



ZMĚNA Č. 7 ÚZEMNÍHO PLÁNU ALBRECHTICE NAD VLTAVOU

TEXTOVÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ

Květen 2026

Pare číslo:

1

v katastrálním území Albrechtice nad Vltavou, Hladná, Chřešřovice, Jehnědno, Údraž a Újezd

Stupeň: Návrh pro **opakované** sloučené společné jednání a veřejné projednání dle ust. § 111 odst. 4



.....
Ing. arch. Jaroslav Daněk

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI

DATUM NABYTÍ ÚČINNOSTI:	
POŘIZOVATEL: Obecní úřad Albrechtice nad Vltavou 398 16 Albrechtice nad Vltavou čp. 79 osoba zajišťující splnění kvalifikačních požadavků: Ing. Miroslav Sládek	SPRÁVNÍ ORGÁN, KTERÝ ZMĚNU ÚP VYDAL Zastupitelstvo obce Albrechtice nad Vltavou Starosta obce: Ing. Miroslav Ušatý
Razítko a podpis:	Razítko a podpis:

OBSAH

ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY č. 7 ÚZEMNÍHO PLÁNU OBCE ALBRECHTICE NAD VLTAVOU	3
a) stručný popis postupu pořízení územního plánu	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.....	5
d) vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a nadřazenou územně plánovací dokumentací	5
e) vyhodnocení souladu se zadáním, zprávou o uplatňování nebo zadáním změny	8
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	11
g) sdělení, jak bylo zohledněno vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území.....	11
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	12
i) komplexní zdůvodnění přijatého řešení, včetně zdůvodnění vybrané varianty a vyloučení záměrů podle § 122 odst. 3	12
j) výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou obsaženy v zásadách územního rozvoje, s odůvodněním potřeby jejich vymezení.....	24
k) vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch.....	24
l) výčet prvků regulačního plánu, případně s odchylně stanovenými požadavky na výstavbu s odůvodněním jejich vymezení.....	26
m) vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkcí lesa.....	26
n) vyhodnocení připomínek, včetně jeho odůvodnění	37
o) srovnávací text.....	37
p) posouzení souladu územního plánu s jednotným standardem	37
q) údaje o počtu listů odůvodnění změny č. 7 ÚPO Albrechtice nad Vltavou a počtu výkresů grafické části.....	55

ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY č. 7 ÚZEMNÍHO PLÁNU OBCE ALBRECHTICE NAD VLTAVOU

a) stručný popis postupu pořízení územního plánu

Bude doplněno pořizovatelem.

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

Změna ÚP je v souladu s cíli územního plánování vymezenými v § 38 stavebního zákona č. 283/2021 Sb., ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon, SZ“), neboť:

- 1) *Cílem územního plánování je soustavně a komplexně řešit funkční využití území, stanovovat zásady jeho plošného a prostorového uspořádání a vytvářet předpoklady pro udržitelný rozvoj území spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území, který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích.*

Změna ÚP prověřila stanovené funkční využití celého správního území. Na základě současného rozvoje a vývoje obce, trendu ve stavebnictví a dalších modernizací byly změnou ÚP upraveny podmínky využití všech ploch s rozdílným způsobem využití. Dále byly upraveny podmínky plošného a prostorového uspořádání pro celé správní území. Změna ÚP reaguje na aktuální požadavky na výstavbu a ochranu hodnot v území (urbanistické hodnoty, přírodní hodnoty, civilizační hodnoty).

Stanovené podmínky jsou upraveny z důvodu ochrany krajinného rázu obce a z důvodu zachování a posílení venkovského charakteru obce.

Upravené podmínky rovněž reagují jak na platnou legislativu, tak na nové možnosti ve stavebnictví, nové stavební materiály a s nimi spojené technologie. Právě s ohledem na tyto skutečnosti bylo nezbytné provést celkovou revizi stanovených podmínek v celém správním území.

- 2) *Územní plánování zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území a za tímto účelem vyhodnocuje potenciál rozvoje území a prognózy jeho dalšího vývoje.*

Navrženým řešením na základě individuálního posouzení je nutné konstatovat, že celkový potenciál rozvoje území se zvýší, dojde k celkovému zlepšení dříve navrženého řešení z důvodu, že kladen podstatně větší důraz na vyvážený vztah pilířů udržitelného rozvoje. Vyplývá to ze stanovení ploch s rozdílným způsobem využití (plochy bydlení, plochy veřejných prostranství, občanského vybavení), ze stanovených podmínek plošného i prostorového uspořádání.

- 3) *Cílem územního plánování je také zvyšovat kvalitu vystavěného prostředí sídel, rozvíjet jejich identitu a vytvářet funkční a harmonické prostředí pro každodenní život jejich obyvatel.*

Změnou ÚP jsou stanoveny podmínky pro zvýšení kvality prostředí sídel, rozvíjí jejich identitu, vytváří funkční a harmonické prostředí pro každodenní život jejich obyvatel.

Změnou ÚP byly prověřeny podmínky plošného a prostorového uspořádání pro celé správní území. Změna ÚP reaguje na aktuální požadavky na výstavbu a ochranu hodnot v území (urbanistické hodnoty, přírodní hodnoty, civilizační hodnoty).

Stanovené podmínky jsou upraveny z důvodu ochrany krajinného rázu obce a z důvodu zachování a posílení venkovského charakteru obce.

- 4) *Územní plánování chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví, a přitom chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. S ohledem na to určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území a ochranu a rozvoj zelené infrastruktury. Zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na možnosti rozvoje území a míru využití zastavěného území.*

Změna ÚP je zpracována v souladu s požadavky na ochranu kulturních a civilizačních hodnot, především urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Změna ÚP respektuje

dominanty i památkově hodnotné stavby, sídelní ráz jednotlivých sídel, apod. Změna ÚP stanovuje komplexní řešení účelného využití a prostorového uspořádání území. Z hlediska zachování urbanistické i architektonické celistvosti charakteru obce jsou pro zástavbu stanoveny limity ve formě stanovení podmínek pro využití ploch.

S ohledem na přírodně cenné území je možnost výstavby výroben z obnovitelných zdrojů (zejména fotovoltaické elektrárny a zařízení, větrné elektrárny) po posouzení všech hodnot v území vyloučena.

Výrobní z obnovitelných zdrojů jsou v celém správním území obce zakázány z toho důvodu, že není zřejmý přesný záměr, kde by měly být umístěny. Územní plán do budoucna nevylučuje umístění výroben 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.

Plochy pro výrobní z obnovitelných zdrojů (jakožto záměry pro FVE či větrné elektrárny) vyžadují vymezení plochy změn, tj. zastavitelné plochy. Zastavitelné plochy musí být dle platné legislativy řádně odůvodněny a vyhodnoceny nejen z hlediska záboru ZPF. Z toho důvodu je zcela zřejmé, že takovéto záměry vyžadují vzájemné posouzení veřejných zájmů chráněnými 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. Výrobní z obnovitelných zdrojů bez stanovení konkrétních podmínek na výstavbu mohou mít negativní dopad na exponované pohledy a panoramata obce a nevhodně mohou narušit jedinečnou hodnotu přírodní krajiny.

Obdobně je přístupováno z hlediska stavebního zákona k umisťování staveb ve volné krajině (dle ustanovení § 122 stavebního zákona). A tyto záměry jsou územním plánem nepřipustné a vyžadují rovněž individuální posouzení konkrétního záměru. V rámci stanovení koncepce územního plánu je nezbytné posuzovat celé správní území komplexně a celistvě bez vytváření výjimek.

Výrobní z obnovitelných zdrojů jsou z hlediska stavebního zákona rovněž považovány za technickou infrastrukturu, avšak z hlediska územního plánu není považována za nezbytnou. Právě z výše uvedených důvodů, kdy je nezbytné tyto plochy vymezit.

Navržené řešení posiluje kladný vliv na ochranu přírodních hodnot, ochranu krajinného rázu. Navržené řešení dále posiluje stávající charakter správního území obce bez negativního vlivu na uplatnění exponovaných dálkových i blízkých pohledů. Větrné elektrárny se vždy uplatní v dálkových pohledech a mají vliv na změnu krajinného rázu a celkového vnímání krajiny. Obdobně lze hodnotit také fotovoltaické elektrárny, které vytváří plošnou dominantu v krajině. I tento typ výroben z obnovitelných zdrojů má vliv na hodnocení krajinného rázu, dálkových i blízkých pohledů. Současně lze konstatovat, že umístění těchto výroben zvyšuje okolní teploty a ty mají za následek negativní vliv na faunu. Z tohoto důvodu veřejný zájem ochrany přírody převažuje nad veřejným zájmem technické infrastruktury.

Řešené území je z hlediska ochrany přírody velmi hodnotné. Požadavky na ochranu nezastavěného území a přírodních hodnot jsou územním plánem plněny zejména respektováním systému ekologické stability krajiny. Změnou ÚP byl zajištěn soulad s nadřazenou územně plánovací dokumentací – Zásady územního rozvoje Jihočeského kraje, v platném znění, zejména s odkazem na Změnu č. 4b ZÚR, která na správním území obce Albrechtice změnila koncepci ÚSES, provedená úprava si ještě vyžádala úpravu ÚSES lokálního významu, dle aktuálního plánu ÚSES pro ORP Písek.

- 5) *Orgány územního plánování postupem podle tohoto zákona koordinují veřejné zájmy v území a podněty na provedení změn v území, výstavbu a jiné činnosti ovlivňující rozvoj území a konkretizují ochranu veřejných zájmů vyplývajících z tohoto zákona a jiných právních předpisů.*

Změna ÚP koordinuje veřejné a soukromé zájmy na rozvoji území obce. Změnou ÚP jsou posouzeny předmětné lokality a jsou pro ně stanoveny podrobné podmínky s ohledem na vyvážený veřejný zájem a soukromý zájem. Soukromý zájem zde představuje konkrétní záměr individuálních investorů za účelem posílení územního rozvoje obce. Veřejný zájem podporuje zvýšení zachování urbanistické struktury, charakter zástavby, dopady na krajinný ráz a v neposlední řadě rozvoj veřejné infrastruktury – technické infrastruktury. Tímto dochází k vzájemné podpoře a koordinaci.

Změna ÚP 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

Bude doplněno pořizovatelem.

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

VYHODNOCENÍ SOULADU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE ČR (DÁLE JEN „PÚR“)

Změna č. 3 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.

Z APÚR vyplývá, že řešené území není součástí žádné rozvojové oblasti národního významu, rozvojové osy národního významu a není dotčeno žádnými technické infrastruktury národního významu.

Řešené území je 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. 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.

Ve správním územní obce Albrechtice nad Vltavou je vymezen záměr dopravní infrastruktury **VD3** (Vodní cesta využívaná na Vltavě v úseku Třebenice–České Budějovice). Tento záměr je v Zásadách územního rozvoje Jihočeského kraje v platném znění zpřesněn a označen jako koridor **D18/2 „Vltavská vodní cesta“**, Změna územního plánu jej označila v návaznosti na již vymezené koridory z nadřazené dokumentace jako **CNZ.4** Jedná se o záměr splavnění Vltavy pro lodě do 300 t, 45 m délky a šířky 6 m.

Změna územního plánu tento koridor plně respektuje a je tedy v souladu.

Z hlediska vymezených ploch a koridorů dopravní nevyplývají pro řešené území žádné podmínky. Pro obec Albrechtice nad Vltavou dále vyplývají pouze obecné republikové priority na základě § 38 a § 39 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon a ty, které jsou uvedené v kapitole 2.2, které jsou Změnou ÚP respektovány.

VYHODNOCENÍ SOULADU S ÚZEMNÍM ROZVOJOVÝM PLÁNEM

Územní rozvojový plán (dále jen „URP“) byl schválen usnesením vlády č. 581 ze dne 28. 8. 2024. Podle § 319 odst. 5 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, však není závazný do doby vydání změny, která jej uvede do souladu s požadavky podle tohoto zákona. Z toho důvodu soulad návrhu Změny ÚP s ním nebyl posuzován.

VYHODNOCENÍ SOULADU S ÚZEMNĚ PLÁNOVÁNÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM

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.)

Změna ÚP není v rozporu se Zásadami územního rozvoje Jihočeského kraje, ve znění platných aktualizací (dále jen „AZÚR“). Z vydaných aktualizací ZÚR a stanovených priorit územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území nevyplývají pro řešené území žádné požadavky.

Stanovení priorit územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území /kap. a) AZÚR/

Změna ÚP respektuje stanovené priority a nebyl shledán rozpor s jednotlivými články týkajícími se konkurenceschopnosti, prosperity, hospodářského rozvoje, životního prostředí se všemi jeho složkami a sociální soudržnosti obyvatel.

Zpřesnění specifických oblastí nadmístního významu /kap. c) AZÚR/

Správní území je dotčeno Specifickou oblastí Orlicko (**N-SOB1**). Změna ÚP předmětnou specifickou oblast respektuje. Předmětné záměry, uvedené v zadání, jsou s uvedenou oblastí v souladu.

Zpřesnění vymezení koridorů v politice územního rozvoje a vymezení ploch a koridorů nadmístního významu, včetně ploch a koridorů veřejné infrastruktury, územního systému ekologické stability /kap. d) AZÚR/

Změnou ÚPO byl zajištěn soulad s nadřazenou územně plánovací dokumentací – Zásady územního rozvoje Jihočeského kraje, v platném znění. Na základě této skutečnosti byly prověřeny záměry zejména dopravní infrastruktury.

Ve správním územní obce Albrechtice nad Vltavou je vymezen záměr dopravní infrastruktury **VD3** (Vodní cesta využívaná na Vltavě v úseku Třeбенice–České Budějovice). Tento záměr je v Zásadách územního rozvoje Jihočeského kraje v platném znění zpřesněn a označen jako koridor **D18/2 „Vltavská vodní cesta“** - úsek Hněvkovice nad Vltavou – Týn nad Vltavou, úsek začíná vybavením plavební komory v hrázi Hněvkovické přehrady, navazuje modernizace jezu a výstavba plavební komory na jezu Hněvkovice, prohrábky vodního díla Kořensko a přesun historického mostu v Týně nad Vltavou proti proudu řeky

a vybudování nového mostu v místě přesouvaného. V Týně nad Vltavou, na levém břehu, bude vybudováno nákladní přístaviště primárně určené pro přepravu nadměrných nákladů pro dostavbu nových jaderných zdrojů v lokalitě Temelín. Změna územního plánu jej označila v návaznosti na již vymezené koridory z nadřazené dokumentace jako **CNZ.4** Jedná se o záměr splavnění Vltavy pro lodě do 300 t, 45 m délky a šířky 6 m.

Změna územního plánu tento koridor plně respektuje a je tedy v souladu.

Ve správním území obce Albrechtice nad Vltavou je vymezen záměr dopravní infrastruktury **D40/1 a D40/2 - silnice II/138** záměr řeší homogenizaci a rozšíření úseku silnice II. třídy od obce Albrechtice nad Vltavou přes Všeteč, přes Temelín až po napojení na silnici II/105. Tento záměr je již v územním plánu obce zapracován a označen **CNZ.2**. Změnou č. 7 není dotčen.

Zajištění souladu s politikou územního rozvoje a nadřazenou územně plánovací dokumentací, zejména s odkazem na Změnu č. 4b ZÚR, která na správním území obce Albrechtice nad Vltavou změnila koncepci ÚSES, provedená úprava si ještě vyžádala úpravu ÚSES lokálního významu, dle aktuálního plánu ÚSES pro ORP Písek.

ÚP respektuje AZÚR následujícím vymezením prvků územního systému ekologické stability. Jedná se o aktualizovanou trasu nadregionálního biokoridoru, která je převzata ze Zásad územního rozvoje v platném znění (tj. Změna č. 4b). Změna č. 4b ZÚR nabyla účinnosti 9.10.2025. Předmětnou změnou byly aktualizovány mimo jiné regionální a nadregionální prvky ÚSES a ve správním území obce Albrechtice nad Vltavou. Byly výrazně upraveny plošné vymezení a číselné označení regionálních prvků ÚSES. Návrh Změny ÚP zajišťuje soulad s nadřazenou dokumentací a respektuje vymezené prvky ÚSES.

Ve správním území obce se nachází tyto nadregionální prvky ÚSES:

nadregionální biokoridor:

- **NRBK.60A-2** – hranice JČK - Hlubocká obora, úsek: RBC 145 – RBC 152
- **NRBK.60A-3** – hranice JČK - Hlubocká obora, úsek: RBC 152 – RBC 156,
- **NRBK.60A-4** – hranice JČK - Hlubocká obora, úsek: RBC 156 – RBC 157

regionální biocentra:

- **RBC.152** – Sv. Jan

Úprava koncepce ÚSES z nadřazené dokumentace si ještě vyžádala úpravu ÚSES lokálního významu, dle aktuálního plánu ÚSES pro ORP Písek. Úprava lokálních prvků má vliv na zajištění návazností z hlediska širších územních vztahů. Postupným přebíráním prvků ÚSES z Plánu ÚSES pro ORP jsou zajišťovány vzájemné návaznosti na širší vztahy v území. Plán ÚSES pro ORP Písek vychází ze současných přírodních poměrů v území a vystihuje skutečnou situaci v zájmovém území.

Návaznost není zajištěna zejména u obcí, které doposud nepřevzaly aktuální plán ÚSES pro ORP Písek. I nadále je nezbytné zajistit návaznosti na lokální úroveň ÚSES na území sousedních obcí, kde aktualizace prvků ÚSES ještě nebyla provedena.

Upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot kraje /kap. e) AZÚR/

Změnou ÚP nejsou dotčeny podmínky koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních ani civilizačních hodnot.

Stanovení cílových charakteristik krajiny /kap. f) AZÚR/

Správní území obce se nachází v krajině lesní, lesopолní a vodní (přehradní) nádrže, které jsou návrhem zohledněny.

VYHODNOCENÍ SOULADU S ÚZEMNÍ STUDIÍ KRAJINY JIHOČESKÉHO KRAJE (DÁLE JEN „ÚSK“)

Změna ÚP je v souladu s požadavky na zachování nebo dosažení cílových kvalit krajiny stanovených Územní studií krajiny Jihočeského kraje, u níž byla dne 1. 9. 2021 schválena možnost jejího využití.

Územní studie posuzuje stav krajiny Jihočeského kraje (minulý, současný, budoucí) s cílem vymezit její hodnoty a potenciály, identifikovat problémy a limity jejího využívání. Jedná se o komplexní dokument, jehož

část je zaměřena na stanovení základních zásad pro využívání krajiny v měřítku nadmístních souvislostí, respektive v podrobnosti odpovídající řešení ZÚR JČK, ale současně slouží i jako podklad.

