změna č. 1 územního plánu

A D A M O V

návrh pro vydání 03/2026

ZMĚNA Č. 1 ÚZEMNÍHO PLÁNU ADAMOV

Zpracovatel:
Studio MAP s.r.o.
Ing. Lenka Šímová, č. autorizace 05624

Objednatel:
Obec Adamov

Pořizovatel:
Obecní úřad Adamov

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI

správního orgánu, který změnu územního plánu vydal:
Zastupitelstvo obce Adamov

datum nabytí účinnosti územního plánu:

pořizovatel:
Obecní úřad Adamov

oprávněná úřední osoba pořizovatele:
Ing. Jan Šíma

OBSAH – VÝROKOVÁ ČÁST ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

1 ZMĚNY V ÚZEMNÍM PLÁNU LITVÍNOVICE 6

OBSAH – ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

2 STRUČNÝ POPIS POSTUPU POŘÍZENÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU 24

3 VYHODNOCENÍ SOULADU S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ A S POŽADAVKY TOHOTO ZÁKONA, ... 24

3.1 soulad s cíli územního plánování 24
3.2 soulad s úkoly územního plánování 25
3.3 soulad se stavebním zákonem 26

4 VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ PODLE ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ 26

4.1 Zvláštní zájmy Ministerstva obrany 26

5 VYHODNOCENÍ SOULADU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM 45

5.1 vyhodnocení souladu s Politikou územního rozvoje 45
5.2 vyhodnocení souladu se Zásadami územního rozvoje Jihočeského kraje 49

6 VYHODNOCENÍ SOULADU S ROZHODNUTÍM O POŘÍZENÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU 52

7 ZÁKLADNÍ INFORMACE O VÝSLEDCÍCH VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ, VČETNĚ VÝSLEDKŮ VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ A POSOUZENÍ VLIVU NA PŘEDMĚT OCHRANY A CELISTVOST EVROPSKY VÝZNAMNÉ LOKALITY NEBO PTAČÍ OBLAST 52

8 SDĚLENÍ, JAK BYLO ZOHLEDNĚNO VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ 53

9 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 POSUZOVÁNÍVLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ 53

10 KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ 53

10.1 zdůvodnění přijatého řešení 53
10.2 vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území 56

11 VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU ŘEŠENY V ZÁSADÁCH ÚZEMNÍHO ROZVOJE, S ODŮVODNĚNÍM POTŘEBY JEJICH VYMEZENÍ 56

12 VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH 56

13 VÝČET PRVKŮ REGULAČNÍHO PLÁNU, PŘÍPADNĚ S ODCHYLNĚ STANOVENÝMI POŽADAVKY NA VÝSTAVBU S ODŮVODNĚNÍM JEJICH VYMEZENÍ 57

14 VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A NA POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCÍ LESA 57

14.1 vyhodnocení záboru pozemků zemědělského půdního fondu (ZPF)..... **Chyba! Záložka není definována.**
14.2 zdůvodnění záboru pozemků zemědělského půdního fondu (ZPF) **Chyba! Záložka není definována.**
14.4 vyhodnocení záboru pozemků určených k plnění funkcí lesa (PUPFL).. **Chyba! Záložka není definována.**

15 VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK VČETNĚ JEJICH ODŮVODNĚNÍ 57

16 VYZNAČENÍ ZMĚN V TEXTOVÉ ČÁSTI ÚZEMNÍHO PLÁNU LITVÍNOVICE, V PLATNÉM ZNĚNÍ 67

17 POSOUZENÍ SOULADU ÚZEMNÍHO PLÁNU S JEDNOTNÝM STANDARDEM..... 67

VÝROKOVÁ ČÁST

1 ZMĚNY V ÚZEMNÍM PLÁNU ADAMOV

Územní plán Adamov se v textové části mění následovně:

[1] V kapitole I.A. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ se mění označení čísla výkresu:

„I.1." se mění na *„1*"
„I.2." se mění na *„2*"
„I.3." se mění na *„3*"
„II." se mění na *„4*"

[2] V kapitole I.C. URBANISTICKÁ KONCEPCE, VČETNĚ URBANISTICKÉ KOMPOZICE, VYMEZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ, ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ se ruší text *„Ux*" a nahrazuje se textem *„U.X*"

[3] V podkapitole I.C.1. Koncepce plošného uspořádání se ruší text *„rekreace – oddechové plochy*" a nahrazuje se textem *„rekreace na oddechových plochách*"

[4] V podkapitole I.C.1. Koncepce plošného uspořádání se ruší text *„Z5*" a nahrazuje se textem *„Z.5*"

[5] V podkapitole I.C.1. Koncepce plošného uspořádání se ruší text *„vybraných veřejných prostranství s převahou zeleně (PZ)*" a nahrazuje se textem *„zeleně sídelní ostatní (ZS)*"

[6] V podkapitole I.C.1. Koncepce plošného uspořádání se ruší text *„veřejná prostranství s převahou zeleně (PZ) vymezené v souladu s §7 vyhlášky č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území.*" a nahrazuje se textem *„zeleň sídelní ostatní (ZS) v souladu s přílohou č. 13 vyhlášky č. 157/2024 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu*"

[7] V podkapitole I.C.1. Koncepce plošného uspořádání se ruší text *„veřejná prostranství s převahou zpevněných ploch (PP)*" a nahrazuje se textem *„veřejná prostranství všeobecná (PU)*"

[8] V podkapitole I.C.1. Koncepce plošného uspořádání se ruší text *„veřejných prostranství s převahou zpevněných ploch (PP)*" a nahrazuje se textem *„veřejných prostranství všeobecných (PU)*"

[9] V podkapitole I.C.1. Koncepce plošného uspořádání se ruší text *„technické infrastruktury (TI)*" a nahrazuje se textem *„technické infrastruktury všeobecné (TU)*"

[10] V podkapitole I.C.1. Koncepce plošného uspořádání se ruší text *„WT - vodní plochy a toky, LE - lesní, AP - zemědělské – pole, AL - zemědělské – louky a pastviny, ZP - zeleň přírodního charakteru, RO - rekreace – oddechové plochy a MN - smíšené nezastavěného území*" a nahrazuje se textem novým:

„WT - vodní a vodních toků

LU - lesní všeobecné

AP – zemědělské - orná půda

AL - zemědělské - trvalé travní porosty

ZK - zeleň krajinná

RO - rekreace na oddechových plochách

MU - smíšené krajinné všeobecné"

[11] V podkapitole I.C.2. Koncepce prostorového uspořádání se ruší text *„Ux*" a nahrazuje se textem *„U.X*"

[12] V podkapitole I.C.3. Vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby se ruší text *„Zx*" a nahrazuje se textem *„Z.X*"

[13] V podkapitole I.C.3. Vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby se ruší text *„Px*" a nahrazuje se textem *„T.X*"

[14] V podkapitole I.C.3. Vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby se ruší text *„přestavby*" a nahrazuje se textem *„transformace*"

[15] V podkapitole I.C.3. Vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby se v tabulce Zastavitelné plochy mění text:

„PP" se mění na *„PU*"
„PZ" se mění na *„ZS*"
„Z1" se mění na *„Z.1*"
„Z2" se mění na *„Z.2*"
„Z3" se mění na *„Z.3*"
„Z4" se mění na *„Z.4*"
„Z5" se mění na *„Z.5*"
„Z6" se mění na *„Z.6*"
„Z7" se mění na *„Z.7*"
„Z8" se mění na *„Z.8*"
„Z9" se mění na *„Z.9*"
„Z10" se mění na *„Z.10*"
„veřejného prostranství s převahou zeleně" se mění na *„zeleně sídelní ostatní*"

[16] V podkapitole I.C.3. Vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby se mění název tabulky z *„Plochy přestavby*" na *„Plochy transformace*"

[17] V podkapitole I.C.3. Vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby se v tabulce Zastavitelné plochy mění text:

„PP" se mění na *„PU*"
„PZ" se mění na *„ZS*"
„P1" se mění na *„T.1*"
„P2" se mění na *„T.2*"

