PROJEKTOVÝ ATELIÉR AD, Ing. arch. Jaroslav DANĚK
Husova 4, České Budějovice 370 01, telefon 387 311 238, mobil +420 605 277 998

ZMĚNA Č. 4 ÚZEMNÍHO PLÁNU
MLADOŠOVICE

ODŮVODNĚNÍ

Říjen 2026

Paré číslo: **1**

Digitálně podepsal Ing. arch. Jaroslav Daněk
Datum: 2026.10.19 09:42:15 +02'00'

.....

ING. ARCH. JAROSLAV DANĚK

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI

Datum nabytí účinnosti:	28.10.2026
Pořizovatel:	Správní orgán, který Změnu č. 4 ÚP vydal:
OBECNÍ ÚŘAD MLADOŠOVICE	ZASTUPITELSTVO OBCE MLADOŠOVICE
ING. ARCH. DOMINIK DANĚK Oprávněná úřední osoba pořizovatele	
Razítko a podpis: Ing. arch. Dominik Daněk 2026.10.19 09:25:05 +02'00'	Razítko a podpis: Miroslav Leština Digitálně podepsal Miroslav Leština Datum: 2026.10.21 08:44:55 +02'00'

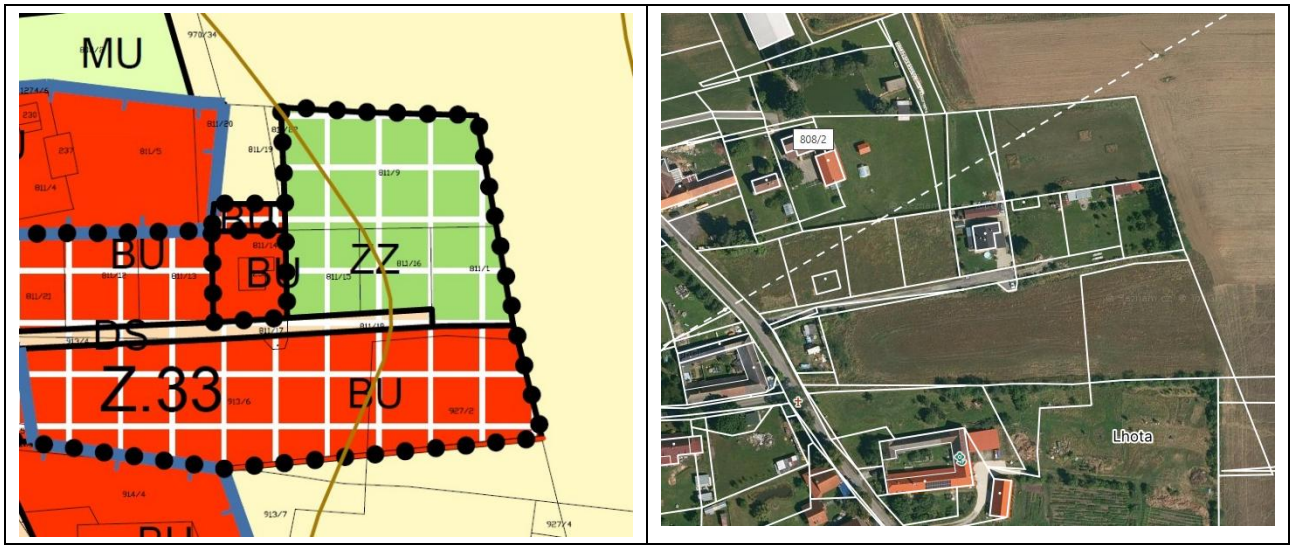
Obsah

a) stručný popis postupu pořízení územního plánu 4
b) vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování a s požadavky stavebního zákona 6
c) vyhodnocení souladu s požadavky jiných právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů 6
d) vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a nadřazenou územně plánovací dokumentací 8
e) vyhodnocení souladu se zadáním, zprávou o uplatňování nebo zadáním změny 10
f) základní informace o výsledcích vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí a posouzení vlivu na předmět ochrany a celistvosti evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti 10
g) sdělení jak bylo zohledněno vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území 10
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 10
i) komplexní zdůvodnění přijatého řešení, včetně zdůvodnění vybrané varianty a vyloučení záměrů podle § 122 odst. 3 10
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 12
l) vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa 12
m) vyhodnocení připomínek, včetně jeho odůvodnění 14
o) posouzení souladu územního plánu s jednotným standardem 15
p) údaje o počtu listů a počtu výkresů grafické části 15

ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

Předmětem řešení změny územního plánu Mladošovice je:

Posouzení změny způsobu využití na pozemcích parc. č. 811/15, 811/16, 811/1 a st. 297 k.ú. Lhota u Vlachnovic v rámci zastavitelné plochy Z.33 z plochy zeleň zahradní a sadová (ZZ) na plochu bydlení všeobecnou (BU).



