyvatel a plošnou rozlohu zastavitelných ploch.
- soulad s § 18 odst. 5** Není s ohledem na požadavky obsahu změny č. 2 územního plánu Nihošovice řešen.
- soulad s § 18 odst. 6** Nezastavitelné pozemky jsou dle § 2 písm. e) stavebního zákona řešeny pouze na území obce, která nemá vydaný územní plán.

#### **II.(1).b.2. Soulad s úkoly územního plánování**

- soulad s § 19 odst. 1 písm. a)** Zjištění a posouzení stavu území, jeho přírodních, kulturních a civilizačních hodnot je obsaženo v územně analytických podkladech, jejichž analýzy a doporučení změna č. 2 územního plánu Nihošovice využívá.
- soulad s § 19 odst. 1 písm. b)** Není s ohledem na charakter změny řešen.
- soulad s § 19 odst. 1 písm. c)** Změna č. 2 územního plánu Nihošovice reaguje na požadavky na reálný stav v území, čemuž odpovídá i přijaté řešení. Změna respektuje návrh obsahu, ve kterém byly zohledněny požadavky dotčených orgánů, veřejné záměry i záměry soukromé.

<b>soulad s § 19 odst. 1 písm. d)</b>	Změna č. 2 územního plánu Nihošovice respektuje nastavené podmínky z platného územního plánu Nihošovice pro využití ploch s rozdílným způsobem využití a chrání urbanistické, architektonické a estetické hodnoty území.
<b>soulad s § 19 odst. 1 písm. e)</b>	Není s ohledem na charakter změny řešen.
<b>soulad s § 19 odst. 1 písm. f)</b>	Není s ohledem na charakter změny řešen.
<b>soulad s § 19 odst. 1 písm. g)</b>	Není s ohledem na charakter změny řešen.
<b>soulad s § 19 odst. 1 písm. h)</b>	Není s ohledem na charakter změny řešen.
<b>soulad s § 19 odst. 1 písm. i)</b>	Není s ohledem na charakter změny řešen.
<b>soulad s § 19 odst. 1 písm. j)</b>	Není s ohledem na charakter změny řešen.
<b>soulad s § 19 odst. 1 písm. k)</b>	Není s ohledem na charakter změny řešen.
<b>soulad s § 19 odst. 1 písm. l)</b>	Není s ohledem na charakter změny řešen.
<b>soulad s § 19 odst. 1 písm. m)</b>	Není s ohledem na charakter změny řešen.
<b>soulad s § 19 odst. 1 písm. n)</b>	Není s ohledem na charakter změny řešen.
<b>soulad s § 19 odst. 1 písm. o)</b>	Poznatky z oborů architektury, urbanismu, územního plánování, ekologie a památkové péče se v územním plánu uplatňují zejména při stanovení dílčích řešení změny, návrhem doplnění koncepcí apod.

#### **II.(1).c. Vyhodnocení souladu změny č. 2 s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů**

Změna č. 2 územního plánu Nihošovice je zpracována v souladu s platnými předpisy v oboru územního plánování, zákonem 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů, vyhláškou č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů, vyhláškou č. 500/2006 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů.

S ohledem na skutečnost, že se jedná o změnu již vydaného územního plánu Nihošovice, je respektováno jeho členění ploch s rozdílným způsobem využití.

**II.(1).d. Vyhodnocení souladu územního plánu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů**

**Vyhodnocení stanovisek dotčených orgánů došlých k návrhu Změny č. 2 ÚP Nihošovice v rámci veřejného projednání**

poř. č.	DO	text vyjádření/stanovisko	stav
1	MěÚ Strakonice, odbor dopravy, Velké náměstí 2, 386 21 Strakonice	Stanovisko: Plochy s novým způsobem využití musí být vyřešeny komunikačně i velikostmi odstavných ploch dle normových hodnot. Komunikace musí být navrženy dle normových hodnot. Nově navržené křižovatky (hlavně jejich vzdálenosti) musí být v souladu s normovými hodnotami ČSN 73 6110, ČSN 73 6102. Vlastní křižovatky je nutné stavebně upravit tak, aby úhel křížení byl v rozmezí 75° až 105°. Dopravní prostor je nutné oddělit od ostatních ploch (chodníky, zelení). Rozhledové pole v křižovatkách musí být prosto všech překážek vyšších než 75 cm.	podmínky vyplývají z příslušné legislativy, budou řešeny v navazujících řízeních
2	Městský úřad Strakonice, odbor ŽP - ochrana přírody a krajiny, Velké náměstí 2, 386 21 Strakonice	bez připomínek	
3	MěÚ Strakonice - odbor ŽP - ochrana ZPF, Velké náměstí 2, 386 21 Strakonice	K předloženému Oznámení o zahájení řízení o vydání Změny č. 2 Územního plánu obce Nihošovice je nutné požádat orgán ochrany zemědělského půdního fondu o stanovisko = upozornění, že je nutno vyžádat stanovisko z KÚ	akceptováno
4	MěÚ Strakonice, odbor ŽP - vodní hospodářství, Velké náměstí 2, 386 21 Strakonice	Připomínka: - zásobování vodou a odkanalizování lokalit pro bydlení musí být řešeno v souladu s platnými předpisy na úseku vodního hospodářství včetně likvidace odpadních vod.	akceptováno, bude řešeno v navazujících řízeních
5	MěÚ Strakonice, odbor ŽP - odpady, Velké náměstí 2, 386 21 Strakonice	Připomínky: "doporučujeme přepracovat bod I. (1) d.5 Nakládání s odpady, tak aby byl plně v souladu s platnou legislativou - vyhláška č. 321/2014 Sb. a vyhláška 210/2018 Sb. Text by bylo dobré doplnit ještě o nakládání s kovy a biologickým odpadem. Obec je povinna zajistit celoročně místa pro oddělené soustředování odpadů papíru, plastů, skla, kovů a biologicky rozložitelných odpadů. Dále doporučujeme "tuhý komunální odpad" nahradit pojmem "směsný komunální odpad". Pojem uvedený v návrhu územního plánu již zákon nezná."	bude zapracováno a upraveno v návrhu změny
6	MěÚ Strakonice, odbor ŽP - ovzduší, Velké náměstí 2, 386 21 Strakonice	není příslušným orgánem = nutno vyžádat stanovisko KÚ	akceptováno