[18] V podkapitole I.C.4. Koncepce systému sídelní zeleně se ruší text *„vybraných veřejných prostranství s převahou zeleně (PZ), zeleně přírodního charakteru (ZP)*" a nahrazuje se textem *„zeleně sídelní ostatní (ZS), zeleně krajinné (ZK)*"

[19] V podkapitole I.C.4. Koncepce systému sídelní zeleně se ruší text *„veřejná prostranství s převahou zeleně (PZ)*" a nahrazuje se textem *„zeleň sídelní ostatní (ZS)*"

[20] V podkapitole I.C.3. Vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby se v tabulce Zastavitelné plochy mění text:
„Z1" se mění na „Z.1"
„Z5" se mění na „Z.5"
„Z6" se mění na „Z.6"
„Z7" se mění na „Z.7"
„Z9" se mění na „Z.9"
„PZ" se mění na „ZS"

„PZ = veřejná prostranství s převahou zeleně" se mění na „ZS – zeleň sídelní ostatní"

[21] V podkapitole I.D.1. Koncepce dopravní infrastruktury se ruší text *„PP"* a nahrazuje se textem *„PU"*

[22] V podkapitole I.D.1. Koncepce dopravní infrastruktury se ruší text *„Veřejná prostranství s převahou zpevněných ploch"* a nahrazuje se textem *„Veřejná prostranství všeobecná"*

[23] V podkapitole I.D.1. Koncepce dopravní infrastruktury se v části Místní a účelové komunikace ruší text *„PP – veřejná prostranství s převahou zpevněných ploch"* a nahrazuje se textem *„PU – Veřejná prostranství všeobecná"*

[24] V podkapitole I.D.1. Koncepce dopravní infrastruktury se v části Pěší turistické trasy Klubu českých turistů, pěší propojení a doprava ruší text *„PP – veřejná prostranství s převahou zpevněných ploch a PZ - veřejná prostranství s převahou zeleně"* a nahrazuje se textem *„PU – Veřejná prostranství všeobecná a ZS – zeleň sídelní ostatní"*

[25] V podkapitole I.D.1. Koncepce dopravní infrastruktury se v části Doprava v klidu mění text tabulky:

„PP" se mění na *„PU"*
„Z1" se mění na *„Z.1"*
„Z2" se mění na *„Z.2"*
„Z3" se mění na *„Z.3"*
„Z4" se mění na *„Z.4"*
„Z6" se mění na *„Z.6"*
„Z7" se mění na *„Z.7"*
„P1" se mění na *„T.1"*
„P2" se mění na *„T.2"*
„Veřejná prostranství s převahou zpevněných ploch" se mění na *„Veřejná prostranství všeobecná"*
„PP - veřejná prostranství s převahou zpevněných ploch" se mění na *„PU - veřejná prostranství všeobecná"*

[26] V podkapitole I.D.2. Koncepce technické infrastruktury se v části Všeobecné zásady ruší text *„PP – plochy veřejných prostranství s převahou zpevněných ploch"* a nahrazuje se textem *„PU – veřejná prostranství všeobecná"*

[27] V podkapitole I.D.3. Koncepce veřejných prostranství se ruší text v názvu tabulky *„plochách přestaveb"* a nahrazuje se textem *„plochách transformací"*

[28] V podkapitole I.D.3. Koncepce veřejných prostranství se mění text tabulky:

„PP" se mění na *„PU"*
„Veřejná prostranství s převahou zpevněných ploch" se mění na *„Veřejná prostranství všeobecná"*
„PZ" se mění na *„ZS"*
„Veřejná prostranství s převahou zeleně" se mění na *„Zeleň sídelní ostatní"*
„Z1" se mění na *„Z.1"*
„Z2" se mění na *„Z.2"*
„Z3" se mění na *„Z.3"*
„Z4" se mění na *„Z.4"*
„Z5" se mění na *„Z.5"*
„Z6" se mění na *„Z.6"*

„Z7" se mění na *„Z.7*"
„Z9" se mění na *„Z.9*"
„P1" se mění na *„T.1*"
„P2" se mění na *„T.2*"
„P2" se mění na *„T.2*"
„přestavbové" se mění na *„transformační*"
„přestavby" se mění na *„transformace*"

[29] V podkapitole I.D.4. Koncepce občanského vybavení se ruší text *„Z5*" a nahrazuje se textem *„Z.5*"

[30] V podkapitole I.E.1. Plochy s rozdílným způsobem využití – příroda a krajina se ruší text *„WT - vodní plochy a toky, LE - lesní, AP - zemědělské – pole, AL - zemědělské – louky a pastviny, ZP - zeleň přírodního charakteru, RO - rekreace – oddechové plochy a MN - smíšené nezastavěného území*" a nahrazuje se textem novým:

„WT - vodní a vodních toků

LU - lesní všeobecné

AP – zemědělské - orná půda

AL - zemědělské - trvalé travní porosty

ZK - zeleň krajinná

RO - rekreace na oddechových plochách

MU - smíšené krajinné všeobecné"

[31] V podkapitole I.E.2. Vymezení ploch změn v krajině se mění text tabulky:

„K1" se mění na *„K.1*"
„K2" se mění na *„K.2*"
„K3" se mění na *„K.3*"
„RO - Rekreace – oddechové plochy" se mění na *„RO - Rekreace na oddechových plochách*"

[32] V podkapitole I.E.3. Územní systém ekologické stability (ÚSES) se tabulka skladebných prvků ÚSES ruší a nahrazuje se tabulkou novou, která zní:

Označení	***Popis***	***Způsob vymezení***	***Název***
RBC.195	*regionální biocentrum*	*návrh*	*Na babě*
LBK.2300	*lokální biokoridor*	*návrh*	*K Hůrskému*
LBK.160a	*lokální biokoridor*	*návrh*	*Hůrský rybník*
LBC.2120	*lokální biocentrum*	*návrh*	*Hůrský rybník*

[33] V podkapitole I.E.3. Územní systém ekologické stability (ÚSES) se v části Regulativy pro skladebné prvky ÚSES v nadpisu části A) za slova „Pro využití ploch biokoridorů" doplňuje slovo „a biocenter".

[34] V podkapitole I.E.3. Územní systém ekologické stability (ÚSES) se v části Regulativy pro skladebné prvky ÚSES v části A-2 ve druhé odrážce na konci textu ruší text *„funkčních biokoridorů*" a nahrazuje se textem novým, který zní: *„skladebných prvků ÚSES*".

[35] V podkapitole I.E.3. Územní systém ekologické stability (ÚSES) se v části Regulativy pro skladebné prvky ÚSES v části A-3 v první odrážce ruší slova „*křížící biokoridor*".

[36] V podkapitole I.E.3. Územní systém ekologické stability (ÚSES) se v části Regulativy pro skladebné prvky ÚSES v části A-3 v první odrážce ruší slovo „*biokoridoru*" a nahrazuje se textem novým, který zní: „*skladebných prvků ÚSES*".

[37] V podkapitole I.E.3. Územní systém ekologické stability (ÚSES) se v části Regulativy pro skladebné prvky ÚSES v části A-3 v první odrážce ruší text „*, pokud možno kolmo k ose biokoridoru*".

[38] V podkapitole I.E.3. Územní systém ekologické stability (ÚSES) se v části Regulativy pro skladebné prvky ÚSES v části A-3 ve druhé odrážce se za text „*zachování minimálních parametrů*" vkládá text nový, který zní: „*biocentra*".

[39] V podkapitole I.E.3. Územní systém ekologické stability (ÚSES) se v části Regulativy pro skladebné prvky ÚSES v části A-4 v první odrážce se za konec textu vkládá text nový, který zní: „nebo *biocentra*".

[40] V podkapitole I.E.3. Územní systém ekologické stability (ÚSES) se v části Regulativy pro skladebné prvky ÚSES v části A-4 ve druhé odrážce ruší slova „*biokoridoru*" a „*biokoridorů*" a nahrazují se textem novým, který zní: „*ÚSES*".