a) stručný popis postupu pořízení územního plánu

Předkládaný návrh Změny č. 4 ÚP Mladošovice je výsledkem procesu projednávání Návrhu změny č. 4 ÚP Mladošovice s dotčenými orgány, sousedními obcemi, správci sítí a ostatními příslušnými orgány a organizacemi, kterých se řešení Změny č. 4 ÚP Mladošovice dotýká. Reaguje tedy na stanoviska,

Předkládaný návrh Změny č. 4 ÚP Mladošovice je výsledkem procesu projednávání Návrhu změny č. 4 ÚP Mladošovice s dotčenými orgány, sousedními obcemi, správci sítí a ostatními příslušnými orgány a organizacemi, kterých se řešení Změny č. 4 ÚP Mladošovice dotýká. Reaguje tedy na stanoviska, připomínky z procesu projednání.

Stručný postup pořizování Změny č. 4 ÚP Mladošovice:

Úplný podnět:

Pořizovatel zajistil, ve spolupráci se žadateli zajistil příslušné náležitosti úplných podnětů, v souladu s ust. § 109 odst. 3 písm. a) zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, stanovisko krajského úřadu, ze kterého vyplynulo, že navrhovaný obsah změny územního plánu Mladošovice nemůže mít samostatně nebo ve spojení s jinými záměry nebo koncepcemi významný vliv na předměty ochrany nebo celistvost evropsky významných lokalit (dále jen „EVL“) nebo ptačích oblastí (dále jen „PO“) ležících na území v působnosti krajského úřadu.

Pořizovatel zajistil v souladu s ust. § 109 odst. 3 písm. b) zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, stanovisko krajského úřadu, ze kterého vyplynulo, že nepožaduje zpracování vyhodnocení vlivů navrhovaného obsahu změny územního plánu Mladošovice (dále též „obsah změny ÚP“) na životní prostředí.

Stanovisko krajského úřadu bylo vydáno pod č.j. KUJCK 43862/2026 ze dne 1.4.2026.

Následně byl rozsah Změny č. 4 ÚP Mladošovice rozšířen o další podnět a pořizovatel ve spolupráci se žadateli zajistil příslušné náležitosti úplných podnětů.

Pořizovatel zajistil, ve spolupráci se žadateli zajistil příslušné náležitosti úplných podnětů, v souladu s ust. § 109 odst. 3 písm. a) zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, stanovisko krajského úřadu, ze kterého vyplynulo, že navrhovaný obsah změny územního plánu Mladošovice nemůže mít samostatně nebo ve spojení s jinými záměry nebo koncepcemi významný vliv na předměty ochrany nebo

celistvost evropsky významných lokalit (dále jen „EVL“) nebo ptačích oblastí (dále jen „PO“) ležících na území v působnosti krajského úřadu.

Pořizovatel zajistil, ve spolupráci se žadateli zajistil příslušné náležitosti úplných podnětů, v souladu s ust. § 109 odst. 3 písm. b) zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, stanovisko krajského úřadu, ze kterého vyplynulo, že nepožaduje zpracování vyhodnocení vlivů navrhovaného obsahu změny územního plánu Mladošovice (dále též „obsah změny ÚP“) na životní prostředí.

Stanovisko krajského úřadu bylo vydáno pod č.j. KUJCK 65653/2026 ze dne 18.5.2026, které nahrazuje předchozí stanovisko ze dne 1.4.2026.

Rozhodnutí o pořízení Změny č. 4 ÚP:

O pořízení Změny č. 4 ÚP Mladošovice dle ust. § 109-111 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, rozhodlo Zastupitelstvo obce Mladošovice svým usnesením č. 46, ze dne 29.4.2026. Určeným zastupitelem ve věci pořízení Změny č. 4 ÚP Mladošovice je Miroslav Leština – starosta obce.

Zastupitelstvo obce Mladošovice na základě § 46 odstavce 1 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů pověřilo pořizováním Změny č. 4 ÚP Mladošovice obecní úřad Mladošovice, který prostřednictvím Ing. arch. Dominikem Daňkem vykoná činnost zástupce pořizovatele dle § 46 odst. 1 stavebního zákona, vlastnící osvědčení ke způsobilosti pořizování. Potvrzení bylo vydáno Krajským úřadem Jihočeského kraje, Odbor regionálního rozvoje a územního plánování, Oddělení územního plánování pod č.j. KUJCK 49018/2026 dne 15. 4. 2026.

Projektantem Změny č. 4 ÚP Mladošovice je Projektový ateliér AD s.r.o., Ing. arch. Jaroslav Daněk, autorizovaný architekt, č. autorizace 00 279.

Na základě schváleného pořízení změny zajistil pořizovatel pro obec zpracování návrhu Změny č. 4 ÚP Mladošovice.

Projednání Změny č. 4 ÚP:

Oznámení místa a doby konání **společného jednání** a adresy uložení návrhu Změny č. 4 ÚP Mladošovice bylo rozesláno datovou schránkou dne 16.7.2026, dokumentace je v souladu s § 93 odst. 5 písm. a) stavebního zákona zveřejněn a vystaven k nahlédnutí na webových stránkách obce.

