



ZMĚNA Č. 2 ÚZEMNÍHO PLÁNU

Žernovice

ODŮVODNĚNÍ TEXTOVÉ ČÁSTI

Datum: Leden 2026

Paré číslo: **1**

návrh pro sloučené společné jednání a veřejné projednání



.....
Ing. arch. JAROSLAV DANĚK

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI

Datum nabytí účinnosti:	
Pořizovatel:	Správní orgán, který Změnu č. 2 vydal:
OBECNÍ ÚŘAD ŽERNOVICE	ZASTUPITELSTVO OBCE ŽERNOVICE
Mgr. VLASTIMIL LUKÁŠEK Odborný referent pro výkon pravomoci úřadu ÚP	
Razítko a podpis:	Razítko a podpis:

OBSAH

ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY Č. 2 ÚZEMNÍHO PLÁNU	4
a) postup pořízení územního plánu.....	4
b) vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování a s požadavky zákona	4
c) vyhodnocení souladu s požadavky jiných právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů.....	4
d) vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a nadřazenou územně plánovací dokumentací.....	4
d.1 vyhodnocení souladu s Politikou územního rozvoje ČR	4
d.2 vyhodnocení souladu s územním rozvojovým plánem.....	4
d.3 vyhodnocení souladu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem	5
d.4 vyhodnocení souladu s Územní studií krajiny Jihočeského kraje.....	5
d.5 vyhodnocení širších územních vztahů s územně plánovací dokumentací sousedních obcí	5
e) vyhodnocení souladu se zadáním, zprávou o uplatňování nebo zadáním změny	6
f) informace o výsledcích vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí a posouzení vlivu na předmět ochrany a celistvost evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti.....	8
g) sdělení, jak bylo zohledněno vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území	8
h) stanovisko příslušného orgánu k vyhodnocení vlivů na životní prostředí se sdělením, jak bylo zohledněno s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly, a další části prohlášení podle § 10g odst. 5 zákona o posuzování vlivů na životní prostředí	8
i) komplexní zdůvodnění přijatého řešení, včetně zdůvodnění vybrané varianty a vyloučení záměrů podle § 122 odst. 3.....	8
i.1 změny související se změnou legislativních a technických podmínek.....	8
i.2 odůvodnění vymezení zastavěného území	9
i.3 odůvodnění urbanistické koncepce.....	9
i.4 odůvodnění koncepce uspořádání krajiny.....	10
i.5 odůvodnění stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití	10
i.6 odůvodnění vstupních limitů využití území	12
i.7 odůvodnění vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření	12
i.8 odůvodnění vymezení ploch územních rezerv	12
i.9 odůvodnění přijatého řešení ve vztahu k rozboru udržitelného rozvoje území	12
j) výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou obsaženy v zásadách územního rozvoje, s odůvodněním potřeby jejich vymezení	12
k) vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch	13
l) výčet prvků regulačního plánu, případně s odchylně stanovenými požadavky na výstavbu s odůvodněním jejich vymezení.....	13
m) vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa.....	13
m.1 zemědělský půdní fond	13
m.2 pozemky určené k plnění funkcí lesa	17
n) vyhodnocení připomínek, včetně jejich odůvodnění	17
o) posouzení souladu územního plánu s jednotným standardem	17

ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY Č. 2 ÚZEMNÍHO PLÁNU

VÝROKOVÁ ČÁST ÚZEMNÍHO PLÁNU S VYZNAČENÍM ZMĚN (SROVNÁVACÍ TEXT) JE SAMOSTATNOU PŘÍLOHOU Č. 1 ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY ÚP.

a) postup pořízení územního plánu

Bude doplněno pořizovatelem.

b) vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování a s požadavky zákona

Změna ÚP provádí konverzi celého územního plánu Žernovice do jednotného standardu dle vyhlášky č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu. Dále změna řeší nové zastavitelné plochy bydlení na základě individuálně podaných žádostí.

Změna č. 2 ÚP Žernovice je zpracována v souladu s § 38 a § 39 zákona č. 283/2021 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (*dále jen „stavební zákon, SZ“*). Změna respektuje koncepci rozvoje území s ohledem na hodnoty a podmínky území, které byly stanoveny ve vydaném ÚP Žernovice, a které zůstávají v platnosti i pro území změny.

c) vyhodnocení souladu s požadavky jiných právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů

Bude doplněno pořizovatelem.

d) vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a nadřazenou územně plánovací dokumentací

d.1 vyhodnocení souladu s Politikou územního rozvoje ČR

Dle Politiky územního rozvoje ČR v platném znění, tj. ve znění Aktualizace č. 1 - 9 (*dále také jen „PÚR“*) se správní území obce Žernovice nově nachází ve specifické oblasti **SOB10**, která vymezuje oblasti nezbytné pro příspěvek ČR k celkovému cíli EU v oblasti obnovitelných zdrojů energie do roku 2030 z hlediska rozvoje výroby energie z energie slunečního záření a **SOB11**, která vymezuje oblasti nezbytné pro příspěvek ČR k celkovému cíli EU v oblasti obnovitelných zdrojů energie do roku 2030 z hlediska rozvoje výroby energie z větrné energie. Vymezování těchto oblastí, resp. jejich zpřesnění je podmíněno dvěma skutečnostmi, a to zpracovanými podklady pro vymezení oblastí pro zrychlené zavádění obnovitelných zdrojů energie (podklady připravuje MPO s MŽP, resp. VÚK) a schválením příslušné legislativy (zákon o urychlení využívání obnovitelných zdrojů energie). Až po splnění obou těchto podmínek bude možné vymezovat tyto oblasti v územně plánovacích dokumentacích, tudíž soulad návrhu změny č. 2 s ním nebyl krajským úřadem posuzován.

Celostátní priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území jsou naplněny již současně platným územním plánem. Změna č. 2 tyto celostátní priority respektuje. Pro změnu č. 2 žádné další požadavky dle PÚR nevyplývají.