Dne 1. 9. 2021 byla zapsána do systému centrální evidence územně plánovací činnosti iKAS (Evidence územně plánovací činnosti krajů).

Řešené území Změny ÚPO spadá do individuální krajinné jednotky 21 – **Vltavo-albrechtická**. Návrh Změny ÚPO je v souladu se zásadami, podmínkami pro zachování a dosažení cílových kvalit krajiny.

Řešené území Změny ÚPO spadá do krajinného typů 12 – **Mírně zvlněná až kopcovitá zemědělská krajina**, 15 – **Mírně zvlněná až kopcovitá lesní krajina**, 16 – **Výrazně zvlněná zemědělská krajina**, 17 – **Výrazně zvlněná až členitá leso-zemědělská krajina**, 18 – **Výrazně zvlněná až členitá zemědělsko-lesní krajina**, 19 – **Výrazně zvlněná až členitá lesní krajina**, 23 – **Údolní krajina s nádržemi**

Změna ÚP je zpracována v souladu s Územní studií krajiny Jihočeského kraje.

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

Změna je vypracována v souladu se schváleným Zadáním Změny ÚP schváleného usnesením č. ZO / 2023 dne 20.4.2023 zastupitelstvem obce.

Zadání Změny ÚPO bylo následně upraveno a rozšířeno o 5 podnětů K rozšíření došlo 10.5.2023.

Zadáním ÚPO bylo zejména posouzení celkem 15 podnětů. Tyto podněty jsou v grafické části označeny tlustou modrou čarou a číselně dle zadání. Důvodem je snadná a rychlá orientace žadatelů.

Na základě pokynu pořizovatele ze dne 15.8.2024 bylo řešené území změny ÚPO rozšířeno o 1 podnět dětské skupiny.

Vyjma níže uvedeného je návrh Změny ÚPO vyhotoven dle schváleného zadání.

Požadavků č. 2 nebylo vyhověno.

Požadavků č. 4, č. 9, č. 11, č. 12, č. 14 bylo vyhověno částečně.

Posouzeno a nevyhověno:

Požadavek č. 2:

Předmětem posouzení jsou pozemky parc. č. 1301/3 a 1301/4 k.ú. Albrechtice nad Vltavou. Požadavkem bylo prověření vymezení plochy pro bydlení. Předmětné pozemky nejsou pro bydlení vhodné z níže uvedených důvodů:

- Záměr se nachází ve volné krajině,
Jedná se o rozpor s ochranou krajinného rázu, ochranou přírody a krajiny. Záměr není vhodný z důvodu, že nenavazuje na okolní zástavbu a příliš vyčnívá do volné krajiny.
Předmětná lokalita se nachází na exponovaném místě, které je velmi dobře viditelné ze sídla Hladné. Vymezením plochy pro bydlení by došlo k závažnému porušení urbanistické struktury a charakteru zástavby v sídle.
- Příliš mnoho vymezených zastavitelných ploch, které doposud nejsou v obci Albrechtice nad Vltavou využity.
S ohledem na zákon o ochraně zemědělského půdního fondu (zákon č. 334/1992 Sb., v platném znění) zejména ust. § 4 nebylo možné plochu novou zastavitelnou plochu vymezit.
- Velmi špatný stav dopravní a technické infrastruktury a složité podmínky jejího napojení.

Posouzeno a vyhověno částečně:

Požadavek č. 4:

Předmětem posouzení jsou pozemky parc. č. 1308, 1315/1, 1314 a st. 84 k.ú. Albrechtice nad Vltavou. Požadavkem bylo prověření vymezení plochy zbořeniště na občanskou vybavenost - obnovu mlýna a možné ubytování.

Lokalita byla posouzena s výraznou vazbou na historický vývoj a stopu v krajině – Bývalý vodní mlýn Korečnick.

Plocha nebyla zahrnuta celá do zastavitelných ploch, zejména pozemek parc. č. 1308 k.ú. Albrechtice nad Vltavou byl změněn dle skutečného stavu v území. Plocha s rozdílným způsobem využití, která tomuto stavu odpovídá, je smíšené krajinné všeobecné (MU).

Pozemek parc. č. 1314 k.ú. Albrechtice nad Vltavou nebyl Změnou ÚPO měněn. Důvodem je zejména skutečnost, že předmětný pozemek netvoří kompaktní ucelenou plochu. Předmětný pozemek příliš vyčnívá do volné krajiny a svou šířkou cca 4,5 m neumožňuje žádný stavební záměr. Z tohoto důvodu předmětný pozemek není zahrnut jako zastavitelný.

Podrobnější odůvodnění výše uvedených úprav je uvedeno v kapitole *i) komplexní zdůvodnění přijatého řešení, včetně zdůvodnění vybrané varianty a vyloučení záměrů podle § 122 odst. 3.*

Požadavek č. 9:

Předmětem posouzení jsou pozemky parc. č. 400/28, 400/2 k.ú. Albrechtice nad Vltavou. Požadavkem bylo prověření vymezení plochy pro bydlení v rozsahu cca 5 000 m².

Oproti požadavku žadatele byla plocha vymezena pouze v nezbytném možném rozsahu cca 610 m² – pouze pozemek parc. č. 400/28.

Změnou ÚPO byl předmětný záměr posouzen z hledisek příslušící územnímu plánování, s ohledem na cíle a úkoly územního plánování, s ohledem na ochranu veřejných zájmů, z hlediska dopravní a technické obslužnosti. Na základě výše uvedených důvodů byl záměr upraven, tak aby zastavitelná plocha přímo navazovala na již vymezenou zastavitelnou plochu. Tímto řešením je splněn požadavek zákona o ochraně ZPF.

Z důvodu příliš velkého množství vymezených zastavitelných ploch, které doposud nejsou v obci Albrechtice nad Vltavou využity, nebylo možné vymezit celý požadovaný záměr.

Plochu nebylo možné zahrnout do zastavitelných ploch celou z důvodů:

- Záměr příliš vyčnívá do volné krajiny,
Jedná se o požadavek, který by narušil urbanistickou strukturu a charakter zástavby v sídle, tzv. zástavbou ve druhé řadě.
- Složitá dopravní a technická infrastruktura bez adekvátního přístupu. Žadatel pravděpodobně uvažuje s přístupem přes pozemek parc. č. 400/37, který však nesplňuje požadavky na šířku veřejného prostranství pro takto velkou plochu (cca 5000 m²). Z tohoto důvodu nebylo možné plochu vymezit jako zastavitelnou.
- Příliš mnoho vymezených zastavitelných ploch, které doposud nejsou v obci Albrechtice nad Vltavou využity, např. plocha Z.44 se způsobem bydlení venkovské (BV) se jeví pro zástavbu ideální a doposud nebyla využita. Posouzení zastavitelné plochy bylo posouzeno v intencích příslušící územnímu plánování, tzn., mimo jiné nejsou řešeny majetkové vztahy a je stanovena koncepce územního rozvoje.

Podrobnější odůvodnění výše uvedených úprav je uvedeno v kapitole *i) komplexní zdůvodnění přijatého řešení, včetně zdůvodnění vybrané varianty a vyloučení záměrů podle § 122 odst. 3.*

Požadavek č. 11:

Předmětem posouzení jsou pozemky parc. č. 1521/7 k.ú. Albrechtice nad Vltavou. Požadavkem bylo prověření vymezení plochy pro bydlení v rozsahu cca 4500 m² podél silnice II. třídy.

Změnou ÚPO byl předmětný záměr posouzen z hledisek příslušící územnímu plánování, s ohledem na cíle a úkoly územního plánování, s ohledem na ochranu veřejných zájmů, z hlediska dopravní a technické obslužnosti. Na základě výše uvedených důvodů byl záměr upraven, tak aby zastavitelná plocha přímo navazovala na již vymezenou zastavitelnou plochu. Tímto řešením je zajištěno, že nebudou vznikat nevhodné zemědělské proluky bez možnosti obhospodařovatelnosti. Tímto řešením je splněn požadavek zákona o ochraně ZPF.

Z důvodu příliš velkého množství vymezených zastavitelných ploch, které doposud nejsou v obci Albrechtice nad Vltavou využity, nebylo možné vymezit celý požadovaný záměr.

Podrobnější odůvodnění výše uvedených úprav je uvedeno v kapitole *i) komplexní zdůvodnění přijatého řešení, včetně zdůvodnění vybrané varianty a vyloučení záměrů podle § 122 odst. 3.*

Požadavek č. 12 a č. 14:

Předmětem posouzení jsou pozemky parc. č. 1567/2, 1568/1, 1596/2, 1591/1, 1582, 1710/2 k.ú. Albrechtice nad Vltavou. Požadavkem bylo prověření vymezení plochy pro rekreaci.

Změnou ÚPO byly posouzeny předmětné pozemky a s ohledem na morfologické podmínky nebyla vymezena severní část požadovaných pozemků. Nezahrnuté části pozemků nebyly vymezeny jako zastavitelné plochy z důvodu ochrany vzrostlé zeleně podél silnice II. třídy. Tato zeleň bude sloužit zejména k ochraně před negativními vlivy z dopravy.

Předmětná lokalita byla dále posouzena také s ohledem na dopravní a technickou infrastrukturu nových i již vymezených ploch. Za tímto účelem je Změnou ÚPO vymezena plocha doprava silniční (DS).

Podrobnější odůvodnění výše uvedených úprav je uvedeno v kapitole *i) komplexní zdůvodnění přijatého řešení, včetně zdůvodnění vybrané varianty a vyloučení záměrů podle § 122 odst. 3.*

Posouzeno v souladu se zadáním a provedena koordinace v návaznosti na širší vztahy v řešených lokalitách:

Požadavek č. 3:

Předmět změny byl rozšířen o pozemky parc. č. 431/22, 431/20, 815, 765/2, a malá část 761/2 k.ú. Chřešťovice. Na základě skutečného stavu v území byly předmětné pozemky zahrnuty do ploch s rozdílným způsobem využití, které odpovídají skutečnosti – smíšené krajinné všeobecné (MU) a doprava silniční (DS). Předmětné pozemky byly změněny na podkladu aktuálního mapového podkladu.

Požadavek č. 6:

Předmět změny byl rozšířen o pozemky parc. č. 1772/3, 1772/1 k.ú. Albrechtice nad Vltavou. Na základě skutečného stavu v území byly předmětné pozemky zahrnuty do ploch s rozdílným způsobem využití, které odpovídají skutečnosti – doprava silniční (DS). Předmětné pozemky byly změněny na podkladu aktuálního mapového podkladu.

Požadovaný pozemek není vhodný pro vymezení bydlení. S ohledem na existující skutečnosti je plocha vymezena se způsobem rekreace individuální (RI).

Podrobnější odůvodnění výše uvedených úprav je uvedeno v kapitole *i) komplexní zdůvodnění přijatého řešení, včetně zdůvodnění vybrané varianty a vyloučení záměrů podle § 122 odst. 3.*

Požadavek č. 7:

Předmět změny byl rozšířen také na sousední pozemek parc. č. 228/2 a 130/3 k.ú. Albrechtice nad Vltavou. Důvodem u pozemku parc. č. 228/2 je komplexní posouzení lokality, kdy předmětný pozemek by zásadním způsobem limitoval uvažovaný záměr. Současně by nelogicky zbylá plocha vyčnívala v proluce mezi plochami určenými pro bydlení. Pro danou funkci výroby zemědělské a lesnické (VZ) se jeví jako zcela nevhodný.

Pozemek parc. č. 130/3 byl zahrnut dle skutečného stavu do stabilizovaných ploch bydlení venkovských (BV). Předmětný pozemek byl změněn na podkladu aktuálního mapového podkladu.

Požadavek č. 8 a č. 10:

Lokalita byla rozšířena východním směrem. Změnou ÚPO byl předmětný záměr posouzen z hledisek příslušící územnímu plánování, s ohledem na cíle a úkoly územního plánování, s ohledem na ochranu veřejných zájmů, z hlediska dopravní a technické obslužnosti. Na základě výše uvedených důvodů byl záměr upraven, tak aby zastavitelná plocha přímo navazovala na již vymezenou zastavitelnou plochu. Tímto řešením je zajištěno, že nebudou vznikat nevhodné zemědělské proluky bez možnosti obhospodařovatelnosti. Tímto řešením je splněn požadavek zákona o ochraně ZPF.

Současně byl uplatněn požadavek na zahrnutí těchto pozemků (parc. č. 1541 a 1542/1 k.ú. Albrechtice nad Vltavou) dne 27.8.2025.

Podrobnější odůvodnění výše uvedených úprav je uvedeno v kapitole *i) komplexní zdůvodnění přijatého řešení, včetně zdůvodnění vybrané varianty a vyloučení záměrů podle § 122 odst. 3.*

Dětská skupina Albrechtice nad Vltavou

Předmětem posouzení jsou pozemky parc. č. 927/23, 927/43 k.ú. Albrechtice nad Vltavou za účelem výstavby dětské skupiny.

Na základě skutečného stavu v území byly předmětné pozemky zahrnuty do ploch s rozdílným způsobem využití, které odpovídají skutečnosti – občanské vybavení veřejné (OV), bydlení hromadné (BH). Předmětná lokalita je již ve výstavbě na základě právoplatného stavebního povolení.

Podrobnější odůvodnění výše uvedených úprav je uvedeno v kapitole *i) komplexní zdůvodnění přijatého řešení, včetně zdůvodnění vybrané varianty a vyloučení záměrů podle § 122 odst. 3.*

Posouzeno nad rámec zadání:

„Obchvat Chřešřovice“

Předmětem posouzení je pozemek parc. č. 1062, k.ú. Chřešřovice za účelem výstavby bydlení. Předmětný pozemek se nachází na západním okraji územní rezervy R.5 se způsobem, využití občanské využití všeobecné (OU), v severní části pozemku je vymezen plošně vymezený koridor CPU.2. Předmětný koridor je vymezen za účelem vytvoření obchvatu sídla Chřešřovice.

Předmětný pozemek není možné vymezit jako zastavitelnou plochu z níže uvedených důvodů:

- Záměr se nachází ve volné krajině,
Jedná se o rozpor s ochranou krajinného rázu, ochranou přírody a krajiny. Záměr není vhodný z důvodu, že nenavazuje na okolní zástavbu a nachází se ve volné krajině.
- Příliš mnoho vymezených zastavitelných ploch, které doposud nejsou v obci Albrechtice nad Vltavou využity.
S ohledem na zákon o ochraně zemědělského půdního fondu (zákon č. 334/1992 Sb., v platném znění) zejména ust. § 4 nebylo možné novou zastavitelnou plochu vymezit.

Při posouzení pozemku byl zohledněna skutečnost, že na předmětný pozemek byla zpracována projektová dokumentace pro EG.D za účele připojení pozemku na technickou infrastrukturu – nízké napětí.

Předmětná lokalita je změnou ÚPO

Předmětný pozemek se nachází na západním okraji územní rezervy R.5 se způsobem, využití občanské využití všeobecné (OU), v severní části pozemku je vymezen plošně vymezený koridor CPU.2. Předmětný koridor je vymezen za účelem vytvoření obchvatu sídla Chřešřovice.

Revitalizace návsi Albrechtice nad Vltavou

Předmětná lokalita je vymezena jako plocha transformace T.7. Plocha je upravena na základě soutěžního návrhu na revitalizaci návsi. Zahnutí předmětné lokality do předmětu Změny č. 7 je provedeno s ohledem na ekonomické a časové řešení Změny ÚPO. Zahnutím lokality do již zahájeného pořízení změny je hospodárně zacházeno s ekonomickým faktorem obce a výrazným způsobem bude zkrácena lhůta na zapracování tohoto požadavku.

Podrobnější odůvodnění výše uvedených úprav je uvedeno v kapitole i) *komplexní zdůvodnění přijatého řešení, včetně zdůvodnění vybrané varianty a vyloučení záměrů podle § 122 odst. 3.*

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

KÚ, OZZL konstatoval ve svém stanovisku č.j. KUJCK 76095/2023 ze dne 14.6.2022, že nepožaduje zpracování vyhodnocení vlivů navrhovaného obsahu změny ÚP na životní prostředí.

V témže stanovisku KÚ též konstatoval, že návrh zadání 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

KÚ, OZZL konstatoval ve svém stanovisku č.j. KUJCK 76095/2023 ze dne 14.6.2022, že nepožaduje zpracování vyhodnocení vlivů navrhovaného obsahu změny ÚP na životní prostředí.

V témže stanovisku KÚ též konstatoval, že návrh zadání 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.

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

VVURÚ nebylo zpracováno, protože nebyla požadována SEA.

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

Komplexní zdůvodnění přijatého řešení je v rozsahu měněných částí územního plánu obce. Úprava textové části se vztahuje na celé správní území obce Albrechtice nad Vltavou.

ODŮVODNĚNÍ VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

Řešené území je upraveno v rozsahu měněných částí územního plánu obce. Úprava textové části se vztahuje na celé správní území obce Albrechtice nad Vltavou.

a) odůvodnění vymezení zastavěného území

Zastavěné území je aktualizováno ke dni 1.12.2025 dle § 116 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon v platném znění.

Do zastavěného území byly zahrnuty plochy, které byly dříve vymezeny jako zastavitelné a jejich využití je již naplněno. Jedná se o tyto plochy:

- **Parc. č. st. 84 k.ú. Albrechtice nad Vltavou**

Dle aktuálního mapového podkladu – katastrální mapy se jedná o pozemek evidovaný jako zbořeniště.

- **Původně označená plocha Z.67**

částečně využita plocha BV. Plocha BV byla zahrnuta do stabilizovaných ploch se způsobem bydlení všeobecné, které odpovídá skutečnému stavu v území.

- **Pozemky objektů individuální rekreace (RI)**

Dle aktuálního mapového podkladu byly některé objekty zahrnuty do zastavěného území. Jedná se o objekty individuální rekreace.

- V rámci celé lokality v jižní části správního území obce Albrechtice nad Vltavou bylo posouzeno zastavěné území s ohledem na ust. § 116 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění. Pozemek parc. č. 1572/1 neodpovídá skutečnému stavu využití plochy rekreace. Z tohoto důvodu byl předmětný pozemek zahrnut do ploch lesních všeobecných (LU). Na předmětném pozemku není umístěna žádná stavba a dle mapového podkladu se jedná o kulturu lesa. Nelze rovněž konstatovat, že se jedná o pozemky související s přílehlými rekreačními objekty, neboť pozemek byl prověřen také z hlediska vlastnických vztahů.

b) odůvodnění základní koncepce rozvoje území obce

Nemění se.

c) odůvodnění urbanistické koncepce

Změnou ÚPO jsou vymezeny nové zastavitelné plochy, upraveny již vymezené zastavitelné plochy. Změnou ÚPO jsou také vymezeny nové plochy transformace.