Stanoviska obdržené při společném jednání byly v následné zákonné lhůtě pořizovatelem vyhodnocené ve spolupráci s určeným zastupitelem a zpracovatelem. Celkem bylo uplatněno 9 stanovisek. Stanoviska byla souhlasná, souhlasná s podmínkami. Podmínkám vyhověno bylo.

Oznámení **veřejného projednání** návrhu Změny č. 4 ÚP Mladošovice bylo vyvěšeno na úřední desce dne 13.7.2026, dokumentace je v souladu s § 93 odst. 5 písm. c) stavebního zákona zveřejněn a vystaven k nahlédnutí na webových stránkách obce, u pořizovatele.

Společné jednání se konalo 13.8.2026 ve 10:00 v budově obecního úřadu.

Veřejné jednání se konalo 13.8.2026 ve 10:05 v budově obecního úřadu.

Připomínky nebyly uplatněny.

Nadřízený orgán:

Dokumentace byla následně předána k **posouzení nadřízenému orgánu** (Krajskému úřadu – Jihočeský kraj, odbor územního plánování a krajský stavení úřad). Posouzení bylo krajským úřadem vydáno dne 22.9.2026 pod č.j. KUJCK 116997/2026.

Stanovisko nadřízeného orgánu neobsahuje upozornění na nedostatky z hlediska § 101 odst. 2 stavebního zákona, lze pokračovat v dalších fázích pořizování změny č. 4 ÚP Mladošovice.

Vydání Změny ÚP:

Pořizovatel následně vyzval k vyhotovení návrhu pro vydání Změny č. 4 ÚP Mladošovice.

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

CÍLE A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ

Změna č. 4 ÚP Mladošovice je v souladu s cíli územního plánování stanovenými v § 38 stavebního zákona, neboť svým řešením vytváří předpoklady pro rozvoj obce. Navržené řešení změny č. 4 ÚP uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích.

Změna č. 4 ÚP Mladošovice je v souladu s úkoly územního plánování obsaženými v § 39 stavebního zákona. Naplňuje úkoly územního plánování tím, že stanovuje koncepci rozvoje území, včetně urbanistické koncepce s ohledem na hodnoty a podmínky v řešeném území. Poměrně podrobné stanovení podmínek pro využití ploch zajišťuje stanovení urbanistických, architektonických a estetických požadavků na využívání a prostorové uspořádání území.

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

Stanoviska obdržené při společném jednání byly v následné zákonné lhůtě pořizovatelem vyhodnocené ve spolupráci s určeným zastupitelem a zpracovatelem. Celkem bylo uplatněno 9 stanovisek. Stanoviska obdržené při společném jednání a v následné zákonné lhůtě byly pořizovatelem vyhodnocené ve spolupráci s určeným zastupitelem v tabulce pod textem a jejich vypořádání si vynutilo nepodstatné úpravy dokumentace územního plánu:

dotčený orgán / datum Požadavky ve stanovisku (kráceno pořizovatelem)	**Způsob vypořádání** Pokyn pro úpravu dokumentace
Ministerstvo životního prostředí, Odbor výkonu státní správy I (21.8.2026) Souhlasné stanovisko	--
Ministerstvo průmyslu a obchodu (16.7.2026) Souhlasí bez připomínek	--
Krajská hygienická stanice Jihočeského kraje se sídlem v Českých Budějovicích (11.8.2026) Souhlasné stanovisko	--
Ministerstvo vnitra České republiky, odbor správy majetku (28.8.2026) Souhlasné stanovisko	
Krajský úřad – Jihočeský kraj, odbor životního prostředí, zemědělství a lesnictví, Oddělení ekologie krajiny, vodního hospodářství a NATURA 2000 (13.8.2026) 1) <u>Stanovisko dle § 45i zákona o ochraně přírody a krajiny</u> **Souhlasí** Uvedený návrh změny č. 4 územního plánu Mladošovice **nemůže** mít samostatně nebo ve spojení s jinými záměry nebo koncepcemi významný vliv na předměty ochrany nebo	--