[41] V podkapitole I.E.5. Protierozní opatření, ochrana před povodněmi se ruší text „*RO – rekreace - oddechové plochy, PZ - veřejná prostranství s převahou zeleně a ZP - zeleň přírodního charakteru.*" se mění na „*RO – rekreace na oddechových plochách, ZS – zeleň sídelní ostatní a ZK - zeleň krajinná*"

[42] V podkapitole I.E.6. Rekreace se ruší text „*K1, K2 a K3 s využitím RO - rekreace – oddechové plochy*" se mění na „*K.1, K.2 a K.3 s využitím RO - rekreace na oddechových plochách*"

[43] V kapitole I.F. STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ S URČENÍM PŘEVAŽUJÍCÍHO ÚČELU VYUŽITÍ (HLAVNÍ VYUŽITÍ) A STANOVENÍ PODMÍNEK PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ, VČETNĚ ZÁKLADNÍCH PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU A VYMEZENÍ ČÁSTÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU S PRVKY REGULAČNÍHO PLÁNU, VČETNĚ STANOVENÍ PODMÍNEK PRO UMÍSTĚNÍ A PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ STAVEB se zcela ruší text:

„Stabilizované plochy jsou vyznačeny černým indexem (např. BI) a plnou barvou ve grafické části a plochy změn červeným indexem (např. BI) a zpravidla šrafovanou výplní."

Dále se v této kapitole ruší text:

„§ 4 vyhl. č. 501/2006 Sb.
PLOCHY BYDLENÍ
BI *BYDLENÍ INDIVIDUÁLNÍ*
§ 5 vyhl. č. 501/2006 Sb.
PLOCHY REKREACE
RI *REKREACE INDIVIDUÁLNÍ*
RO *REKREACE – ODDECHOVÉ PLOCHY*
§ 6 vyhl. č. 501/2006 Sb.
PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ
OV *OBČANSKÉ VYBAVENÍ VEŘEJNÉ*
§ 7 vyhl. č. 501/2006 Sb.
PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

PP *VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ S PŘEVAHOU ZPEVNĚNÝCH PLOCH*
PZ *VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ S PŘEVAHOU ZELENĚ*
§ 3, odst. 4 vyhl. č. 501/2006 Sb.
ZELEŇ
ZP *ZELEŇ PŘÍRODNÍHO CHARAKTERU*
§ 9 vyhl. č. 501/2006 Sb.
PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY
DS *DOPRAVA SILNIČNÍ*
§ 10 vyhl. č. 501/2006 Sb.
PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY
TI *TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA*
§ 13 vyhl. č. 501/2006 Sb.
PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ
WT *VODNÍ PLOCHY A TOKY*
§ 14 vyhl. č. 501/2006 Sb.
PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ
AP *ZEMĚDĚLSKÉ – POLE*
AL *ZEMĚDĚLSKÉ – LOUKY A PASTVINY*
§ 15 vyhl. č. 501/2006 Sb.
PLOCHY LESNÍ
LE *LESNÍ*
§ 17 vyhl. č. 501/2006 Sb.
PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ
MN *SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ"*

a nahrazuje se textem novým, který zní:

„Dle přílohy č. 13 vyhlášky č. 157/2024 Sb. Jsou plochy s rozdílným způsobem využití členěny následovně:

BI	*BYDLENÍ INDIVIDUÁLNÍ*
RI	*REKREACE INDIVIDUÁLNÍ*
RO	*REKREACE NA ODDECHOVÝCH PLOCHÁCH*
OV	*OBČANSKÉ VYBAVENÍ VEŘEJNÉ*
PU	*VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ VŠEOBECNÁ*
ZS	*ZELEŇ SÍDELNÍ OSTATNÍ*
ZK	*ZELEŇ KRAJINNÁ*
DS	*DOPRAVA SILNIČNÍ*
TU	*TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA VŠEOBECNÁ*
WT	*VODNÍ A VODNÍCH TOKŮ*
AP	*ZEMĚDĚLSKÉ – ORNÁ PŮDA*
AL	*ZEMĚDĚLSKÉ – TRVALÉ TRAVNÍ POROSTY*
LU	*LESNÍ VŠEOBECNÉ*
MU	*SMÍŠENÉ KRAJINNÉ VŠEOBECNÉ*"

[44] V podkapitole I.F.1. Obecné podmínky se zcela ruší text v celém odstavci Definování pojmů včetně nadpisu.

[45] V podkapitole I.F.1. Obecné podmínky se v částí výstupní limity ruší text „dojde-li dotčení lesních pozemků do vzdálenosti 50 m od jejich okraje, je nutný souhlas orgánu státní správy lesů (dle § 14 odst.2) lesního zákona".

[46] V podkapitole I.F.2. Podmínky pro využití ploch a jejich prostorové uspořádání se mění text:

„RO REKREACE – ODDECHOVÉ PLOCHY"
se mění na
„RO REKREACE NA ODDECHOVÝCH PLOCHÁCH"

„PP VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ S PŘEVAHOU ZPEVNĚNÝCH PLOCH"
se mění na
„PU VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ VŠEOBECNÁ"

„PZ VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ S PŘEVAHOU ZELENĚ"
se mění na
„ZS ZELEŇ SÍDELNÍ OSTATNÍ"

„ZP ZELEŇ PŘÍRODNÍHO CHARAKTERU"
se mění na
„ZK ZELEŇ KRAJINNÁ"

„TI TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA"
se mění na
„TU TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA VŠEOBECNÁ"

„WT VODNÍ PLOCHY A TOKY"
se mění na
„WT VODNÍ A VODNÍCH TOKŮ"

„AP ZEMĚDĚLSKÉ – POLE"
se mění na
„AP ZEMĚDĚLSKÉ – ORNÁ PŮDA"

„AL ZEMĚDĚLSKÉ – LOUKY A PASTVINY"
se mění na
„AL ZEMĚDĚLSKÉ – TRVALÉ TRAVNÍ POROSTY"

„LE LESNÍ"
se mění na
„LU LESNÍ VŠEOBECNÉ"

„MN SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ"
se mění na
„MU SMÍŠENÉ KRAJINNÉ VŠEOBECNÉ"

[47] V podkapitole I.F.2. Podmínky pro využití ploch a jejich prostorové uspořádání se u ploch Bydlení individuální, Rekreace individuální, občanské vybavení veřejné, Zeleň sídelní ostatní, Zeleň krajinná, Doprava silniční, Technická infrastruktura všeobecná v části Podmínky prostorového uspořádání ruší jednotlivé podmínky včetně jejich upřesňujícího textu a nahrazují se u každé plochy textem novým, který zní:

„Podmínky prostorového uspořádání jsou detailně uvedeny v kapitole I.F.3."

[48] V podkapitole I.F.3. Vymezení částí územního plánu s prvky regulačního plánu, včetně stanovení podmínek pro umístění a prostorového uspořádání staveb se nadpis ruší a nahrazuje se nadpisem novým, který zní:

„Stanovení podmínek prostorového uspořádání včetně prvků regulačního plánu"

[49] V kapitole I.F.3. se úvodní text ruší a nahrazuje se textem novým, který zní:

„Územní plán Adamov stanovuje níže uvedené podmínky prostorového uspořádání s využitím prvků regulačního plánu a dále vymezuje rozvojové plochy, ve kterých jsou užity prvky regulačního plánu. Tyto plochy jsou s ohledem na stanovené podrobnější regulace členěny na jednotlivé bloky. Jednotlivé plochy a bloky jsou pak taktéž vymezeny ve výkrese 4. VÝKRES ČÁSTÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU S PRVKY REGULAČNÍHO PLÁNU."

