PROJEKTOVÝ ATELIÉR AD s.r.o. **Ing. arch. Jaroslav DANĚK**
Husova 4, České Budějovice 370 01, tel. 387 311 238, mobil 605 277 998, DIČ CZ 25194771

ZMĚNA Č. 2 ÚZEMNÍHO PLÁNU KESTŘANY

ODŮVODNĚNÍ

Datum: Listopad 2025

Pare číslo: **1**

NÁVRH PRO SLOUČENÉ PROJEDNÁNÍ

Projektant: Projektový ateliér AD s.r.o.
Husova 4, 370 01 České Budějovice
Architekt: Ing. arch. Jaroslav Daněk

Digitálně podepsal Ing. arch. Jaroslav Daněk
Datum: 2026.01.14 13:57:15 +01'00'

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI

Datum nabytí účinnosti:	
POŘIZOVATEL:	*SPRÁVNÍ ORGÁN, KTERÝ ZMĚNU ÚP VYDAL*:
OBECNÍ ÚŘAD KESTŘANY	ZASTUPITELSTVO OBCE KESTŘANY
OPRÁVNĚNÁ ÚŘEDNÍ OSOBA POŘIZOVATELE Ing. arch. Dominik Daněk	
Razítko a podpis:	Razítko a podpis:

OBSAH

ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY č. 2 ÚZEMNÍHO PLÁNU KESTŘANY 3

a) Stručný popis postupu pořízení změny č. 2 územního plánu Kestřany 3

b) Vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování a s požadavky tohoto zákona 3

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

e) Vyhodnocení souladu se zadáním změny 4

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 celistvost evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti 4

g) Sdělení, jak bylo zohledněno vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území 5

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, ... 5

i) Komplexní zdůvodnění přijatého řešení, včetně zdůvodnění vybrané varianty a vyloučení záměrů podle § 122 odst. 3 stavebního zákona 5

j) Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou obsaženy v zásadách územního rozvoje, s odůvodněním potřeby jejich vymezení 6

k) Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch 6

l) Výčet prvků regulačního plánu, případně s odchylně stanovenými požadavky na výstavbu s odůvodněním jejich vymezení 6

m) Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkcí lesa 7

n) Vyhodnocení připomínek, včetně jeho odůvodnění 7

o) Posouzení souladu územního plánu s jednotným standardem 7

p) Text s vyznačením změn 7

ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY č. 2 ÚZEMNÍHO PLÁNU KESTŘANY

a) Stručný popis postupu pořízení změny č. 2 územního plánu Kestřany

Zastupitelstvo obce Kestřany rozhodlo svým usnesením č. 3/9/2023 o pořízení změny č. 2 územního plánu Kestřany, jejímž obsahem je převedení územního plánu Kestřany do jednotného standardu pro územní plány definovaného platnými právními předpisy v oblasti územního plánování. Na stejném zasedání Zastupitelstvo obce Kestřany rozhodlo, že pořizovatelem této změny bude Obecní úřad Kestřany, který zajistí splnění kvalifikačních požadavků na pořizování územně plánovací dokumentace uzavřením smlouvy s oprávněnou úřední osobou, kterou je Ing. arch. Jindřiška Kupcová.

Zastupitelstvo obce Kestřany taktéž na uvedeném zasedání rozhodlo, že změna č. 2 územního plánu Kestřany bude pořízena zkráceným postupem.

Následně po uvedených rozhodnutích v mezidobí do zpracování návrhu pro veřejné projednání vstoupil v plnou účinnost nový stavební zákon č. 283/2021 Sb., který modifikuje postup v pořizování i obsah jednotlivých územně plánovacích dokumentací. Na základě § 323 odst. 5 nového stavebního zákona se schválený obsah změny považuje za zadání změny dle nového stavebního zákona. Změna však již v dalších fázích musí být obsahově i po stránce projednání v souladu s novým stavebním zákonem.