celistvost evropsky významných lokalit (dále jen „EVL“) nebo ptačích oblastí (dále jen „PO“) ležících na území v působnosti krajského úřadu. 2) <u>Stanovisko z hlediska ostatních zájmů chráněných zákonem o ochraně přírody a krajiny</u> **Souhlasí** Z návrhu změny č. 4 územního plánu Mladošovice je možné se domnívat, že **nedojde** k dotčení či narušení zájmů ochrany přírody v daném území, u nichž je k výkonu státní správy příslušný krajský úřad ve smyslu ustanovení § 77a zákona o ochraně přírody a krajiny, a proto k němu krajský úřad nemá žádné výhrady.	--
Krajský úřad – Jihočeský kraj, odbor životního prostředí, zemědělství a lesnictví, Oddělení ochrany přírody, ZPF, SEA a CITES (26.8.2026) Souhlasné stanovisko	
Sekce majetková Ministerstva obrany, odbor ochrany územních zájmů a státního odborného dozoru **(10.8.2026)** Nutno zapracovat následující limity a zájmy MO: **OP RLP – ochranné pásmo leteckých zabezpečovacích zařízení**, které je nutno respektovat podle ustanovení § 37 zákona č. 49/1997 Sb. O civilním letectví. V tomto území lze umístit a povolit níže uvedené stavby na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany – viz ÚAP – jev 102a. Jedná se o výstavbu (včetně rekonstrukce a přestavby) větrných elektráren, výškových staveb, venkovního vedení vvn a vn, základových stanic mobilních operátorů. V tomto vymezeném území může být výstavba větrných elektráren, výškových staveb nad 30 m nad terénem a staveb tvořících dominanty v terénu výškově omezena nebo zakázána. **Ministerstvo obrany požaduje respektovat výše uvedené vymezené území a zapracovat je do textové části návrhu územního plánu do Odůvodnění, kapitoly Zvláštní zájmy Ministerstva obrany. Do grafické části pod legendu koordinačního výkresu zapracujte následující textovou poznámku: „Celé správní území obce je situováno v ochranném pásmu radiolokačního zařízení Ministerstva obrany”.** Na celém správním území je zájem Ministerstva obrany posuzován z hlediska povolování níže uvedených druhů staveb (dle ÚAP jev 119)	**Respektovat**, Do příslušné kapitoly textové části odůvodnění bude doplněn text, do koordinačního výkresu bude doplněn text dle požadavku stanoviska.

Na celém správním území lze 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 včetně anténních systémů a opěrných konstrukcí - výstavba objektů a zařízení vysokých 30 m a více nad terénem - výstavba vodních nádrží - výstavba objektů tvořících dominanty v území (např. rozhledny) **Ministerstvo obrany požaduje respektovat výše uvedené vymezené území a zapracovat je do textové části návrhu územního plánu do Odůvodnění, kapitoly Zvláštní zájmy Ministerstva obrany. V grafické části je toto vymezené území zapracováno a musí být i nadále stabilizováno.**	
Obvodní báňský úřad pro území krajů Plzeňského a Jihočeského (7.8.2026) Souhlasné stanovisko	**--**
Hasičský záchranný sbor Jihočeského kraje, Krajské ředitelství (30.7.2026) Souhlasné stanovisko	

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

VYHODNOCENÍ SOULADU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE ČR, VE ZNĚNÍ POZDĚJŠÍCH AKTUALIZACÍ (DÁLE JEN „APÚR“)

Změna ÚP není v rozporu s Politikou územního rozvoje České republiky, ve znění platných aktualizací (**Aktualizace č. 1** Politiky územního rozvoje České republiky schválené usnesením vlády ze dne 15. dubna 2015 č. 276, **Aktualizace č. 2** Politiky územního rozvoje České republiky schválené usnesením vlády ze dne 2. září 2019 č. 629, **Aktualizace č. 3** Politiky územního rozvoje České republiky schválené usnesením vlády ze dne 2. září 2019 č. 630, **Aktualizace č. 5** Politiky územního rozvoje České republiky schválené usnesením vlády ze dne 17. srpna 2020 č. 833, **Aktualizace č. 4** Politiky územního rozvoje České republiky schválené usnesením vlády ze dne 12. července 2021 č. 618, **Aktualizace č. 6** Politiky územního rozvoje České republiky schválené usnesením vlády ze dne 19. července 2023 č. 542, **Aktualizace č. 7** Politiky územního rozvoje České republiky schválené usnesením vlády ze dne 7. února 2024 č. 89, **Změny č. 9** Politiky územního rozvoje České republiky schválené usnesením vlády ze dne 29. 1. 2025 č. 64.) **Změny č. 8** Politiky územního rozvoje České republiky schválené usnesením vlády ze dne 27. 8. 2025 č. 633.

Správní území obce Mladošovice se dle Politiky územního rozvoje ČR, v platném znění (dále jen „PÚR“), nenachází v žádné rozvojové oblasti ani rozvojové ose, a nejsou zde vymezeny ani žádné záměry dopravní či technické infrastruktury. Dle PÚR je správním území obce součástí 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 specifické oblasti 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. Tyto specifické oblasti jsou návrhem zohledněny, rovněž tak jsou zohledněny i obecné priority dle PÚR.

Republikové priority územního plánování jsou naplněny v současnosti platným územním plánem obce a jeho následnými změnami, změna č. 4 tuto koncepci nemění.

VYHODNOCENÍ SOULADU S ÚZEMNĚ ROZVOJOVÝM PLÁNEM

Dle Územního rozvojového plánu, v platném znění (dále též „URP“) není správní území obce dotčeno žádným záměrem dopravní či technické infrastruktury, akceleračními oblastmi, prvky nadregionálního územního systému ekologické stability či územními rezervami vymezenými v URP.