Řešení Změny č. 2 ÚP Žernovice je zpracováno v souladu s Politikou územního rozvoje České republiky ve znění platných aktualizací.

d.2 vyhodnocení souladu s územním rozvojovým plánem

První územní rozvojový plán byl vydán Vládou České republiky dne 28. 8. 2024, avšak dle § 319 odst. 5 nového stavebního zákona není závazný do doby vydání změny, která jej uvede do souladu s požadavky nového stavebního zákona. Vzhledem k faktu, že tento dokument prozatím nebyl zveřejněn, jeho soulad se změnou č. 2 není posuzován.

d.3 vyhodnocení souladu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem

Ze Zásad územního rozvoje Jihočeského kraje v platném znění (*dále jen „ZÚR“*), tj. **ve znění 1., 2., 3., 4a., 4b., 5., 6., 7., 8., 9., 11. a 13. aktualizace a rozsudku 1 As 15/2016 – 85 Nejvyššího správního soudu**, vyplývá pro území řešené Změnou č. 2 ÚP Žernovice následující:

Stanovení priorit územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území včetně zohlednění priorit stanovených v politice územního rozvoje - viz kap. a) ZÚR

Změna č. 2 stanovené priority územního plánování kraje respektuje.

Vymezení cílových charakteristik krajiny - viz kap. f) ZÚR

Krajina řešeného území je dle Zásad územního rozvoje Jihočeského kraje klasifikována jako **krajina lesoplní** (reliéf vrchovin a pahorkatin, zemědělská krajina je střídána s lesní krajinou).

Změna č. 2 ÚP Žernovice respektuje zásady stanovené ZÚR pro využívání vymezených cílových charakteristik krajiny.

Stanovení požadavků na koordinaci územně plánovací činnosti obcí a na řešení v územně plánovací dokumentaci obcí, zejména s přihlédnutím k podmínkám obnovy a rozvoje sídelní struktury - viz kap. h) ZÚR

Pro Změnu č. 2 ÚP Žernovice nevyplývají žádné úkoly stanovené v kap. h) ZÚR. Řešení Změny č. 2 ÚP Žernovice nezasahuje do záplavového území.

Změna č. 2 ÚP Žernovice je zpracována v souladu se Zásadami územního rozvoje Jihočeského kraje ve znění platných aktualizací.

d.4 vyhodnocení souladu s Územní studií krajiny Jihočeského kraje

Ve správním území obce Žernovice je dle Územní studie krajiny Jihočeského kraje (*dále jen „ÚSK JČK“*) vymezena krajinná oblast č. 04 - Prachatická.

Na území obce Žernovice jsou dále v rámci výše uvedených krajinných oblastí dle ÚSK JČK vymezeny krajinné typy:

- Výrazně zvlněná až členitá leso-zemědělská krajina (17)
- Výrazně zvlněná až členitá zemědělsko-lesní krajina (18)

Změna č. 2 se zabývá z části úpravami v souvislosti s převedením dokumentace do nového datového modelu jednotného standardu územně plánovací dokumentace dle vyhlášky č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu. Touto úpravou v rámci konverze ÚP nedochází k úpravám rozsahu ploch změn, které nebyly předmětem obsahu změny. Plochy, které jsou změnou č. 2 upravovány, se dotýkají krajinného typu č. 17.

Změna č. 2 ÚP Žernovice nemění koncepci schváleného ÚP Žernovice a není v rozporu s principy stanovenými pro dosažení cílové kvality krajiny pro uvedené krajinné oblasti a krajinné typy.

d.5 vyhodnocení širších územních vztahů s územně plánovací dokumentací sousedních obcí

Obec v systému osídlení

Změnou č. 2 ÚP Žernovice nedochází ke změnám.

Širší vztahy na úseku dopravní a technické infrastruktury

Změnou č. 2 ÚP Žernovice nedochází ke změnám.

Širší vztahy ÚSES a přírodních systémů

V souvislosti s aktualizací místního ÚSES dle Plánu ÚSES pro ORP Prachatice (Geovision s.r.o. Plzeň, 2020) je třeba zajistit návaznost na sousední území obce Vitějovice, Nebahovy a Prachatice.

Řešení Změny č. 2 ÚP Žernovice nebude mít z hlediska širších vztahů žádný negativní dopad na sousedící správní území.

e) vyhodnocení souladu se zadáním, zprávou o uplatňování nebo zadáním změny

Důvodem pro pořízení změny ÚP je zejména povinnost vyplývající ze změny platné legislativy od 1. 1. 2023 a 1. 7. 2024, zejména zákona č. 283/2021 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) a vyhlášky č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu a z toho vyplývající požadavek na převedení územního plánu do jednotného standardu pro tvorbu územních plánů. Dále pak neaktuálnost katastrální mapy a jednotlivé žádosti na změnu územního plánu evidované obcí.

Obecné a legislativní požadavky

- změna byla zpracována nad aktuální katastrální mapou v souladu s § 60 stavebního zákona;
- územní plán byl převeden do jednotného standardu v souladu s § 59 stavebního zákona;
- změnou byly aktualizovány a respektovány limity využití území (HOZ, MO).

Vymezení zastavěného území

- v souvislosti s novým mapovým podkladem a využitím některých zastavitelných ploch bylo aktualizováno zastavěné území a vymezeno dle § 116 odst. 2 stavebního zákona;
- byla prověřena správnost vymezení pozemkové parcely KN č. 499, k.ú. Žernovice, a upraveno vymezení zastavěného území dle aktuální katastrální mapy.

Urbanistická koncepce

- byla prověřena reálnost využití a potřeba vymezení, případně změna rozsahu zastavitelných ploch Z.2 (B28), Z.11 (B20), Z.13 (B27), Z.10 (B25), Z.5 (B5), Z.4 (B29), B10 (zmenšená):

Z.2 – plocha byla zmenšena a část zasahující do vzdálenosti 30 m od okraje lesa změněna na plochu zeleně zahradní a sadovou. Tento upravený rozsah je dostatečný pro výstavbu 1 rodinného domu.

Z.11 – velikost plochy byla zredukována z důvodu zamezení nepřiměřeného zahušťování zástavby a respektování krajinného rázu; plocha byla zmenšena tak, aby byl k oběma pozemkům zajištěn příjezd. Vypuštění této části uvolní prostor pro rozvoj v jiných lokalitách.

Z.13 – velikost plochy byla zredukována z důvodu zamezení zahušťování zástavby, což není v souladu s tradiční urbanistickou strukturou v území; plocha byla zmenšena směrem ke komunikaci o část, která je limitována el. vedením. Vypuštění této části uvolní prostor pro rozvoj v jiných lokalitách.

Z.10 – plocha byla zmenšena, ale podmínka zpracování územní studie zůstává z důvodu vyřešení příjezdové komunikace v rámci plochy. Vypuštěná část byla zahrnuta do územní rezervy pro bydlení R.3, z důvodu nesplnění § 116 stavebního zákona bylo upraveno zastavěné území na parc. č. 127/4, k.ú. Žernovice.