7	MěÚ Strakonice, odbor ŽP - lesní hospodářství, Velké náměstí 2, 386 21 Strakonice	Sdělení: Lokalita Z2-1 (pozemek p.č. 1111/1 v k.ú. Nihošovice), nově navrhovaná jako plocha smíšená obytná se nachází v ochranném pásmu lesa. Na základě této skutečnosti upozorňujeme, že v případě plánovaného umístění jakýchkoli staveb na tomto pozemku, bude zdejší správní orgán požadovat, aby stavby hlavní byly umístěny ve vzdálenosti min. 25 m, stavby vedlejší ve vzdálenosti min. 10 m a oplocení ve vzdálenosti min. 5 m od hranice lesních pozemků.	bude akceptováno a řešeno v navazujících řízeních
8	KÚ JčK, odbor ŽP, zemědělství a lesnictví, oddělení ochrany přírody, ZPF, SEA a CITES, U Zimního stadionu 1952/2, 370 76 České Budějovice	Stanovisko: <b>nesouhlasí</b> "S ohledem na aktuální souvislosti - viz současně probíhající projednání změny č. 1, v níž byly pro shodné účely využití (smíšené obytné účely) zcela nově navrženy plochy v rozsahu 3,529 ha, přičemž nevyužité plochy ze schváleného územního plánu a projednávané změny č. 1 činí celkem 8,88 ha, <b>nepovažuje</b> krajský úřad navržený zábor ZPF pro další lokalitu se shodným způsobem využití ani za nejvýhodnější řešení ani <b>za nezbytné</b> - v daném případě <b>nebyla prokázána potřeba vymezení nových zastavitelných ploch</b> . Orgán ochrany ZPF proto žádá o přehodnocení a úpravu ÚP v souladu se zásadami kvalitativní a kvantitativní ochrany ZPF (viz § 4 zákona) a zároveň s ohledem na výše uvedené připomínky. Po provedených úpravách bude návrh ÚP znovu předložen k posouzení a ve smyslu § 5 odst. 2 zákona bude vydáno stanovisko k novému návrhu."	<b>bylo vyvoláno dohadovací jednání, které proběhlo dne 23.9.2019 na KÚ v Českých Budějovicích, odboru životního prostředí, zemědělství a lesnictví. Výstupem z jednání je, že navržené plochy jsou z hlediska ochrany ZPF akceptovatelné. K upravenému návrhu změny bude vydáno nové stanovisko.</b>
9	KÚ JčK, odbor ŽP, zemědělství a lesnictví, oddělení ekologie krajiny a NATURA 2000, U Zimního stadionu 1952/2, 370 76 České Budějovice	Stanovisko: souhlas - bez připomínek	
10	Policie ČR, Krajské ředitelství policie Jihočeského kraje, Územní odbor Strakonice, Dopravní inspektorát Strakonice, Na Ohradě 1067, 386 01 Strakonice	Vyjádření: vše co se týká dopravy, dopravních staveb požadujeme řešit projektanty s autorizací na dopravu, dopravní stavby. Požadujeme ponechat územní rezervu na vybudování komunikací dle vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území	podmínka vyplývá z příslušné legislativy, bude řešeno v navazujících řízeních
11	Krajská hygienická stanice Jčk se sídlem v Českých Budějovicích, Na Sadech 25, 370 71 České Budějovice	Stanovisko - "Přes lokalitu Z1-2 plocha SO.10.N vede vedení elektrické energie VN 22 kV, proto se stanovuje podmínka: <b>Plocha zasažená nadlimitním hlukem z provozu vedení vysokého napětí, na nově navrhované ploše smíšené obytné SO.10.N nesmí mít charakter chráněného venkovního prostoru, chráněného venkovního prostoru staveb a chráněného vnitřního prostoru staveb.</b> "	bude akceptováno a doplněno v návrhu změny ÚP

12	Obvodní báňský úřad pro území krajů Plzeňského a Jihočeského, Hřímalého 11, 301 00 Plzeň	Stanovisko: souhlas - bez připomínek	Stanovisko bereme na vědomí
13	Ministerstvo průmyslu a obchodu, Na Františku 32, 110 15 Praha 1	Stanovisko: souhlas za podmínky doplnění údajů o dobývacím prostoru v textové části. "Změna č. 2 ÚP Nihošovice respektuje dobývací prostor č. 70764 Nihošovice, výhradní ložisko stavebního kamene č. 3068700 Nihošovice a chráněná ložisková území (CHLÚ) č. 06870001 Nihošovice a č. 06870002 Nihošovice I, vymezené jihozápadně od sídla, a nenavrhuje sem žádné rozvojové plochy. Dobývací prostor, ložisko i CHLÚ sice zasahují do lokality Z1-1, která je jedním z předmětů změny ÚP, ovšem podstatou této dílčí změny je pouze zákres stabilizovaných ploch s rozdílným způsobem využití dle skutečného stavu. Na str. 13 srovnávacího textu, v kapitole „Dobývání nerostů“ však chybí údaje o dobývacím prostoru a u čísel CHLÚ je mírná nepřesnost."	bude akceptováno a upraveno v návrhu změny ÚP
14	Ministerstvo životního prostředí, odbor výkonu státní správy II, Mánesova 1803/3a, 370 01 České Budějovice 1	Stanovisko: "Vzhledem k faktu, že do řešeného území zasahuje výhradní ložisko stavebního kamene č. 3068700 s názvem "Nihošovice" a jeho dobývací prostor těžební č. 70764, chráněné ložiskové území stavebního kamene č. 06870001 s názvem "Nihošovice" a č. 06870002 s názvem "Nihošovice I", uplatňuje Ministerstvo životního prostředí, odbor výkonu státní správy II, následující požadavek na obsah změny č. 1 a změny č. 2 územního plánu Nihošovice z hlediska ochrany a využití nerostného bohatství: V rámci textové i grafické části změny č. 1 a č. 2 územního plánu respektovat a uvést výše uvedená chráněná ložisková území, výhradní ložisko a dobývací těžební prostor. Dále upozorňujeme, že v řešeném území se nachází poddolovaná území po těžbě polymetalické rudy č. 1275 s názvem "Nihošovice - Zbudov" a po těžbě zlatonosné rudy č. 1290 s názvem "Nihošovice". Lokalizace výše uvedených území je patrná z přiloženého výřezu mapy. Přesný rozsah těchto území je dále dostupný na internetovém odkazu: <a href="https://mapy.geology.cz/udaje_o_uzemi/">https://mapy.geology.cz/udaje_o_uzemi/</a> . Podrobnější údaje lze rovněž získat na adrese: Česká geologická služba, Geofond - oddělení vlivů důlní činnosti, Dačického náměstí 11, 284 01 Kutná Hora."	bude akceptováno a zapracováno do návrhu změny
15	Ministerstvo obrany, Sekce nakládání s majetkem Ministerstva obran, odbor ochrany územních zájmů, Tychonova 1, Praha 6	Stanovisko: Navržené změny nejsou v rozporu se zájmy Ministerstva obrany: souhlas - bez připomínek	Stanovisko bereme na vědomí

16	Ministerstvo vnitra ČR, odbor správy majetku, P.O. BOX 155/OSM, 140 21 Praha 4	Vyjádření: v lokalitě ÚP Nihošovice se nenachází území vymezené Ministerstvem vnitra ČR ve smyslu § 175 odst. 1 stavebního zákona.	Stanovisko bereme na vědomí
17	MěÚ Strakonice, odbor stavební úřad, památková péče, Velké náměstí 2, 386 21 Strakonice	V obci Nihošovice a v části obce Jetišov není vyhlášena památková zóna ani rezervace, není zde vyhlášeno žádné ochranné pásmo z hlediska památkové péče. Jsou zde evidovány nemovité kulturní památky: (zámek - zámeček, kaple sv. Antonína, venkovská usedlost na pozemku parc. č. st. 16 v k. ú. Jetišov). Státní památková péče uplatňuje své zájmy u všech uvedených kulturních památek. V případě jakýchkoliv úprav a zásahů do chráněných objektů a jejich okolí je nutné postupovat v souladu se zákonem 20/1987 Sb.	bereme na vědomí, bude řešeno v navazujících řízeních