ZÁSADY ÚZEMNÍHO ROZVOJE JIHOČESKÉHO KRAJE VE ZNĚNÍ PLATNÝCH AKTUALIZACÍ (DÁLE JEN AZÚR)

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

(Zásady územního rozvoje Jihočeského kraje, schválené zastupitelstvem Jihočeského kraje usnesením č. 293/2011/ZK-26 ze dne 13.9.2021, ve znění:

Aktualizace č. 1 Zásad územního rozvoje Jihočeského kraje schválené zastupitelstvem Jihočeského kraje usnesením č. 395/2014/ZK-14 ze dne 18.12.2014,

Aktualizace č. 2 Zásad územního rozvoje Jihočeského kraje schválené zastupitelstvem Jihočeského kraje usnesením č. 403/2015/ZK-20 ze dne 17.12.2015,

Aktualizace č. 3 Zásad územního rozvoje Jihočeského kraje schválené zastupitelstvem Jihočeského kraje usnesením č. 404/2015/ZK-20 ze dne 17.12.2015,

Aktualizace č. 5 Zásad územního rozvoje Jihočeského kraje schválené zastupitelstvem Jihočeského kraje usnesením č. 35/2017/ZK-3 ze dne 16.02.2017,

Aktualizace č. 6 Zásad územního rozvoje Jihočeského kraje schválené zastupitelstvem Jihočeského kraje usnesením č. 10/2018/ZK-11 ze dne 22.02.2018,

Aktualizace č. 7 Zásad územního rozvoje Jihočeského kraje schválené zastupitelstvem Jihočeského kraje usnesením č. 73/2021/ZK-5 ze dne 18.03.2021,

Aktualizace č. 8 Zásad územního rozvoje Jihočeského kraje schválené zastupitelstvem Jihočeského kraje usnesením č. 296/2021/ZK-10 ze dne 9.9.2021,

Aktualizace č. 9 Zásad územního rozvoje Jihočeského kraje schválené zastupitelstvem Jihočeského kraje usnesením č. 221/2022/ZK-18 ze dne 16. 6. 2022,

Aktualizace č. 11 Zásad územního rozvoje Jihočeského kraje schválené zastupitelstvem Jihočeského kraje usnesením č. 234/2023/ZK ze dne 22. 6. 2023,

Aktualizace č. 4a Zásad územního rozvoje Jihočeského kraje schválené zastupitelstvem Jihočeského kraje usnesením č. 436/2023/ZK-31 ze dne 22. 6. 2023,

Aktualizace č. 13 Zásad územního rozvoje Jihočeského kraje schválené zastupitelstvem Jihočeského kraje usnesením č. 216/2024/ZK-34 ze dne 20. 6. 2024,

Aktualizace č. 4b Zásad územního rozvoje Jihočeského kraje schválené zastupitelstvem Jihočeského kraje usnesením č. 436/2023/ZK-31 ze dne 18. 9. 2025,

a rozsudku 1As 15/2016–85 Nejvyššího správního soudu.)

Správní území obce není dotčeno rozvojovými oblastmi, rozvojovými osami, specifickými oblastmi, rozvojovými plochami ani plochami a koridory dopravní či technické infrastruktury, ani prvky územního systému ekologické stability či územními rezervami vymezenými ZÚR.

Správní území obce je umístěno v krajině **rybniční**, které jsou návrhem zohledněny.

Priority územního plánování kraje po zajištění udržitelného rozvoje území jsou naplněny již současně platným územním plánem. Změna č. 4 tyto priority respektuje.

VYHODNOCENÍ SOULADU S ÚZEMNÍ STUDIÍ KRAJINY JIHOČESKÉHO KRAJE

V řešeném území obce Mladošovice je dle Územní studie krajiny Jihočeského kraje (dále jen „ÚSK JčK“) vymezena krajinná oblast č. 27 – Třeboňská. Změna č. 3 tuto krajinnou oblast respektuje.

Dále je v řešeném území obce Mladošovice dle ÚSK JčK vymezen krajinný typ:

- Rovinatá až plochá zemědělská krajina (6)

Změna č. 4 Územního plánu Mladošovice není v rozporu s územní studií Jihočeského Kraje.

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

Změna je zpracována v souladu se schválným zadáním Změny ÚP.

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

Na základě návrhu zadání nebyl obsažen požadavek krajského úřadu na vyhodnocení vlivů na životní prostředí.

Na základě stanovisko KÚ OZZL č.j. KUJCK 65653/2026 dne 18.5.2026 **není** požadováno hodnocení vlivů na životní prostředí podle přílohy stavebního zákona. Na základě téhož stanoviska **byl** vyloučen negativní vliv na příznivý stav předmětu ochrany nebo celistvost evropsky významných lokalit a ptačích oblastí ležících na území v působnosti Krajského úřadu – Jihočeský kraj.