Z.5 – rozsah plochy byl posouzen a zachován.

Z.4 – plocha byla zredukována na velikost dostačující pro výstavbu rodinného domu; dochází k vypuštění části původně vymezené zastavitelné plochy důvodu absence příjezdové komunikace. Přes původní vymezení nedošlo dosud k zahájení realizačních prací a plocha zůstává dlouhodobě nevyužita. Vypuštění této části uvolní prostor pro rozvoj v jiných lokalitách.

Z.3 – plocha byla zredukována a pro bydlení je nově určena pouze část podél stávající komunikace z toho důvodu, že realizace příjezdové komunikace dle původně zpracované územní studie se ukázala jako ekonomicky neudržitelná a objektivně neproveditelná. Náklady na vybudování nové dopravní infrastruktury by byly v nepoměru k počtu nově vzniklých stavebních míst. Zadní část lokality, odvrácená od komunikace, je nově určena pro zahrady. Původní požadavek na pořízení územní studie byl vyvolán potřebou prověřit trasování nové komunikace a rozparcelování vnitřní části lokality. Novým vymezením se vnitřní uspořádání zjednodušilo natolik, že je jednoznačně definováno stávající komunikací a umístěním rodinných domů podél ní, proto je podmínění územní studií nadbytečné.

Z.1 – část plochy určená pro veřejné prostranství v ploše Z.1 (B 1) byla změněna na zeleň zahradní a sadovou – je v soukromém vlastnictví, plocha byla mírně rozšířena taktéž o plochu zeleně zahradní a sadovou z důvodu splnění minimální velikosti stavebních parcel. Navržená zeleň zahradní a sadová zajišťuje přirozený přechod mezi zástavbou a nezastavěným územím,

- byla prověřena potřeba vymezení územních rezerv pro bydlení B23 a B24, územní rezervy byly ponechány a označeny jako R.1 a R.2. K těmto územním rezervám v severní části sídla Žernovice přibyla navíc územní rezerva R.3 v jižní části sídla a která vznikla po zmenšení plochy Z.10;
- s ohledem na ochranu kulturních hodnot a reálnou dostupnost byly prověřeny stávající zahrady navazující na zemědělské usedlosti podél východní strany návsi a převedeny do ploch zeleně zahradní

a sadové. Tímto způsobem byl zajištěn přirozený přechod zástavby do krajiny. Z toho samého důvodu byly rozděleny na části zahrad také stávající plochy bydlení s usedlostmi v místní části Hořejší Chalupy a Dolejší Chalupy.

V rámci změny územního plánu byly prověřeny následující podněty:

- Změna využití pozemkové parcely KN č. 899/7, k.ú. Žernovice, z plochy zemědělské na zastavitelnou plochu bydlení venkovské. Požadavku bylo vyhověno v rozsahu západní části pozemku – plocha Z.15.
- Změna využití pozemkových parcel KN č. 491/2 a část 489/2, k.ú. Žernovice, z plochy zemědělské na zastavitelnou plochu bydlení venkovské. Požadavku bylo vyhověno v rozsahu jihozápadní části pozemku přiléhajícího k místní komunikaci – plocha Z.16.
- Změna využití pozemkové parcely KN 69/17, k.ú. Žernovice z plochy zemědělské na zastavitelnou plochu bydlení venkovské. Požadavku bylo vyhověno pouze v rozsahu severní části pozemku přiléhajícímu k místní komunikaci – plocha Z.14.
- Změna využití pozemkové parcely KN č. 381/9, k.ú. Žernovice, z plochy smíšeného nezastavěného území na zastavitelnou plochu bydlení venkovské. Z důvodu nesouhlasného stanoviska Městského úřadu Prachatice, odboru ŽP, čj. MUPt4877/202//Mach ze dne 7. 2. 2025 nebylo požadavku vyhověno.
- Požadavek na vymezení zastavitelných ploch bydlení na pozemcích KN č. 78/1, 78/3, 72/4, k.ú. Žernovice za účelem výstavby jednoho rodinného domu na každém pozemku. Pozemky parc. č. 78/1 a 78/3, k.ú. Žernovice nebyly zahrnuty mezi zastavitelné plochy z důvodu ochrany zemědělského půdního fondu, nachází se na I. třídě ochrany. Návrhem by dále došlo k nežádoucímu zahuštění zástavby a narušení urbanistické rozvolněnosti. Prioritou je zachování vizuální podoby krajiny, průhledů a přírodních hodnot. Požadavku bylo částečně vyhověno zahrnutím části pozemku 72/4, k.ú. Žernovice, která byla vymezena jako zastavitelná plocha bydlení venkovské Z.17.

Koncepce veřejné infrastruktury

- koncepce zásobování obce pitnou vodou a likvidace odpadních vod byla aktualizována a plocha pro ČOV a vodojem převedena dle aktuálního stavu do zastavěného území.

Koncepce uspořádání krajiny

- změnou byly stanoveny podmínky pro umístování fotovoltaických a větrných elektráren v krajině;
- byl aktualizován místní (lokální) ÚSES dle Plánu ÚSES pro ORP Prachatice (Geovision s.r.o. Plzeň, 2020). Změnou byly současně vypuštěny interakční prvky. Nově vymezený nefunkční lokální biokoridor LBK.PT202-PT208 byl posunut východním směrem z důvodu plánovaného rozšíření zástavby.

Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření

- změnou byly aktualizovány veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření, zejména vodojem se souvisejícím vodovodem a ČOV;
- v souvislosti s aktualizací místního ÚSES byly vymezeny nově navrhované lokální biokoridory a lokální biocentra jako veřejně prospěšná opatření.

Vyhodnocení vymezení ploch, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie nebo vydáním regulačního plánu

- nebylo účelné podmiňovat nové zastavitelné plochy územní studií, regulačním plánem ani uzavřením plánovací smlouvy;
- lhůta pro územní studii US.1 byla prodloužena,
- plocha Z.3 byla zmenšena; původní požadavek na pořízení územní studie byl vyvolán potřebou prověřit trasování nové komunikace a rozparcelování vnitřní části lokality. Novým vymezením se vnitřní uspořádání zjednodušilo natolik, že je jednoznačně definováno stávající komunikací a umístěním rodinných domů podél ní, proto je podmínění územní studií nadbytečné.