Zásady celkové koncepce rozvoje vycházejí ze strategických a rozvojových dokumentů zpracovaných především na krajské a celostátní úrovni (Politika územního rozvoje, Zásady územního rozvoje Jihočeského kraje). Celkový rozvoj obce vychází z charakteru řešeného území, začlenění ve struktuře osídlení a z potenciálu území pro rozvoj s vazbou na stavební činnost ovlivněnou zájmy, územními podmínkami a vlastnickými vztahy k pozemkům.

Zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. Rozvoj zastavěného území směřuje převážně k dotvoření charakteristické urbanistické struktury. Celková potřeba nových ploch vychází z předpokladu postupné obnovy stávajícího bytového fondu a z možností výstavby v zastavěném území, a to převážně na původních parcelách.

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., tzn. mimo jiné jednoznačně vymezit hranice mezi zastavěným resp. zastavitelným a nezastavěným územím s cílem zajištění jeho ochrany před negativními urbanizačními vlivy.

Při řešení návrhu zastavitelného území bylo zohledněno zachování a začlenění nejen na okolní zastavěné území, ale i do krajiny, a současně byly maximálně respektovány veškeré hodnoty území – urbanistické, architektonické, přírodní, kulturní a civilizační hodnoty. Dále byly respektovány ochrana zemědělského půdního fondu s nejvyšším stupněm ochrany, historická a urbanistická struktura, historicky cenné objekty, dominanty a kulturní památky.

K celkové koncepci územního rozvoje obce Albrechtice nad Vltavou je nutné konstatovat, že územním plánem obce jsou vymezovány tzv. rozvojové lokality s významným rozvojovým potenciálem a také malé zastavitelné plochy sloužící primárně pro dotváření urbanistické struktury. Tyto zastavitelné plochy jsou posuzovány a vymezovány zpravidla pro jednotlivce nebo velmi malé skupiny žadatelů.

Obě tyto kategorie jsou pro územní rozvoj obce nezbytně důležité a v konečném důsledku dochází k vymezování obou kategorií ve veřejném zájmu. Předmětné lokality vymezované Změnou ÚPO jsou svým obsahem a charakterem zařazeny do kategorie malé zastavitelné plochy.

Změna ÚPO nemá negativní dopad na přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území a volnou krajinu a není v rozporu s cíli územního plánování. Předpoklady pro udržitelný rozvoj území, tj. vyvážený vztah podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel zůstávají zachovány dle platného ÚPD.

Odůvodnění zastavitelných plochy (nových či upravených):

Plocha Z.2, dle zadání ozn. č. 3

Lokalita se nachází v k.ú. Chřešřovice v severovýchodní části obce Chřešřovice, navazující na zastavěné území.

Návrhem změny ÚPO je rozšířena již vymezená zastavitelná plocha se způsobem využití plochy bydlení venkovské (BV). Na základě skutečného stavu v území byly předmětné pozemky zahrnuty do ploch s rozdílným způsobem využití, které odpovídají skutečnosti – smíšené krajinné všeobecné (MU) a doprava silniční (DS). Předmětné pozemky byly změněny na podkladu aktuálního mapového podkladu.

Lokalita slouží k dalšímu rozvoji sídla. Výhodou je možné přirozené navázání na stávající urbanistickou strukturu okolních zastavěných ploch a také možnost snadného napojení nové zástavby na síť technického vybavení v okolí bez nutnosti vyvolání zásadních investic do veřejné infrastruktury.

S ohledem na vyhodnocení potřeby vymezení nových zastavitelných ploch ve smyslu § 108 stavebního zákona byly navrženy nové zastavitelné plochy pouze takové, které jsou skutečně podloženy skutečným zájmem investorů a stavebníků.

Plocha Z.68, dle zadání ozn. č. 11

Lokalita se nachází v k.ú. Albrechtice nad Vltavou západně od sídla Dvůr Újezd, navazující na zastavěné území.

Návrhem změny ÚPO je rozšířena již vymezená zastavitelná plocha se způsobem využití plochy zeleně parkové a parkově upravených (ZP) a bydlení venkovské (BV).

Lokalita slouží k dalšímu rozvoji sídla. Výhodou je možné přirozené navázání na stávající urbanistickou strukturu okolních zastavěných ploch a také možnost snadného napojení nové zástavby na síť technického vybavení v okolí bez nutnosti vyvolání zásadních investic do veřejné infrastruktury.

Záměr je posouzen v návaznosti na vymezené zastavitelné plochy tak, aby nevznikaly nevhodné zemědělské proluky. Z tohoto důvodu byla orientace uvažované plochy otočena. Důvodem tohoto řešení je také nevhodnost několikanásobného řešení sjezdů na pozemky ze silnice II. třídy (II/159). Dopravní a technická obsluha bude řešena z místní komunikace, která již je na silnici II. třídy připojena.

Předmětnou plochu bylo možné vymezit do zastavitelných ploch zejména s ohledem na již realizované stavby v téže lokalitě – část plochy Z.67 již byla zastavěna. Plocha ZP tvoří izolační a ochranou funkci před možnými negativními vlivy z dopravy a také z důvodu zachování šířek veřejného prostranství. Plocha ZP je také vymezena z důvodu ochrany přilehlých ploch BV.

S ohledem na aktuální mapové podklady byly plochy s rozdílným způsobem využití zpřesněny. Z tohoto důvodu je také vymezena plocha s využitím doprava silniční (DS) jako stabilizovaná.

S ohledem na vyhodnocení potřeby vymezení nových zastavitelných ploch ve smyslu § 108 stavebního zákona byly navrženy nové zastavitelné plochy pouze takové, které jsou skutečně podloženy skutečným zájmem investorů a stavebníků.

Plocha Z.78, dle zadání ozn. č. 1

Lokalita se nachází v severní části obce Albrechtice nad Vltavou, uvnitř zastavěného území.

Návrhem změny ÚPO je provedena změna způsobu využití z plochy *zeleně parkové a parkově upravených (ZP)* na bydlení venkovské (BV).

Lokalita slouží k dalšímu rozvoji sídla. Výhodou je možné přirozené navázání na stávající urbanistickou strukturu okolních zastavěných ploch a také možnost snadného napojení nové zástavby na síť technického vybavení v okolí bez nutnosti vyvolání zásadních investic do veřejné infrastruktury. Návrh je vhodný z důvodu dobré návaznosti na technickou a dopravní infrastrukturu.

Předmětné pozemky jsou v současné době v soukromém vlastnictví a dle mapového podkladu evidovány jako zahrada. Pozemky v lokalitě rovněž slouží k tomuto účelu a nenaplnují charakter veřejné zeleně, kterou plocha ZP představuje.

S ohledem na vyhodnocení potřeby vymezení nových zastavitelných ploch ve smyslu § 108 stavebního zákona byly navrženy nové zastavitelné plochy pouze takové, které jsou skutečně podloženy skutečným zájmem investorů a stavebníků.

Plocha Z.79, dle zadání ozn. č. 4

Lokalita se nachází v severozápadně od sídla Hladká.

Lokalita je dělena na plochy s rozdílným způsobem využití: **Občanské vybavení komerční (OK)**, **Smíšené krajinné všeobecné (MU)**

Lokalita slouží k dalšímu rozvoji obce.

Pozemek zbořeniště je zahrnut do zastavěného území. Pozemky zbořeniště a přilehlé pozemky jsou vymezeny jako plocha OK, pozemek parc. č. 1308 nebyl zahrnut jako zastavitelná plocha z důvodu, že přes pozemek je veden lokální biokoridor, který je nezastavitelný.

Lokalita byla posouzena s výraznou vazbou na historický vývoj a stopu v krajině – Bývalý vodní mlýn Korečnick.

Plocha je posouzena za účelem obnovy mlýna Korečnick. Mlýn pod Albrechticemi nad Vltavou je matrikami doložen pouze v 18. století (v roce 1723 – jedná se první písemnou zmínku o existenci vodního díla) a o jeho zániku nejsou informace. Sčítací archy uvádí na čp. 16 pouze chalupníky. Posledním dokladem je letecká mapa z roku 1953, kde jsou objekty mlýna ještě zřetelné.

Záměrem je obnovení mlýna jako historické hodnoty místa, píše formou expozice a možného ubytování. Za tímto účelem je také vymezen způsob využití.



Plocha nebyla zahrnuta celá do zastavitelných ploch, zejména pozemek parc. č. 1308 k.ú. Albrechtice nad Vltavou byl změněn dle skutečného stavu v území. Plocha s rozdílným způsobem využití, která tomuto stavu odpovídá, je smíšené krajinné všeobecné (MU).

Plocha Z.80, dle zadání ozn. č. 5

Lokalita se nachází v jižní části sídla Chřešovice, uvnitř zastavěného území.

Návrhem změny ÚPO je provedena změna způsobu využití z plochy *zeleně parkové a parkově upravených (ZP)* na bydlení venkovské (BV).

Lokalita slouží k dalšímu rozvoji sídla. Výhodou je možné přirozené navázání na stávající urbanistickou strukturu okolních zastavěných ploch a také možnost snadného napojení nové zástavby na síť technického vybavení v okolí bez nutnosti vyvolání zásadních investic do veřejné infrastruktury. Návrh je vhodný z důvodu dobré návaznosti na technickou a dopravní infrastrukturu. Dopravní obsluha bude zajištěna pomocí stávajícího sjezdu ze silnice II. třídy.

Záměr byl rozšířen o sousedící pozemek parc. č. 77/10. Důvodem je skutečnost, že se jedná o zbylý pozemek stejného majitele. Přes tento pozemek se jeví nejvhodnější přístup. Dále byly z předmětné plochy vypuštěny návrhy technické infrastruktury. Návrh technické infrastruktury (v.2, k.2) byl přesunut do komunikace a na obecní pozemky.

S ohledem na vyhodnocení potřeby vymezení nových zastavitelných ploch ve smyslu § 108 stavebního zákona byly navrženy nové zastavitelné plochy pouze takové, které jsou skutečně podloženy skutečným zájmem investorů a stavebníků.

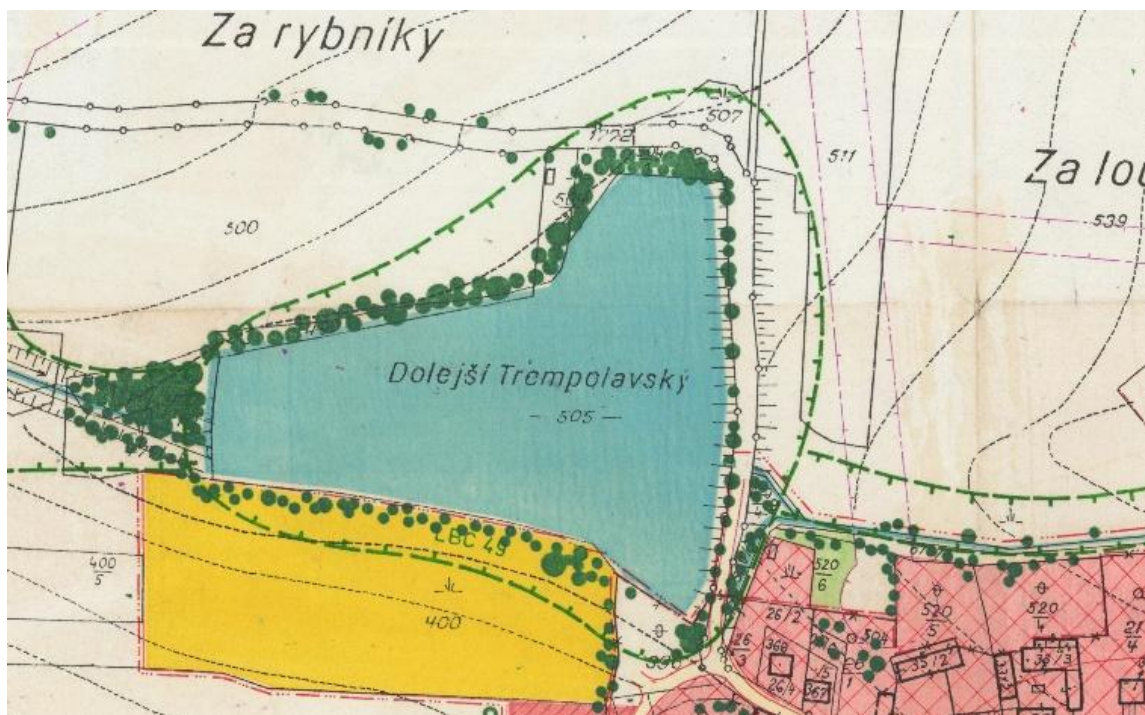
Plocha Z.81, dle zadání ozn. č. 6

Lokalita se nachází v k.ú. Albrechtice nad Vltavou severozápadně od sídla Albrechtice nad Vltavou, na břehu Trampalovského rybníka.

Návrhem změny ÚPO je vymezena plocha se způsobem využití individuální rekreace (RI).

Plocha je vymezena za účelem realizace 1 objektu. Dle dostupných mapových podkladů, stavba již byla dříve v mapách zakreslena.

Mapový podklad pro ÚPO k roku 2000



Z výše uvedeného je zřejmé, že se nejedná o novou zastavitelnou plochu, ale o pozemek, na němž byla již dříve umístěna stavba individuální rekreace.

Lokalita má velmi dobrou dopravní obsluhu a možnost na napojení technické infrastruktury.

S ohledem na vyhodnocení potřeby vymezení nových zastavitelných ploch ve smyslu § 108 stavebního zákona byly navrženy nové zastavitelné plochy pouze takové, které jsou skutečně podloženy skutečným zájmem investorů a stavebníků.

Plocha Z.82, dle zadání ozn. č. 12 a č. 14

Lokalita se nachází v k.ú. Albrechtice nad Vltavou jižně od obce Újezd, navazující na zastavěné území.

Lokalita slouží k dalšímu rozvoji obce. Výhodou je možné přirozené navázání na stávající urbanistickou strukturu okolních zastavěných ploch a také možnost snadného napojení nové zástavby na síť technického vybavení v okolí bez nutnosti vyvolání zásadních investic do veřejné infrastruktury.

Plocha byla výrazně zmenšena s ohledem na zachování vzrostlé zeleně, která má funkci izolační a ochrannou. Předmětná vzrostlá zeleň izoluje stávající i budoucí rekreační oblast od silnice II. třídy. Vzhledem k situaci, že se jedná o lokalitu výhradně rekreační, byl požadavek posouzen a předmětná plocha byla vymezena jako plocha rekreace RI.

V jižní části je ponechána plocha dopravy silniční (DS) pro možnost napojení stávající plochy rekreace (RI). Nevymezením této plochy by do budoucna vznikl problém s obsluhou této plochy na pozemku parc. č. 1567/1. Tímto řešením je obsluha této plochy zajištěna. Plochy rekreace individuální (RI) budou obslužitelné z jižní strany přes stávající sjezd ze silnice II. třídy. Z tohoto důvodu je v rámci plochy Z.82 navržena také plochy dopravy silniční (DS), která zajišťuje dopravní obsluhu přilehlých plochy rekreace.

Také došlo ke zpřesnění ploch s rozdílným způsobem využití dle mapového podkladu.

Změnou ÚPO byly posouzeny předmětné pozemky a s ohledem na morfologické podmínky nebyla vymezena severní část požadovaných pozemků. Nezahrnuté části pozemků nebyly vymezeny jako zastavitelné plochy z důvodu ochrany vzrostlé zeleně podél silnice II. třídy. Tato zeleň bude sloužit zejména k ochraně před negativními vlivy z dopravy.

Předmětná lokalita byla dále posouzena také s ohledem na dopravní a technickou infrastrukturu nových i již vymezených ploch. Za tímto účelem je Změnou ÚPO vymezena plocha doprava silniční (DS).

Plocha Z.83, dle zadání ozn. č. 13

Lokalita se nachází v k.ú. Albrechtice nad Vltavou v jižní části obce Újezd, částečně v zastavěném území

Předmětem Změny ÚPO je posouzení vymezené územní rezervy R.13 se způsobem využití bydlení venkovské (BV). Změnou ÚPO je vymezena pouze část lokality jako zastavitelná, zbylá část lokality je vymezena

ponechána jako územní rezerva (R.13a, R.13b). Vymezená zastavitelná plocha je vymezena pouze v nezbytném minimálním rozsahu.

V rámci posouzení lokality byla vymezena také plocha se způsobem využití doprava silniční (DS). Důvodem je zachování minimální šířky veřejného prostranství tj., 8 m. Vzhledem ke skutečnosti, že územní plán obce má tyto plochy řešen jako plochy DS je na toto řešení navázáno.

Lokalita slouží k dalšímu rozvoji obce. Předností je, že obytná plocha se nachází v klidovém území z dosahu negativních vlivů z výrobních zařízení. Výhodou je dále i možné přirozené navázání na stávající urbanistickou strukturu okolních zastavěných ploch. Návrh je vhodný z důvodu dobré návaznosti na technickou a dopravní infrastrukturu.

S ohledem na vyhodnocení potřeby vymezení nových zastavitelných ploch ve smyslu § 108 stavebního zákona byly navrženy nové zastavitelné plochy pouze takové, které jsou skutečně podloženy skutečným zájmem investorů a stavebníků.

Plocha Z.84, dle zadání ozn. č. 8, č. 10

Lokalita se nachází v k.ú. Albrechtice nad Vltavou v jižní části obce Újezd

Předmětem změny ÚPO je vymezení plochy individuální rekreace (RI) v návaznosti na zastavěné území za účelem umístění maximálně 3 objektů.

Předností je, že plocha se nachází v klidovém území z dosahu negativních vlivů. Vymezení zastavitelné plochy vychází z místních a morfologických podmínek terénu. Výhodou je zachování možnosti rozvoje v sídle, kdy je předpoklad na ideální zakomponování velmi malého počtu objektů (maximálně 3) do přírodní enklávy. Jedná se o koncovou lokalitu rekreační oblasti. Tímto řešením nedochází k nekontrolované fragmentaci krajiny.