Pozn.:

Na základě nové žádosti doručené krajskému úřadu dne 29. 4. 2026 s doplněným navrhovaným obsahem změny ÚP s rozšířením zájmového území výše uvedeného záměru o pozemek parc. č. 811/9 v k. ú. Mladošovice na celou zastavitelnou plochu Z.33 vydává krajský úřad toto nové stanovisko č. j.: KUJCK 65653/2026 ze dne 18. 5. 2026 v souladu s § 109 odst. 3 písm. a) a b) stavebního zákona, které nahrazuje obě předchozí stanoviska č. j.: KUJCK 43862/2026 ze dne 1. 4. 2026 a č. j: KUJCK 56327/2026 ze dne 29. 4. 2026.

Zpracování vyhodnocení vlivů návrhu změny č. 4 ÚP Mladošovice na udržitelný rozvoj nebylo požadováno.

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

Dokumentace Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území nebyla vyhotovena.

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

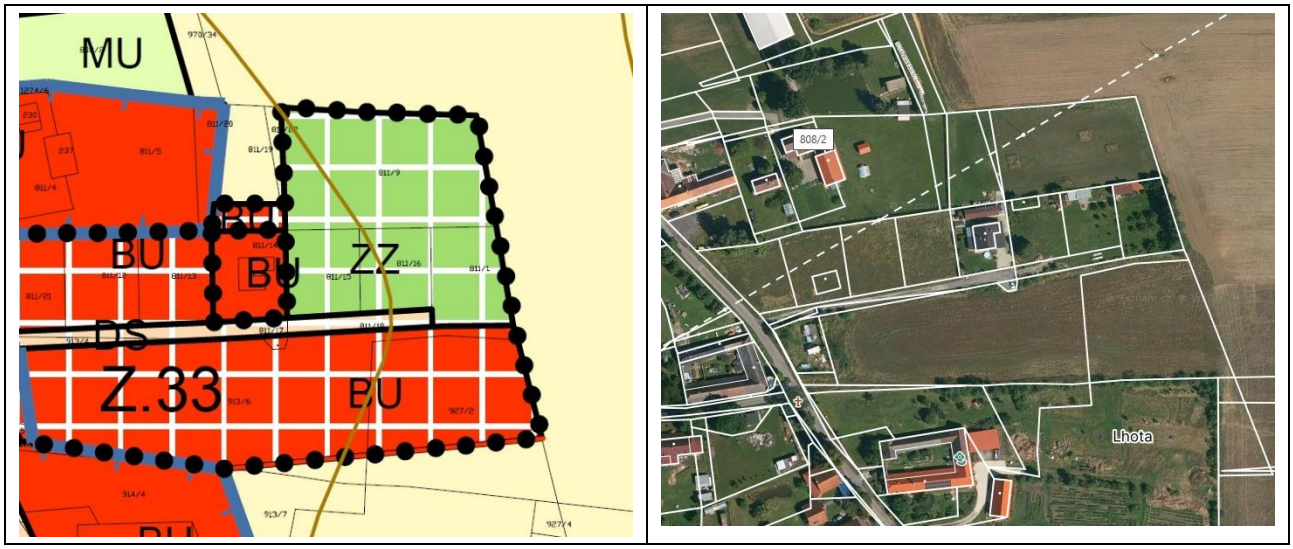
Dokumentace Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území nebyla vyhotovena.

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

Navrhovaná změna nemění základní koncepci vydaného územního plánu, pouze upřesňuje a doplňuje již dříve navržené řešení. Navržené řešení přispěje k realizaci požadavků obyvatel obce na rozvoj území.

Předmětem řešení změny územního plánu Mladošovice je pouze 1 lokalita – část plochy Z.33:

Posouzení změny způsobu využití na pozemcích parc. č. 811/15, 811/16, 811/1 a st. 297 k.ú. Lhota u Vlachnovic v rámci zastavitelné plochy Z.33 z plochy zeleň zahradní a sadová (ZZ) na plochu bydlení všeobecnou (BU).



Změna územního plánu je vyvolána na základě skutečnosti, že na pozemcích v jižní části řešeného území již probíhá projektová příprava za účelem výstavby rodinného domu. Tyto pozemky byly v předchozích znění územního plánu v zastavitelné ploše se způsobem využití bydlení a záměr pro umístění objektů pro bydlení umožňoval.

V rámci Změny č. 3 byla část plochy rozšířena o plochu zeleně zahradní a sadová (ZZ) v severní části a také změněny předmětných pozemků. Z výše uvedeného je zřejmé, že nový způsob využití (ZZ) již neumožňuje umístění objektů pro bydlení.

Změnou ÚP nedochází k vymezení nových zastavitelných ploch, pouze ke změně způsobu využití v rámci části plochy Z.33. Výhodou je dále i možné přirozené navázání na stávající urbanistickou strukturu okolních obytných ploch. Předností je, že obytná plocha se nachází v klidovém území z dosahu negativních vlivů z výrobních zařízení. Tímto řešením bude vhodným způsobem doplněna zástavba. Tvar a velikost zastavitelné plochy vychází z místních a morfologických podmínek terénu a skutečného územního rozvoje.