[50] Před Kapitolu I.F.3.1. se vkládá kapitola nová, která zní:

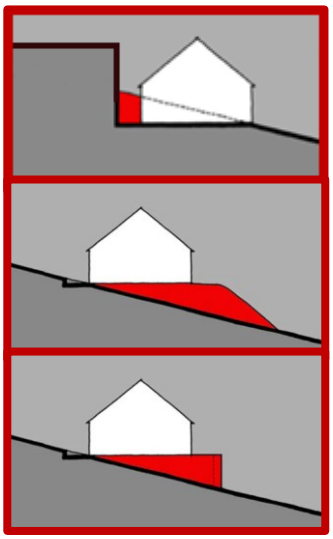
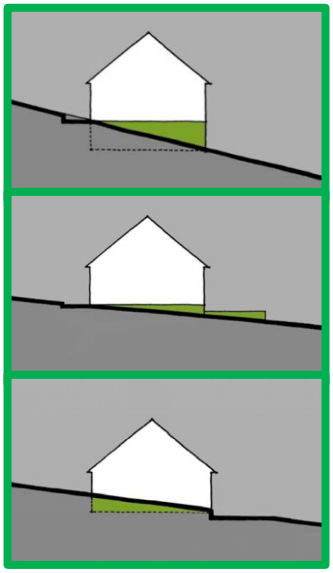
I.F.3.1. Podmínky prostorového uspořádání – upřesnění pro vybrané plochy označené indexem U

PLOCHA	*BLOK*	*MINIMÁLNÍ PODÍL ZELENĚ*	*MAXIMÁLNÍ VÝŠKA*	*MAXIMÁLNÍ POČET PODLAŽÍ ŠIKMÉ STŘECHY*	*MAXIMÁLNÍ POČET PODLAŽÍ PLOCHÉ STŘECHY*	*MINIMÁLNÍ VELIKOST STAVEBNÍHO POZEMKU*
U.1	***U1.1***	60	*8 m*	*1 NP + podkroví*	*max. 2 nadzemní podlaží, kdy druhé nadzemní podlaží musí být ustoupené*	*1000 m²*
	U1.2					
	U1.3					
	U1.4					
	U1.5					
	U1.6					
U.2	***U2.1***	60	*8 m*	*1 NP + podkroví*	*max. 2 nadzemní podlaží, kdy druhé nadzemní podlaží musí být ustoupené*	*650 m²*
	U2.2					*700 m²*
	U2.3					*600 m²*
U.3	***U3.1***	60	*8 m*	*1 NP + podkroví*	*max. 2 nadzemní podlaží, kdy druhé nadzemní podlaží musí*	*250 m²*
	U3.2		*7 m*			*900 m²*
	U3.3		*7 m*			*650 m²*
	U3.4		*7 m*			*650 m²*
	U3.5		*7 m*			*800 m²*

	U3.6		*7 m*		*být ustoupené*	*700 m²*
	U3.7		*7 m*			*480 m²*
U.4	***U4.1***	60	*7 m*	*1 NP + podkroví*	*max. 2 nadzemní podlaží, kdy druhé nadzemní podlaží musí být ustoupené*	*400 m²*
	U4.2					*390 m²*
	U4.3					*850 m²*
	U4.4					*800 m²*
U.5	***U5.1***	60	*8 m*	*1 NP + podkroví*	*max. 2 nadzemní podlaží, kdy druhé nadzemní podlaží musí být ustoupené*	*500 m²*
	U5.2		*8 m*			*1000 m²*
	U5.3		*7 m*			*500 m²*
	U5.4		*7 m*			*1700 m²*
	U5.5		*7 m*			*850 m²*
	U5.6		*7 m*			*750 m²*
	U5.7		*7 m*			*900 m²*
	U5.8		*5 m*			*900 m²*
	U5.9		*7 m*			*600 m²*
	U5.10		*7 m*			*850 m²*
	U5.11		*7 m*			*550 m²*
U.6	***U6.1***	60	*7 m*	*1 NP + podkroví*	*max. 2 nadzemní podlaží, kdy druhé nadzemní podlaží musí být ustoupené*	*600 m²*
	U6.2	20	*7 m*			*- m²*
	U6.3	80	*4 m*			*- m²*
	U6.4	60	*7 m*			*800 m²*
	U6.6	60	*7 m*			*550 m²*
	U6.7	60	*7 m*			*1100 m²*
	U6.8	60	*7 m*			*650 m²*
U.7	***U7.1***	60	*7 m*	*1 NP + podkroví*	*max. 2 nadzemní podlaží, kdy druhé nadzemní podlaží musí být ustoupené*	*700 m²*
	U7.2					*950 m²*
	U7.3					*1100 m²*

U.8	***U8.1***	60	*7 m*	*1 NP + podkroví*	*max. 2 nadzemní podlaží, kdy druhé nadzemní podlaží musí být ustoupené*	*800 m²*
	U8.2					
U.9	***U9.1***	60	*7 m*	*1 NP + podkroví*	*max. 2 nadzemní podlaží, kdy druhé nadzemní podlaží musí být ustoupené*	*1000 m²*

Regulace	***Popis regulace***	***Plocha***
Typy rodinných domů	*Přípustné je realizovat pouze solitérní rodinné domy. V případě bloku U3.1 jsou přípustné i řadové domy. Na pozemku parc. č. 246/8 v k.ú. Adamov u Českých Budějovic je přípustné realizovat i dvojdům.*	*U.1, U.2, U.3, U.4, U.5, U.5, U.6, U.7, U.8, U.9*
Terénní úpravy	*Při umisťování novostavby na pozemku je nezbytné respektovat terénní podmínky a objekt objemově a případně i orientací hřebene přizpůsobit dané situaci v území, zejména přirozenému rostlému terénu a nikoli výrazným terénním úpravám.* *Nepřípustné jsou takové terénní úpravy uměle vyrovnávající terénní nerovnosti ve svažitých lokalitách, které v důsledku vyžadují realizaci nadměrně vysokých opěrných zdí. Za nadměrně vysokou opěrnou zeď se považuje zeď s výškou nad 1,7 m (měřeno od původního terénu). V místech extrémně svažitého terénu, kde nelze postupovat jiným vhodným způsobem, je za nadměrně vysokou opěrnou zeď považována taková, která přesahuje výšku 2 m.*	*U.1, U.2, U.3, U.4, U.5, U.5, U.6, U.7, U.8, U.9*

	Nevhodné terénní úpravy  *Vhodné terénní úpravy* 	

[51] Název a číslo kapitoly I.F.3.1.Podmínky pro umístění a prostorového uspořádání staveb – regulační prvky se ruší a nahrazuje se názvem a číslem novým, který zní:

„I.F.3.2. Podmínky prostorového uspořádání staveb – obecné pro celé správní území obce"

[52] V kapitole I.F.3.1.Podmínky pro umístění a prostorového uspořádání staveb – regulační prvky se celý text ruší a nahrazuje se textem novým, který zní:

Územní plán navrhuje níže uvedené obecné podmínky prostorového uspořádání včetně charakteru a struktury budoucí zástavby. Tyto obecné podmínky jsou dále zpřesněny pro konkrétní rozvojové plochy uvedené v tabulce I.F.3.1. Podmínky prostorového uspořádání – upřesnění pro vybrané plochy označené indexem U.

Regulace	***Popis regulace***
Bytové jednotky	*Rodinné domy budou mít maximálně jednu bytovou jednotku.*
Charakter zástavby v zastavěném území	• *Při změnách stávajících staveb nebo umisťování staveb nových je nutné respektovat stávající strukturu a prostorové uspořádání, zejména stavební čáru a orientaci zástavby vůči veřejnému prostranství. Pozice novostavby v rámci pozemku musí vycházet z konkrétního místa v sídle a průběhu stavební čáry.* • *Stavby musí být umisťovány v souladu s existující strukturou zástavby na sousedních pozemcích. V případě umisťování staveb v nárožních pozicích nebo pozicích navazujících na nároží, musí nové stavby navazovat na zástavbu, se kterou budou přístupné ze stejného veřejného prostranství a uliční sítě.* • *Nové stavby či změny stávajících staveb nesmí narušit charakter území, musí vytvořit harmonický celek se stávající zástavbou. Nepřípustné jsou přestavby s cizorodými prvky. Tento požadavek se vztahuje taktéž na typ střešní krytiny a podobu vikýřů, kdy*