**Vyhodnocení stanovisek dotčených orgánů došlých k návrhu Změny č. 2 ÚP Nihošovice v rámci opakovaného veřejného projednání**

poř. č.	DO	text vyjádření/stanovisko	stav
1	KÚ JČK, odbor ŽP, zemědělství a lesnictví, oddělení ochrany přírody, ZPF, SEA a CITES, U Zimního stadionu 1952/2, 370 76 České Budějovice č.j.: MUST/033496/2020	Uděluje souhlas	stanovisko bereme na vědomí
4	Ministerstvo průmyslu a obchodu, Na Františku 32, 110 15 Praha 1. č.j.: MUST/027868/2020	Souhlasí bez připomínek	Stanovisko bereme na vědomí
5	Ministerstvo životního prostředí, odbor výkonu státní správy II, Mánesova 1803/3a, 370 01 České Budějovice 1. č.j.:MUST/032246/2020	Nemá žádné připomínky	stanovisko bereme na vědomí
6	Ministerstvo obrany, Sekce nakládání s majetkem Ministerstva obrany, odbor ochrany územních zájmů, Tychonova 1, Praha 6. č.j.: MUST/031867/2020	Souhlasí, navržené změny nejsou v rozporu se zájmy MO	Stanovisko bereme na vědomí
7	Státní pozemkový úřad, Krajský pozemkový úřad pro Jihočeský kraj, Pobočka Strakonice, Palackého náměstí 1090, 386 01 Strakonice. Č.j.: MUST/031590/2020	Nemá žádné připomínky	Stanovisko bereme na vědomí

8	MěÚ Strakonice, odbor životního prostředí, Velké náměstí 2, 386 01 Strakonice, č.j. MUST//2020	<ol style="list-style-type: none"> <li>1) Z hlediska ochrany přírody a krajiny nemá připomínky</li> <li>2) Z hlediska vodního hospodářství souhlasí s připomínkou, že zásobování vodou a odkanalizování lokalit musí být řešeno v souladu s platnými předpisy</li> <li>3) Z hlediska odpadového hospodářství nejsou připomínky</li> <li>4) Z hlediska státní správy lesů odkazují na stanovisko MUST/013319/2018/ŽP/LH/sek, ve kterém je uvedeno: „V případě, že pozemek parc. č. 1111/1 v k. ú. Nihošovice bude v rámci změny ÚP Nihošovice zahrnut do ploch určených k zástavbě, požadujeme, aby stavby hlavní byly umístěny ve vzdálenosti min. 25 m, stavby vedlejší ve vzdálenosti min. 10 m a oplocení ve vzdálenosti min. 5 m od hranice lesních pozemků“.</li> </ol>	stanovisko bereme na vědomí. Požadavek z hlediska státní správy lesů je již v návrhu změny č. 2 ÚP Nihošovice pro opakované veřejné projednání zapracován, a sice v kapitole I.(1).f..
---	------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

**II.(1).e. Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí**

Vzhledem ke skutečnosti, kdy nebylo krajským úřadem v uplatněném stanovisku podle § 47 odst. 3 stavebního zákona požadováno posoudit změnu č. 2 územního plánu Nihošovice z hlediska vlivů na životní prostředí a stejně tak byl podle výše uvedeného paragrafu vyloučen významný vliv na evropsky významnou lokalitu a ptačí oblast, nebylo provedeno vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území.

**II.(1).f. Stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 stavebního zákona**

Vzhledem ke skutečnosti, kdy nebylo krajským úřadem v uplatněném stanovisku podle § 47 odst. 3 stavebního zákona požadováno posoudit Změnu č. 2 územního plánu Nihošovice z hlediska vlivů na životní prostředí a stejně tak byl podle výše uvedeného paragrafu vyloučen významný vliv na evropsky významnou lokalitu a ptačí oblast, nebylo provedeno vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území. Stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 stavebního zákona tak nemohlo být uplatněno.

**II.(1).g. Sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst. 5 zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly**

Vzhledem ke skutečnosti, kdy nebylo krajským úřadem v uplatněném stanovisku podle § 47 odst. 3 stavebního zákona požadováno posoudit změnu č. 2 územního plánu Nihošovice z hlediska vlivů na životní prostředí a stejně tak byl podle výše uvedeného paragrafu vyloučen významný vliv na evropsky významnou lokalitu a ptačí oblast, nebylo provedeno vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území. Stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 stavebního zákona tak nemohlo být uplatněno.

## **II.(1).h. Komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty**

### **II.(1).h.1. Zdůvodnění přijatého řešení**

- [1] V kapitole I.c.2. se do výčtu ploch s rozdílným způsobem využití přidává nová položka: „VP. Veřejná prostranství“ a ve vymezení zastavitelných ploch se v tabulce Přehled vybraných ploch zastavitelného území se za text/řádek plochy SO.13.N. doplňují texty/řádky, které zní:

„70453 Nihošovice	SO.14.N.	0,42	Plochy smíšené obytné
70453 Nihošovice	SO.15.N.	0,22	Plochy smíšené obytné“

Tabulka zastavitelných ploch je aktualizovaná změnou č. 2 ÚP, která navrhuje zastavitelné plochy smíšené obytné SO.14.N a SO.15.N..

- [2] Na konec odstavce se přidává text ve znění: „*Na severu obce Nihošovice bude změněn pozemek určený pro plochu smíšenou obytnou na veřejné prostranství – VP.1.N..*“

Do tabulky Přehled ploch přestavby“ se na konec doplňují texty/řádky, které zní:

„*Nihošovice VP.1.N. Plochy smíšené obytné Veřejná prostranství 0,09*“

- [3] V kapitole I.(1).f.1. Plochy smíšené obytné (SO) se v odstavci „Podmínky prostorového uspořádání:“ na konec odstavce přidává věta, která zní „*Pro plochu SO.14.N. platí povinnost umístění staveb hlavních ve vzdálenosti min. 25 m, staveb vedlejší ve vzdálenosti min. 10 m a oplocení ve vzdálenosti min. 5 m od hranice lesních pozemků.*“

Důvodem přidání této věty je souhlasné podmíněné stanovisko městského úřadu Strakonice, odboru životního prostředí s výše uvedenými podmínkami.

Řešení změny č. 2 ÚP je invariantní a vychází z urbanistické koncepce schváleného ÚP Nihošovice. Změna č. 2 reaguje na potřeby rozvoje obce. Návrh změny územního plánu vytváří předpoklady pro výstavbu a trvale udržitelný rozvoj území vyváženým řešením a rozvojem podmínek pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území, při zachování a vytváření podmínek pro příznivé životní prostředí, respektováním kulturního a architektonického dědictví a ochrany přírody.

### **II.(1).h.2. Zdůvodnění vymezení zastavitelných ploch**

Změna č. 2 ÚP řeší 3 lokality. Ve dvou se jedná o návrh zastavitelných ploch. Ve třetí lokalitě se jedná o návrh plochy přestavby.

Vlivem těchto změn nebudou nijak narušeny podmínky ochrany přírodních, civilizačních a kulturních hodnot území.

#### **Lokalita Z2-1**

Jedná se o plochu smíšenou obytnou SO.14.N., nacházející se na pozemku parc. č. 1111/1.