Soulad územního plánu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem

- soulad změny byl posouzen dle Politiky územního rozvoje ČR a územně plánovací dokumentace vydané krajem ve znění platných aktualizací.

f) informace o výsledcích vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí a posouzení vlivu na předmět ochrany a celistvost evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti

Ve schváleném zadání nebyl obsažen požadavek krajského úřadu na vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, který spočívá ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území, a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích. Je však možné konstatovat, že všechny návrhy mají za cíl v souladu s principy územního plánování dle platného stavebního zákona zajistit koordinaci a věcnou i časovou návaznost činností v území s cílem nalezení optimálního způsobu využití území k zajištění udržitelného rozvoje území.

Ze stanovisek uplatněných podle § 54 stavebního zákona nevyplynula potřeba zpracování vyhodnocení vlivů na životní prostředí - viz kap. h) tohoto odůvodnění. Vyhodnocení vlivů území na udržitelný rozvoj území tudíž nebylo zpracováno.

g) sdělení, jak bylo zohledněno vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území

Vzhledem ke skutečnosti, kdy nebylo krajským úřadem v uplatněném stanovisku podle § 54 stavebního zákona požadováno posoudit Změnu č. 2 ÚP Žernovice 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.

h) stanovisko příslušného orgánu k vyhodnocení vlivů na životní prostředí se sdělením, jak bylo zohledněno s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly, a další části prohlášení podle § 10g odst. 5 zákona o posuzování vlivů na životní prostředí

Ze stanovisek uplatněných podle § 54 stavebního zákona nevyplynula potřeba zpracování vyhodnocení vlivů na životní prostředí. Vyhodnocení vlivů území na udržitelný rozvoj území tudíž nebylo zpracováno.

i) komplexní zdůvodnění přijatého řešení, včetně zdůvodnění vybrané varianty a vyloučení záměrů podle § 122 odst. 3

i.1 změny související se změnou legislativních a technických podmínek

Změna č. 2 ÚP Žernovice řeší převedení ÚP Žernovice do jednotného standardu územně plánovací dokumentace dle vyhlášky č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu. Jedná se pouze o změnu formálního charakteru, která nesouvisí s úpravami rozsahu ploch změn.

ZMĚNY V TEXTOVÉ ČÁSTI

Hlavní změnou v textové části, související s převedením do jednotného standardu, je změna názvu a barev některých ploch s rozdílným způsobem využití, aby byl v souladu s platnou metodikou. S touto změnou souvisí také změna označení těchto ploch. Návrhové plochy, které spolu sousedily, byly v rámci standardizace sloučeny pod jednu plochu s označením „Z.X“ (místo písmene „X“ je dosazeno vždy konkrétní pořadové číslo zastavitelné plochy). Na podobném principu je změněno i označení ploch přestaveb („T.X“), které se nyní nazývají plochy transformační.

Z důvodu zajištění souladu mezi textovou a grafickou částí, ve které došlo k aktualizaci územně analytických podkladů (*dále jen "ÚAP"*).

Změna názvů ploch s rozdílným způsobem využití včetně grafického znázornění

Změna je provedena v rámci odpovídajících ustanovení předmětné vyhlášky, k věcné změně ÚP nedochází.

Nové označení plochy s rozdílným způsobem využití	Nový název plochy s rozdílným způsobem využití	Označení plochy s rozdílným způsobem využití v původním ÚP	Název plochy s rozdílným způsobem využití v původním ÚP
BV	Bydlení venkovské	B	Plochy bydlení
OU	Občanské vybavení všeobecné	OV	Plochy občanského vybavení
PU	Veřejná prostranství všeobecná	VP	Plochy veřejných prostranství
ZZ	Zeleň zahradní a sadová		-
DS	Doprava silniční	DI	Plochy dopravní infrastruktury
TU	Technická infrastruktura všeobecná	TI	Plochy technické infrastruktury
VU	Výroba všeobecná	VS	Plochy výroby a skladování
HU	Smíšené výrobní všeobecné	SV	Plochy smíšené výrobní
GD	Těžba dobývání a úprava	TN	Plochy těžby nerostů
WU	Vodní a vodohospodářské všeobecné	V	Plochy vodní a vodohospodářské
AU	Zemědělské všeobecné	Z	Plochy zemědělské
LU	Lesní všeobecné	L	Plochy lesní
NU	Přírodní všeobecné	P	Plochy přírodní
MU	Smíšené krajinné všeobecné	SN	Plochy smíšené nezastavěného území

Prvky ÚSES jsou značeny tím způsobem, že číslo prvku je od označení prvku odděleno tečkou.

Plochy, u kterých je rozhodování o změnách podmíněno zpracováním územní studie, jsou označeny kódem "US.X".

ZMĚNY V GRAFICKÉ ČÁSTI

Změny provedené v grafické části vyplývají z požadavků na grafické znázornění prvků vyhlášky č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu. Úpravy dále spočívají i v zohlednění aktuálních sledovaných jevů ÚAP.

i.2 odůvodnění vymezení zastavěného území

Zastavěné území je změnou č. 2 aktualizováno dle § 116 zákona 283/2021 Sb.

Aktualizovaná zastavěná území jsou patrna z Výkresu základního členění území a Hlavního výkresu.

i.3 odůvodnění urbanistické koncepce

Urbanistická koncepce jednotlivých sídel, jakožto celku, je respektována. Změna č. 2 zachovává kontinuitu vývoje obce. Rozšíření zastavěného území není v rozporu z hlediska udržitelného rozvoje území, ochrany přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území a ostatních podmínek daných zákonnými předpisy.

Zastavitelné plochy vymezené Změnou č. 2 ÚP Žernovice

Z.1 – Zeleň zahradní a sadová (ZZ) – jedná se o mírné rozšíření již vymezené zastavitelné plochy, kde byly navrženy místo veřejného prostranství navazující zahrady a rozšířeny z důvodu splnění minimální velikosti stavebních parcel. Plocha již byla z části zastavěná 1 rodinným domem. Navržená zeleň zahradní a sadová zajišťuje přirozený přechod mezi zástavbou a nezastavěným územím.

Z.2 – Zeleň zahradní a sadová (ZZ) – plocha byla vymezena jako zastavitelná plocha pro bydlení, která byla změnou zmenšena a část, nacházející se ve vzdálenosti 30 m od okraje lesa, je nyní vymezena jako zeleň zahradní a sadová.