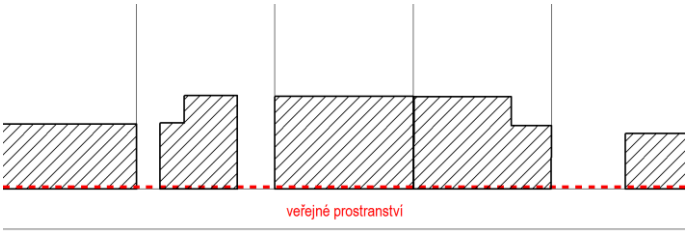
	např. barevnost střešní krytiny by neměla narušit převládající barevnost stávajících střech nebo např. využívat vikýře jako kontinuálně pokračující podlaží v celé konstrukční výšce. • *Vyloučit umístění měřítkově se vymykajících rozměrných staveb.* • *V případě dostaveb proluk, změn dokončené stavby nebo umisťování nových staveb a zařízení navazujících na již stávající zástavbu v plochách BI, musí maximální výška respektovat stanovené maximální výšky a zároveň také zohledňovat charakter a podlažnost navazující zástavby. Není možné překročit výškovou hladinu navazující zástavby. V případě změn dokončené stavby, která stanovenou maximální výšku již překračuje, může být změna stavby provedena za předpokladu, že bude zachována stávající výška nebo bude výška snížena tak, aby odpovídala stanovené maximální výšce dané územním plánem.*
Oplocení	*Zástavba nesmí být od veřejného prostoru oddělena pohledovou bariérou nebo plotem, která ve svém důsledku snižuje hodnotu veřejného prostoru.* *Výška oplocení směrem do veřejného prostranství (ulice) je stanovena maximálně na 1,8 m nad nejvyšší úrovní chodníku nebo komunikace přilehlé ke hranici pozemku. Maximální výška neprůhledné části plotu včetně případné podezdívky může být maximálně 0,5 m. Průhledné oplocení je takové, které umožňuje určitý kontakt s ohraničeným prostorem a nevytváří do veřejného prostranství plnou, neprůhlednou stěnu.* *Pokud je plot směrem do veřejného prostranství umisťován na opěrnou zeď nebo v kontaktu s opěrnou zdí, bude vždy celý průhledný a bez podezdívky. Výška takovéhoto plotu bude maximálně 1,5 m nad úrovní opěrné zdi.* *Typ a výška oplocení nesmí omezit dostatečné rozhledové poměry v křižovatkách. Při vyšších sklonitostech terénu, kde je nezbytné umístit do veřejného prostoru opěrné zdi, nebudou tyto zdi uměle navyšovány neprůhledným plotem.*
Parkování	*<u>Obecné:</u>* *Nároky na dopravu v klidu budou uspokojovány přednostně mimo veřejná prostranství. Odstavování vozidel bude řešeno na vlastním pozemku, tj. na pozemku či pozemcích ve vymezené ploše stavebního záměru. Do veřejných prostranství mohou být umisťována pouze veřejná parkovací stání.* *<u>Stavby pro bydlení:</u>* • *V případě stavby nového rodinného domu s výlučně jednou bytovou jednotkou (tj. rodinný dům, u kterého 100% podlahové plochy je určeno pro bydlení a je v něm pouze jedna bytová jednotka) min. 2 stání* • *V případě stavby nového rodinného domu s nebytovými prostory min. 2 stání na bytovou jednotku a 2 stání na každý samostatně uživatelný nebytový prostor.*

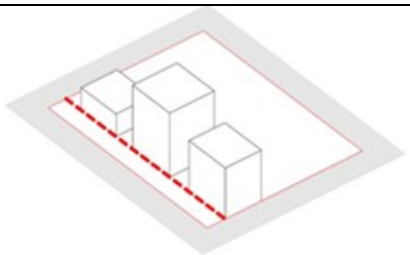
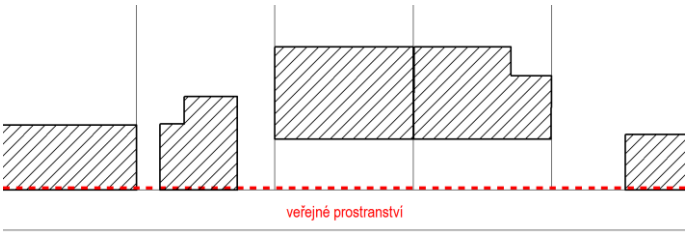
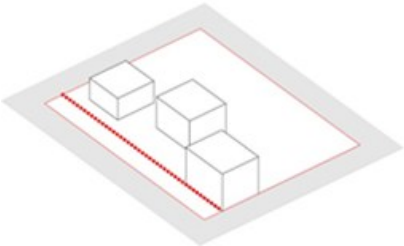
	• *V případě změny dokončené stavby rodinného domu min. 2 stání na bytovou jednotku a 2 stání na každý samostatně uživatelný nebytový prostor.* *<u>Stavby pro podnikání, občanskou vybavenost a ostatní stavby:</u>* • *Minimální počty parkovacích míst budou řešeny dle norem či jiných závazných právních předpisů, a to vždy na vlastním pozemku.* *<u>Stavby pro individuální rekreaci:</u>* • *V případě stavby pro rekreaci individuální min. 2 stání* • *V případě změny dokončené stavby pro rekreaci individuální min. 2 stání.*
Výšková regulace a typy střech	*<u>BI Bydlení individuální:</u>* • *v případě šikmých střech max. 1 nadzemní podlaží + podkroví* • *v případě plochých střech max. 2 nadzemní podlaží, kdy druhé nadzemní podlaží musí být ustoupené* *<u>RI Rekreace individuální:</u>* • *max. 1 nadzemní podlaží + podkroví* • *bez možnosti realizovat ploché střechy* *<u>OV Občanské vybavení veřejné:</u>* • *v případě šikmých střech max. 2 nadzemní podlaží + podkroví* • *v případě plochých střech max. 3 nadzemní podlaží* • *maximální výška v obou případech nepřekročí 13 m k hřebeni nebo atice* *<u>ZS Zeleň sídelní ostatní:</u>* • *v případě šikmých střech max. 1 nadzemní podlaží bez využití podkroví* • *v případě plochých střech max. 1 nadzemní podlaží* *<u>ZK Zeleň krajinná:</u>* • *v případě šikmých střech max. 1 nadzemní podlaží bez využití podkroví* • *v případě plochých střech max. 1 nadzemní podlaží*
Minimální podíl zeleně	*<u>BI Bydlení individuální:</u>* • *min. 60 %* *<u>RI Rekreace individuální:</u>* • *min. 60 %* *<u>OV Občanské vybavení veřejné:</u>* • *v zastavěném území min. 10 %* • *v zastavitelných plochách min. 20%* *<u>ZS Zeleň sídelní ostatní:</u>* • *min. 70 %*

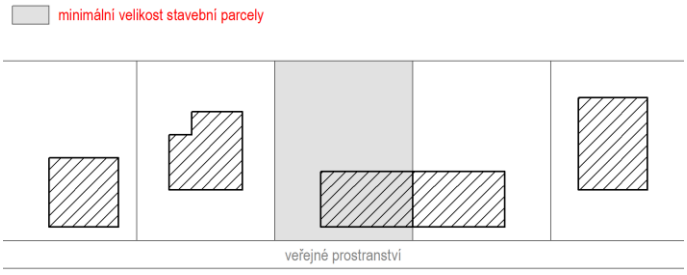
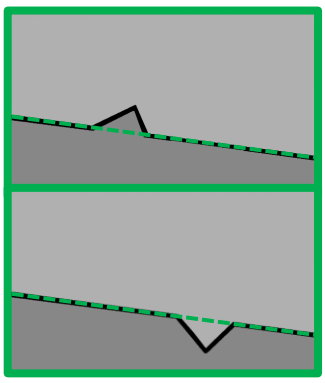
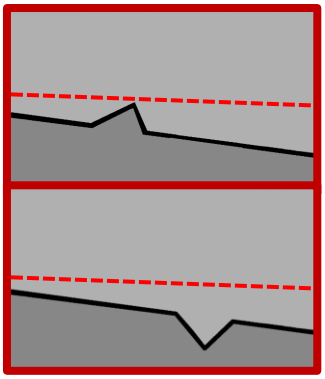
	<u>ZK Zeleň krajinná:</u> • *min. 90 %*