Urbanistická koncepce obsažená v územním plánu není změnou měněna a vychází z vývoje sídla, z kontinuity jeho dlouhodobého územního rozvoje a z požadavků, které jsou kladeny na jeho další rozvoj. Při posuzování rozsahu změny způsobu využití byla také zohledňována urbanistická koncepce územního plánu a také rozsah a množství členění ploch s rozdílným způsobem využití, také bylo významně přihlédnuto ke skutečnosti, že se jedná o pozemky stejného vlastníka.

VSTUPNÍ LIMITY VYUŽITÍ ÚZEMÍ

Zvlaštní zájmy Ministerstva obrany:

Celé správní území obce se nachází ve vymezeném území Ministerstva obrany:

OP RLP – ochranné pásmo leteckých zabezpečovacích zařízení, které je nutno respektovat podle ustanovení § 37 zákona č. 49/1997 Sb. O civilním letectví. V tomto území lze umístit a povolit níže uvedené stavby na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany – viz ÚAP – jev 102a. Jedná se o výstavbu (včetně rekonstrukce a přestavby) větrných elektráren, výškových staveb, venkovního vedení vvn a vn, základových stanic mobilních operátorů. V tomto vymezeném území může být výstavba větrných elektráren, výškových staveb nad 30 m nad terénem a staveb tvořících dominanty v terénu výškově omezena nebo zakázána.

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

Na celém správním území lze 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 včetně anténních systémů a opěrných konstrukcí
- výstavba objektů a zařízení vysokých 30 m a více nad terénem
- výstavba vodních nádrží
- výstavba objektů tvořících dominanty v území (např. rozhledny)

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

Změnou č. 4 nejsou řešeny žádné náležitosti nadmístního významu, které by nebyly obsaženy v Zásadách územního rozvoje Jihočeského kraje.

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

Změnou nedochází k vymezenování nových zastavitelných ploch.

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

ZPŮSOB IDENTIFIKACE ŘEŠENÉ LOKALITY

Vyhodnoceny jsou pouze rozvojové plochy určené návrhem Změny ÚP zabírající zemědělskou půdu. Označeny jsou číselně a vyhodnoceny v tabulce. Podkladem pro určení kultur v jednotlivých lokalitách byla katastrální mapa.

INVESTICE DO PŮDY

V řešeném území nejsou provedeny meliorace pro odvodnění pozemků.

BONITOVANÉ PŮDNĚ EKOLOGICKÉ JEDNOTKY

Výchozím podkladem ochrany zemědělského půdního fondu pro územně plánovací činnosti jsou bonitované půdně ekologické jednotky - BPEJ. BPEJ vyjadřuje: klimatický region, hlavní půdní jednotku, číselnou kombinaci skeletovitosti a expozice půdy. Pomocí tohoto kódu se přiřazuje jednotlivým BPEJ stupeň třídy ochrany zemědělské půdy.

Příklad kódu BPEJ: 7.47.01

7 - klimatický region,

47 - hlavní půdní jednotka, charakterizovaná půdním typem, subtypem, substrátem a zrnitostí včetně charakteru skeletovitosti, hloubky půdního profilu a vláhového režimu v půdě,

01 - číselná kombinace skeletovitosti, hloubky a expozice půdy

CHARAKTERISTIKA TŘÍD OCHRANY

III. Do III. třídy ochrany jsou v jednotlivých klimatických regionech sloučeny půdy s průměrnou produkční schopností a středním stupněm ochrany, které je možno územním plánováním využít pro případnou výstavbu.

Tabulka „Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond“

Označení plochy	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)
			III.					
BYDLENÍ VŠEOBECNÉ (BU)								
Z.33	**BU** *(Dříve se stejným způsobem využití)*	0,22	0,22	-	-	-	-	-
Z.33	**BU** (změna způsobu využití)	0,27	0,27	-	-	-	-	-
BU - celkem		**0,49**	**0,49**					

Navrhované záměry v Změnou ÚP si vyžádají celkový zábor **0,49 ha** zemědělského půdního fondu. Z toho na 0,22 ha byl již dříve vyhodnocen zábor se stejným způsobem využití (Bydlení) a na 0,27 ha byl proveden zábor v předešlých územně plánovacích dokumentací (zeleň zahradní a sadová). Celkové navýšení záboru půdního fondu v ÚP Mladošovice je 0 ha.