Z.3 – Zeleň zahradní a sadová (ZZ) – plocha byla zredukována a pro bydlení je nově určena pouze část podél stávající komunikace z toho důvodu, že realizace příjezdové komunikace dle původně zpracované územní studie se ukázala jako ekonomicky neudržitelná a objektivně neproveditelná. Zadní část lokality, odvrácená od komunikace, je nově určena pro zahrady.

Z.10 – bydlení venkovské (BV) – část plochy parc. č. 127/4, k.ú. Žernovice, vymezená územním plánem jako stávající pro bydlení nesplňovala podmínky pro vymezení zastavěného území dle § 116 stavebního zákona. Z tohoto důvodu je změnou zahrnuta mezi zastavitelné plochy. Návrhová část plochy Z.10 (B 25) byla zmenšena, ale podmínka zpracování územní studie zůstává z důvodu vyřešení příjezdové komunikace v rámci plochy. Vypuštěná část byla zahrnuta do územní rezervy pro bydlení R.3. Část nově vymezené zastavitelné plochy v severní části, která je změnou vyhodnocena z hlediska záboru, se nachází na zemědělské půdě se IV. třídou ochrany.

Z.14 – bydlení venkovské (BV), zeleň zahradní a sadová (ZZ) – jižně od sídla Žernovice, navazuje na stávající zástavbu. Z důvodu zajištění rozvoje obce je změnou č. 2 vymezena tato nová plocha pro bydlení pro stavbu rodinného domu na základě konkrétního záměru majitele pozemku. Výhodou je možné přirozené navázání na stávající urbanistickou strukturu okolních obytných ploch a také možnost snadného napojení nové zástavby na síť technického vybavení v okolí bez nutnosti vyvolání zásadních investic do veřejné infrastruktury.

Z.15 – bydlení venkovské (BV), zeleň zahradní a sadová (ZZ) – v jihovýchodní části sídla Žernovice, navazuje na stávající zástavbu. Z důvodu zajištění rozvoje obce je změnou č. 2 vymezena tato nová plocha pro bydlení pro stavbu rodinného domu na základě konkrétního záměru majitele pozemku. Výhodou je možné přirozené navázání na stávající urbanistickou strukturu okolních obytných ploch a také možnost snadného napojení nové zástavby na síť technického vybavení v okolí bez nutnosti vyvolání zásadních investic do veřejné infrastruktury.

Z.16 – bydlení venkovské (BV) – v severní části sídla Dubovice, navazuje na stávající zástavbu. Z důvodu zajištění rozvoje obce je změnou č. 2 vymezena tato nová plocha pro bydlení pro stavbu rodinného domu na základě konkrétního záměru majitele pozemku. Výhodou je možné přirozené navázání na stávající urbanistickou strukturu okolních obytných ploch a také možnost snadného napojení nové zástavby na síť technického vybavení v okolí bez nutnosti vyvolání zásadních investic do veřejné infrastruktury.

Z.17 – bydlení venkovské (BV) – jižně od sídla Žernovice, navazuje na stávající zástavbu. Z důvodu zajištění rozvoje obce je změnou č. 2 vymezena tato nová plocha pro bydlení pro stavbu rodinného domu na základě konkrétního záměru majitele pozemku. Výhodou je možné přirozené navázání na stávající urbanistickou strukturu okolních obytných ploch a také možnost snadného napojení nové zástavby na síť technického vybavení v okolí bez nutnosti vyvolání zásadních investic do veřejné infrastruktury. Návrhem je zachována rozvolněná urbanistická struktura zástavby a nedojde k narušení krajinného rázu.

i.4 odůvodnění koncepce uspořádání krajiny

Změnou č. 2 byl aktualizován místního ÚSES dle Plánu ÚSES pro ORP Prachatice (Geovision s.r.o. Plzeň, 2020), u něhož byla následně upravena trasa lokálního nefunkčního biokoridoru LBK.PT202-PT208. Ten byl posunut východním směrem z důvodu plánovaného rozšíření zástavby.

i.5 odůvodnění stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití

Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití zůstaly v souvislosti s převedením do jednotného standardu zachovány, byly měněny pouze názvy ploch zastavěného území, zastavitelných ploch a ploch nezastavěného území dle vyhlášky o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu. Zastavitelné plochy byly přecíslovány.

Plochy nezastavěného území

V § 122 zákona č. 283/2021 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) je uvedeno:

„V nezastavěném území lze v souladu s jeho charakterem povolovat záměry pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, přípojky a účelové komunikace, vodní hospodářství, vyhledávání, průzkum a těžbu nerostů a zvláštní zásahy do zemské kůry, snižování nebezpečí havárií, ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, zemědělství a lesnictví, ochranu přírody a krajiny a zlepšení podmínek jeho využití pro rekreaci a cestovní ruch, například cyklistické stezky, hygienická zařízení, ekologická a informační centra, zázemí lesních mateřských škol a výdejen lesních mateřských škol, jedná-li se o drobnou stavbu. Doplnková funkce bydlení nebo pobytové rekreace není přípustná. Uvedené stavby a zařízení lze v nezastavěném území povolit pouze v případě, že je územně plánovací dokumentace výslovně nevylučuje.“

Změnou byly upraveny podmínky pro využití ploch nezastavěného území tak, aby byly v souladu se zákonem.

Územní plán navrhuje podmínky využití území pro plochy v nezastavěném území, zejména s ohledem na umísťování staveb v krajině. Při umísťování staveb, opatření a zařízení v nezastavěném území je nutné (kromě posouzení souladu s § 122) i posouzení umístění záměru s charakterem daného území. U ploch nezastavěného území (včetně ÚSES) byly prověřeny stanovené podmínky pro využití uvedených ploch s ohledem na ustanovení § 122 odst. 1 stavebního zákona. Jsou upraveny tak, aby bylo jednoznačně zřejmé, jaké záměry je možné v krajině povolovat. Stanovená koncepce krajiny je ve veřejném zájmu postavena na zachování charakteru stavbami neporušené krajiny a jejich přírodních hodnot.