[53] Za kapitolu I.F.3.2. Podrobné podmínky pro umístění a prostorového uspořádání staveb – regulační prvky se vkládá kapitola nová, která zní:

I.F.3.3. Vymezení definic pojmů

Pojem	***Definice pojmu***
Hranice mezi pozemky	*Hranice mezi stavebními pozemky jejich částmi nebo soubory pozemků, které tvoří jeden celek, většinou pod společným oplocením. Na hranici mezi pozemky je většinou umisťováno oplocení.*
Podkroví	*Podkroví je definováno jako obytný přístupný prostor nad nadzemním podlažím, vymezený konstrukcí krovu a dalšími stavebními konstrukcemi, jako je nadezdívka v místě obvodové stěny na vnějším líci. Podkroví bude využito pouze jako jednopodlažní prostor.*
Hlavní budova	*Budovou hlavní se rozumí budova, která určuje účel výstavby a odpovídá funkčnímu využití ploch s rozdílným způsobem využití.*
Vedlejší budova	*Vedlejší budovou se rozumí budova, která s budovou hlavní svým účelem užívání nebo umístěním souvisí a která zabezpečuje uživatelnost nebo doplňuje účel užívání budovy hlavní.*
Stavební čára	*V řešeném území se stanovuje povinnost respektovat stavební čáru otevřenou nebo volnou. Stavební čára je hranicí vymezující v rámci stavebního bloku nepřekročitelnou hranici trvalého zastavění budovami směrem do veřejného prostranství. Stavební čáru lze překročit pouze garáží nebo pergolou.* *<u>Stavební čára otevřená</u> vymezuje hranici zastavitelné a nezastavitelné části pozemku. Zástavba od ní nesmí nikde ve směru od veřejného prostranství ustupovat. Ve směru do veřejného prostranství je tato čára překročitelná např. balkonem, terasou, rizalitem či jinou modelací fasády, a to pouze při splnění podmínky, že tyto konstrukce nepřesáhnou délku předsazení 1 m od stavební čáry. Stavební čára může být také v celé své délce souvisle a úplně zastavěná.* 

	 *<u>Stavební čára volná</u> vymezuje hranici zastavitelné a nezastavitelné části bloku, jejíž zástavba může ve směru od veřejného prostranství libovolně ustupovat. Ve směru do veřejného prostranství je tato čára překročitelná např. balkonem, terasou, rizalitem či jinou modelací fasády, a to pouze při splnění podmínky, že tyto konstrukce nepřesáhnou délku předsazení 1 m od stavební čáry volné. Stavební čára může být také v celé své délce souvisle a úplně zastavěná.*  
Stavební hranice	*Stavební hranice vymezuje hranici zastavitelné a nezastavitelné části pozemku. Na rozdíl od stavební čáry neudává umístění polohy hlavního objektu, zástavba tedy na ni nemusí ležet. Udává meze plochy určené k zastavění hlavními budovami. Hlavní budova nesmí tuto hranici překročit. Plocha vymezená stavebními hranicemi udává zastavitelnou část pozemku pro hlavní objekty.*
Minimální podíl zeleně	*Pro definování intenzity využití stavebních pozemků je využíváno procento minimálního podílu zeleně. Jedná se o procento nezpevněných ploch určených pro růst vegetace nebo travnatých ploch, schopných vsakování dešťových vod. Minimální podíl zeleně se stanovuje z výměry stavebního pozemku.* *Do procento minimálního podílu zeleně se nezapočítává zatravňovací dlažba, ecorastr, zeleň na fasádách ani zeleň na střechách. Do zeleně na rostlém terénu se dále nezapočítávají plochy určené pro komunikace vč. pěších, plochy pro parkování, odstavování vozidel, terasy apod. bez ohledu na jejich stavebně-technické řešení a případnou schopnost vsakování. Dále se*

	nezapočítávají také bazény, zahradní domky, ploty a jejich podezdívky, opěrné zdi apod.
Minimální velikost stavebního pozemku	*Rozmezí výměry pro vymezování stavebních pozemků je dáno minimální výměrou pro vymezení stavebního pozemku.* 
Maximální výška	*Maximální výškou budovy se rozumí:* • *u rovných střech výška atiky,* • *u šikmých střech výška hřebene.* *Stanovuje se v metrech nad původním, rostlém terénu.* *Maximální výška stavby je vždy měřena od nejnižšího bodu stavby k nejvyššímu bodu stavby, přičemž se do této výšky nezapočítávají komíny, antény, hromosvody, výdechy TZB, zábradlí.* *Nejnižší bod stavby je definován v nejnižším místě půdorysného průmětu stavby do původního rostlého terénu před zahájením stavebních prací. Za původní terén se považuje i terén, který vznikl zavezením lokálních nerovností tak, aby terén pozemku tvořil souvislou rovinu. Touto lokální úpravou nesmí dojít k umělému navýšení celého pozemku.*
	Ukázka zavezení lokálních nerovností tak, aby terén pozemku tvořil souvislou rovinu.  *Ukázka zavezení lokálních nerovností představující umělé navyšování terénu – nedodržení územního plánu.* 
Maximální počet podlaží	*Počet podlaží určuje maximální počet nadzemních podlaží, případně využitelné podkroví.*

Dvojdům	*Zástavba dvou domů, jejichž štítové zdi na sebe navazují, pozemek není v celé šířce zastavěn.*
Ustupující podlaží	*Ustupujícím podlažím se rozumí podlaží nad posledním plnohodnotným podlažím nebo jiným ustupujícím podlažím, jehož obvodové stěny ustupují alespoň od jedné hrany (vždy se však musí jednat o hranu směřující do veřejného prostranství) převažující roviny vnější obvodové stěny budovy o 1,5 m.*

[54] V kapitole I.F.G. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A PLOCH PRO ASANACI, PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT se celý text ruší a nahrazuje se textem novým, který zní:

Územní plán Adamov vymezuje níže uvedenou veřejně prospěšnou stavbu:

INDEX	***POPIS***
VD.1	*Koridor pro umístění místní komunikace „Na Lukách"*

[55] Kapitoly I.H. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO, S UVEDENÍM, V ČÍ PROSPĚCH JE PŘEDKUPNÍ PRÁVO ZŘIZOVÁNO, PARCELNÍCH ČÍSEL POZEMKŮ, NÁZVU KATASTRÁLNÍHO ÚZEMÍ A PŘÍPADNĚ DALŠÍCH ÚDAJŮ PODLE § 8 KATASTRÁLNÍHO ZÁKONA, I.I. STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ PODLE § 50 ODST. 6 STAVEBNÍHO ZÁKONA, I.J. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV A STANOVENÍ MOŽNÉHO BUDOUCÍHO VYUŽITÍ, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEHO PROVĚŘENÍ a I.L. ÚDAJE O POČTU LISTŮ VÝROKOVÉ ČÁSTI ÚZEMNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ GRAFICKÉ ČÁSTI VÝROKU se ruší.

[56] Číslování kapitoly I.K se mění na I.H a dále se index Z8 mění na index Z.8.

[57] V podkapitole I.F.2. Podmínky pro využití ploch a jejich prostorové uspořádání se v plochách RO REKREACE NA ODDECHOVÝCH PLOCHÁCH v přípustném využití za první odrážku doplňuje odrážka nová, která zní: „sportoviště, víceúčelová hřiště, dětská hřiště".

[58] V podkapitole I.F.2. Podmínky pro využití ploch a jejich prostorové uspořádání se v plochách OV OBČANSKÉ VYBAVENÍ VEŘEJNÉ v přípustném využití za první odrážku doplňuje odrážka nová, která zní: „na pozemcích parc. č. 6/1, 6/3, 7/8 a 7/9 vše v k.ú. Adamov ú Českých Budějovic lze realizovat a stavby pro bydlení".