Na základě rozhodnutí o pořízení a obsahu změny, který je považován za zadání změny (viz výše) vypracoval projektant změny územního plánu návrh pro sloučené projednání dané změny, který již plně respektuje požadavky nového stavebního zákona. Tento návrh změny veřejnou vyhláškou doručil veřejnosti a všem dalším dotčeným subjektům, návrh zveřejnil v Národním geoportálu územního plánování. Jednotlivě pak o konání veřejného projednání informoval orgány definované ve stavebním zákoně a dalších právních předpisech. Veřejné projednání bylo uvedenou veřejnou vyhláškou svoláno na XX. YY. 2024.

Kapitola bude průběžně doplňována dle vývoje pořizování změny.

b) Vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování a s požadavky tohoto zákona

Změna č. 2 ÚP Kestřany provádí konverzi celého územního plánu Kestřany do jednotného standardu v souladu s vyhláškou 157/2024 Sb. Jedná se o tzv. technickou část změny, kdy se nemění věcná podstata způsobů využití ploch ani koncepce územního plánu.

Posouzení souladu s cíli a úkoly územního plánování se vzhledem k nezměněné koncepci neliší od posouzení provedených v předchozích územně plánovacích dokumentacích, tj. územním plánu a jeho změně č. 1. Smysl cílů a úkolů územního plánování nebyl ani novým stavebním zákonem výrazně modifikován, proto není v tomto případě, kdy se jedná o pouhý převod územního plánu do standardizované podoby nezbytně nutné znovu jednotlivě cíle a úkoly posuzovat.

Změna č. 2 ÚP Kestřany není v rozporu s cíli a úkoly územního plánování, naopak vzhledem k provedené standardizaci některé plochy rozčleňuje na nižší dílčí celky (např. odlišuje plochy pro nakládání s odpady od ploch pro čistírny odpadních vod) a zajišťuje konkrétnější a transparentnější urbanistické rozvržení ploch v území.

Změna č. 2 ÚP Kestřany je zpracována přesně dle požadavků kladených na jednotný standard územních plánů právními předpisy, datová část standardizované podoby této změny byla zkontrolována kontrolním nástrojem pro verzi standardu platbou do 1. 7. 2024, aby byla zkontrolována zejména topologická čistota dat. Plnou kontrolu pomocí kontrolního nástroje pro nyní platnou verzi standardizace nebylo možno provést, neboť Ministerstvu do dnešního dne nenaplnilo zákonem stanovenou povinnost na zveřejnění kontrolního nástroje. Nicméně Ministerstvo pro místní rozvoj vydalo metodické sdělení, v němž konstatovalo, že neexistence kontrolního nástroje nebrání pořizování územně plánovací dokumentace – je pouze překážkou při jejím vydání (před vydáním již je kontrola povinná).

Změna ÚP je pořizována pořizovatelem splňujícím kvalifikační předpoklady pro územně plánovací činnost a zpracována osobou oprávněnou k vybrané činnosti ve výstavbě. Zveřejňování písemností v celém procesu probíhá v souladu s ustanovením § 20 stavebního zákona a § 25 a § 26 zákona č. 500/2006 Sb., správní řád a také stavebním zákonem, tzn. tam, kde je to zákonem požadováno, využívá se ke zveřejňování dokumentací Národní geoportál územního plánování.

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

Změna ÚP byla pořizována procesem sloučeného projednání dle § 111 odst. 4 nového stavebního zákona. Návrh změny ÚP pro sloučené projednání byl zpracován v souladu s požadavky obsahu změny ÚP na základě schváleného návrhu na pořízení usnesením zastupitelstva.

Kapitola bude průběžně doplňována dle uplatněných stanovisek dotčených orgánů.

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

Změna č. 2 ÚP Kestřany provádí konverzi celého územního plánu Kestřany do jednotného standardu v souladu s vyhláškou 157/2024 Sb. a názvosloví dle nového stavebního zákona. Jedná se o tzv. technickou část změny, kdy se nemění věcná podstata způsobů využití ploch ani koncepce územního plánu.