Krajina je do současné doby dochována bez solitérních staveb, které by narušovaly unikátní přírodní prostředí. Umísťování staveb podle § 122 v plném rozsahu platnosti by narušilo dochovaný ráz krajiny bez roztroušených nadzemních staveb. Zejména jde o zabránění umísťování drobných staveb, které se svým architektonickým vzhledem blíží k rekreačním objektům. Byť stavební zákon podle § 122 neumožňuje výstavbu rekreačních objektů, je nutné vyloučit i výstavbu staveb pro zemědělství, které vizuálně připomínají rekreační objekty a velmi často jsou jako rekreační objekty dříve nebo později využívány. Naproti tomu řešení navržené územním plánem připouští na plochách zemědělské všeobecné umístění lehkého přístřešku jako jednoprostorové stavby, sloužícího jako dočasný úkryt dobytka před nepříznivými povětrnostními vlivy. Maximální velikost stavby je 25 m². Dále jsou na těchto plochách přípustné seníky jako nepodsklepená, nezateplená, jednopodlažní, dřevěná stavba do 25 m², sloužící výhradně k uskladnění sena, popřípadě slámy.

Velmi obdobnou situaci lze popsat na pozemcích určených pro plnění funkce lesa. I na těchto pozemcích je velmi žádoucí zabránit umísťování drobných staveb, které se svým architektonickým vzhledem blíží k rekreačním objektům. Stavební zákon podle § 122 umožňuje výstavbu staveb pro lesnictví, avšak objekty typu skladů, hájenek, mysliveckých chat a podobně jsou velmi často zneužity v pozdější době na rekreaci. Umožněním výstavby tohoto typu by následně mohlo vyvolat řetězovou reakci, jejímž výsledkem by bylo umístění desítek staveb pro lesnictví sloužících ve skutečnosti k rekreaci.

Tak jako v případě umísťování staveb v lese bylo nezbytné zabránit stavbám okolo rybníků a vodních toků. Zákonná možnost umísťování dle § 122 stavebního zákona rybářských bašt, skladů lodí a podobně bývá také velmi často předmětem odůvodnění výstavby „rekreačních objektů“. Stavební úřady se potom proti umístění těchto staveb nemohou dostatečně bránit. Z výše uvedených důvodů byla částečně omezena možnost umísťování staveb podle stavebního zákona dle § 122 i s vědomím, že zpracovatel předjímá, že zákonná možnost výše uvedeného paragrafu bude zneužita. Existuje možnost, že v případě prokazatelné potřeby umístění výše uvedených staveb může být vyvolána a zpracována změna územního plánu, a to v současné době v poměrně krátkém čase. Změnou územního plánu by potom nebyla připuštěna výstavba například na všech pozemcích určených pro plnění funkce lesa, ale pouze v jednom konkrétním místě. Žádost by neměla být zdůvodněna pouze vlastníkem například 1 ha lesa, ale vyjádřením mysliveckého sdružení s prokázáním nezbytnosti takový objekt umístit. Na lesních a zemědělských pozemcích lze na základě územního plánu umístit stavby a zařízení pro hospodaření v lese a myslivost.

Ve volné krajině je vyloučena s ohledem na přírodně cenné území výstavba elektráren pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů ve všech plochách, které nejsou pro tyto stavby přímo určené. Územní plán do budoucna nevylučuje umístění ploch pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů, pokud bude znám konkrétní záměr – velikost a umístění. Tento konkrétní záměr bude poté individuálně posouzen v samostatné změně územního plánu nebo v novém územním plánu. Záměry výroby energie z obnovitelných zdrojů (VE) vyžadují vymezení plochy změn, tj. zastavitelné plochy. Zastavitelné plochy musí být dle platné legislativy řádně odůvodněny a vyhodnoceny z hlediska záboru ZPF. Z tohoto důvodu je zcela zřejmé, že takovéto záměry vyžadují vzájemné posouzení veřejných zájmů chráněných dotčenými orgány. Územní plán je mimo jiné nástrojem na stanovení koncepce uspořádání krajiny a je zcela nekonceptní připustit takto významné záměry v celém správním území bez konkrétních podmínek na výstavbu. Tyto elektrárny jsou z hlediska stavebního zákona rovněž považovány za technickou infrastrukturu, avšak z hlediska územního plánu není

považována za nezbytnou. Nekoncepční umístění těchto ploch pro výrobu energie bez posouzení by mohlo mít negativní dopad na exponované pohledy a panoramata obce a nevhodně by mohla být narušena jedinečná hodnota přírodní krajiny. V rámci stanovení koncepce územního plánu je nezbytné posuzovat celé správní území komplexně a celistvě bez vytváření výjimek.

i.6 odůvodnění vstupních limitů využití území

Ve Změně č. 2 ÚP Žernovice jsou respektována všechna ochranná pásma vyskytující se v řešeném území.

ZVLÁŠTNÍ ZÁJMY MINISTERSTVA OBRANY

Na celém správním území je zájem Ministerstva obrany posuzován z hlediska povolování níže uvedených druhů staveb. (dle ÚAP jev 119)

Na celém správním území umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany:

- výstavba, rekonstrukce a opravy dálniční sítě, rychlostních komunikací, silnic I. II. a III. třídy
- výstavba a rekonstrukce železničních tratí a jejich objektů
- výstavba a rekonstrukce letišť všech druhů, včetně zařízení
- výstavba vedení VN a VVN
- výstavba větrných elektráren
- výstavba radioelektronických zařízení (radiové, radiolokační, radionavigační, telemetrická) včetně anténních systémů a opěrných konstrukcí (např. základnové stanice)
- výstavba objektů a zařízení vysokých 30 m a více nad terénem
- výstavba vodních nádrží (přehrady, rybníky)
- výstavba objektů tvořících dominanty v území (např. rozhledny)

i.7 odůvodnění vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření

Změnou č. 2 bylo aktualizováno vymezení veřejně prospěšných staveb a v souvislosti s aktualizací místního ÚSES byly vymezeny nefunkční lokální biokoridory jako veřejně prospěšná opatření.

i.8 odůvodnění vymezení ploch územních rezerv

Část zrušené plochy B 25 byla vymezena jako územní rezerva R.3 pro bydlení, která může být v budoucnu po vyčerpání stávajících zastavitelných ploch znovu posouzena a vymezena jako zastavitelná plocha. Tato lokalita je budoucí rozvoj výhodná také z hlediska záboru zemědělského půdního fondu. Nachází se na zemědělské půdě s nízkou bonitou (IV. třída ochrany ZPF).

i.9 odůvodnění vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie

Lhůta pro územní studii US.1 byla prodloužena.