Navržená zástavba má malý rozsah a nízkou intenzitu využití, odpovídající charakteru rekreační funkce a nenarušuje základní prostorové vztahy v území. Navrženým řešením dochází k rozvolnění zástavby. Tato skutečnost je podpořena stanovenou podmínkou maximálního počtu objektů na předmětné ploše. Rekreační objekty jsou navrženy jako nízkopodlažní stavby s omezenou intenzitou využití, s důrazem na respektování krajinného rázu a minimalizaci vizuálních dopadů.

Z urbanistického hlediska se tedy jedná o citlivé doplnění struktury území, nikoli o rozvojový zásah měnící jeho charakter.

Realizace rekreačních objektů může přispět ke kontrolovanému a udržitelnému využívání území, čímž se snižuje riziko jeho degradace vlivem nekonceptní rekreace. Navržené řešení umožňuje stanovit regulativy ochrany krajinného rázu, které zajistí harmonické začlenění staveb do prostředí. Z hlediska ochrany přírody se tedy nejedná o zásah, který by byl v rozporu s principy udržitelného rozvoje území.

Návrh je vhodný z důvodu dobré návaznosti na dopravní a technickou infrastrukturu. Lokalita slouží k dalšímu rozvoji obce.

S ohledem na vyhodnocení potřeby vymezení nových zastavitelných ploch ve smyslu § 108 stavebního zákona byly navrženy nové zastavitelné plochy pouze takové, které jsou skutečně podloženy skutečným zájmem obce. Zájem obce je zajistit ubytování/ bydlení pro obecní zaměstnance a tím zajistit podporu pracovních příležitostí v obci. V současné době se jedná o jedinou možnou lokalitu, kterou obec disponuje pro zajištění podpory svých zaměstnanců. Z tohoto důvodu je zřejmé, že plocha je vymezena ve veřejném zájmu obce a tento veřejný zájem je vyšší než ostatní veřejné zájmy.

Rozsah záboru zemědělského půdního fondu je minimální a účelově omezený pouze na nezbytnou plochu pro umístění rekreačních objektů a jejich bezprostřední zázemí. Z důvodu zajištění návaznosti na zastavěné území byla plocha rozšířena také na sousední pozemky, tak aby nevznikaly nevhodné zemědělské proluky. Tyto proluky jsou poté velmi složité obhospodařovatelné nebo dokonce je obhospodařovatelnost nemožná.

Důležitým faktorem pro možný zábor v nezbytném rozsahu je, že 1.3.2024 byla dokončena přebonitace předmětného pozemku a byla prokázána horší bonita. Na základě této skutečnosti byla plocha kladně vyhodnocena.

Využití území pro individuální rekreaci nenaruší kontinuitu zemědělského hospodaření v širším území a nezpůsobí jeho fragmentaci. Navržené řešení respektuje zásadu minimalizace záborů ZPF, neboť neumožňuje další rozšiřování zástavby nad rámec vymezené plochy.

Plocha Z.85, dle zadání ozn. č. 9

Lokalita se nachází v k.ú. Albrechtice nad Vltavou v západní části obce Albrechtice nad Vltavou navazující na zastavěné území.

Změnou ÚPO byla vymezena zastavitelná plocha se způsobem využití bydlení venkovské pouze na pozemku parc. č. 400/28 k.ú. Albrechtice nad Vltavou v nezbytném možném rozsah cca 610 m².

Plocha je vymezena v návaznosti na stávající stabilizovaný pozemek ve vlastnictví stejného majitele. Předmětný pozemek je zahrnut do zastavitelných ploch z důvodu zvětšení a možnosti oplocení pozemku, tak aby mohl být využíván jako zahrada ke stávajícímu rodinnému domu. Případně k výstavbě pouze 1 rodinného domu pro své rodinné příslušníky. Důvodem je, že předmětný pozemek je vhodný pro umístění 1 objektu pro individuální bydlení, neboť se dá předpokládat, že dopravní a technická obsluha bude řešena přes stávající pozemek parc. č. 400/38. V případě, že se jedná o rodinné příslušníky, např. dospívající děti nebo dospělé děti, lze předpokládat, že nevzniknou do budoucna žádné problémy.

V případě vyhodnocení většího počtu staveb v uvažovaném rozsahu na 5 000 m² je již nezbytné řešit adekvátní dopravní a technickou infrastrukturu. Vymezit odpovídající šířky veřejného prostoru, tj. 8 m, řešit dopravní připojení pro kapacitu několika pozemků apod. Na základě řádného posouzení byla vymezena plocha pouze v rozsahu pro umístění 1 objektu individuálního bydlení.

Po veřejném projednání:

Plocha Z.63 se způsobem využití RU byla z územního plánu vypuštěna a nahrazena plochou zemědělskou všeobecnou (AU). Plocha byla vypuštěna jako kompenzační opatření záboru zemědělského půdního fondu pro nové zastavitelné plochy. Při posuzování ploch jako kompenzačních opatření byly posuzovány veškeré zastavitelné plochy vymezené ve správním území obce. Předmětná plocha je v současné době nevhodná pro výstavbu, neboť v těsné blízkosti a částečně také přes plochu bylo vyhlášeno chráněné ložiskové území a nachází se zde ložisko nerostných surovin. Jedná se o významný limit využití území, který by do budoucna výrazným způsobem limitoval rekreační využití území. Z výše uvedených důvodů je plocha ze zastavitelných ploch vypuštěna.

Odůvodnění ploch transformačních:

Plocha T.6, dle zadání ozn. č. 7

Lokalita se nachází v k.ú. Albrechtice nad Vltavou v centrální části sídla Albrechtice nad Vltavou.

Předmět změny je provedení transformace území z výroby zemědělské a lesnické (VZ) na bydlení hromadné (BH). Změnou ÚPO byl rozsah rozšířen také na sousední pozemek parc. č. 228/2 a 130/3 k.ú. Albrechtice nad Vltavou. Důvodem u pozemku parc. č. 228/2 je komplexní posouzení lokality, kdy předmětný pozemek by zásadním způsobem limitoval uvažovaný záměr. Současně by nelogicky zbylá plocha vyčnívala v proluce mezi plochami určenými pro bydlení. Pro danou funkci výroby zemědělské a lesnické (VZ) se jeví jako zcela nevhodný.

Provedená úprava je v souladu s cíli a úkoly územního plánování, neboť byla předmětná lokalita komplexně posouzena a bylo prověřeno, že způsob využití výroba zemědělská a lesnická (VZ) již dnes nevyhovuje a z tohoto důvodu je přehodnocena. Provedenou úpravou je zvýšena kvalita prostředí sídel, rozvíjí se jejich identita, vytváří se funkční a harmonické prostředí pro každodenní život jejich obyvatel.

Pozemek parc. č. 130/3 byl zahrnut dle skutečného stavu do stabilizovaných ploch bydlení venkovských (BV). Předmětný pozemek byl změněn na podkladu aktuálního mapového podkladu.

Plocha T.7

Revitalizace návsi Albrechtice nad Vltavou

Předmětná lokalita je vymezena jako plocha transformace T.7. Plocha je upravena na základě soutěžního návrhu na revitalizaci návsi.

Změna ÚPO vymezuje a zpřesňuje plochy dopravy silniční (DS) a plochy veřejného prostranství všeobecného (PU). Plochy jsou vymezeny dle výherního soutěžního návrhu společnosti MENU Architekti s.r.o..





Změnou ÚPO je zajištěn soulad s výherním návrhem.

d) odůvodnění koncepce veřejné infrastruktury

Změnou ÚPO je vymezen nový koridor nad plochami s rozdílným způsobem využití pro dopravní infrastrukturu z nadřazené dokumentace – **CNZ.4**.

Ve správním územní obce Albrechtice nad Vltavou je vymezen záměr dopravní infrastruktury **VD3** (Vodní cesta využívaná na Vltavě v úseku Třeбенice–České Budějovice). Tento záměr je v Zásadách územního rozvoje Jihočeského kraje v platném znění zpřesněn a označen jako koridor **D18/2 „Vltavská vodní cesta“** - úsek Hněvkovice nad Vltavou – Týn nad Vltavou, úsek začíná vybavením plavební komory v hrázi Hněvkovické přehrady, navazuje modernizace jezu a výstavba plavební komory na jezu Hněvkovice, prohrábky vodního díla Kořensko a přesun historického mostu v Týně nad Vltavou proti proudu řeky a vybudování nového mostu v místě přesouvaného. V Týně nad Vltavou, na levém břehu, bude vybudováno nákladní přístaviště primárně určené pro přepravu nadměrných nákladů pro dostavbu nových jaderných zdrojů v lokalitě Temelín. Změna územního plánu jej označila v návaznosti na již vymezené koridory z nadřazené dokumentace jako **CNZ.4**. Jedná se o záměr splavnění Vltavy pro lodě do 300 t, 45 m délky a šířky 6 m.

Změna územního plánu tento koridor plně respektuje a je tedy v souladu.

e) odůvodnění koncepce uspořádání krajiny

Zajištění souladu s politikou územního rozvoje a nadřazenou územně plánovací dokumentací, zejména s odkazem na Změnu č. 4b ZÚR, která na správním území obce Albrechtice nad Vltavou změnila koncepci ÚSES, provedená úprava si ještě vyžádala úpravu ÚSES lokálního významu, dle aktuálního plánu ÚSES pro ORP Písek.

ÚP respektuje AZÚR následujícím vymezením prvků územního systému ekologické stability. Jedná se o aktualizovanou trasu nadregionálního biokoridoru, která je převzata ze Zásad územního rozvoje v platném znění (tj. Změna č. 4b). Změna č. 4b ZÚR nabyla účinnosti 9.10.2025. Předmětnou změnou byly aktualizovány mimo jiné regionální a nadregionální prvky ÚSES a ve správním území obce Albrechtice nad Vltavou. Byly výrazně upraveny plošné vymezení a číselné označení regionálních prvků ÚSES. Návrh Změny ÚP zajišťuje soulad s nadřazenou dokumentací a respektuje vymezené prvky ÚSES.

Ve správním území obce se nachází tyto nadregionální prvky ÚSES:

nadregionální biokoridor:

- **NRBK.60A-2** – hranice JČK - Hlubočká obora, úsek: RBC 145 – RBC 152

- **NRBK.60A-3** – hranice JČK - Hlubocká obora, úsek: RBC 152 – RBC 156,
- **NRBK.60A-4** – hranice JČK - Hlubocká obora, úsek: RBC 156 – RBC 157

regionální biocentra:

- **RBC.152** – Sv. Jan

Úprava koncepce ÚSES z nadřazené dokumentace si ještě vyžádala úpravu ÚSES lokálního významu, dle aktuálního plánu ÚSES pro ORP Písek. Úprava lokálních prvků má vliv na zajištění návazností z hlediska širších územních vztahů. Postupným přebíráním prvků ÚSES z Plánu ÚSES pro ORP jsou zajišťovány vzájemné návaznosti na širší vztahy v území. Plán ÚSES pro ORP Písek vychází ze současných přírodních poměrů v území a vystihuje skutečnou situaci v zájmovém území.

Návaznost není zajištěna zejména u obcí, které doposud nepřevzaly aktuální plán ÚSES pro ORP Písek. I nadále je nezbytné zajistit návaznosti na lokální úroveň ÚSES na území sousedních obcí, kde aktualizace prvků ÚSES ještě nebyla provedena.

Interakční prvky jsou Změnou ÚPO vypuštěny z důvodu, že se jedná o nestandardizované jevy dle metodického pokynu Standard vybraných částí územního plánu. Interakční prvky ÚSES nejsou standardizovanou součástí ÚSES, nezahrnují se tedy do příslušné vrstvy a nelze je vymezovat jako veřejně prospěšná opatření. Odevzdávané vektorové vrstvy nesmí obsahovat interakční prvky. Z tohoto důvodu jsou interakční prvky vypuštěny. Interakční prvky rovněž nejsou součástí Plánu ÚSES.

Aktualizace prvků ÚSES má dopad na veřejně prospěšná opatření.

f) odůvodnění podmínek pro využití a prostorové uspořádání vymezených ploch s rozdílným způsobem využití

Celé území je dle způsobu využití členěno na zastavěné, zastavitelné a nezastavěné. Navrhované rozvojové území je dále děleno do ploch s různými předpoklady a podmínkami pro jeho využití. Jednotlivým druhům ploch, které jsou graficky vymezeny ve výkresové části, je přiřazen jejich způsob a stanoveny podmínky využití. Podmínkami pro využití se rozumí nástroje pro uskutečňování činností, zřizování staveb a zařízení a provádění úprav a změn kultur s těmito činnostmi souvisejících, o nichž se rozhoduje v územním nebo stavebním řízení, popřípadě správním řízení souvisejícím.

Cílem podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití je především uchovat hodnoty, zachovat kvalitu a ráz okolního prostředí při respektování zásad pro novou zástavbu. Podmínky využití pro výstavbu by měly:

- zajistit, aby změny ve využití území včetně nové zástavby vytvořily harmonický celek se stávající zástavbou, např. začlenění nových staveb do proluk;
- podpořit a zdůraznit prostorové uspořádání ve vztahu k terénnímu a krajinnému utváření;
- respektovat přílehlající plochy zastavěného území, a to zejména svým výškovým a hmotovým uspořádáním;
- nepřipustit výstavbu objektů na nezastavěných plochách.

Právě z důvodů ochrany hodnot území je návrh Změny ÚPO řešen s ohledem na citlivé zakomponování budoucích staveb do současného vesnického prostředí.

Změnou ÚPO jsou kompletně upraveny veškeré podmínky pro využití a prostorové uspořádání ploch.

Změna ÚP prověřila stanovené funkční využití celého správního území. Na základě současného rozvoje a vývoje obce, trendu ve stavebnictví a dalších modernizací byly změnou ÚP upraveny podmínky využití všech ploch s rozdílným způsobem využití. Dále byly upraveny podmínky plošného a prostorového uspořádání pro celé správní území. Změna ÚP reaguje na aktuální požadavky na výstavbu a ochranu hodnot v území (urbanistické hodnoty, přírodní hodnoty, civilizační hodnoty).

Stanovené podmínky jsou upraveny z důvodu ochrany krajinného rázu obce a z důvodu zachování a posílení venkovského charakteru obce.

Upravené podmínky rovněž reagují jak na platnou legislativu, tak na nové možnosti ve stavebnictví, nové stavební materiály a s nimi spojené technologie. Právě s ohledem na tyto skutečnosti bylo nezbytné provést celkovou revizi stanovených podmínek v celém správním území.

Změnou ÚP jsou stanoveny podmínky pro zvýšení kvality prostředí sídel, rozvíjí jejich identitu, vytváří funkční a harmonické prostředí pro každodenní život jejich obyvatel.

g) odůvodnění vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci

Změnou ÚPO jsou vymezeny některé nové veřejně prospěšné stavby:

VD.7

Ve správním územní obce Albrechtice nad Vltavou je vymezen záměr dopravní infrastruktury **VD3** (Vodní cesta využívaná na Vltavě v úseku Třebenice–České Budějovice). Tento záměr je v Zásadách územního rozvoje Jihočeského kraje v platném znění zpřesněn a označen jako koridor **D18/2 „Vltavská vodní cesta“** - úsek Hněvkovice nad Vltavou – Týn nad Vltavou, úsek začíná vybavením plavební komory v hrázi Hněvkovické přehradě, navazuje modernizace jezu a výstavba plavební komory na jezu Hněvkovice, prohrádky vodního díla Kořensko a přesun historického mostu v Týně nad Vltavou proti proudu řeky a vybudování nového mostu v místě přesouvaného. V Týně nad Vltavou, na levém břehu, bude vybudováno nákladní přístaviště primárně určené pro přepravu nadměrných nákladů pro dostavbu nových jaderných zdrojů v lokalitě Temelín. Změna územního plánu jej označila v návaznosti na již vymezené koridory z nadřazené dokumentace jako **CNZ.4**. Jedná se o záměr splavnění Vltavy pro lodě do 300 t, 45 m délky a šířky 6 m.

Veřejně prospěšná stavba je vymezena v souladu s nadřazenou dokumentací.

VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ

Založení prvků ÚSES

VU.1	Lokální biokoridor LBK.36
VU.2	Lokální biocentrum LBC.44
VU.3	Lokální biokoridor LBK.46
VU.4	Lokální biokoridor LBK.58
VU.5	Lokální biokoridor LBK.60
VU.6	Lokální biokoridor LBK.21
VU.7	Lokální biokoridor LBK.23

Veřejně prospěšná opatření jsou vymezeny v souladu s platnou legislativou.

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

Nemění se.

j) odůvodnění definic pojmů, které nejsou definovány v tomto zákoně nebo v jiných právních předpisech

Definice použitých pojmů jsou uvedeny v návrhové části kapitole f) stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití... - vymezení ploch s rozdílným způsobem využití.

Rozlišení ploch podle zastavitelnosti

Zastavěné území - územním plánem Županovice je vymezené jako stabilizovaná součást zastavěného území (soubor převážně zastavěných pozemků), které umožňují zastavění podle podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití.

Zastavitelné plochy - plochy navržené v ÚP Županovice ke změně využití území vně zastavěného území, které umožňují zastavění dle podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití.

Nezastavěné území - je souhrn pozemků, které nejsou ÚP Županovice zahrnuté do zastavěného území nebo do zastavitelné plochy. (viz *kap. odůvodnění koncepce uspořádání krajiny*).

Územním plánem se stanovují podmínky pro využití území:

Jako podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením: hlavního využití, přípustného využití popřípadě podmíněně přípustného využití a nepřípustného využití.

Hlavní využití určuje převažující účel (způsob) využití stavebního pozemku.

Přípustné využití stanovuje další možné využití nad rámec hlavního využití. Jde zejména o činnosti, stavby a zařízení doplňující hlavní využití, s ním související a slučitelné.

Podmíněně přípustné využití je takové využití, pro jehož přípustnost jsou stanoveny podmínky, za kterých lze stavby, činnosti a zařízení v území umístit. Při nesplnění těchto podmínek je umísťování činností, staveb a zařízení nepřípustné.

Nepřípustné využití je stanoveno jako využití, které nelze povolit za žádných podmínek. Nepřípustné je zpravidla umísťovat činnosti, stavby a zařízení, které nesouvisejí a nejsou slučitelné s přípustným využitím.