Z hlediska Politiky územního rozvoje ČR, v platném, znění, je správní území obce Kestřany dotčeno pouze koridorem železniční dopravy ŽD 16, který je však dále zpřesněn v Zásadách územního rozvoje Jihočeského kraje vymezeným koridorem D14 (posouzení provedeno níže) a je územním plánem Kestřany (i změnou č. 2 ÚP Kestřany) respektován. S prioritami územního plánování obsaženými v Politice územního rozvoje ČR změna č. 2 ÚP Kestřany nikterak nekoliduje.

Z hlediska územního rozvojového plánu, který je již vydán, ale není dle ustanovení nového stavebního zákona závazný pro navazující územně plánovací dokumentace, nebyla vzájemná konfrontace územního plánu a územního rozvojového plánu provedena.

Z hlediska Zásad územního rozvoje Jihočeského kraje, v platném znění, je správní území obce Kestřany součástí Rozvojové oblasti nadmístního významu N-OB1, dále je území dotčeno vymezením koridoru D14 Železnice Plzeň – České Budějovice a několika prvky územního systému ekologické stability nadregionální i regionální úrovně. Všechny tyto záměry jsou již zpřesněny v územním plánu Kestřany před pořízením změny č. 2 ÚP Kestřany, a to v souladu se zásadami územního rozvoje, až na jednu výjimku, kterou je koridor D14.

V územně plánovací dokumentaci obce Kestřany je sice vyznačen koridor pro zdvoukolejnění železnice na území obce Kestřany, nicméně tento koridor je jednak vymezen ve zjevně širším provedení, než umožňují zásady územního rozvoje, jednak není vymezen jako veřejně prospěšná stavba, ačkoliv je zásadami územního rozvoje tato povinnost stanovena.

Jelikož se jedná o zajištění souladu s nadřazenou územně plánovací dokumentací, kterou je obec povinna soustavně sledovat a vyhodnocovat a v případě rozporu obou dokumentací, nelze podle rozporných částí v územním plánu rozhodovat, je účelné a hospodárné provést při konverzi územního plánu do jednotného standardu též zajištění souladu územně plánovací dokumentace obce Kestřany se Zásadami územního rozvoje Jihočeského kraje. Proto je plošně upraven (redukován) koridor pro stavbu železnice a současně je v této redukované podobě záměr vymezen jako veřejně prospěšná stavba.

Dále byla v souladu se zněním Zásad územního rozvoje Jihočeského kraje redukována možnost výstavby výroben energie z obnovitelných zdrojů ve volné krajině v katastrálním území Lhota u Kestřan, neboť v tomto katastrálním území není v Zásadách územního rozvoje Jihočeského kraje stanovena podpora výstavby výroben energie z obnovitelných zdrojů.

e) Vyhodnocení souladu se zadáním změny

Změna je vypracována v souladu se schváleným obsahem 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 celistvost evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti

KÚ, OZZL konstatoval ve svém stanovisku, že nepožaduje zpracování vyhodnocení vlivů navrhovaného obsahu změny ÚP na životní prostředí ve zkráceném postupu pořizování.

V témže stanovisku KÚ též konstatoval, že obsah změny ÚP nemůže mít samostatně nebo ve spojení s jinými záměry významný vliv na příznivý stav předmětu ochrany nebo celistvost evropsky významných lokalit a ptačích oblastí ležících na území v působnosti Krajského úřadu – Jihočeský kraj.

Z tohoto důvodu není vyhodnocení vlivů území na udržitelný rozvoj území zpracováno.

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

Dokumentace Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území nebyla vyhotovena, stanovisko nebylo vydáno.

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 stavebního zákona

Změna č. 2 ÚP Kestřany provádí konverzi celého územního plánu Kestřany do jednotného standardu v souladu s vyhláškou 157/2024 Sb. Jedná se o tzv. technickou část změny, kdy se nemění věcná podstata způsobů využití ploch ani koncepce územního plánu.

Stručný soupis provedených úprav:

- Kompletní přečíslování zastavitelných ploch, ploch transformace a ploch změn v krajině
- Změna názvů ploch s rozdílným způsobem využití včetně grafického zobrazení

Změna je provedena v rámci odpovídajících ustanovení předmětné vyhlášky, z toho důvodu k věcné změně ÚP nedochází. V případě bydlení, občanského vybavení, výroby a skladování je plocha rozdělena na podrobnější podtypy. Důvodem je lepší čitelnost a srozumitelnost celého ÚP.