ODŮVODNĚNÍ

1 STRUČNÝ POPIS POSTUPU POŘÍZENÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU

O pořízení změny č. 1 územního plánu Adamov a jejím zadání rozhodlo Zastupitelstvo obce Adamov dne 4.1.2024 usnesením č. 15/6a/2024. Následně došlo ke zpracování návrhu změny č. 1 územního plánu Adamov a jejímu projednání. Společné jednání a veřejné projednání se uskutečnilo dne 28.8.2025. K návrhu změny byly uplatněny souhlasná stanoviska a taktéž jedna připomínka. Nicméně připomínka po své obsahové stránce nesměřovala k obsahu změny č. 1 územního plánu Adamov. Po společném a veřejném projednání byl o stanovisko požádán i Krajský úřad Jihočeského kraje z hlediska posouzení souladu s Politikou územního rozvoje ČR, nadřazenou územně plánovací dokumentací a širších vztahů v území. Toto stanovisko bylo nesouhlasné z důvodu rozporu se Zásadami územního rozvoje Jihočeského kraje. Zde je nutné uvést, že v průběhu pořízení změny č. 1 územního plánu Vidov došlo k vydání aktualizace 4b Zásad územního rozvoje Jihočeského kraje, která výrazným způsobem převymezila územní systém ekologické stability regionální a nadregionální úrovně. Z tohoto důvodu došlo k upravení návrhu č. 1 územního plánu Adamov spočívající ve vymezení regionálního ÚSES dle aktualizace 4b. Současně s tou to úpravou bylo nutné převymezit i lokální úroveň ÚSES. Po těchto úpravách se konalo opakované veřejné projendání a opakované společné jednání. Důvodem tohoto opakované projednání bylo převymezení ÚSES. Opakované veřejné projendání a opakované společné jednání se konalo dne 8.1.2026. K návrhu změny byly uplatněny souhlasná stanoviska včetně Krajského úřadu Jihočeského kraje a taktéž jedna připomínka. Nicméně připomínka po své obsahové stránce nesměřovala k měněným částem od společného jednání a veřejného projednání. Následně byla změna č. 1 územního plánu Adamov předložena Zastupitelstvu obce Adamov k vydání. O vydání změny č. 1 rozhodlo Zastupitelstvo obce Adamov dne … a změna nabyla účinnosti dne … .

2 VYHODNOCENÍ SOULADU S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ A S POŽADAVKY TOHOTO ZÁKONA,

Obecně jsou cíle a úkoly územního plánování popsány v §§ 38 a 39 stavebního zákona, které změna č. 1 územního plánu Adamov, jak je uvedeno níže, respektuje. S ohledem k povaze změny, která ze své podstaty řeší pouze dílčí otázky regulace území, není možné, aby plnila veškeré úkoly územního plánování. Popsány jsou proto pouze úkoly týkající se č. 1 územního plánu Adamov.

2.1 SOULAD S CÍLI ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ

Základní princip dlouhodobé udržitelnosti vývoje obce je změnou č. 1 územního plánu Adamov respektován. Změna vytváří předpoklady pro rozvoj obce Adamov v oblasti bydlení, kdy vhodně aktualizuje podmínky prostorového uspořádání s cílem koordinovat budoucí podobu zástavby v obci, zejména její charakter a hustotu. Změnou č. 1 územního plánu Adamov taktéž dochází k uvedení územního plánu do souladu s platnými právními předpisy, tj. do jednotného standardu územně plánovací dokumentace.

Navržená úprava prostorové regulace nebude mít negativní dopad na příznivé životní prostředí a zajistí možnost rozvoje obce, aniž by byly ohroženy podmínky života budoucích generací. Změna svým řešením negativně neovlivňuje přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území včetně urbanistického a architektonického dědictví. Změna č. 1 územního plánu Adamov koordinuje veřejné i soukromé zájmy. Nastavené podmínky prostorové regulace jsou koordinovány se stanovisky dotčených orgánů uplatněných k návrhu změny č. 1 územního plánu Adamov. V

navrhovaném řešení dochází k optimálnímu sladění dílčích veřejných i soukromých zájmů, respektujících princip dlouhodobé udržitelnosti vývoje obce Srubec.

2.2 SOULAD S ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ

soulad s § 39 písm. a)	Zjištění a posouzení stavu území, jeho přírodních, kulturních a civilizačních hodnot je obsaženo v územně analytických podkladech, jejichž analýzy změna č. 1 územního plánu Adamov využívá.
soulad s § 39 písm. b)	Změna č. 1 územního plánu Adamov definuje podmínky prostorového uspořádání za účelem zlepšení stavu zastavěného území, podoby obytné zástavby. Změna č. 1 tak stanovuje jednoznačnou urbanistickou koncepci sídla umožňující jeho rozvoj a zároveň dostatečně ochraňuje jeho hodnoty.
soulad s § 39 písm. c)	Změna č. 1 územního plánu Adamov reaguje na požadavky na budoucí stav v území, čemuž odpovídá i přijaté řešení. Změna zohledňuje požadavky dotčených orgánů, veřejné záměry i záměry soukromé.
soulad s § 39 písm. d)	Změna č. 1 územního plánu Adamov definuje podmínky prostorového uspořádání za účelem zlepšení stavu zastavěného území a budoucí podoby obytné zástavby. Dostatečně tak chrání urbanistické, architektonické a estetické hodnoty území. Tyto podmínky stanovuje s ohledem na urbanistické založení sídla a s ohledem na požadavky na jeho budoucí rozvoj.
soulad s § 39 písm. e)	Není s ohledem na charakter změny řešen.
soulad s § 19 písm. f)	S ohledem na menší rozlohu krajiny ve správním území obce Adamov je změnou č. 1 územního plánu vyloučeno umisťování větrných a fotovoltaických elektráren ve volné krajině. Realizace fotovoltaických elektráren, resp. umisťování fotovoltaických panelů je připuštěno pouze v zastavěném území. Je tak upřednostněno zemědělské využívání krajiny, její vnímání jako hodné součásti životního prostředí a využívání krajiny taktéž zejména pro rekreaci a relaxaci, před neefektivním využíváním pro výrobu elektrické energie mající negativní dopady na živočichy, krajinný ráz, estetické vnímání krajiny, do rekreačního využívání krajiny a taktéž na přenosovou soustavu elektrické energie.
soulad s § 19 písm. g)	Není s ohledem na charakter změny řešen.
soulad s § 19 písm. h)	Změna č. 1 územního plánu Adamov zohledňuje navazující využití území a nijak nebrání jeho dalšímu rozvoji.
soulad s § 19 písm. i)	Není s ohledem na charakter změny řešen.
soulad s § 19 písm. j)	Koordinace veřejných zájmů s podněty na provedení změn v území je koordinována prostřednictvím stanovisek dotčených orgánů.
soulad s § 19 písm. k)	Není s ohledem na charakter změny řešen.
soulad s § 19 písm. l)	Změna č. 1 územního plánu Adamov umožňuje realizaci protipovodňových opatření v celém správním území obce Adamov, a to včetně možnosti realizaci vodních ploch a jiných opatření přispívající v krajině k vhodnému hospodaření s vodou.

soulad s § 19 písm. m)	Není s ohledem na charakter změny řešen.
soulad s § 19 písm. n)	Není s ohledem na charakter změny řešen.
soulad s § 19 písm. o)	Není s ohledem na charakter změny řešen.
soulad s § 19 písm. p)	Není s ohledem na charakter změny řešen.
soulad s § 19 písm. q)	Není s ohledem na charakter změny řešen.
soulad s § 19 písm. r)	Není s ohledem na charakter změny řešen.
soulad s § 19 písm. s)	Není s ohledem na charakter změny řešen.

2.3 SOULAD SE STAVEBNÍM ZÁKONEM

Změna č. 1 územního plánu Adamov Budějovic je zpracována v souladu zákonem č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění a jeho prováděcí vyhláškou č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu. Změna č. 1 uvádí územní plán Adamov do jednotného standardu územně plánovací dokumentace.