Podmínky stanovené územním plánem:

Procento ozelenění

K těmto podmínkám bylo přistoupeno především z důvodů ochrany části pozemku pro zeleň a volné pobytové plochy. Z tohoto důvodu je v ÚP navrženo minimální procento ozelenění. Procento ozelenění bylo stanoveno na základě předpokládané velikosti nových stavebních parcel, odstupových vzdáleností budov a praktickými zkušenostmi z realizovaných zástaveb (pozn.: podmínka u stabilizovaných ploch se vztahuje pouze na změny současného stavu, jako jsou přístavby a dostavby, je tedy možné že existující pozemky, které stanovené procento ozelenění nesplňují).

V současné době se jeví definice zastavěnosti pozemku velmi komplikovaná s ohledem na odlišné výklady stavebních úřadů, co vše se započítává nebo nezapočítává do zastavěné části pozemku. Z tohoto důvodu je přistoupeno k opozitnímu řešení a je stanoveno procento zeleně, které je nezbytné zachovat. Vše ostatní je považováno za zpevněné plochy a tedy za zastavěnou část pozemku.

Stávající procento ozelenění

V obci se vyskytují pozemky, kde jsou již překročeny podmínky pro plošné využití území. Z důvodů zachování rozvoje území a možnosti modernizace nejen bytového fondu je umožněno ponechat tyto podmínky překročené. Tyto překročené podmínky však nesmějí být dále zhoršovány.

Občas se vyskytují také objekty, jejichž konstrukce již nevyhovuje a z důvodu ekonomické náročnosti změny stavby se jeví jako vhodnější stavbu či více staveb odstranit a postavit zcela nové. Odstraněním stavby dojde ke zvýšení procenta zeleně, které má významný negativní vliv na charakter zastavěné centrální části obce. Zvýšení procenta ozelenění bude mít současně dopad na degradaci územního rozvoje, ztrátu historického kontextu vývoje a v neposlední řadě také na potřeby současné generace. Zejména z těchto důvodů je žádoucí ponechávat procento ozelenění ve stavu před změnou současného stavu, tzn. stávající procento ozelenění.

Ponecháním stávající procenta ozelenění je v souladu s ustanovením § 38 a § 39 zákona č. 283/2021 Sb., v platném znění pro zachování soudržnosti obyvatel území, který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích. Stávající procento ozelenění respektuje a naplňuje republikové priority. Současně jsou chráněny veřejné zájmy vyplývající ze zvláštních právních předpisů (např. možná ztráta historického kontextu, degradace územního rozvoje).

Příklad, je-li procento zastavění vesnického statku 80 %, následně je ubourána část stodoly, potom je možné ji znovu postavit za podmínky, že procento ozelenění bude alespoň původních 20 %.

Možný dopad může být také na veřejném zájmu:

- **kultury**, zejména s ohledem na možnou ztrátu historického kontextu,
- **ochrany zemědělského půdního fondu**, je v souladu s ustanovením § 4 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF ve znění pozdějších předpisů, a to z důvodů zabezpečení využívání pozemků v zastavěném území a tím snížení nadbytečného odnímání nového zemědělského půdního fondu.

Velikost stavebních pozemků

Jedná se o minimální výměru vymežovaného stavebního pozemku pro hlavní využití. Navržené velikosti stavebních pozemků jsou voleny s ohledem na stávající zástavbu tak, aby byla zachována stávající struktura sídel a jejich historická půdorysná osnova. Minimální velikost stavebních pozemků je navržena z důvodu zachování přiměřené hustoty zástavby.

Velikost stavebních pozemků pro hlavní využití – jedná se o dodržení přibližné velikosti nového pozemku na stavbu hlavního využití (např. rodinného domu venkovského charakteru) v plochách zastavitelných i zastavěného území. Oddělením pozemků musí vždy zůstat min. povolená velikost stabilizovaných ploch. U oddělení pozemku např. pro stavbu komunikace, veřejných prostranství apod. se tato podmínka nepoužije.

Stávající velikost stavebních pozemků

V obci se vyskytují pozemky, na kterých jsou umístěny stavby, které již nesplňují stanovené podmínky pro plošné využití území. Dále se v obci vyskytují stavební pozemky bez staveb, např. proluky, které jsou vhodné pro výstavbu. Důvodů pro umístění záměrů lze nalézt několik: urbanistické důvody, architektonické důvody, kulturní dědictví (zachování historické stopy a kontextu vývoje obce), demografické důvody, vlastnické vztahy atd.

Občas se vyskytují také objekty, jejichž konstrukce již nevyhovuje a z důvodu ekonomické náročnosti změny stavby se jeví jako vhodnější stavbu či více staveb odstranit a postavit zcela nové. Tyto stavby se mohou nacházet na pozemcích menších, než jsou stanovené plošné podmínky územním plánem. Dodržením podmínek pro plošné využití území v předmětných částech obce (zejména v centrálních) došlo k nemožnosti obnovy původní historické stopy a tak ke ztrátě kulturních hodnot.

Významným faktorem v zastavěném území je řešení majetkoprávních vztahů. V lokalitách jsou často složité majetkové vztahy a jejich řešení se jeví časově velmi náročné nebo dokonce zcela nemožné. Neumožnění výstavby uvnitř zastavěného území na pozemcích menších, bude mít za následek odsun obyvatel.

Ponecháním stávající velikosti stavebního pozemku je v souladu s ustanovením § 38 a § 39 zákona č. 283/2021 Sb., v platném znění pro zachování soudržnosti obyvatel území, který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích. Stávající intenzita využití stavebního pozemku respektuje a naplňuje republikové priority. Současně jsou chráněny veřejné zájmy vyplývající ze zvláštních právních předpisů (např. možná ztráta historického kontextu, degradace územního rozvoje).

Možný dopad může být také na veřejném zájmu:

- **kultury**, zejména s ohledem na možnou ztrátu historického kontextu,
- **ochrany zemědělského půdního fondu**, je v souladu s ustanovením § 4 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF ve znění pozdějších předpisů, a to z důvodů zabezpečení využívání pozemků v zastavěném území a tím snížení nadbytečného odnímání nového zemědělského půdního fondu.

Výšková hladina zástavby

Výšková hladina zástavby je určena maximálním možným počtem podlaží staveb na jednotlivých plochách s rozdílným způsobem využití území. U ploch výroby zemědělské a lesnické je z důvodu jednoznačnosti uvedena maximální výška v metrech. Výškové uspořádání území je vymezeno zejména s ohledem na vizuální podmínky. V ÚP je regulována výšková hladina nové zástavby a současně i výška stávajících objektů při stavebních úpravách. K těmto podmínkám bylo přistoupeno z důvodu zachování okolní výškové hladiny výstavby a začlenění zastavitelných ploch do krajinného rázu. Při umísťování staveb je nutné brát zřetel také na vizuální podmínky, aby změny neovlivňovaly viditelné vnímání v panoramatických dálkových pohledech.

Stávající výšková hladina zástavby

V obci se vyskytují stavby, které již nesplňují stanovené podmínky pro výškové využití území. Z důvodů zachování rozvoje území a možnosti modernizace nejen bytového fondu je umožněno ponechat tyto podmínky překročené. Tyto překročené podmínky však nesmějí být dále zhoršovány.

Občas se vyskytují také objekty, jejichž konstrukce již nevyhovuje a z důvodu ekonomické náročnosti změny stavby se jeví jako vhodnější stavbu či více staveb odstranit a postavit zcela nové. Odstraněním stavby dojde ke snížení výšky staveb, které má významný negativní vliv na charakter zastavěné centrální části obce. Snížení výšky stavby bude mít současně dopad na degradaci územního rozvoje, ztrátu historického kontextu vývoje a v neposlední řadě také na potřeby současné generace. Zejména z těchto důvodů je žádoucí ponechávat výšku stavby ve stavu před změnou současného stavu, tzn. stávající výšková hladina zástavby.

VSTUPNÍ LIMITY VYUŽITÍ ÚZEMÍ

Vstupní limity byly změnou ÚP respektovány.

Zvláštní zájmy Ministerstva obrany:

Do správního území obce zasahuje vymezené území Ministerstva obrany:

- **Koridor RR směrů - zájmové území pro nadzemní stavby, které je nutno respektovat podle zákona č. 222/1999 Sb. o zajišťování obrany ČR a zákona č. 127/2005 o elektronických komunikacích.** V části koridoru RR směrů s atributem výšky 0-50 lze vydat a povolit nadzemní výstavbu jen na základě stanoviska Ministerstva obrany – viz mapový podklad, ÚAP – jev 82a. V případě kolize může být výstavba omezena.

V části koridoru RR směrů s atributem výšky 100 lze povolit nadzemní výstavbu přesahující 30 m n.t. jen na základě stanoviska Ministerstva obrany – viz mapový podklad, ÚAP – jev 82a. V případě kolize může být výstavba omezena.

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

- LK TRA - Vzdušném prostoru pro létání v malých a přízemních výškách, který je nutno respektovat podle ustanovení § 41 zákona č. 49/1997 Sb. o civilním letectví. V tomto vymezeném území lze povolit výstavbu vysílačů, výškových staveb, staveb tvořících dominanty v terénu, větrných elektráren, speciálních staveb, zejména staveb s vertikální ochranou (např. střelnice, nádrže plynu, trhací jámy), venkovního vedení vn a vnn, rozšíření stávajících nebo povolení nových těžebních prostorů jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany - viz jev ÚAP - 102a. Ve vzdušném prostoru vyhlášeném od země je nutno posoudit také výsadbu vzrostlé zeleně. Výstavba a výsadba může být 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 (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)

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

Změnou ÚPO 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

VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Zastavěné území bylo vymezeno k datu 20.8.2025 dle § 116 stavebního zákona a na základě provedených průzkumů a rozborů.

Do zastavěného území byly zahrnuty plochy, které byly dříve vymezeny jako zastavitelné a jejich využití je již naplněno. Jedná se o tyto plochy:

- **Parc. č. st. 84 k.ú. Albrechtice nad Vltavou**
- Dle aktuálního mapového podkladu – katastrální mapy se jedná o pozemek evidovaný jako zbořeniště. Do zastavěného území jsou rovněž zahrnuty pozemky zbořenišť nebo pozemky, na kterých již nestojí objekty, ale historicky zastavěné byly.
- **Původně označená plocha Z.67**
částečně využitá plocha BV. Plocha BV byla zahrnuta do stabilizovaných ploch se způsobem bydlení všeobecné, které odpovídá skutečnému stavu v území. Bylo využito cca 1 569 m² vymezených zastavitelných ploch.
- **Pozemky objektů individuální rekreace (RI)**

Dle aktuálního mapového podkladu byly některé objekty zahrnuty do zastavěného území. Jedná se o objekty individuální rekreace.

- V rámci celé lokality v jižní části správního území obce Albrechtice nad Vltavou bylo posouzeno zastavěné území s ohledem na ust. § 116 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění. Pozemek parc. č. 1572/1 neodpovídá skutečnému stavu využití plochy rekreace. Z tohoto důvodu byl předmětný pozemek zahrnut do ploch lesních všeobecných (LU). Na předmětném pozemku není umístěna žádná stavba a dle mapového podkladu se jedná o kulturu lesa. Nelze rovněž konstatovat, že se jedná o pozemky související s přílehlými rekreačními objekty, neboť pozemek byl prověřen také z hlediska vlastnických vztahů.
- Větší část **plochy Z.10** se způsobem využití BV, bylo využito cca 5 630 m² vymezených zastavitelných ploch. Zbýlá část byla ponechána jako zastavitelná.
- Část **plochy Z.12** se způsobem využití BV, bylo využito cca 2 086 m² vymezených zastavitelných ploch. Zbýlá část byla ponechána jako zastavitelná.
- Větší část **plochy Z.14** byla zastavěna 2 rodinnými domy. Z toho důvodu byla plocha převedena do stabilizovaných ploch se způsobem využití BV. V tomto případě došlo ke změně způsobu využití z plochy OU na BV dle skutečného zkolaudovaného stavu. Zbýlá část plochy byla ze zastavěného území a ze zastavitelných ploch vypuštěna. Část plochy ZP byla změněna na plochu BV. Celkem bylo do stabilizovaných ploch zahrnuto 5 856 m². Plocha o výměře cca 2 733 m² byla vypuštěna ze zastavitelných ploch.
- **Plocha Z.52** se způsobem využití BV byla využita zcela. Bylo využito cca 7 289 m².
V rámci ploch Z.52 a Z.53 byla také upravena plochy ZP a DS dle skutečného stavu v území na základě aktuálního mapového podkladu.
- **Plocha Z.53** se způsobem využití BV byla využita zcela. Bylo využito cca 3 894 m².
V rámci ploch Z.52 a Z.53 byla také upravena plochy ZP a DS dle skutečného stavu v území na základě aktuálního mapového podkladu.
- **Plocha Z.54** se způsobem využití BV byla využita zcela. Bylo využito cca 2 236 m².
- **Plocha T.4** již byla plně využita – v předmětné ploše byl vybudován areál truhlářství. Z tohoto důvodu byla plocha vypuštěna z vymezených ploch změn – transformace. Jedná se o plochu o výměře cca 4 829 m².

V rámci zastavěného území bylo využito cca 28 560 m² ploch se způsobem využití bydlení venkovské (BV) a dále cca 4829 m² ploch pro výrobu.

Je zřejmé, že zastavěné území je plně využíváno. Je tedy žádoucí vymezit nové zastavitelné plochy ve veřejném zájmu k zachování územního rozvoje obce a zastavit tak negativní vliv úbytku obyvatel. V případech, kdy bylo zjištěno možné zlepšení využití zastavěného území, jsou předmětné lokality vymezeny jako plochy přestaveb.

Podmínky pro využití ploch jsou navrženy tak, aby bylo zastavěné území hospodárně a dostatečně využíváno, zároveň byla snaha zajistit ochranu hodnot území.

Návrh Změny ÚPO uvažuje s vymezením nových zastavitelných ploch, ale pouze v nezbytném možném rozsahu s ohledem na zachování již stanovené koncepce.

Zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. Rozvoj zastavěného území směřuje převážně k dotvoření charakteristické urbanistické struktury. Celková potřeba nových ploch vychází z předpokladu postupné obnovy stávajícího bytového fondu a z možností výstavby v zastavěném území, a to převážně na původních parcelách.

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, tzn. mimo jiné jednoznačně vymezit hranice mezi zastavěným resp. zastavitelným a nezastavěným územím s cílem zajištění jeho ochrany před negativními urbanizačními vlivy.

Při řešení návrhu zastavitelného území bylo zohledněno zachování a začlenění nejen na okolní zastavěné území, ale i do krajiny, a současně byly maximálně respektovány veškeré hodnoty území – urbanistické, architektonické, přírodní, kulturní a civilizační hodnoty. Dále byly respektovány ochrana zemědělského půdního fondu s nejvyšším stupněm ochrany, historická a urbanistická struktura, historicky cenné objekty, dominanty a kulturní památky.

K celkové koncepci územního rozvoje obce Albrechtice nad Vltavou je nutné konstatovat, že územním plánem obce jsou vymezovány tzv. rozvojové lokality s významným rozvojovým potenciálem a také malé zastavitelné plochy sloužící primárně pro dotváření urbanistické struktury. Tyto zastavitelné plochy jsou posuzovány a vymezovány zpravidla pro jednotlivce nebo velmi malé skupiny žadatelů.

Obě tyto kategorie jsou pro územní rozvoj obce nezbytně důležité a v konečném důsledku dochází k vymezování obou kategorií ve veřejném zájmu. Předmětné lokality vymezované Změnou ÚPO jsou svým obsahem a charakterem zařazeny do kategorie malé zastavitelné plochy.

Změnou ÚPO jsou prověřovány plochy transformací uvnitř zastavěného území: T.6 a T.7 důvodem je snaha o maximální využití zastavěného území s ohledem na charakter jednotlivých sídel, urbanistickou strukturu a stanovenou koncepci územního plánu.

Současně je nutné konstatovat, že ve správním území se vymezena mimo jiné velká rozvojová plocha Z.71, která je podmíněna zpracováním **územní studie US.2**. Vzhledem k velikosti zastavěné plochy není zcela jednoduché plochu okamžitě využít. V současné době probíhají postupné kroky k jejímu využití. Datum schválení možnosti využití této studie bylo 7.11.2025.

I) výčet prvků regulačního plánu, případně s odchýlně stanovenými požadavky na výstavbu s odůvodněním jejich vymezení

Prvky regulačního plánu se nevyskytují.

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

ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND

Způsob identifikace lokalit záboru a rozvojových lokalit v grafické části dokumentace

Vyhodnoceny jsou pouze rozvojové plochy určené ÚPO k zastavění (zastavitelné plochy) nebo plochy změn v krajině zabírající zemědělskou půdu. Označeny jsou číselně a vyhodnoceny v tabulce. Podkladem pro určení kultur v jednotlivých lokalitách byla katastrální mapa.

Investice do půdy

Ve správním území obce Albrechtice nad Vltavou jsou provedeny meliorace pro odvodnění pozemků. V ÚPO nebudou v zásadě ovlivněny hydrologické poměry. Stávající meliorace jsou vyznačeny v grafické části.

Meliorační plochy zasahují do těchto zastavitelných ploch:

-

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.

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: 5.46.10

- 5 klimatický region
- 46 hlavní půdní jednotka charakterizovaná půdním typem, subtypem, substrátem a zrnitostí včetně charakteru skeletovitosti, hloubky půdního profilu a vláhového režimu v půdě
- 10 číselná kombinace skeletovitosti, hloubky a expozice půdy

Charakteristika tříd ochrany

- I. Do I. třídy ochrany jsou zařazeny bonitně nejcennější půdy v jednotlivých klimatických regionech, převážně v plochách rovinných nebo jen mírně sklonitých, které je možno odejmout ze zemědělského půdního fondu pouze výjimečně, a to převážně na záměry související s obnovou ekologické stability krajiny, případně pro liniové stavby zásadního významu.
- II. Do II. třídy ochrany jsou situovány zemědělské půdy, které mají v rámci jednotlivých klimatických regionů nadprůměrnou produkční schopnost. Ve vztahu k ochraně zemědělského půdního fondu jde o půdy vysoce chráněné, jen podmíněně odnímatelné a s ohledem na územní plánování také jen podmíněně zastavitelné.

- 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.
- V. Do V. třídy ochrany jsou zahrnuty zbývající bonitované půdně ekologické jednotky, které představují především půdy s velmi nízkou produkční schopností včetně půd mělkých, velmi svažitých, hydroformních, štěrkovitých až kamenitých a erozně nejvíce ohrožených. Většinou jde o zemědělské půdy pro zemědělské účely postradatelné. U těchto půd lze předpokládat efektivnější nezemědělské využití. Jde většinou o půdy s nižším stupněm ochrany, s výjimkou vymezených pásem a chráněných území a dalších zájmů ochrany životního prostředí. Na základě kombinace klimatického regionu a hlavní půdní jednotky je stanovena základní sazba odvodů za odnětí zemědělské půdy ve smyslu zákona O ochraně ZPF ve znění pozdějších předpisů.