Plocha Z.3 byla zmenšena a podmínění územní studií bylo zrušeno. Novým vymezením se vnitřní uspořádání zjednodušilo natolik, že je jednoznačně definováno stávající komunikací a umístěním rodinných domů podél ní, proto je podmínění územní studií nadbytečné.

i.10 odůvodnění přijatého řešení ve vztahu k rozboru udržitelného rozvoje území

S ohledem na obsah Změny č. 2 ÚP Žernovice není návrh v rozporu se zásadami udržitelného rozvoje území.

j) výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou obsaženy v zásadách územního rozvoje, s odůvodněním potřeby jejich vymezení

Změnou č. 2 ÚP Žernovice nejsou stanoveny záležitosti nadmístního významu, které by nebyly řešeny v Zásadách územního rozvoje Jihočeského kraje.

k) vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch

Zastavěné území je účelně využíváno. Při aktualizaci zastavěného území bylo zjištěno, že byla část zastavitelných ploch již využita – bylo postaveno 5 rodinných domů. Změnou č. 2 dochází k redukci zastavitelných ploch, zemědělskému půdnímu fondu **je navráceno 2,31 ha**. Z těchto navracených ploch se nacházelo 0,68 ha na I. třídě ochrany, 0,72 ha na IV. třídě ochrany a 0,91 ha na V. třídě ochrany. Nově je zabráno 1,19 ha zemědělské půdy s nižší produkční schopností.

l) výčet prvků regulačního plánu, případně s odchylně stanovenými požadavky na výstavbu s odůvodněním jejich vymezení

Prvky regulačního plánu nebyly Změnou č. 2 ÚP Žernovice stanoveny.

m) vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa

m.1 zemědělský půdní fond

Změnou č. 2 je řešena jen technická stránka, která se zabývá pouze úpravami v souvislosti s převedením dokumentace do nového datového modelu jednotného standardu územně plánovací dokumentace. V rámci konverze ÚP nedochází k úpravám rozsahu navržených ploch.

Investice do půdy

V řešeném území obce Žernovice jsou provedeny meliorace pro odvodnění pozemků. V ÚP nebudou v zásadě ovlivněny hydrologické poměry.

Dojde-li při realizaci navrhovaných záborů k zásahu do melioračního zařízení, je nutné při zahájení výstavby provést úpravu drenážního systému tak, aby nedocházelo k podmáčení objektů a k porušení tohoto hospodářského díla při výstavbě.

Při budoucí výstavbě je nutné podél jednotlivých HOZ zachovat přístupný, nezastavěný manipulační pruh bez výstavby a výsadeb dřevin, u zakrytých (trubních) HOZ v šířce od 4 m od osy potrubí na každou stranu a u otevřených HOZ v šířce 4 m od vrchní (břehové) hrany na každou stranu. Do stavby HOZ nelze vypouštět povrchové vody ani vyčištěné odpadní vody.

Stavby vodních děl – hlavní odvodňovací zařízení (HOZ) na území obce Žernovice:

Název stavby	Rok pořízení	ID majetku	Otevřený [km]	Zakrytý [km]
ŽERNOVICE – Odpad B	1957	2140000161-11201000	0,000	0,175
JELEMEK ZDENICE – Odpad A	1981	2140000314-11201000	0,392	0,000
NEBAHOVY – Odpad B	1971	2140000464-11201000	0,000	0,152
NEBAHOVY – Odpad C	1971	2140000465-11201000	0,190	0,126

TABULKA „VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND“

k.ú. Žernovice

Označení plochy / koridoru	Navržené využití	Souhrn výměry záboru (ha)	Výměra záboru podle tříd ochrany (ha)					Odhad výměry záboru, na které bude provedena rekultivace na zemědělskou půdu	Informace o existenci závlah	Informace o existenci odvodnění	Informace o existenci staveb k ochraně pozemku před erozní činností vody	Informace podle ustanovení § 3 odst. 2 písm. g)	
			I.	II.	III.	IV.	V.						
BYDLENÍ VENKOVSKÉ – BV													
Z.10	Bydlení venkovské	0,21	0	0	0	0	0,21						
Z.14	Bydlení venkovské	0,15	0	0	0,11	0	0,04			ANO			
Z.15	Bydlení venkovské	0,19	0	0	0	0	0,19						
Z.16	Bydlení venkovské	0,15	0	0	0	0	0,15						
Z.17	Bydlení venkovské	0,10	0	0	0,09	0	0,01			ANO			
Bydlení venkovské – celkem		0,80	0	0	0,20	0	0,60						
BV – nový zábor – celkem		0,80	0	0	0,20	0	0,60						
BV – zábor, který byl vyhodnocen předchozí ÚPD – celkem		0	0	0	0	0	0						
ZELEŇ ZAHRADNÍ A SADOVÁ													
Z.1	Zeleň zahradní a sadová	0,13	0	0	0	0,13	0						
		0,09	0	0	0	0,09	0						
Z.3	Zeleň zahradní a sadová	0,48	0	0	0	0,08	0,40						
Z.2	Zeleň zahradní a sadová	0,06	0	0	0	0	0,06						
Z.14	Zeleň zahradní a sadová	0,08	0	0	0,07	0	0,01						
Z.15	Zeleň zahradní a sadová	0,18	0	0	0	0	0,18						

Označení plochy / koridoru	Navržené využití	Souhrn výměry záboru (ha)	Výměra záboru podle tříd ochrany (ha)					Odhad výměry záboru, na které bude provedena rekultivace na zemědělskou půdu	Informace o existenci závlah	Informace o existenci odvodnění	Informace o existenci staveb k ochraně pozemku před erozní činností vody	Informace podle ustanovení § 3 odst. 2 písm. g)
			I.	II.	III.	IV.	V.					
Zeleň zahradní a sadová - celkem		1,02	0	0	0,07	0,30	0,65					
ZZ – nový zábor – celkem		0,39	0	0	0,07	0,13	0,19					
ZZ – zábor, který byl vyhodnocen předchozí ÚPD - celkem		0,63	0	0	0	0,17	0,46					
ZÁBOR CELKEM		1,82	0	0	0,27	0,30	1,25					
Celkem nový zábor		1,19	0	0	0,27	0,13	0,79					
Celkem zábor, který byl vyhodnocen předchozí ÚPD		0,63	0	0	0	0,17	0,46					

Odůvodnění navrhovaného odnětí ZPF

Navrhované zábory ZPF lze z hlediska záboru rozdělit do dvou skupin s obecným koncepčním zdůvodněním:

- První skupinu tvoří zábory ZPF, které byly již schválené v současně platné ÚPD. Část těchto ploch byla v průběhu platnosti ÚPD zastavěna novou výstavbou (především objekty pro bydlení). V uvedených tabulkách zvýrazněno **šedivě**.
- Druhou skupinu tvoří nové zábory ZPF, které jsou navrženy nad rámec současně platných ÚPD z důvodů koncepce rozvoje a potřeb celého správního území Žernovice. Do této skupiny lze zahrnout požadavky nových záborů ZPF z hlediska rozšiřování stabilizovaných ploch. V uvedených tabulkách celkový navýšený zábor půdního fondu v ÚP oproti platné ÚPD zvýrazněn **žlutě**.