- Kompletní přečíslování prvků ÚSES
- Topologická čistota dat

Výroková část je dělena do jednotlivých změnových bodů, přičemž přehledněji jsou jednotlivé změny znázorněny v textu s vyznačením změn, který je součástí tohoto odůvodnění. Napříč celou změnou se jedná téměř výhradně o úpravy vyvolané potřebami standardu nebo nového stavebního zákona, ostatní úpravy jsou vyvolány souladem se zásadami územního rozvoje, popř. čitelností nového grafického znázornění.

K jednotlivým změnovým bodům:

Body 1. až 5. – jedná se o změnu názvosloví vyvolanou převodem do jednotného standardu, názvosloví je stanoveno v příslušné vyhlášce

Body 6. až 8. – jedná se o změnu systému číslování zastavitelných ploch a ploch transformace vyvolanou převodem do jednotného standardu, systém označení zastavitelných ploch a ploch transformace je stanoven v příslušné vyhlášce

Bod 9. – doplnění ploch, které byly uvedeny pouze v kapitole f), ale jejich odraz ve výčtu ploch v příslušném přehledu chyběl

Bod 10. - jedná se o změnu názvosloví vyvolanou převodem do jednotného standardu, názvosloví je stanoveno v příslušné vyhlášce

Bod 11. – u některých zastavitelných ploch se mění jejich výměra. Změna výměry však není vyvolána faktickou změnou rozsahu plochy, ale pouze rozčleněním původně jedné jednolitě vymezené plochy zeleně mezi nově očíslované zastavitelné plochy (plocha zeleně zůstává plošně stejná, pouze je rozdělena do několika ploch s indexem Z., čímž se mění plocha takto formálně nově vymezených ploch)

Bod 12. – do plochy Z.22 byly sloučeny dvě plochy dříve označené jako BR 21 a BR 22, z důvodu sloučení byly sloučeny i limity využití území, které se nyní plochy Z.22 týkají

Bod 13. – jedná se o změnu systému číslování zastavitelných ploch a ploch přestavby vyvolanou převodem do jednotného standardu, systém označení zastavitelných ploch a ploch přestavby je stanoven v příslušné vyhlášce

Bod 14. - jedná se o změnu názvosloví vyvolanou převodem do jednotného standardu, názvosloví je stanoveno v příslušné vyhlášce

Bod 15. – původní plocha vymezená v územním plánu byla rozdělena na dvě dílčí části (je dělena komunikací), proto došlo též ke změně výměr nově indexovaných ploch

Bod 16. – jedná se o změnu názvosloví vyvolanou převodem do jednotného standardu, názvosloví je stanoveno v příslušné vyhlášce

Bod 17. – jedná se o úpravu názvosloví vyvolanou aktualizací Politiky územního rozvoje ČR a uvedení příslušných koridorů v územním plánu, které naplňují záměr republikového významu

Bod 18. – doplnění vymezení koridorů vycházejících ze Zásad územního rozvoje Jihočeského kraje bylo provedeno tak, aby územní plán Kestřany nedoznal věcných změn, ale dostál požadavkům stavebního zákona a standardizace

Body 19. a 20. – nové pojetí standardizace již nepřipouští jako standardizované jevy linie, proto byly liniové prvky nahrazeny úzkými koridory, jejichž popis se stal součástí příslušné kapitoly v územně plánovací dokumentaci

Bod 21. – jedná se o uvedení územně plánovací dokumentace do souladu se zásadami územního rozvoje

Body 22.až 27. - jedná se o změnu názvosloví a kódových označení vyvolanou převodem do jednotného standardu, názvosloví i kódové označení je stanoveno v příslušné vyhlášce