Limity využití území – celá lokalita se nachází ve vzdálenosti 50 m od okraje lesa, v ochranném pásmu radaru Třebotovice – PVO Třebotovice, v území s archeologickými nálezy III. kategorie, ve zranitelné oblasti, v útvaru podzemních vod a v oblasti se zhoršenou kvalitou ovzduší

#### **Odůvodnění:**

Navrhovaná plocha pro bydlení je navržena mezi dvěma polygony zastavěného území, v blízkosti dvou zastavitelných ploch, je dobře dopravně obsloužena z místní komunikace, z inženýrských sítí je v dosahu stávající vodovod a komunikační vedení.

Změna č. 2 ÚP návrhem nové plochy pro bydlení reaguje na zvýšené požadavky vlastníků na vymezení ploch s tímto způsobem využití. Bude zvýšena sociální soudržnost stálých obyvatel.

Návrhem nevznikají nedostupné nebo těžko obhospodařovatelné plochy, jsou respektovány prvky ÚSES, zastavitelné plochy nezasahují do jejich vymezení. Využití plochy nebude narušovat organizaci

zemědělského půdního fondu, hydrologické a odtokové poměry v území ani sít' zemědělských účelových cest.

### **Lokalita Z2-2**

Jedná se o plochu smíšenou obytnou SO.15.N., nacházející se na části pozemků parc. č. 873/8, 873/9 a 873/10.

Limity využití území – celá lokalita se nachází v ochranném pásmu radaru Třebotovice – PVO Třebotovice, ve zranitelné oblasti, v útvaru podzemních vod a v oblasti se zhoršenou kvalitou ovzduší.

Část lokality se nachází v území s archeologickými nálezy II. kategorie, zbývající část se nachází v území s archeologickými nálezy III. kategorie.

#### ***Odůvodnění:***

Navrhovaná plocha pro bydlení navazuje na zastavěné území a jejím vymezením dojde k souladu vymezení způsobu využití plochy (SO) a vlastnické hranice pozemků. Vlastníci budou moci své celé pozemky využívat pro bydlení. Lokalita bude dopravně obsloužena z místní komunikace přes stabilizovanou plochu smíšenou obytnou. V místní komunikaci se nachází stávající inženýrské sítě: vodovodní řad, STL plynovod, splašková a dešťová kanalizace, vedení el. energie NN.

Změna č. 2 ÚP návrhem nové plochy pro bydlení reaguje na zvýšené požadavky vlastníků na vymezení ploch s tímto způsobem využití. Bude zvýšena sociální soudržnost stálých obyvatel.

Návrhem nevznikají nedostupné nebo těžko obhospodařovatelné plochy, jsou respektovány prvky ÚSES, zastavitelné plochy nezasahují do jejich vymezení. Využití plochy nebude narušovat organizaci zemědělského půdního fondu, hydrologické a odtokové poměry v území ani sít' zemědělských účelových cest.

### **Lokalita Z2-3**

Jedná se o plochu přestavby pro veřejné prostranství VP.1.N., nacházející se na pozemku parc. č. 360/5.

Limity využití území – celá lokalita se nachází v území s archeologickými nálezy III. kategorie, ochranném pásmu radaru Třebotovice – PVO Třebotovice, ve zranitelné oblasti, v útvaru podzemních vod a v oblasti se zhoršenou kvalitou ovzduší. Do lokality zasahuje ochranné pásmo zemědělského areálu, ochranné pásmo STL plynovodu a ochranné pásmo vodovodního řadu.

#### ***Odůvodnění:***

Navrhovaná plocha přestavby, změnou způsobu využití ze smíšeného obytného na veřejné prostranství, uvede do souladu stávající způsob využití plochy, neboť je pozemek dlouhodobě využíván jako veřejné prostranství. Lokalita je výborně dopravně obsloužena z místních komunikací ze západní a severovýchodní strany. V místní komunikaci se nachází stávající inženýrské sítě: vodovodní řad, STL plynovod a dálkový optický kabel.

Změna č. 2 ÚP návrhem nové plochy pro bydlení reaguje na zvýšené požadavky vlastníků na vymezení ploch s tímto způsobem využití. Bude zvýšena sociální soudržnost stálých obyvatel.

Návrhem nevznikají nedostupné nebo těžko obhospodařovatelné plochy, jsou respektovány prvky ÚSES, zastavitelné plochy nezasahují do jejich vymezení. Využití plochy nebude narušovat organizaci zemědělského půdního fondu, hydrologické a odtokové poměry v území ani sít' zemědělských účelových cest.

## **II.(1).h.3. Zdůvodnění dopravní infrastruktury**

### **Lokalita Z2-1**

Plocha SO.14.N. v lokalitě Z2-1 je dobře dopravně obsloužena ze stávající místní komunikace. **Lokalita Z2-2**

Plocha SO.15.N. v lokalitě Z2-2 je dopravně obsloužena ze stávající místní komunikace přes stabilizovanou plochu SO.

### **Lokalita Z2-3**

Plocha přestavby VP.1.N. v lokalitě Z2-3 je dobře dopravně obsloužena ze stávajících místních komunikací ze západní a severovýchodní strany.

Koncepce dopravní infrastruktury ÚP Nihošovice se změnou č. 2 ÚP nemění.

#### **II.(1).h.4. Zdůvodnění vymezení územního systému ekologické stability (ÚSES)**

Do řešeného území změny č. 2 ÚP nezasahují žádné prvky ÚSES.

#### **II.(1).h.5. Zdůvodnění vymezení veřejně prospěšných staveb a opatření**

Změnou č. 2 se nemění vymezení veřejně prospěšných staveb ani veřejně prospěšných opatření, nové stavby ani opatření nejsou navrhovány.

#### **II.(1).h.6. Vyhodnocení ve vztahu k rozboru udržitelného rozvoje (RURU)**

Přijaté řešení návrhu změny č. 2 ÚP v území zlepšuje podmínky pro využití zastavěného území a rozvoj bydlení při respektování limitů a podmínek využití území. Sociální soudržnost nebude vlivem řešení návrhu změny ÚP narušena, protože nepřináší žádná rizika v oblasti sociální soudržnosti obyvatelstva v řešeném území. Přírodní prostředí nebude vlivem řešení změny narušeno. Návrh na plochách s I. a II. třídou ochrany půdního fondu jsou řádně odůvodněny.

#### **II.(1).i. Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch**

Lze konstatovat, že zastavěné území ve městě Nihošovice a okolních sídlech je účelně využíváno, zastavitelných ploch je dostatek

#### **II.(1).i.1. Prokázání potřeby vymezení nových zastavitelných ploch**

Podle § 55 odst. 4 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění, lze další zastavitelné plochy změnou územního plánu vymežit pouze na základě prokázání potřeby vymezení nových zastavitelných ploch.