Odůvodnění jednotlivých navržených ploch

Z.1 – Zeleň zahradní a sadová (ZZ) – jedná se o mírné rozšíření již vymezené zastavitelné plochy, kde byly navrženy místo veřejného prostranství navazující zahrady a rozšířeny z důvodu splnění minimální velikosti stavebních parcel. Plocha již byla z části zastavěna 1 rodinným domem. Navržená zeleň zahradní a sadová zajišťuje přirozený přechod mezi zástavbou a nezastavěným územím. Plocha se nachází na zemědělské půdě s IV. třídou ochrany.

Z.2 – Zeleň zahradní a sadová (ZZ) – plocha byla vymezena jako zastavitelná plocha pro bydlení, která byla změnou zmenšena a část, nacházející se ve vzdálenosti 30 m od okraje lesa, je nyní vymezena jako zeleň zahradní a sadová. Plocha se nachází na zemědělské půdě s V. třídou ochrany.

Z.3 – Zeleň zahradní a sadová (ZZ) – plocha byla zredukována a pro bydlení je nově určena pouze část podél stávající komunikace z toho důvodu, že realizace příjezdové komunikace dle původně zpracované územní studie se ukázala jako ekonomicky neudržitelná a objektivně neproveditelná. Náklady na vybudování nové dopravní infrastruktury by byly v nepoměru k počtu nově vzniklých stavebních míst. Zadní část lokality, odvrácená od komunikace, je nově určena pro zahrady. Původní požadavek na pořízení územní studie byl vyvolán potřebou prověřit trasování nové komunikace a rozparcelování vnitřní části lokality. Novým vymezením se vnitřní uspořádání zjednodušilo natolik, že je jednoznačně definováno stávající komunikací a umístěním rodinných domů podél ní, proto je podmínění územní studií nadbytečné. Plocha se nachází na zemědělské půdě s V. a IV. třídou ochrany.

Z.10 – bydlení venkovské (BV) - část plochy parc. č. 127/4, k.ú. Žernovice, vymezená územním plánem jako stávající pro bydlení nesplňovala podmínky pro vymezení zastavěného území dle § 116 stavebního zákona. Z tohoto důvodu je změnou zahrnuta mezi zastavitelné plochy. Návrhová část plochy Z.10 (B 25) byla zmenšena, ale podmínka zpracování územní studie zůstává z důvodu vyřešení příjezdové komunikace v rámci plochy. Vypuštěná část byla zahrnuta do územní rezervy pro bydlení R.3. Část nově vymezené zastavitelné plochy v severní části, která je změnou vyhodnocena z hlediska záboru, se nachází na zemědělské půdě s IV. třídou ochrany.

Z.14 - bydlení venkovské (BV), zeleň zahradní a sadová (ZZ) – jižně od sídla Žernovice, navazuje na stávající zástavbu. Z důvodu zajištění rozvoje obce je změnou č. 2 vymezena tato nová plocha pro bydlení pro stavbu rodinného domu na základě konkrétního záměru majitele pozemku. Výhodou je možné přirozené navázání na stávající urbanistickou strukturu okolních obytných ploch a také možnost snadného napojení nové zástavby na sítě technického vybavení v okolí bez nutnosti vyvolání zásadních investic do veřejné infrastruktury. Plocha se nachází na zemědělské půdě s III. a V. třídou ochrany.

Z.15 - bydlení venkovské (BV), zeleň zahradní a sadová (ZZ) – v jihovýchodní části sídla Žernovice, navazuje na stávající zástavbu. Z důvodu zajištění rozvoje obce je změnou č. 2 vymezena tato nová plocha pro bydlení pro stavbu rodinného domu na základě konkrétního záměru majitele pozemku. Výhodou je možné přirozené navázání na stávající urbanistickou strukturu okolních obytných ploch a také možnost snadného napojení nové zástavby na sítě technického vybavení v okolí bez nutnosti vyvolání zásadních investic do veřejné infrastruktury. Plocha se nachází na zemědělské půdě s V. třídou ochrany.

Z.16 - bydlení venkovské (BV) – v severní části sídla Dubovice, navazuje na stávající zástavbu. Z důvodu zajištění rozvoje obce je změnou č. 2 vymezena tato nová plocha pro bydlení pro stavbu rodinného domu na základě konkrétního záměru majitele pozemku. Výhodou je možné přirozené navázání na stávající urbanistickou strukturu okolních obytných ploch a také možnost snadného napojení nové zástavby na sítě technického vybavení v okolí bez nutnosti vyvolání zásadních investic do veřejné infrastruktury. Plocha se nachází na zemědělské půdě s V. třídou ochrany.

m.2 pozemky určené k plnění funkcí lesa

Změnou ÚP není uvažováno se zábořem pozemků určených k plnění funkcí lesa (PUPFL).

Cílovým úkolem je zvyšování podílu původních dřevin v lesních porostech všech věkových skupin a zvýšení odolnosti porostů. Při obnově porostů by samozřejmě neměly být používány nepůvodní dřeviny. Je na lesních hospodářích upravit hospodářské plány v souladu s doporučeními a respektovat tak zkvalitnění životního prostředí.

Plochy ve vzdálenosti 30 m od okraje lesa

Změna č. 2 nezasahuje do vzdálenosti 30 m od okraje lesa.

Samostatné umístění jednotlivých staveb ve vzdálenosti do 30 m od okraje lesa bude podléhat souhlasu místně příslušného orgánu správy lesů.

n) vyhodnocení připomínek, včetně jejich odůvodnění

Bude doplněno po veřejném projednání.

o) posouzení souladu územního plánu s jednotným standardem

Bude doplněno po veřejném projednání.

Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části

Odůvodnění Změny č. 2 ÚP Žernovice obsahuje:

TEXTOVOU ČÁST:

strany 5 - 17

GRAFICKOU ČÁST:

4. Koordinační výkres

1 : 5 000

5. Výkres předpokládaných záborů půdního fondu

1 : 5 000