Body 28. až 85. – jedná se o změnu názvosloví, kódů i přečíslování jednotlivých zastavitelných ploch či ploch přestavby členěných vždy podle jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití, v závislosti na standardizaci se mění i barevné pojetí ploch; u některých ploch dochází vzhledem k možnostem standardizace k jejich podrobnějšímu členění – zejména se jedná o plochy nakládání s odpady či energetiku – koncepčně však vymezení ploch i jejich náplň zůstává stejná**, výjimku tvoří plocha pro golf, která byla rozdělena na plochu smíšené krajinné všeobecné a plochu pro sportovní činnost. Dále se napravuje chyba původního územního plánu, kdy pro smíšené krajinné všeobecné plochy byla stanovena zastavěnost budovami vyšší (0,5%) než zastavěnost celková (0,1%) a to tak, že zastavěnost celková se nemění a o jeden řád se snižuje zastavěnost budovami, aby byla zachována přijatá původní koncepce s minimálními stavebními zásahy do krajiny.**

Body 86. až 89. – jedná se o změnu názvosloví, kódů i přečíslování jednotlivých zastavitelných ploch v závislosti na převedení územního plánu do jednotného standardu

Bod 90. – veřejně prospěšná stavba pro trafostanici byla vypuštěna, protože tato trafostanice je nově součástí veřejně prospěšné stavby VT.5, neboť se jedná o koncepčně správnější řešení, které nemá žádný plošný vliv na znění územního plánu

Bod 91. – doplňuje se nová veřejně prospěšná stavba pro železnici, pro niž byl koridor vymezen již v dřívější územně plánovací dokumentaci, ale chyběl její průmět mezi veřejně prospěšné stavby, ač se tento průmět vzhledem k tomu, že se jedná o záměr ze zásad územního rozvoje nezbytný; tato změna tedy zajišťuje soulad se Zásadami územního rozvoje Jihočeského kraje

Body 92. až 96. – jedná se o změnu názvosloví, kódů i přečíslování jednotlivých zastavitelných ploch v závislosti na převedení územního plánu do jednotného standardu

Bod 97. – vypouští se veškerá zadání regulačních plánů, neboť nový stavební zákon již neumožňuje stanovovat zadání regulačního plánu v územním plánu; navíc zadání byla natolik obecná, že jejich vypuštění nemá žádný konkrétní dopad do budoucí podoby regulačního plánu, která je nyní stejně regulována novým stavebním zákonem

Bod 98. – upravují se názvy kapitol tak, aby odpovídaly struktuře územního plánu dané novým stavebním zákonem

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

Ve Změně č. 2 ÚP Kestřany nejsou stanoveny záležitosti nadmístního významu, které by nebyly řešeny v Zásadách územního rozvoje Jihočeského kraje včetně jejich aktualizací.

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

Změnou č. 2 ÚP Kestřany se vymezení zastavitelných ploch, ploch transformace a změn v krajině nemění.

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

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

Změna č 2 ÚP Kestřany se zabývá konverzí ÚP Kestřany do jednotného standardu v souladu s vyhláškou 157/2024 Sb. Provedení konverze ÚP je povinností vyplývající z nového stavebního zákona. V rámci konverze ÚP nedochází k úpravám rozsahu ploch změn, které by měly dopad na zemědělský půdní fond nebo pozemky určené pro plnění funkcí lesa.

n) Vyhodnocení připomínek, včetně jeho odůvodnění

Kapitola bude postupně doplňována dle průběhu pořizování.

o) Posouzení souladu územního plánu s jednotným standardem

Změna č. 2 ÚP Kestřany je zpracována v souladu s požadavky na jednotný standard územně plánovací dokumentace stanovenými stavebním zákonem č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů a vyhláškou č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu.

Vizuální kontrola požadavků na grafické znázornění jednotlivých standardizovaných prvků byla pořizovatelem provedena a lze konstatovat, že z tohoto vizuálního pohledu jsou požadavky na jednotný standard splněny.

p) Text s vyznačením změn

Vzhledem k rozsahu úprav je tento text samostatnou přílohou k odůvodnění.

Odůvodnění Změny ÚP obsahuje:
Textová část – 7 stran

Grafická část - Koordinační výkres

POUČENÍ:

Proti tomuto opatření obecné povahy nelze podle § 173 odst. 2 správního řádu podat opravný prostředek.