#### **Plochy bydlení - plochy smíšené obytné v platném ÚP včetně zm. č. 1:**

k.ú	označení	Výměra (ha)	Zahájená dokončená výstavba RD (ha)	či Výměra k dispozici (ha)
Nihošovice (70453)	SO.1.N.	0,350	0,350	0,000
Nihošovice (70453)	SO.3.N.	0,540	0,000	0,540
Nihošovice (70453)	SO.4.N.	1,030	1,030	0,000
Nihošovice (70453)	SO.5.N.	0,430	0,000	0,430
Nihošovice (70453)	SO.6.N.	0,160	0,000	0,160
Nihošovice (70453)	SO.7.N.	0,680	0,680	0,000
Nihošovice (70453)	SO.8.N.	0,370	0,000	0,370
Nihošovice (70453)	SO.9.N.	0,250	0,000	0,250
Nihošovice (684023)	SO.10.N. zm. č 1	2,010	0,000	2,010
Nihošovice (684023)	SO.11.N. zm. č 1	1,010	0,000	1,010
Nihošovice (684023)	SO.12.N. zm. č 1	0,370	0,000	0,370
Nihošovice (684023)	SO.13.N. zm. č 1	0,430	0,000	0,430
Jetišov (77453)	SO.1.J.	0,220	0,000	0,220
Jetišov (77453)	SO.2.J.	1,580	0,000	1,580
Jetišov (77453)	SO.3.J.	0,830	0,000	0,830
<b>Celkem plochy smíšené obytné</b>		<b>9,46</b>	<b>2,060</b>	<b>8,20</b>

#### **Odborný odhad potřeby zastavitelných ploch pro bydlení:**

- Požadavky vyplývající z demografického vývoje.....2 b.j.
- Požadavky vyplývající z nechtěného soužití.....4 b.j.

Celkem (1 rok ).....6 b.j.

(b.j. = bytová jednotka; průměrný počet obyvatel na 1b.j. je cca 2,6)

Vzhledem k charakteru obce a předpokládanému zájmu žadatelů o bydlení se stanovuje poměr b.j. následovně:

90% bytů v plochách SMÍŠENÝCH OBYTNÝCH (SO).....5 b.j.  
10% bytů v plochách BYDLENÍ v bytových domech.....1 b.j.

Celkem.....6 b.j.

1b.j. v RD v ploše SMÍŠENÝCH OBYTNÝCH (SO) = potřeba cca 2500m<sup>2</sup>  
1b.j. v bytě v ploše BYDLENÍ v bytových domech = potřeba cca 250m<sup>2</sup>

Výpočet potřeby zastavitelných ploch pro bydlení (1 rok) :

Potřeba ploch pro bydlení v plochách:

SMÍŠENÝCH OBYTNÝCH venkovských (SV) = .....cca 1,25 ha

BYDLENÍ v bytových domech (BH) = .....cca 0,03 ha

**Potřeba ploch pro bydlení..... cca 1,28 ha**

Reserva 40%.....cca 0,512 ha

**Potřeba ploch pro bydlení na 1 rok..... celkem 1,792 ha.**

**Plochy pro bydlení nově navržené oproti vydanému ÚP:**

k.ú	označení	Výměra (ha)	Zahájená dokončená výstavba RD (ha)	či Výměra k dispozici (ha)
Nihošovice (684023)	SO.14.N. zm. č 2	0,420	0,000	0,420
Nihošovice (684023)	SO.15.N. zm. č 2	0,220	0,000	0,420
<b>Celkem plochy smíšené obytné</b>		<b>0,640</b>	<b>0,000</b>	<b>0,640</b>

**Závěr – plochy bydlení:**

V řešeném území je celková potřeba cca **1,792 ha** plochy pro bydlení ročně, přičemž do potřeby je započítána i přiměřená rezerva. V době zpracování územního plánu nelze totiž spolehlivě určit, které plochy budou k zástavbě fakticky nabídnuty. Běžnou skutečností dnešních územních plánů jsou rezervy v rozsahu 50 -100%, z čehož vyplývá, že zahrnutá rezerva 40% je opodstatněná.

Nevyužitá plocha pro bydlení ve vydaném (schváleném) územním plánu má výměru **8,20 ha**, nově je vymezeno dalších **0,64 ha**. Celkem je vymezeno **8,84 ha** zastavitelných ploch bydlení.

Z výše uvedeného vyplývá, že návrh vyhovuje pro období dalších 5-8 let s ohledem na stávající tempo výstavby v obci Nihošovice a okolních sídlech.

Potřebnost vymezení ploch pro bydlení se dle § 55 odst. 1 stavebního zákona provádí jednou za 4 roky v rámci vyhodnocování územního plánu, pokud bude tempo výstavby pomalejší než předpoklad, lze plochy redukovat, eventuálně doplnit další, pokud se prokáže nemožnost využití již vymezených zastavitelných ploch a vyvstane potřeba vymezení nových zastavitelných ploch.

## **II.(1).i.2. Vyhodnocení účelného využití zastavěného území**

Jedním z hlavních cílů územního plánování je ochrana krajiny jako podstatné složky prostředí života obyvatel. S ohledem na to územní plánování určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajištění ochrany nezastavěného území. Zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území.

### **Plochy bydlení**

Lze konstatovat, že zastavěné území v jednotlivých sídlech je účelně využíváno bez významnějších plošných rezerv. Nově vymezené zastavitelné plochy jsou v atraktivním přírodním prostředí s dobrou dopravní dostupností. Potřeba vymezení nových zastavitelných ploch pro bydlení vyplynula z důvodu, že část ploch pro bydlení vyjmutých ve schváleném ÚP Nihošovice, včetně jeho změn, je již zastavěna nebo zainvestována a území potřebuje z důvodu nárůstu počtu obyvatel nabídnout alternativní plochy pro bydlení.

## II.(2). Obsah odůvodnění změny č. 2 dle přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb. v platném znění

### II.(2).a. Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů

V rámci změny č. 2 územního plánu Nihošovice nedojde k nesouladu v koordinaci využívání území z hlediska širších vztahů. Tato změna územního plánu se týká změny způsobu využití pozemků uvnitř katastrálního území obce Nihošovice v dostatečné vzdálenosti od správních hranic s okolními obcemi.

### II.(2).b. Vyhodnocení splnění požadavků zadání

Navrhovaná lokalita Z2-1 změny č. 2 územního plánu Nihošovice je v souladu s požadavky zadání. Dvě lokality Z2-2 a Z2-3 byly do změny č. 2 územního plánu Nihošovice přidány nad rámec zadání. Bylo tak učiněno na základě pokynu pořizovatele po veřejném projednání. Pokyn pořizovatele vychází z požadavku obce a vypořádaných námitek tří vlastníků pozemků.

### II.(2).c. Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 stavebního zákona), s odůvodněním potřeby jejich vymezení

Ve změně č. 2 územního plánu Nihošovice nejsou navrhovány žádné záměry, které by mohly být identifikovány jako záměry nadmístního významu.

### II.(2).d. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa

#### II.(2).d.1. Vyhodnocení záboru pozemků zemědělského půdního fondu (ZPF)

#### Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení ÚPD na zemědělský půdní fond

Toto vyhodnocení je zpracováno dle novely zákona ČNR č.334/1992 Sb., o ochraně ZPF která nabyla účinnosti dne 1. 4. 2015, kterou se upravují veškeré podrobnosti ochrany ZPF. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení územně plánovací dokumentace na zemědělský půdní fond se skládá z textové a grafické části. Grafická část se zpracovává v samostatném doplňujícím výkresu, jehož podkladem jsou mapy měřítek použitých pro hlavní výkresy. Rozsah a přesnost tohoto vyhodnocení a znázornění se řídí podle stupně a kategorie zpracované územně plánovací dokumentace.