ZDŮVODNĚNÍ ZÁBORŮ ZPF A ODŮVODNĚNÍ NAVRŽENÝCH PLOCH

Zastavitelné plochy jsou navrženy tak, aby se obec vhodně zahušťovala a přitom se minimalizovaly zábory ZPF. Lokality jsou do územního plánu navrhovány s ohledem jak na majetkoprávní vztahy a dopravní a technickou infrastrukturu, tak i s ohledem na zábor ZPF. Jejich umístění vychází z principu jasného rozlišení urbanizované a neurbanizované části území i z požadavku na zachování krajinných a přírodních hodnot v území. Při vymezování zastavitelných ploch byla zohledněna návaznost na zastavěné území a budoucí ucelování jeho tvaru. Lokality jsou navrženy tak, aby novým využitím ploch nedošlo ke znepřístupnění okolních pozemků nebo k nemožnosti či ztížení jejich budoucího obhospodařování.

Vymezením zastavitelných ploch je splněna podmínka hospodárného vymezení a co nejméně narušovat organizaci zemědělského půdního fondu. Současně je postupováno v souladu s ustanovení § 4 odst. 5 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF, kdy zastavitelné plochy byly odsouhlaseny v platné územně plánovací dokumentaci. Návrhem územního plánu byly znovu posouzeny a znovu vymezeny.

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

- plocha, která již byla dříve vyhodnocena se stejným způsobem využití
- plocha, které byly již schválené v současně platné ÚPD.

Největší podíl záboru ZPF tvoří plochy navržené pro bydlení. Je stanovena potřebnost záborů ploch pro další rozvoj obce a jejích místních částí do konkrétních ucelených ploch. Pozemky určené pro zástavbu v řešeném území jsou ve většině případů v přímém sousedství zastavěného území. Jejich postupný zábor je nutný pro stabilizaci a etapový rozvoj zastavitelnosti. Navržené řešení představuje přijatelný rozvoj obce.

Plocha Z.33

Změna územního plánu je vyvolána na základě skutečnosti, že na pozemcích v jižní části řešeného území již probíhá projektová příprava za účelem výstavby rodinného domu. Tyto pozemky byly v předchozích znění územního plánu v zastavitelné ploše se způsobem využití bydlení a záměr pro umístění objektů pro bydlení umožňoval.

V rámci Změny č. 3 byla část plochy rozšířena o plochu zeleně zahradní a sadová (ZZ) v severní části a také změněny předmětných pozemků. Z výše uvedeného je zřejmé, že nový způsob využití (ZZ) již neumožňuje umístění objektů pro bydlení.

Změnou ÚP nedochází k vymezení nových zastavitelných ploch, pouze ke změně způsobu využití v rámci části plochy Z.33. Výhodou je dále i možné přirozené navázání na stávající urbanistickou strukturu okolních obytných ploch. Předností je, že obytná plocha se nachází v klidovém území z dosahu negativních vlivů z výrobních zařízení. Tímto řešením bude vhodným způsobem doplněna zástavba. Tvar a velikost zastavitelné plochy vychází z místních a morfologických podmínek terénu a skutečného územního rozvoje.

Urbanistická koncepce obsažená v územním plánu není změnou měněna a vychází z vývoje sídla, z kontinuity jeho dlouhodobého územního rozvoje a z požadavků, které jsou kladeny na jeho další rozvoj. Při posuzování rozsahu změny způsobu využití byla také zohledňována urbanistická koncepce územního plánu a také rozsah a množství členění ploch s rozdílným způsobem využití, také bylo významně přihlédnuto ke skutečnosti, že se jedná o pozemky stejného vlastníka.

Celá plocha se nachází na III. třídě ochrany.

POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCÍ LESA

V ÚP není uvažováno se záborem pozemků určených pro plnění funkcí lesa (PUPFL)

m) vyhodnocení připomínek, včetně jeho odůvodnění

Připomínky nebyly uplatněny.

n) srovnávací text

Výroková část územního plánu s vyznačením změn (srovnávací text) je samostatnou **přílohou č. 1** odůvodnění změny ÚP. Pro lepší přehlednost jsou doplňované (podtržené) a rušené (přeškrtnuté) texty odlišeny barevně.

o) posouzení souladu územního plánu s jednotným standardem

Protokol o posouzení souladu územního plánu s jednotným standardem tvoří samostatnou přílohu č. 2 odůvodnění změny ÚP.

p) údaje o počtu listů a počtu výkresů grafické části

Odůvodnění Změny ÚP obsahuje:

Textová část		strana 3 – 15
Příloha č. 1: Srovnávací text		
Příloha č. 2: Kontrola ETL – posouzení souladu územního plánu s jednotným standardem		
Grafická část		
4	Koordinační výkres	1: 5 000
5	Výkres přepokládaného záboru půdního fondu	1: 5 000

POUČENÍ

Proti Změně č. 4 Územního plánu Mladošovice vydané formou opatření obecné povahy **nelze** podle § 173 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb. správního řádu podat opravný prostředek.

Miroslav Leština

Digitálně podepsal Miroslav Leština
Datum: 2026.10.21 08:45:20 +02'00'

…….

Miroslav Leština, v.r.
starosta obce

……..

MVDr. Vlastimil Filás, v.r.,
místostarosta