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

ZASTAVITELNÉ PLOCHY

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. 1 písm. g)
			I.	II.	III.	IV.	V.					
BV - Bydlení venkovské												
Z.2	BV	0,11	0	0	0	0,09	0,02	-	-	-	-	-
Z.68	BV	0,30	0	0	0	0,29	0,01	-	-	-	-	-
Z.78	BV	0,35	0	0	0,35	0	0	-	-	-	-	-
Z.80	BV	0,15	0	0	0,15	0	0	-	-	-	-	-
Z.83	BV	0,19	0	0	0	0	0,19	-	-	-	-	-
Z.85	BV	0,06	0	0	0,06	0	0	-	-	ANO	-	-
	BV - celkem	1,16	0	0	0,56	0,38	0,22					
	BV - celkem nový zábor	0,66	0	0	0,06	0,38	0,22					
	BV - celkem původní zábor	0,50	0	0	0,50	0	0					
RI - Rekreaace individuální												
Z.81	RI	0,07	0	0	0,02	0	0,05	-	-	ANO	-	-
Z.82	RI	0,03	0	0,02	0	0	0,01	-	-	-	-	-
Z.84	RI	1,10	0	0,40	0	0,44	0,26	-	-	-	-	-
	RI - celkem	1,20	0	0,42	0,02	0,44	0,32					

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. 1 písm. g)	
			I.	II.	III.	IV.	V.						
	RI - celkem nový zábor	1,20	0	0,42	0,02	0,44	0,32						
	RI - celkem původní zábor	0	0	0	0	0	0						
RI - Rekreační individuální													
Z.83	DS	0,05	0	0	0	0	0,05	-	-	-	-	-	
	DS - celkem	0,05	0	0	0	0	0,05						
	DS - celkem nový zábor	0,05	0	0	0	0	0,05						
	DS - celkem původní zábor	0	0	0	0	0	0						
ZÁBOR ZPF CELKEM		2,41	0	0,42	0,58	0,82	0,59						
Celkem nový zábor		1,91	0	0,42	0,08	0,82	0,59						
Celkem zábor, který byl vyhodnocen z předchozí ÚPD		0,50	0	0	0,50	0	0						

 Zábor, který byl vyhodnocen předchozí ÚPD.

TABULKA „VYPUŠTĚNÝ ZASTAVITELNÝCH PLOCH - KOMPENZAČNÍ OPATŘENÍ“

ZASTAVITELNÉ PLOCHY

Původní označení plochy	Původní 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. 1 písm. g)
			I.	II.	III.	IV.	V.					
			AU – zemědělské všeobecné									
Z.63	RU	2,20	0	0	0	0	2,20	-	-	-	-	-

Navrhované záměry v Změnou ÚPO Albrechtice nad Vltavou si vyžádají celkový zábor 2,41 ha zemědělského půdního fondu. Z toho na 0,50 ha byl proveden zábor v předešlých územně plánovacích dokumentacích. Celkové navýšení záboru půdního fondu v ÚPO Albrechtice nad Vltavou je 1,91 ha. V rámci posouzení využití zastavitelných ploch bylo využito ve správním území obce využito celkem cca 3,34 ha, v rámci kompenzačních opatření bylo navraceno zpět do ZPF 2,20 ha. Z výše uvedeného je zřejmé, že využití (úbytek) zastavitelných ploch je vyšší než uvažovaný nový zábor.

ZDŮVODNĚNÍ NAVRHOVANÉHO ODNĚTÍ ZPF

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 vymezení 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:

- 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). Zbývající plochy byly znovu posouzeny a vyhodnoceny a níže zdůvodněny. 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 obce. 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 schválené ÚPD zvýrazněn žlutě. Všechny plochy byly v návrhu doplněny z důvodů požadavků vlastníků pozemků, požadavků obce a z důvodů ucelení zemědělsky obdělávaných ploch. Dalším důvodem vymezení nových ploch pro výstavbu je umožnění kvalitního bydlení v příjemném a klidném prostředí.

V rámci aktualizace zastavěného území bylo využito cca 28 560 m² ploch se způsobem využití bydlení venkovské (BV) a dále cca 4829 m² ploch pro výrobu.

Je zřejmé, že zastavěné území je plně využíváno. Je tedy žádoucí vymezit nové zastavitelné plochy ve veřejném zájmu k zachování územního rozvoje obce a zastavit tak negativní vliv úbytku obyvatel. V případech, kdy bylo zjištěno možné zlepšení využití zastavěného území, jsou předmětné lokality vymezeny jako plochy přestaveb.

Podmínky pro využití ploch jsou navrženy tak, aby bylo zastavěné území hospodárně a dostatečně využíváno, zároveň byla snaha zajistit ochranu hodnot území.

Návrh Změny ÚPO uvažuje s vymezením nových zastavitelných ploch, ale pouze v nezbytném možném rozsahu s ohledem na zachování již stanovené koncepce.

Zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. Rozvoj zastavěného území směřuje převážně k dotvoření charakteristické urbanistické struktury. Celková potřeba nových ploch vychází z předpokladu postupné obnovy stávajícího bytového fondu a z možností výstavby v zastavěném území, a to převážně na původních parcelách.

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, tzn. mimo jiné jednoznačně vymezit hranice mezi zastavěným resp. zastavitelným a nezastavěným územím s cílem zajištění jeho ochrany před negativními urbanizačními vlivy.

Při řešení návrhu zastavitelného území bylo zohledněno zachování a začlenění nejen na okolní zastavěné území, ale i do krajiny, a současně byly maximálně respektovány veškeré hodnoty území – urbanistické, architektonické, přírodní, kulturní a civilizační hodnoty. Dále byly respektovány ochrana zemědělského půdního fondu s nejvyšším stupněm ochrany, historická a urbanistická struktura, historicky cenné objekty, dominanty a kulturní památky.

K celkové koncepci územního rozvoje obce Albrechtice nad Vltavou je nutné konstatovat, že územním plánem obce jsou vymezovány tzv. rozvojové lokality s významným rozvojovým potenciálem a také malé zastavitelné plochy sloužící primárně pro dotváření urbanistické struktury. Tyto zastavitelné plochy jsou posuzovány a vymezovány zpravidla pro jednotlivce nebo velmi malé skupiny žadatelů.

Obě tyto kategorie jsou pro územní rozvoj obce nezbytně důležité a v konečném důsledku dochází k vymezování obou kategorií ve veřejném zájmu. Předmětné lokality vymezované Změnou ÚPO jsou svým obsahem a charakterem zařazeny do kategorie malé zastavitelné plochy.

Současně je nutné konstatovat, že ve správním území se vymezena mimo jiné velká rozvojová plocha Z.71, která je podmíněna zpracováním **územní studie US.2**. Vzhledem k velikosti zastavěné plochy není zcela jednoduché plochu okamžitě využít. V současné době probíhají postupné kroky k jejímu využití. Datum schválení možnosti využití této studie bylo 7.11.2025.

Odůvodnění zastavitelných plochy (nových či upravených):

Plocha Z.2, dle zadání ozn. č. 3

Lokalita se nachází v k.ú. Chřešřovice v severovýchodní části obce Chřešřovice, navazující na zastavěné území.

Návrhem změny ÚPO je rozšířena již vymezená zastavitelná plocha se způsobem využití plochy bydlení venkovské (BV). Na základě skutečného stavu v území byly předmětné pozemky zahrnuty do ploch s rozdílným způsobem využití, které odpovídají skutečnosti – smíšené krajinné všeobecné (MU) a doprava silniční (DS). Předmětné pozemky byly změněny na podkladu aktuálního mapového podkladu.

Lokalita slouží k dalšímu rozvoji sídla. Výhodou je možné přirozené navázání na stávající urbanistickou strukturu okolních zastavěných ploch a také možnost snadného napojení nové zástavby na sítě technického vybavení v okolí bez nutnosti vyvolání zásadních investic do veřejné infrastruktury.

S ohledem na vyhodnocení potřeby vymezení nových zastavitelných ploch ve smyslu § 108 stavebního zákona byly navrženy nové zastavitelné plochy pouze takové, které jsou skutečně podloženy skutečným zájmem investorů a stavebníků.

Plocha je obklopena pozemky, které jsou na ostatních plochách. Jedná se o pozemek, který sám vytváří zemědělskou proluku. Plocha se nachází převážně na **IV. třídě** ochrany a dále se vyskytují na **V. třídě** ochrany. Obě tyto třídy představují především půdy s velmi nízkou produkční schopností, a většinou jde o půdy pro zemědělské využití postradatelné.

Plocha Z.68, dle zadání ozn. č. 11

Lokalita se nachází v k.ú. Albrechtice nad Vltavou západně od sídla Dvůr Újezd, navazující na zastavěné území.

Návrhem změny ÚPO je rozšířena již vymezená zastavitelná plocha se způsobem využití plochy zeleně parkové a parkově upravených (ZP) a bydlení venkovské (BV).

Lokalita slouží k dalšímu rozvoji sídla. Výhodou je možné přirozené navázání na stávající urbanistickou strukturu okolních zastavěných ploch a také možnost snadného napojení nové zástavby na sítě technického vybavení v okolí bez nutnosti vyvolání zásadních investic do veřejné infrastruktury.

Záměr je posouzen v návaznosti na vymezené zastavitelné plochy tak, aby nevznikaly nevhodné zemědělské proluky. Z tohoto důvodu byla orientace uvažované plochy otočena. Důvodem tohoto řešení je také nevhodnost několikanásobného řešení sjezdů na pozemky ze silnice II. třídy (II/159). Dopravní a technická obsluha bude řešena z místní komunikace, která již je na silnici II. třídy připojena.

Předmětnou plochu bylo možné vymezit do zastavitelných ploch zejména s ohledem na již realizované stavby v téže lokalitě – část plochy Z.67 již byla zastavěna. Plocha ZP tvoří izolační a ochrannou funkci před možnými negativními vlivy z dopravy a také z důvodu zachování šířek veřejného prostranství. Plocha ZP je také vymezena z důvodu ochrany přilehlých ploch BV.

S ohledem na aktuální mapové podklady byly plochy s rozdílným způsobem využití zpřesněny. Z tohoto důvodu je také vymezena plocha s využitím doprava silniční (DS) jako stabilizovaná.

S ohledem na vyhodnocení potřeby vymezení nových zastavitelných ploch ve smyslu § 108 stavebního zákona byly navrženy nové zastavitelné plochy pouze takové, které jsou skutečně podloženy skutečným zájmem investorů a stavebníků.

Plocha se nachází převážně na **IV. třídě** ochrany a dále se vyskytují na **V. třídě** ochrany. Obě tyto třídy představují především půdy s velmi nízkou produkční schopností, a většinou jde o půdy pro zemědělské využití postradatelné.

Plocha Z.78, dle zadání ozn. č. 1

Lokalita se nachází v severní části obce Albrechtice nad Vltavou, uvnitř zastavěného území.

Návrhem změny ÚPO je provedena změna způsobu využití z plochy *zeleně parkové a parkově upravených (ZP)* na bydlení venkovské (BV).

Lokalita slouží k dalšímu rozvoji sídla. Výhodou je možné přirozené navázání na stávající urbanistickou strukturu okolních zastavěných ploch a také možnost snadného napojení nové zástavby na sítě technického

vybavení v okolí bez nutnosti vyvolání zásadních investic do veřejné infrastruktury. Návrh je vhodný z důvodu dobré návaznosti na technickou a dopravní infrastrukturu.

Předmětné pozemky jsou v současné době v soukromém vlastnictví a dle mapového podkladu evidovány jako zahrada. Pozemky v lokalitě rovněž slouží k tomuto účelu a nenaplňují charakter veřejné zeleně, kterou plocha ZP představuje.

S ohledem na vyhodnocení potřeby vymezení nových zastavitelných ploch ve smyslu § 108 stavebního zákona byly navrženy nové zastavitelné plochy pouze takové, které jsou skutečně podloženy skutečným zájmem investorů a stavebníků.

Plocha se nachází převážně na **III. třídě** ochrany uvnitř zastavěného území.

Plocha Z.79, dle zadání ozn. č. 4

Celá plocha se nachází **na ostatní ploše**.

Plocha Z.80, dle zadání ozn. č. 5

Lokalita se nachází v jižní části sídla Chřešovice, uvnitř zastavěného území.

Návrhem změny ÚPO je provedena změna způsobu využití z plochy *zeleně parkové a parkově upravených (ZP)* na bydlení venkovské (BV).

Lokalita slouží k dalšímu rozvoji sídla. Výhodou je možné přirozené navázání na stávající urbanistickou strukturu okolních zastavěných ploch a také možnost snadného napojení nové zástavby na síť technického vybavení v okolí bez nutnosti vyvolání zásadních investic do veřejné infrastruktury. Návrh je vhodný z důvodu dobré návaznosti na technickou a dopravní infrastrukturu. Dopravní obsluha bude zajištěna pomocí stávajícího sjezdu ze silnice II. třídy.

Záměr byl rozšířen o sousedící pozemek parc. č. 77/10. Důvodem je skutečnost, že se jedná o zbylý pozemek stejného majitele. Přes tento pozemek se jeví nejhodnější přístup. Dále byly z předmětné plochy vypuštěny návrhy technické infrastruktury. Návrh technické infrastruktury (v.2, k.2) byl přesunut do komunikace a na obecní pozemky.

S ohledem na vyhodnocení potřeby vymezení nových zastavitelných ploch ve smyslu § 108 stavebního zákona byly navrženy nové zastavitelné plochy pouze takové, které jsou skutečně podloženy skutečným zájmem investorů a stavebníků.

Plocha se nachází převážně na **III. třídě** ochrany uvnitř zastavěného území.

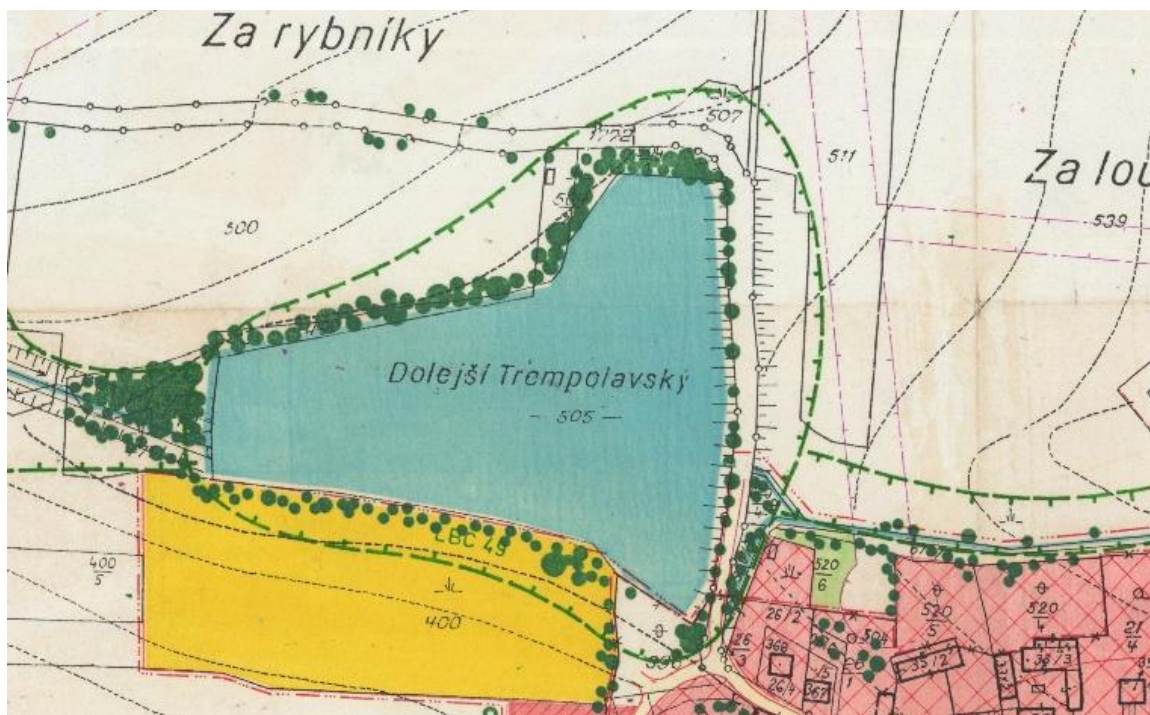
Plocha Z.81, dle zadání ozn. č. 6

Lokalita se nachází v k.ú. Albrechtice nad Vltavou severozápadně od sídla Albrechtice nad Vltavou, na břehu Trampalovského rybníka.

Návrhem změny ÚPO je vymezena plocha se způsobem využití individuální rekreace (RI).

Plocha je vymezena za účelem realizace 1 objektu. Dle dostupných mapových podkladů, stavba již byla dříve v mapách zakreslena.

Mapový podklad pro ÚPO k roku 2000



Z výše uvedeného je zřejmé, že se nejedná o novou zastavitelnou plochu, ale o pozemek, na němž byla již dříve umístěna stavba individuální rekreace.

Lokalita má velmi dobrou dopravní obsluhu a možnost na napojení technické infrastruktury.

S ohledem na vyhodnocení potřeby vymezení nových zastavitelných ploch ve smyslu § 108 stavebního zákona byly navrženy nové zastavitelné plochy pouze takové, které jsou skutečně podloženy skutečným zájmem investorů a stavebníků.

Plocha se nachází na **V. třídě** ochrany, které představují především půdy s velmi nízkou produkční schopností, a většinou jde o půdy pro zemědělské využití postradatelné.

Plocha Z.82, dle zadání ozn. č. 12 a č. 14

Lokalita se nachází v k.ú. Albrechtice nad Vltavou jižně od obce Újezd, navazující na zastavěné území.

Lokalita slouží k dalšímu rozvoji obce. Výhodou je možné přirozené navázání na stávající urbanistickou strukturu okolních zastavěných ploch a také možnost snadného napojení nové zástavby na síť technického vybavení v okolí bez nutnosti vyvolání zásadních investic do veřejné infrastruktury.

Plocha byla výrazně zmenšena s ohledem na zachování vzrostlé zeleně, která má funkci izolační a ochrannou. Předmětná vzrostlá zeleň izoluje stávající i budoucí rekreační oblast od silnice II. třídy. Vzhledem k situaci, že se jedná o lokalitu výhradně rekreační, byl požadavek posouzen a předmětná plocha byla vymezena jako plocha rekreace RI.