Vyhodnocení se dále člení podle navrhovaného funkčního využití pozemků na jednotlivé plochy, na kterých se uvažuje s umístěním výhledových rozvojových záměrů.

V následující tabulce jsou uvedeny základní údaje o navržené lokalitě v řešeném území. Jedná se o označení lokality, funkční využití, zábor půdy ze zemědělského půdního fondu, BPEJ, základní hodnotový ukazatel (ZHU; 1000,- Kč na ha). Je zde také podrobněji naznačena charakteristika půdy navržených lokalit.

#### Tabulka vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond změny č. 2 ÚP Nihošovice:

kód plochy	navrhovaný způsob využití plochy	celkový zábor ZPF (ha)	zábor ZPF podle jednotlivých kultur (ha)							zábor ZPF podle tříd ochrany (ha)							
			orná půda	chmelnice	vínice	zahrady	ovocné sady	ostatní plochy	trvalé travní porosty	I.	II.	III.	IV.	V.			
ZASTAVITELNÉ PLOCHY																	
SO.14.N.	plocha smíšená obytná	0,42	0,42	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0,42			

kód plochy	navrhovaný způsob využití plochy	celkový zábor ZPF (ha)	zábor ZPF podle jednotlivých kultur (ha)							zábor ZPF podle tříd ochrany (ha)				
			orná půda	chmelnice	vinice	zahrady	ovocné sady	ostatní plochy	trvalé travní porosty	I.	II.	III.	IV.	V.
SO.15.N.	plocha smíšená obytná	0,22	-	-	-	-	-	-	0,22	-	0,11	-	-	0,11
<b>ZÁBOR ZPF ZASTAVITELNÉ PLOCHY CELKEM</b>		<b>0,64</b>	<b>0,42</b>	-	-	-	-	-	<b>0,22</b>	-	<b>0,11</b>	-	-	<b>0,53</b>
<b>PLOCHY PŘESTAVBY</b>														
VP.1.N.	veřejné prostranství	0,09	0,09	-	-	-	-	-	-	0,01	-	0,08	-	-
<b>ZÁBOR ZPF PLOCHY PŘESTAVBY CELKEM</b>		<b>0,09</b>	<b>0,09</b>	-	-	-	-	-	-	<b>0,01</b>	-	<b>0,08</b>	-	-
<b>NOVÝ ZÁBOR ZPF CELKEM – zm. č. 2</b>		<b><u>0,73</u></b>	<b><u>0,51</u></b>	-	-	-	-	-	<b><u>0,22</u></b>	<b><u>0,01</u></b>	<b><u>0,11</u></b>	<b><u>0,08</u></b>		<b><u>0,53</u></b>

V řešeném území změny č. 2 ÚP Nihošovice dochází v malém rozsahu k návrhu záboru ZPF s I. i II. třídou ochrany.

II.(2).d.2. Zdůvodnění záboru zemědělského půdního fondu

### Úvodní posouzení

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

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

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

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

Při úvaze, zda převažuje ten či onen veřejný zájem, byl porovnáván zájem na rozvoji se zájmem na ochraně zemědělského půdního fondu z pohledu ekonomického a zájem na rozvoji obce se zájmem na ochraně

zemědělského půdního fondu z pohledu ekologického. V obou případech bylo toto porovnání vztaženo ke konkrétní lokalitě.

Podle § 4 odst. 4 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu u ploch, které jsou již jednou obsaženy v platné územně plánovací dokumentaci, pokud při nové územně plánovací činnosti nemá dojít ke změně jejich využití, nemusí být prokazována skutečnost, že veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu.

## **Odůvodnění**

---

Úvodem je potřeba upozornit na skutečnost, že sídlo Nihošovice se podstatnou částí zastavěného území rozkládá na půdách s nejvyššími třídami ochrany, takže při návrhu rozvojových ploch v návaznosti na zastavěné území se mohou vyskytnout menší či větší zábery těchto půd.

### **Lokalita Z2-1**

---

Navrhovaná plocha pro bydlení SO.14.N. je navržena mezi dvěma polygony zastavěného území, v blízkosti dvou zastavitelných ploch, je dobře dopravně obsloužena z místní komunikace, z inženýrských sítí je v dosahu stávající vodovod a komunikační vedení.

Změna č. 2 ÚP návrhem nové plochy pro bydlení reaguje na zvýšené požadavky vlastníků na vymezení ploch s tímto způsobem využití. Bude zvýšena sociální soudržnost stálých obyvatel.

Návrhem nevznikají nedostupné nebo těžko obhospodařovatelné plochy, jsou respektovány prvky ÚSES, zastavitelné plochy nezasahují do jejich vymezení. Využití plochy nebude narušovat organizaci zemědělského půdního fondu, hydrologické a odtokové poměry v území ani síť zemědělských účelových cest.

### **Lokalita Z2-2**

---

Navrhovaná plocha pro bydlení SO.15.N. navazuje na zastavěné území, je dobře dopravně obsloužena z místní komunikace přes stabilizovanou plochu smíšenou obytnou, v dosahu inženýrských sítí: stávající vodovod, STL plynovod, splašková a dešťová kanalizace a vedení el. energie NN. Polovina zastavitelné plochy (0,11 ha) je vymezena na ploše s II. třídou ochrany, polovina (0,11 ha) je vymezena na ploše s V. třídou ochrany. V tomto případě se na navrhované ploše nachází rozhraní půdy s II. a V. třídou ochrany, dále na západ od obce se vyskytuje pouze V. třída ochrany. U navrhované plochy převažuje veřejný zájem pro umožnění rozvoje bydlení a uvedení souladu vymezení způsobu využití plochy s majetkovými hranicemi.

Změna č. 2 ÚP návrhem nové plochy pro bydlení reaguje na zvýšené požadavky vlastníků na vymezení ploch s tímto způsobem využití. Bude upevněna a posílena sociální soudržnost stálých obyvatel.

Návrhem nevznikají nedostupné nebo těžko obhospodařovatelné plochy, jsou respektovány prvky ÚSES, zastavitelné plochy nezasahují do jejich vymezení. Využití plochy nebude narušovat organizaci zemědělského půdního fondu, hydrologické a odtokové poměry v území ani síť zemědělských účelových cest.

### **Lokalita Z2-3**

---

Navrhovaná plocha přestavby VP.1.N. v lokalitě Z2-3 se nachází v severní části zastavěného území obce, je dobře dopravně obsloužena z místních komunikací v dosahu inženýrských sítí. Nepatrná část plochy se nachází na ploše s I. třídou ochrany (0,01 ha), zbytek se nachází na ploše s III. třídou ochrany (0,08 ha). Opět v tomto případě se plocha s nejvyšším stupněm ochrany rozprostírá jihozápadním směrem do obce, v navrhované ploše přechází do III. třídy ochrany, která pokračuje dále na sever a severozápad. U navrhované plochy převažuje veřejný zájem pro uvedení do souladu s dlouhodobým způsobem využití – veřejné prostranství.

Návrhem nevznikají nedostupné nebo těžko obhospodařovatelné plochy, jsou respektovány prvky ÚSES, zastavitelné plochy nezasahují do jejich vymezení. Využití plochy nebude narušovat organizaci zemědělského půdního fondu, hydrologické a odtokové poměry v území ani síť zemědělských účelových cest.