V jižní části je ponechána plocha dopravy silniční (DS) pro možnost napojení stávající plochy rekreace (RI). Nevymezením této plochy by do budoucna vznikl problém s obsluhou této plochy na pozemku parc. č. 1567/1. Tímto řešením je obsluha této plochy zajištěna. Plochy rekreace individuální (RI) budou obslužitelné z jižní strany přes stávající sjezd ze silnice II. třídy. Z tohoto důvodu je v rámci plochy Z.82 navržena také plochy dopravy silniční (DS), která zajišťuje dopravní obsluhu přilehlých ploch rekreace.

Také došlo ke zpřesnění ploch s rozdílným způsobem využití dle mapového podkladu.

Změnou ÚPO byly posouzeny předmětné pozemky a s ohledem na morfologické podmínky nebyla vymezena severní část požadovaných pozemků. Nezahrnuté části pozemků nebyly vymezeny jako zastavitelné plochy z důvodu ochrany vzrostlé zeleně podél silnice II. třídy. Tato zeleň bude sloužit zejména k ochraně před negativními vlivy z dopravy.

Předmětná lokalita byla dále posouzena také s ohledem na dopravní a technickou infrastrukturu nových i již vymezených ploch. Za tímto účelem je Změnou ÚPO vymezena plocha doprava silniční (DS).

Plocha se nachází převážně na **ostatní ploše** pouze jeden pozemek se nachází na **II. třídě ochrany a V. třídě**, jedná se o výměru cca 340 m². Předmětný pozemek se nachází v nejzápadnějším cípu lokality v návaznosti na silnici II. třídy. Z tohoto důvodu se již v současné době jedná o pozemek, který je zemědělskou

prolukou a nelze jej efektivně obhospodařovat. V současné době se na předmětném pozemku nachází náletová zeleň, takže ani předmětná část pozemku neslouží k zemědělským účelům.

Plocha Z.83, dle zadání ozn. č. 13

Lokalita se nachází v k.ú. Albrechtice nad Vltavou v jižní části obce Újezd, částečně v zastavěném území

Předmětem Změny ÚPO je posouzení vymezené územní rezervy R.13 se způsobem využití bydlení venkovské (BV). Změnou ÚPO je vymezena pouze část lokality jako zastavitelná, zbylá část lokality je vymezena ponechána jako územní rezerva (R.13a, R.13b). Vymezená zastavitelná plocha je vymezena pouze v nezbytném minimálním rozsahu.

V rámci posouzení lokality byla vymezena také plocha se způsobem využití doprava silniční (DS). Důvodem je zachování minimální šířky veřejného prostranství tj., 8 m. Vzhledem ke skutečnosti, že územní plán obce má tyto plochy řešen jako plochy DS je na toto řešení navázáno.

Lokalita slouží k dalšímu rozvoji obce. Předností je, že obytná plocha se nachází v klidovém území z dosahu negativních vlivů z výrobních zařízení. Výhodou je dále i možné přirozené navázání na stávající urbanistickou strukturu okolních zastavěných ploch. Návrh je vhodný z důvodu dobré návaznosti na technickou a dopravní infrastrukturu.

S ohledem na vyhodnocení potřeby vymezení nových zastavitelných ploch ve smyslu § 108 stavebního zákona byly navrženy nové zastavitelné plochy pouze takové, které jsou skutečně podloženy skutečným zájmem investorů a stavebníků.

Plocha se nachází na **V. třídě** ochrany, které představují především půdy s velmi nízkou produkční schopností, a většinou jde o půdy pro zemědělské využití postradatelné.

Plocha Z.84, dle zadání ozn. č. 8, č. 10

Lokalita se nachází v k.ú. Albrechtice nad Vltavou v jižní části obce Újezd

Předmětem změny ÚPO je vymezení plochy individuální rekreace (RI) v návaznosti na zastavěné území za účelem umístění maximálně 3 objektů.

Předností je, že plocha se nachází v klidovém území z dosahu negativních vlivů. Vymezení zastavitelné plochy vychází z místních a morfologických podmínek terénu. Výhodou je zachování možnosti rozvoje v sídle, kdy je předpoklad na ideální zakomponování velmi malého počtu objektů (maximálně 3) do přírodní enklávy. Jedná se o koncovou lokalitu rekreační oblasti. Tímto řešením nedochází k nekontrolované fragmentaci krajiny.

Navržená zástavba má malý rozsah a nízkou intenzitu využití, odpovídající charakteru rekreační funkce a nenarušuje základní prostorové vztahy v území. Navrženým řešením dochází k rozvolnění zástavby. Tato skutečnost je podpořena stanovenou podmínkou maximálního počtu objektů na předmětné ploše. Rekreační objekty jsou navrženy jako nízkopodlažní stavby s omezenou intenzitou využití, s důrazem na respektování krajinného rázu a minimalizaci vizuálních dopadů.

Z urbanistického hlediska se tedy jedná o citlivé doplnění struktury území, nikoli o rozvojový zásah měnící jeho charakter.

Realizace rekreačních objektů může přispět ke kontrolovanému a udržitelnému využívání území, čímž se snižuje riziko jeho degradace vlivem nekonceptní rekreace. Navržené řešení umožňuje stanovit regulativy ochrany krajinného rázu, které zajistí harmonické začlenění staveb do prostředí. Z hlediska ochrany přírody se tedy nejedná o zásah, který by byl v rozporu s principy udržitelného rozvoje území.

Návrh je vhodný z důvodu dobré návaznosti na dopravní a technickou infrastrukturu. Lokalita slouží k dalšímu rozvoji obce.

S ohledem na vyhodnocení potřeby vymezení nových zastavitelných ploch ve smyslu § 108 stavebního zákona byly navrženy nové zastavitelné plochy pouze takové, které jsou skutečně podloženy skutečným zájmem obce. Zájem obce je zajistit ubytování/ bydlení pro obecní zaměstnance a tím zajistit podporu pracovních příležitostí v obci. V současné době se jedná o jedinou možnou lokalitu, kterou obec disponuje pro zajištění podpory svých zaměstnanců. Z tohoto důvodu je zřejmé, že plocha je vymezena ve veřejném zájmu obce a tento veřejný zájem je vyšší než ostatní veřejné zájmy.

Rozsah záboru zemědělského půdního fondu je minimální a účelově omezený pouze na nezbytnou plochu pro umístění rekreačních objektů a jejich bezprostřední zázemí. Z důvodu zajištění návaznosti na zastavěné území byla plocha rozšířena také na sousední pozemky, tak aby nevznikaly nevhodné zemědělské proluky. Tyto proluky jsou poté velmi složitě obhospodařovatelné nebo dokonce je obhospodařovatelnost nemožná.

Důležitým faktorem pro možný zábor v nezbytném rozsahu je, že 1.3.2024 byla dokončena přebonitace předmětného pozemku a byla prokázána horší bonita. Na základě této skutečnosti byla plocha kladně vyhodnocena.

Informace ze dne 18.3.2024: Z důvodu analogové katastrální mapy zájmového území nejsou tyto informace vedeny ve výpisu z KN. Aktuální mapa BPEJ je k dispozici v mapové aplikaci Geoportál SPÚ (spucr.cz), kde jsou data na-hrávána vždy k prvnímu pracovnímu dni v měsíci. Data z částečné aktualizace v k.ú. Albrechtice nad Vltavou zde budou od 1. 4. 2024.

Využití území pro individuální rekreaci nenaruší kontinuitu zemědělského hospodaření v širším území a nezpůsobí jeho fragmentaci. Navržené řešení respektuje zásadu minimalizace záborů ZPF, neboť neumožňuje další rozšiřování zástavby nad rámec vymezené plochy.

Plocha se nachází převážně na **IV. třídě** ochrany a dále se vyskytují na **V. třídě** ochrany. Obě tyto třídy představují především půdy s velmi nízkou produkční schopností, a většinou jde o půdy pro zemědělské využití postradatelné, část plochy se nachází na **ostatní ploše**.

Pouze část plochy se nachází na **II. třídě ochrany**. Jedná se o pás zemědělské půdy, který je ohraničen účelovou komunikací a půdami se IV. třídou ochrany, které v předmětné lokalitě zásadně převládají. II. třída ochrany se nachází pouze v tomto pásu / půlměsíci. I přestože se jedná o kvalitní zemědělskou půdu, tak v této lokalitě je veřejný zájem vyšší než veřejný zájem půdního fondu. Vzhledem k celkové výměře půdy s II. třídou ochrany (cca 3 993 m²) je nutné konstatovat, že se jedná o zbytkovou část kvalitní půdy bez dalšího zemědělského potenciálu. Z tohoto důvodu bylo přistoupeno k vymezení zastavitelné plochy, která se převážně nachází na méně kvalitních půdách.

Po veřejném projednání:

Plocha Z.63 se způsobem využití RU byla z územního plánu vypuštěna a nahrazena plochou zemědělskou všeobecnou (AU). Plocha byla vypuštěna jako kompenzační opatření záboru zemědělského půdního fondu pro nové zastavitelné plochy. Při posuzování ploch jako kompenzačních opatření byly posuzovány veškeré zastavitelné plochy vymezené ve správním území obce. Předmětná plocha je v současné době nevhodná pro výstavbu, neboť v těsné blízkosti a částečně také přes plochu bylo vyhlášeno chráněné ložiskové území a nachází se zde ložisko nerostných surovin. Jedná se o významný limit využití území, který by do budoucna výrazným způsobem limitoval rekreační využití území. Z výše uvedených důvodů je plocha ze zastavitelných ploch vypuštěna.

Vypuštěním plochy byl navráceno do ZPF 2,20 ha zastavitelných ploch se způsobem využití rekreace.

Plocha Z.85, dle zadání ozn. č. 9

Lokalita se nachází v k.ú. Albrechtice nad Vltavou v západní části obce Albrechtice nad Vltavou navazující na zastavěném území.

Změnou ÚPO byla vymezena zastavitelná plocha se způsobem využití bydlení venkovské pouze na pozemku parc. č. 400/28 k.ú. Albrechtice nad Vltavou v nezbytném možném rozsah cca 610 m².

Plocha je vymezena v návaznosti na stávající stabilizovaný pozemek ve vlastnictví stejného majitele. Předmětný pozemek je zahrnut do zastavitelných ploch z důvodu zvětšení a možnosti oplocení pozemku, tak aby mohl být využíván jako zahrada ke stávajícímu rodinnému domu. Případně k výstavbě pouze 1 rodinného domu pro své rodinné příslušníky. Důvodem je, že předmětný pozemek je vhodný pro umístění 1 objektu pro individuální bydlení, neboť se dá předpokládat, že dopravní a technická obsluha bude řešena přes stávající pozemek parc. č. 400/38. V případě, že se jedná o rodinné příslušníky, např. dospívající děti nebo dospělé děti, lze předpokládat, že nevzniknou do budoucna žádné problémy.

V případě vyhodnocení většího počtu staveb v uvažovaném rozsahu na 5 000 m² je již nezbytné řešit adekvátní dopravní a technickou infrastrukturu. Vymezit odpovídající šířky veřejného prostoru, tj. 8 m, řešit dopravní připojení pro kapacitu několika pozemků apod. Na základě řádného posouzení byla vymezena plocha pouze v rozsahu pro umístění 1 objektu individuálního bydlení.

Plocha se nachází na **III. třídě** ochrany.

Odůvodnění ploch transformačních:

Plocha T.6, dle zadání ozn. č. 7

Celá plocha se nachází na **ostatní ploše**.

Plocha T.7

Celá plocha se nachází na **ostatní ploše**.

POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCÍ LESA

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

n) vyhodnocení připomínek, včetně jeho odůvodnění

Bude doplněno pořizovatelem.

o) srovnávací text

Srovnávací text je samostatnou **přílohou č. 1** odůvodnění změny ÚP. Pro lepší přehlednost jsou doplňované (podtržené) a rušené (přeškrtnuté) texty odlišeny barevně.

p) posouzení souladu územního plánu s jednotným standardem

Změna č. 7 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.

Protokol pro předaný balíček: DUP_549258_Z7

Zadané parametry pro kontrolu

Požadovaný typ kontroly: Úplná

Zadaný druh dokumentu: Územní plán (DUP)

Zadaný způsob projednání: Změna

Zadaná etapa pořizování: Opakované projednání

Údaje zjištěné z dokumentu

Druh dokumentu: Územní plán (DUP)

Pořadové číslo změny: 7

Způsob projednání: Změna

Etapa pořizování: **Opakované projednání**

Kód obce: **549258**

Formát vstupních údajů: **GIS**

Sumarizace kontrol

Výsledek kontrol: **Bez chyb, s varováními**

Výsledek importu: **Bez importu do NGÚP**

Začátek: **25.05.2026 13:50:07**

Konec: **25.05.2026 13:56:18**

Detaily kontrol

- Kontrola struktury a názvů souborů**

Kategorie	Kód	Zpráva
Varování	1010	V adresáři 'DUP_549258_Z7/Data' chybí nepovinné soubory s názvy ['AkceleracniOblast_p', 'KoridoryP_p', 'Lokalita_p', 'PlochaVI_p', 'PlochyPodm_p', 'SystemSidelniZelene_p', 'SystemVerProstr_p', 'UzemiPrvkyRP_p', 'VpsVpoAs_l', 'ZastavitelneUzemi_p'].
Informace	1041	Adresářová struktura je v souladu s Vyhláškou.
Informace	1042	Kontrola přítomnosti povinných souborů proběhla bez chyb.
Informace	1044	Kontrola přítomnosti nepovolených souborů proběhla bez chyb.

Kategorie	Kód	Zpráva
Informace	1045	Kontrola názvosloví souborů proběhla bez chyb.
Informace	1046	Kontrola přidružených souborů proběhla bez chyb.

- **Kontrola metadat**

Kategorie	Kód	Zpráva
Informace	1077	Kontrola vůči RÚIAN byla úspěšná.
Informace	1070	Umístění a název metadatového souboru je v souladu s Vyhláškou.
Informace	1071	Metadatový soubor je v souladu s XSD schématem.
Informace	1072	Aplikační kontrola hodnot metadatových atributů proběhla bez chyb.
Informace	1073	Kontrola přítomnosti vektorových souborů podle metadat proběhla bez chyb.
Informace	1074	Kontrola přítomnosti textových souborů podle metadat proběhla bez chyb.
Informace	1075	Kontrola přítomnosti výkresů a rastrů podle metadat proběhla bez chyb.
Informace	1076	Kontrola definice osazení rastrů proběhla bez chyb.

- **Kontrola vektorových údajů**

Souhrn částečných kontrol:

A - Kontrola přítomnosti standardních atributů: **Bez chyb, s varováními**

B - Kontrola povolených hodnot standardních atributů: **Bez chyb**

C - Kontrola souřadnicového systému: **Bez chyb**

D - Kontrola polohových vztahů mezi vrstvami: **Bez chyb, s varováními**

E - Kontrola topologie a čistoty dat: **Bez chyb, s varováními**

F - Kontrola nestandardních vrstev: **Bez chyb**

Počet objektů ve vrstvách:

koridoryn_p: **1**

plochyrv_p: **39**

plochyzmen_p: **12**

reseneuzemi_p: **23**

uses_p: **85**

uzemnirezervy_p: **2**

vpsvpoas_p: **8**

zastaveneuzemi_p: **9**

Vrstva	Kategorie	Kontrola	Kód	Zpráva
akceleracnioblast_p	Varování	A	1106	Vrstva akceleracnioblast_p není přítomná, nebo je poškozený SHP soubor vrstvy.

Vrstva	Kategorie	Kontrola	Kód	Zpráva
koridoryn_p	Varování	A	1102	Atribut shape_leng vrstvy koridoryn_p není definován v platné vyhlášce.
koridoryn_p	Varování	A	1102	Atribut shape_area vrstvy koridoryn_p není definován v platné vyhlášce.
koridoryn_p	Varování	A	1105	Nepovinný atribut id_lokal vrstvy koridoryn_p není přítomný.
koridoryn_p	Informace	A	1150	Atribut druh vrstvy koridoryn_p je v souladu s platnou vyhláškou.
koridoryn_p	Informace	A	1150	Atribut typ vrstvy koridoryn_p je v souladu s platnou vyhláškou.
koridoryn_p	Informace	A	1150	Atribut ident vrstvy koridoryn_p je v souladu s platnou vyhláškou.
koridoryn_p	Informace	B	1250	Povolené hodnoty atributu typ vrstvy koridoryn_p jsou validní.
koridoryn_p	Informace	B	1251	Povolené hodnoty atributu druh vrstvy koridoryn_p jsou validní.
koridoryn_p	Informace	B	1254	Povolené hodnoty atributu ident vrstvy koridoryn_p jsou validní.
koridoryn_p	Informace	B	1260	Povolené hodnoty atributu id_lokal vrstvy koridoryn_p jsou validní.
koridoryn_p	Informace	C	1350	Souřadnicový systém vrstvy koridoryn_p je správný.

Vrstva	Kategorie	Kontrola	Kód	Zpráva
koridoryn_p	Informace	D	1454	Vrstva koridoryn_p se nachází v reseneuzemi_p.
koridoryn_p	Informace	E	1550	Vrstva koridoryn_p neobsahuje záznamy geometrie s "null" hodnotou.
koridoryn_p	Informace	E	1551	Vrstva koridoryn_p neobsahuje záznamy geometrie, které sami sebe kříží.
koridoryn_p	Informace	E	1553	Vrstva koridoryn_p neobsahuje záznamy s dírami uvnitř polygonů.
koridoryn_p	Informace	E	1555	Vrstva koridoryn_p neobsahuje duplicitní záznamy.
koridoryp_p	Varování	A	1106	Vrstva koridoryp_p není přítomná, nebo je poškozený SHP soubor vrstvy.
koridoryp_p	Varování	D	1416	Není možné provést kontrolu, zda vrstvy plochyrzv_p a koridoryp_p se překrývají. Chybí jedna ze vstupních vrstev.
lokality_p	Varování	A	1106	Vrstva lokality_p není přítomná, nebo je poškozený SHP soubor vrstvy.
plochavi_p	Varování	A	1106	Vrstva plochavi_p není přítomná, nebo je poškozený SHP soubor vrstvy.
plochypodm_p	Varování	A	1106	Vrstva plochypodm_p není přítomná, nebo je poškozený SHP soubor vrstvy.