## II.(2).d.3. Zdůvodnění záboru pozemků určených k plnění funkcí lesa (PUPFL)

Změnou č. 2 územního plánu Nihošovice nedochází k novým záborům PUPFL.

## II.(3). Údaje vyžadované správním řádem pro odůvodnění opatření obecné povahy

### II.(3).a. Postup pořízení a zpracování územního plánu

Územní plán Nihošovice byl vydán 22. 5. 2008 a nabyl účinnosti 29. 8. 2008. Dne 20. 3. 2018 bylo rozhodnuto o pořízení Změny č. 1 ÚP Nihošovice na základě Zprávy o uplatňování územního plánu Nihošovice.

Změna č. 2 ÚP Nihošovice je pořizována zkráceným postupem v souladu s § 55a a § 55b stavebního zákona z vlastního podnětu obce. Zastupitelstvo obce rozhodlo o pořízení změny a o jejím obsahu dne 7. 3. 2019 usnesením č.j. 10/2019. Důvodem pořízení změny č. 2 je požadavek vlastníka pozemku na vymezení nové zastavitelné plochy. Jako určený zastupitel pro spolupráci s pořizovatelem byl určen starosta obce Nihošovice Václav Lukáš. Obec Nihošovice požádala Městský úřad Strakonice o pořízení Změny č. 2 územního plánu Nihošovice dne 15. 3. 2019.

Projektantem Změny č. 2 ÚP Nihošovice je Ing. arch. Brůha, Riegrova 1745/59, 370 01 České Budějovice.

Na žádost obce je grafická část Změny č. 2 ÚP Nihošovice zpracována společně s grafickou částí Změny č. 1 ÚP Nihošovice.

V souladu s § 55b a obdobným použitím § 52 odst. 1) a 2) stavebního zákona pořizovatel oznámil jednotlivě dotčeným orgánům, krajskému úřadu, sousedním obcím a oprávněným investorům (v souladu s § 23a stavebního zákona) písemností ze dne 16. 5. 2020 č.j. MUST/021902/2019/OR/hud datum a místo konání veřejného projednání. Návrh změny územního plánu a oznámení o konání veřejného projednání pořizovatel doručil také veřejnou vyhláškou na úřední desce a elektronické úřední desce obce Nihošovice a Městského úřadu Strakonice. Veřejné projednání se konalo dne 26. 6. 2019 na Obecním úřadu Nihošovice. Z veřejného projednání byl pořízen písemný záznam, který je součástí spisu.

Podle § 55b odst. 1) a 2) stavebního zákona ve vazbě na ustanovení § 52 odst. 1) a 2) stavebního zákona mohl nejpozději do 7 dnů ode dne konání veřejného projednání k návrhu Změny č. 2 ÚP Nihošovice každý uplatnit své připomínky. Vlastníci pozemků a staveb dotčených návrhem změny, oprávněný investor a zástupce veřejnosti mohli podat ve stejné lhůtě námítky, ve kterých muselo být uvedeno odůvodnění, údaje podle katastru nemovitostí dokladující dotčená práva a vymezeno území dotčené námitkou. Námitka musela obsahovat formální náležitosti pro podání vyplývající z § 37 správního řádu. Dotčené orgány uplatnily do 7 dnů ode dne veřejného projednání svá stanoviska.

V procesu pořizování Změny č. 2 ÚP Nihošovice byly uplatněny tři námítky vlastníků pozemků. (Stejní vlastníci uplatnili tytéž námítky i v procesu změny č. 1). Z námitek vyplývá, že požadují úpravu funkčního využití na částech svých pozemků tak, aby celé jejich pozemky měly funkční využití pro bydlení. Námítky byly po projednání s určeným zastupitelem akceptovány. Návrh rozhodnutí o námítkách byl projednán s dotčenými orgány. Jelikož i obec Nihošovice vznesla požadavek na doplnění obsahu změny č. 2 kvůli změně funkčního využití na obecním pozemku, byl obsah Změny č. 2 ÚP Nihošovice doplněn o změnu funkčních využití na požadovaných pozemcích a znovu projednán v opakovaném veřejném projednání. To se konalo dne 5. 8. 2020.

Zpracování vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území nebylo požadováno.

V souladu s § 55b odst. 4) stavebního zákona zaslal dne 9. 11. 2020 krajský úřad jako nadřízený orgán pořizovateli stanovisko k návrhu změny územního plánu (KUJCK 135948/2020). Toto stanovisko neobsahovalo žádné upozornění na nedostatky z hlediska § 55b odst. 4) stavebního zákona. Ve stanovisku je konstatováno, že návrh Změny č. 2 ÚP Nihošovice

a) není v rozporu s Politikou územního rozvoje ČR, v platném znění

- b) není v rozporu se Zásadami územního rozvoje Jihočeského kraje, v platném znění
  - c) nekoliduje z hlediska širších územních vztahů
- a lze zahájit řízení o změně č. 2 ÚP Nihošovice podle § 53 a následujících stavebního zákona.

Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem dle § 53 odst. 1) stavebního zákona vyhodnotil výsledky projednání.

K návrhu Změny č. 2 ÚP Nihošovice nebyly již uplatněny žádné další námítky ani připomínky.

Pořizovatel v souladu s ustanovením § 53 odst. 4) stavebního zákona přezkoumal soulad návrhu změny ÚP

- a) s politikou územního rozvoje a s územně plánovací dokumentací vydanou krajem
- b) s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území
- c) s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů
- d) s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popř. s výsledky řešení rozporů.

Jelikož nebyl shledán rozpor s požadavky uvedenými v § 53 odst. 4) stavebního zákona, byl návrh Změny č. 2 ÚP Nihošovice předán zastupitelstvu obce Nihošovice k vydání.

Zastupitelstvo obce Nihošovice v souladu s ustanovením § 54 odst. 2 stavebního zákona ověřilo, že návrh Změny č. 2 ÚP Nihošovice není v rozporu s politikou územního rozvoje, s územně plánovací dokumentací kraje nebo výsledkem řešení rozporů a se stanovisky dotčených orgánů nebo stanoviskem krajského úřadu a vydalo dne 22. 12. 2020, svým usnesením č. 44/2020 Změnu č. 2 ÚP Nihošovice.

Obec v souladu s § 55 odst. 7 stavebního zákona doručila Změnu č. 2 územního plánu Nihošovice a úplné znění územního plánu po obou změnách veřejnou vyhláškou. Změna č. 2 ÚP Nihošovice nabyla účinnosti dnem doručení veřejnou vyhláškou, tedy dne.....

## **II.(3).b. Uplatněné námítky, rozhodnutí o námitkách, včetně odůvodnění rozhodnutí o námitkách**

### **NÁVRH ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH UPLATNĚNÝCH K NÁVRHU ZMĚNY Č. 1 A 2 ÚZEMNÍHO PLÁNU NIHOŠOVICE**

Městský úřad Strakonice, odbor rozvoje, oddělení územního plánování, jako úřad územního plánování příslušný podle § 6 odst. 1 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“)

vyzval dotčené orgány a krajský úřad jako nadřízený orgán dle § 53 odst. 1 stavebního zákona, aby uplatnily ve lhůtě 30 dnů svá stanoviska k návrhu rozhodnutí o námitkách. Námítky byly uplatněny ve stanovené lhůtě do 7 dnů ode dne konání veřejného projednání návrhu Změny č. 1 územního plánu Nihošovice.

Uplatněná stanoviska byla souhlasná. Pokud dotčený orgán nebo krajský úřad jako nadřízený orgán neuplatní stanovisko v uvedené lhůtě, rovněž se má za to, že s návrhem rozhodnutí souhlasí.

Námítka č. 1:

a) Identifikační údaje: Michal Vostrý, Nihošovice 100, 387 01 Nihošovice

b) Znění námítky: Žádám o doplnění nebo změnu v Územním plánu Nihošovice tak, aby celý pozemek parc. č. 873/10 v obci Nihošovice, který je v mém vlastnictví, viz obr. níže, byl zahrnutý do zastavěného území obce s funkčním využitím „plochy smíšené obytné“.

Podavatel námítky je vlastníkem pozemku parc. č. 873/10 v k. ú. Nihošovice. Cca polovina jmenovaného pozemku je ve stávajícím územním plánu zahrnuta do zastavitelné plochy SO.4.N s funkčním využitím „SO – plochy smíšené obytné“. Ze Zprávy o uplatňování ÚP Nihošovice vyplývá, že tato část pozemku je již využita k výstavbě. V navazující Změně č. 1 ÚP Nihošovice je navržena k zahrnutí do zastavěného území obce. Zbývající část pozemku 873/10 v k. ú. Nihošovice je součástí nezastavěného území obce s funkčním využitím „ZPF – plochy zemědělské – trvalý travní porost“.

c) Návrh rozhodnutí o námitce: Námítka se zamítá.

d) Odůvodnění rozhodnutí: Změna č. 1 ÚP Nihošovice je pořizována na základě Zprávy o uplatňování ÚP Nihošovice, jejíž součástí byly pokyny pro zpracování změny ÚP. Požadavek nebyl uplatněn při projednávání předmětné zprávy o uplatňování, ani není součástí pokynů pro zpracování Změny č. 1 ÚP Nihošovice. Z toho důvodu **bude požadavek řešen ve Změně č. 2 ÚP Nihošovice.**

Námítka č. 2:

a) Identifikační údaje: Ing. Karel Buchtele, Ptákovická 460, 386 01 Strakonice  
Věra Buchtelová, Nezamyslova 660/3, Nusle, 12800 Praha 2

b) Znění námítky: Žádáme o doplnění nebo změnu v Územním plánu Nihošovice tak, aby celý pozemek parc. č. 873/9 v obci Nihošovice, který je v našem vlastnictví, viz obr. níže, byl zahrnutý do zastavěného území obce s funkčním využitím „plochy smíšené obytné“.

Podavatelé námítky jsou vlastníky pozemku parc. č. 873/9 v k. ú. Nihošovice. Cca polovina jmenovaného pozemku je ve stávajícím územním plánu zahrnuta do zastavitelné plochy SO.4.N s funkčním využitím „SO – plochy smíšené obytné“. Ze Zprávy o uplatňování ÚP Nihošovice vyplývá, že většina pozemků v této ploše je již využita k výstavbě. V navazující Změně č. 1 ÚP Nihošovice je plocha SO.4.N navržena k zahrnutí do zastavěného území obce. Zbývající část pozemku 873/9 v k. ú. Nihošovice je součástí nezastavěného území obce s funkčním využitím „ZPF – plochy zemědělské – trvalý travní porost“.

c) Návrh rozhodnutí o námitce: Námitka se zamítá.

d) Odůvodnění rozhodnutí: Změna č. 1 ÚP Nihošovice je pořizována na základě Zprávy o uplatňování ÚP Nihošovice, jejíž součástí byly pokyny pro zpracování změny ÚP. Požadavek nebyl uplatněn při projednávání předmětné zprávy o uplatňování, ani není součástí pokynů pro zpracování Změny č. 1 ÚP Nihošovice. Z toho důvodu **bude požadavek řešen ve Změně č. 2 ÚP Nihošovice.**

Námítka č. 3:

a) Identifikační údaje: Ing. Lukáš Berger, Nihošovice 98, 387 01 Volyně

b) Znění námítky: Žádám o zařazení celé parcely p. č. 873/8 do změny územního plánu Obce Nihošovice jako stavební viz příloha – katastrální snímek.“

Podavatel námítky je vlastníkem pozemku parc. č. 873/8 v k. ú. Nihošovice. Cca polovina jmenovaného pozemku je ve stávajícím územním plánu zahrnuta do zastavitelné plochy SO.4.N s funkčním využitím „SO – plochy smíšené obytné“. Ze Zprávy o uplatňování ÚP Nihošovice vyplývá, že většina pozemků v této ploše je již využita k výstavbě. V navazující Změně č. 1 ÚP Nihošovice je plocha SO.4.N navržena k zahrnutí do zastavěného území obce. Zbývající část pozemku 873/8 v k. ú. Nihošovice je součástí nezastavěného území obce s funkčním využitím „ZPF – plochy zemědělské – trvalý travní porost“.

c) Návrh rozhodnutí o námitce: Námitka se zamítá.

d) Odůvodnění rozhodnutí: Změna č. 1 ÚP Nihošovice je pořizována na základě Zprávy o uplatňování ÚP Nihošovice, jejíž součástí byly pokyny pro zpracování změny ÚP. Požadavek nebyl uplatněn při projednávání předmětné zprávy o uplatňování, ani není součástí pokynů pro zpracování Změny č. 1 ÚP Nihošovice. Z toho důvodu **bude požadavek řešen ve Změně č. 2 ÚP Nihošovice.**

Jelikož dotčené orgány ve svých stanoviscích k návrhu rozhodnutí o námitkách vyjádřily souhlas se zahrnutím pozemků do změny č. 2, čímž zároveň byly vypořádány námitky uplatněné do změny č. 1, pořizovatel dotčené orgány neobesílal znovu ve stejné věci.

### II.(3).c. Vyhodnocení připomínek

Připomínky nebyly uplatněny.

### II.(3).d. Úprava dokumentace na základě uplatněných námitek a připomínek

Z uplatněných námitek nevzešla žádná úprava návrhu. Připomínky uplatněny nebyly.

**II.(3) e. Údaje o počtu listů odůvodnění změny č. 2 ÚP Nihošovice a počtu výkresů k němu  
připojené grafické části**

Textová část odůvodnění změny č. 2 ÚP Nihošovice

je zpracována v rozsahu 10 listů (strany 3 až 23, tištěno oboustranně).

Grafická část odůvodnění změny č. 2 ÚP Nihošovice tyto výkresy:

**II. Odůvodnění změny č. 2 ÚP Nihošovice**

II.1	Koordinační výkres	1:5 000
II.2	Širší vztahy	1:25000
II.3	Výkres předpokládaných záborů ZPF	1:5 000

Grafická část odůvodnění územního plánu obsahuje celkem 3 výkresy.

### **Poučení**

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

### **Účinnost**

Toto opatření obecné povahy nabývá účinnosti patnáctým dnem po dni vyvěšení na úřední desce (§ 173 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, v platném znění).

---

**Václav Lukáš**

starosta obce

---

**Markéta Budínová**

místostarosta obce