Vrstva	Kategorie	Kontrola	Kód	Zpráva
plochyrvz_p	Varování	A	1102	Atribut shape_leng vrstvy plochyrvz_p není definován v platné vyhlášce.
plochyrvz_p	Varování	A	1102	Atribut shape_area vrstvy plochyrvz_p není definován v platné vyhlášce.
plochyrvz_p	Varování	A	1105	Nepovinný atribut id_lokal vrstvy plochyrvz_p není přítomný.
plochyrvz_p	Varování	D	1416	Není možné provést kontrolu, zda vrstvy plochyrvz_p a koridoryp_p se překrývají. Chybí jedna ze vstupních vrstev.
plochyrvz_p	Informace	A	1150	Atribut cash vrstvy plochyrvz_p je v souladu s platnou vyhláškou.
plochyrvz_p	Informace	A	1150	Atribut typ vrstvy plochyrvz_p je v souladu s platnou vyhláškou.
plochyrvz_p	Informace	A	1150	Atribut ident vrstvy plochyrvz_p je v souladu s platnou vyhláškou.
plochyrvz_p	Informace	B	1250	Povolené hodnoty atributu typ vrstvy plochyrvz_p jsou validní.
plochyrvz_p	Informace	B	1252	Povolené hodnoty atributu cash vrstvy plochyrvz_p jsou validní.
plochyrvz_p	Informace	B	1254	Povolené hodnoty atributu ident vrstvy plochyrvz_p jsou validní.

Vrstva	Kategorie	Kontrola	Kód	Zpráva
plochyrvz_p	Informace	B	1260	Povolené hodnoty atributu id_lokal vrstvy plochyrvz_p jsou validní.
plochyrvz_p	Informace	C	1350	Souřadnicový systém vrstvy plochyrvz_p je správný.
plochyrvz_p	Informace	D	1451	Objekty ve vrstvě plochyrvz_p se nepřekrývají.
plochyrvz_p	Informace	D	1454	Vrstva plochyrvz_p se nachází v reseneuzemi_p.
plochyrvz_p	Informace	E	1550	Vrstva plochyrvz_p neobsahuje záznamy geometrie s "null" hodnotou.
plochyrvz_p	Informace	E	1551	Vrstva plochyrvz_p neobsahuje záznamy geometrie, které sami sebe kříží.
plochyrvz_p	Informace	E	1552	Vrstva plochyrvz_p neobsahuje multipart záznamy.
plochyrvz_p	Informace	E	1553	Vrstva plochyrvz_p neobsahuje záznamy s dírami uvnitř polygonů.
plochyrvz_p	Informace	E	1555	Vrstva plochyrvz_p neobsahuje duplicitní záznamy.
plochyvzmen_p	Varování	A	1102	Atribut shape_leng vrstvy plochyvzmen_p není definován v platné vyhlášce.

Vrstva	Kategorie	Kontrola	Kód	Zpráva
plochyzen_p	Varování	A	1102	Atribut shape_area vrstvy plochyzen_p není definován v platné vyhlášce.
plochyzen_p	Varování	A	1105	Nepovinný atribut id_lokal vrstvy plochyzen_p není přítomný.
plochyzen_p	Varování	D	1419	Není možné provést kontrolu, zda vrstva plochyzen_p (Druh = K) se nachází v zastaveneuzemi_p. Chybí jedna ze vstupních vrstev.
plochyzen_p	Informace	A	1150	Atribut ident vrstvy plochyzen_p je v souladu s platnou vyhláškou.
plochyzen_p	Informace	A	1150	Atribut druh vrstvy plochyzen_p je v souladu s platnou vyhláškou.
plochyzen_p	Informace	A	1150	Atribut etapizace vrstvy plochyzen_p je v souladu s platnou vyhláškou.
plochyzen_p	Informace	B	1251	Povolené hodnoty atributu druh vrstvy plochyzen_p jsou validní.
plochyzen_p	Informace	B	1253	Povolené hodnoty atributu etapizace vrstvy plochyzen_p jsou validní.
plochyzen_p	Informace	B	1254	Povolené hodnoty atributu ident vrstvy plochyzen_p jsou validní.
plochyzen_p	Informace	B	1260	Povolené hodnoty atributu id_lokal vrstvy plochyzen_p jsou validní.

Vrstva	Kategorie	Kontrola	Kód	Zpráva
plochyzen_p	Informace	C	1350	Souřadnicový systém vrstvy plochyzen_p je správný.
plochyzen_p	Informace	D	1451	Objekty ve vrstvě plochyzen_p se nepřekrývají.
plochyzen_p	Informace	D	1454	Vrstva plochyzen_p se nachází v reseneuzemi_p.
plochyzen_p	Informace	E	1550	Vrstva plochyzen_p neobsahuje záznamy geometrie s "null" hodnotou.
plochyzen_p	Informace	E	1551	Vrstva plochyzen_p neobsahuje záznamy geometrie, které sami sebe kříží.
plochyzen_p	Informace	E	1552	Vrstva plochyzen_p neobsahuje multipart záznamy.
plochyzen_p	Informace	E	1553	Vrstva plochyzen_p neobsahuje záznamy s dírami uvnitř polygonů.
plochyzen_p	Informace	E	1555	Vrstva plochyzen_p neobsahuje duplicitní záznamy.
reseneuzemi_p	Varování	A	1102	Atribut shape_leng vrstvy reseneuzemi_p není definován v platné vyhlášce.
reseneuzemi_p	Varování	A	1102	Atribut shape_area vrstvy reseneuzemi_p není definován v platné vyhlášce.

Vrstva	Kategorie	Kontrola	Kód	Zpráva
reseneuzemi_p	Varování	A	1105	Nepovinný atribut id_lokal vrstvy reseneuzemi_p není přítomný.
reseneuzemi_p	Varování	D	1421	Vrstva reseneuzemi_p se nachází mimo území obce dle registru RÚIAN. Celková výměra plochy, která přesahuje území obce, je menší než 10% z celkové plochy řešeného území (11.62 m ²).
reseneuzemi_p	Varování	E	1504	Vrstva reseneuzemi_p obsahuje záznamy s dírami uvnitř polygonů s plochou menší než 10 m ² .
reseneuzemi_p	Informace	A	1150	Atribut obec_kod vrstvy reseneuzemi_p je v souladu s platnou vyhláškou.
reseneuzemi_p	Informace	B	1260	Povolené hodnoty atributu id_lokal vrstvy reseneuzemi_p jsou validní.
reseneuzemi_p	Informace	B	1264	Hodnota atributu obec_kod vrstvy reseneuzemi_p odpovídá kódu obce ze zdrojového adresáře.
reseneuzemi_p	Informace	C	1350	Souřadnicový systém vrstvy reseneuzemi_p je správný.
reseneuzemi_p	Informace	D	1451	Objekty ve vrstvě reseneuzemi_p se nepřekrývají.
reseneuzemi_p	Informace	E	1550	Vrstva reseneuzemi_p neobsahuje záznamy geometrie s "null" hodnotou.

Vrstva	Kategorie	Kontrola	Kód	Zpráva
reseneuzemi_p	Informace	E	1551	Vrstva reseneuzemi_p neobsahuje záznamy geometrie, které sami sebe kříží.
reseneuzemi_p	Informace	E	1554	Vrstva reseneuzemi_p obsahuje díry uvnitř polygonů s plochou větší než 10 m ² .
reseneuzemi_p	Informace	E	1555	Vrstva reseneuzemi_p neobsahuje duplicitní záznamy.
systemsidelnizelene_p	Varování	A	1106	Vrstva systemsidelnizelene_p není přítomná, nebo je poškozený SHP soubor vrstvy.
systemverprostr_p	Varování	A	1106	Vrstva systemverprostr_p není přítomná, nebo je poškozený SHP soubor vrstvy.
uses_p	Varování	A	1102	Atribut shape_leng vrstvy uses_p není definován v platné vyhlášce.
uses_p	Varování	A	1102	Atribut shape_area vrstvy uses_p není definován v platné vyhlášce.
uses_p	Varování	A	1105	Nepovinný atribut id_lokal vrstvy uses_p není přítomný.
uses_p	Informace	A	1150	Atribut cash vrstvy uses_p je v souladu s platnou vyhláškou.
uses_p	Informace	A	1150	Atribut typ vrstvy uses_p je v souladu s platnou vyhláškou.

Vrstva	Kategorie	Kontrola	Kód	Zpráva
uses_p	Informace	A	1150	Atribut ident vrstvy uses_p je v souladu s platnou vyhláškou.
uses_p	Informace	A	1150	Atribut vlož_bc vrstvy uses_p je v souladu s platnou vyhláškou.
uses_p	Informace	B	1250	Povolené hodnoty atributu typ vrstvy uses_p jsou validní.
uses_p	Informace	B	1252	Povolené hodnoty atributu cash vrstvy uses_p jsou validní.
uses_p	Informace	B	1254	Povolené hodnoty atributu ident vrstvy uses_p jsou validní.
uses_p	Informace	B	1259	Povolené hodnoty atributu vlož_bc vrstvy uses_p jsou validní.
uses_p	Informace	B	1260	Povolené hodnoty atributu id_lokal vrstvy uses_p jsou validní.
uses_p	Informace	C	1350	Souřadnicový systém vrstvy uses_p je správný.
uses_p	Informace	D	1451	Objekty ve vrstvě uses_p se nepřekrývají.
uses_p	Informace	D	1454	Vrstva uses_p se nachází v reseneuzemi_p.
uses_p	Informace	E	1550	Vrstva uses_p neobsahuje záznamy geometrie s "null" hodnotou.

Vrstva	Kategorie	Kontrola	Kód	Zpráva
uses_p	Informace	E	1551	Vrstva uses_p neobsahuje záznamy geometrie, které sami sebe kříží.
uses_p	Informace	E	1554	Vrstva uses_p obsahuje díry uvnitř polygonů s plochou větší než 10 m ² .
uses_p	Informace	E	1555	Vrstva uses_p neobsahuje duplicitní záznamy.
uzemiprvkyrp_p	Varování	A	1106	Vrstva uzemiprvkyrp_p není přítomná, nebo je poškozený SHP soubor vrstvy.
uzemnirezervy_p	Varování	A	1102	Atribut shape_leng vrstvy uzemnirezervy_p není definován v platné vyhlášce.
uzemnirezervy_p	Varování	A	1102	Atribut shape_area vrstvy uzemnirezervy_p není definován v platné vyhlášce.
uzemnirezervy_p	Varování	A	1105	Nepovinný atribut id_lokal vrstvy uzemnirezervy_p není přítomný.
uzemnirezervy_p	Informace	A	1150	Atribut druh vrstvy uzemnirezervy_p je v souladu s platnou vyhláškou.
uzemnirezervy_p	Informace	A	1150	Atribut typ vrstvy uzemnirezervy_p je v souladu s platnou vyhláškou.
uzemnirezervy_p	Informace	A	1150	Atribut ident vrstvy uzemnirezervy_p je v souladu s platnou vyhláškou.

Vrstva	Kategorie	Kontrola	Kód	Zpráva
uzemnirezervy_p	Informace	A	1150	Atribut uroven vrstvy uzemnirezervy_p je v souladu s platnou vyhláškou.
uzemnirezervy_p	Informace	B	1250	Povolené hodnoty atributu typ vrstvy uzemnirezervy_p jsou validní.
uzemnirezervy_p	Informace	B	1251	Povolené hodnoty atributu druh vrstvy uzemnirezervy_p jsou validní.
uzemnirezervy_p	Informace	B	1254	Povolené hodnoty atributu ident vrstvy uzemnirezervy_p jsou validní.
uzemnirezervy_p	Informace	B	1257	Povolené hodnoty atributu uroven vrstvy uzemnirezervy_p jsou validní.
uzemnirezervy_p	Informace	B	1260	Povolené hodnoty atributu id_lokal vrstvy uzemnirezervy_p jsou validní.
uzemnirezervy_p	Informace	C	1350	Souřadnicový systém vrstvy uzemnirezervy_p je správný.
uzemnirezervy_p	Informace	D	1454	Vrstva uzemnirezervy_p se nachází v reseneuzemi_p.
uzemnirezervy_p	Informace	E	1550	Vrstva uzemnirezervy_p neobsahuje záznamy geometrie s "null" hodnotou.
uzemnirezervy_p	Informace	E	1551	Vrstva uzemnirezervy_p neobsahuje záznamy geometrie, které sami sebe kříží.
uzemnirezervy_p	Informace	E	1553	Vrstva uzemnirezervy_p neobsahuje záznamy s dírami uvnitř polygonů.

Vrstva	Kategorie	Kontrola	Kód	Zpráva
uzemnirezervy_p	Informace	E	1555	Vrstva uzemnirezervy_p neobsahuje duplicitní záznamy.
vpsvpoas_l	Varování	A	1106	Vrstva vpsvpoas_l není přítomná, nebo je poškozený SHP soubor vrstvy.
vpsvpoas_p	Varování	A	1102	Atribut shape_leng vrstvy vpsvpoas_p není definován v platné vyhlášce.
vpsvpoas_p	Varování	A	1102	Atribut shape_area vrstvy vpsvpoas_p není definován v platné vyhlášce.
vpsvpoas_p	Varování	A	1105	Nepovinný atribut id_lokal vrstvy vpsvpoas_p není přítomný.
vpsvpoas_p	Informace	A	1150	Atribut ident vrstvy vpsvpoas_p je v souladu s platnou vyhláškou.
vpsvpoas_p	Informace	A	1150	Atribut druh vrstvy vpsvpoas_p je v souladu s platnou vyhláškou.
vpsvpoas_p	Informace	A	1150	Atribut uroven vrstvy vpsvpoas_p je v souladu s platnou vyhláškou.
vpsvpoas_p	Informace	B	1251	Povolené hodnoty atributu druh vrstvy vpsvpoas_p jsou validní.
vpsvpoas_p	Informace	B	1254	Povolené hodnoty atributu ident vrstvy vpsvpoas_p jsou validní.
vpsvpoas_p	Informace	B	1257	Povolené hodnoty atributu uroven vrstvy vpsvpoas_p jsou validní.

Vrstva	Kategorie	Kontrola	Kód	Zpráva
vpsvpoas_p	Informace	B	1260	Povolené hodnoty atributu id_lokal vrstvy vpsvpoas_p jsou validní.
vpsvpoas_p	Informace	C	1350	Souřadnicový systém vrstvy vpsvpoas_p je správný.
vpsvpoas_p	Informace	D	1451	Objekty ve vrstvě vpsvpoas_p (Druh = VU) se nepřekrývají.
vpsvpoas_p	Informace	D	1454	Vrstva vpsvpoas_p se nachází v reseneuzemi_p.
vpsvpoas_p	Informace	E	1550	Vrstva vpsvpoas_p neobsahuje záznamy geometrie s "null" hodnotou.
vpsvpoas_p	Informace	E	1551	Vrstva vpsvpoas_p neobsahuje záznamy geometrie, které sami sebe kříží.
vpsvpoas_p	Informace	E	1553	Vrstva vpsvpoas_p neobsahuje záznamy s dírami uvnitř polygonů.
vpsvpoas_p	Informace	E	1555	Vrstva vpsvpoas_p neobsahuje duplicitní záznamy.
zastaveneuzemi_p	Varování	A	1102	Atribut shape_leng vrstvy zastaveneuzemi_p není definován v platné vyhlášce.
zastaveneuzemi_p	Varování	A	1102	Atribut shape_area vrstvy zastaveneuzemi_p není definován v platné vyhlášce.

Vrstva	Kategorie	Kontrola	Kód	Zpráva
zastaveneuzemi_p	Varování	A	1105	Nepovinný atribut id_lokal vrstvy zastaveneuzemi_p není přítomný.
zastaveneuzemi_p	Informace	A	1150	Atribut obec_kod vrstvy zastaveneuzemi_p je v souladu s platnou vyhláškou.
zastaveneuzemi_p	Informace	B	1255	Hodnoty atributu obec_kod vrstvy zastaveneuzemi_p jsou v souladu s hodnotou atributu obec_kod vrstvy reseneuzemi_p.
zastaveneuzemi_p	Informace	B	1260	Povolené hodnoty atributu id_lokal vrstvy zastaveneuzemi_p jsou validní.
zastaveneuzemi_p	Informace	C	1350	Souřadnicový systém vrstvy zastaveneuzemi_p je správný.
zastaveneuzemi_p	Informace	D	1451	Objekty ve vrstvě zastaveneuzemi_p se nepřekrývají.
zastaveneuzemi_p	Informace	D	1454	Vrstva zastaveneuzemi_p se nachází v reseneuzemi_p.
zastaveneuzemi_p	Informace	E	1550	Vrstva zastaveneuzemi_p neobsahuje záznamy geometrie s "null" hodnotou.
zastaveneuzemi_p	Informace	E	1551	Vrstva zastaveneuzemi_p neobsahuje záznamy geometrie, které sami sebe kříží.
zastaveneuzemi_p	Informace	E	1553	Vrstva zastaveneuzemi_p neobsahuje záznamy s dírami uvnitř polygonů.

Vrstva	Kategorie	Kontrola	Kód	Zpráva
zastaveneuzemi_p	Informace	E	1555	Vrstva zastaveneuzemi_p neobsahuje duplicitní záznamy.
zastavitelneuzemi_p	Varování	A	1106	Vrstva zastavitelneuzemi_p není přítomná, nebo je poškozený SHP soubor vrstvy.

• Kontrola textů a výkresů

Kategorie	Kód	Zpráva
Informace	2004	Všechny PDF soubory v adresáři 'TEXTY', definované v metadatech, jsou ve standardu PDF/A.
Informace	2004	Všechny PDF soubory v adresáři 'VYKRESY', definované v metadatech, jsou ve standardu PDF/A.
Informace	2009	Všechny rastrové soubory v adresáři 'VYKRESY', definované v metadatech, splňují požadované DPI i bitovou hloubku.
Informace	2012	Všechny rastrové soubory v adresáři 'VYKRESY', definované v metadatech, splňují požadavek na osazení na území obce (kód obce '549258').

Identifikátor zpracování: 14c6f10b-5826-2d1c-c185-afbcfcadcebd

q) údaje o počtu listů odůvodnění změny č. 7 ÚPO Albrechtice nad Vltavou a počtu výkresů grafické části

Odůvodnění Změny ÚPO obsahuje:

- Textová část strana 3 – 55
 - Příloha č. 1 Srovnávací text
- Grafická část
 - 4 Koordinační výkres 1: 5 000
 - 5 Výkres předpokládaných záborů ZPF 1: 5 000