3 VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ PODLE ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ

3.1 VYHODNOCENÍ SOULADU SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ

3.1.1 VYHODNOCENÍ STANOVISEK UPLATNĚNÝCH PO SPOLEČNÉM JEDNÁNÍ

V rámci společného jednání o změně č. 1 územního plánu Adamov byly uplatněna tato stanoviska:

Stanovisko, text stanoviska	**Vypořádání**
OBVODNÍ BÁŇSKÝ ÚŘAD PRO ÚZEMÍ KRAJŮ PLZEŇSKÉHO A JIHOČESKÉHO Č.j.: SBS 42663/2025 /OBÚ-06 s o u h l a s n é s t a n o v i s k o k návrhu změny č. 1 územního plánu Adamov dle § 94 odst. 3 stavebního zákona	Souhlasné stanovisko
Krajský úřad Jihočeský kraj Odbor životního prostředí, zemědělství a lesnictví Oddělení ochrany přírody, ZPF, SEA a CITES KUJCK 101116/2025	Souhlasné stanovisko

s o u h l a s n é s t a n o v i s k o návrhu změny č. 1 územního plánu Adamov	
Krajský úřad Jihočeský kraj Odbor životního prostředí, zemědělství a lesnictví Oddělení ekologie krajiny, vodního hospodářství a NATURA 2000 OZZL 97440/2025/jasl1 SO [1] – Stanovisko dle § 45i zákona o ochraně přírody a krajiny souhlasí s návrhem změny č. 1 územního plánu Adamov. [2] – Stanovisko z hlediska ostatních zájmů chráněných zákonem o ochraně přírody a krajiny. souhlasí s návrhem změny č. 1 územního plánu Adamov.	Souhlasné stanovisko
KRAJSKÁ HYGIENICKÁ STANICE JIHOČESKÉHO KRAJE SE SÍDLEM V ČESKÝCH BUDĚJOVICÍCH KHSJC 24265/2025/HOK CB-CK s e s o u h l a s í.	Souhlasné stanovisko
Ministerstvo dopravy MD/52799/2025/520 Z hlediska dopravy na pozemních komunikacích, námi sledovaných dálnicích a silnicích I. třídy, souhlasíme s projednávaným návrhem změny č. 1 územního plánu Adamov a požadavky neuplatňujeme. Z hlediska drážní dopravy souhlasíme s projednávaným návrhem změny č. 1 územního plánu Adamov a požadavky neuplatňujeme, jelikož nejsou dotčeny námi sledované zájmy. Z hlediska letecké dopravy souhlasíme s projednávaným návrhem změny č. 1 územního plánu Adamov a požadavky neuplatňujeme, jelikož nejsou dotčeny námi sledované zájmy. Z hlediska vodní dopravy souhlasíme s projednávaným návrhem změny č. 1 územního plánu Adamov a požadavky neuplatňujeme, jelikož nejsou dotčeny námi sledované zájmy.	Souhlasné stanovisko
Sekce majetková Ministerstva obrany odbor ochrany územních zájmů a státního odborného dozoru Čj. MO 763517/2025-1322 Ministerstvo obrany požaduje odstranit z odůvodnění na straně 25 (3.2 ZVLÁŠTNÍ ZÁJMY MINISTERSTVA OBRANY) odstavec „Koridor RR	Požadavky které obsahuje stanovisko budou do návrhu zapracovány.

směrů". Toto vymezené území se ve správním území obce nenachází. Na celém správním území je zájem Ministerstva obrany posuzován z hlediska povolování níže uvedených druhů staveb (dle ÚAP jev 119) Na celém správním území umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany: - výstavba, rekonstrukce a opravy dálniční sítě, rychlostních komunikací, silnic I. II. a III. třídy - výstavba a rekonstrukce železničních tratí a jejich objektů - výstavba a rekonstrukce letišť všech druhů, včetně zařízení - výstavba vedení VN a VVN - výstavba větrných elektráren - výstavba radioelektronických zařízení (radiové, radiolokační, radionavigační, telemetrická) včetně anténních systémů a opěrných konstrukcí (např. základnové stanice….) - výstavba objektů a zařízení vysokých 30 m a více nad terénem - výstavba vodních nádrží (přehrady, rybníky) - výstavba objektů tvořících dominanty v území (např. rozhledny) Ministerstvo obrany požaduje respektovat výše uvedené vymezené území a zapracovat do grafické části pod legendu koordinačního výkresu následující textovou poznámku: „Celé správní území je zájmovým územím Ministerstva obrany z hlediska povolování vyjmenovaných druhů staveb". V textové části je zapracováno správně. Za předpokladu správného zapracování limitů a zájmů MO v textové i grafické části v souladu s tímto stanoviskem nemáme dalších připomínek k předložené UPD a s návrhem Změny č. 1 Územního plánu Adamov souhlasíme.	
Ministerstvo průmyslu a obchodu MPO 85705/2025 S návrhem změny č.1 výše uvedeného územního plánu souhlasíme.	
Ministerstvo vnitra ČR Č. j. MV-110073-13/OSM-2019 V souladu s § 94 odst. 3 stavebního zákona Vám sdělujeme, že s návrhem změny č. 1 Územního plánu Adamov souhlasíme s podmínkou, že bude dodržena ochrana stávajících RRL spojů a perimetru zařízení MV ČR. Týká se lokality Baba, U kříže, k Hůrskému rybníku, Hůrský rybník (označení dle mapy 1:10 000), území mezi ulicemi K Rybníku – Na	Změna č. 1 Územního plánu Adamov řeší standardizaci a úpravu regulačních prvků pro výstavbu, nikoliv podrobnosti spojené s ochranou RRL spojů. Územní plán vychází z platných územně analytických podkladů, které zájmové území MV ČR obsahují. Ochrana zájmů MV ČR je tak zajištěna prostřednictvím postupů dle

Lukách, Slunečná – Královský Vrch, současně ulic Borová, Jižní, Souběžná, Nad Vodárnou, Horní, Adamovská a Nad Městem. Informace o zájmovém území MV ČR je obsahem územně analytických podkladů. V případě budoucích staveb nebo stavebních mechanismů, které by zasahovaly do perimetru RRL spoje MV ČR (Fresnelovy zóny), požadujeme, aby nejpozději v rámci příslušného správního řízení (projednání) bylo vyžádáno stanovisko MV ČR.	stavebního zákona v rámci navazujících řízení.
Ministerstvo životního prostředí Č. j.: MZP/2025/210/2750 Souhlasné stanovisko k návrhu změny č. 1 územního plánu Adamov	Souhlasné stanovisko
Státní pozemkový úřad SPU 361602/2025/herr Státní pozemkový úřad s návrhem změny č. 1 územního plánu Adamov souhlasí za níže uvedených požadavků. Státní pozemkový úřad, Krajský pozemkový úřad pro Jihočeský kraj sděluje, že v k.ú. Adamov u Českých Budějovic byly v listopadu roku 2008 zapsány do katastru nemovitostí výsledky pozemkových úprav. Na základě této skutečnosti tedy SPÚ požaduje, aby byly respektovány výsledky řízení o pozemkových úpravách, zejména se jedná o plán společných zařízení. K výše uvedenému připomínáme, že dle ust. § 2 zákona č. 139/2002 Sb. slouží výsledky pozemkových úprav jako neopomenutelný podklad pro územní plánování. SPÚ dále sděluje, že v obvodu obce Adamov, se nenachází stavby nebo úseky vodních děl – hlavní odvodňovací zařízení (HOZ), které jsou v majetku státu a v příslušnosti hospodařit Státního pozemkového úřadu v souladu s § 56 odst. 6 zákona č. 254/2001 Sb., o vodách, v platném znění a § 4 odst. 2 zákona č. 503/2012 Sb., o Státním pozemkovém úřadu a o změně některých souvisejících zákonů, v platném znění. V obvodu obce Adamov se dle dostupných informací na pozemcích v zájmovém území můžou nacházet stavby vodního díla – podrobné odvodňovací zařízení (dále jen „POZ"), které je příslušenstvím pozemků. Dostupné podklady - údaje o POZ (investicích do půdy za účelem zlepšení půdní úrodnosti) jsou neaktualizovanými historickými daty, která pořídila Zemědělská vodohospodářská správa digitalizací analogových map 1 : 10 000. Vzhledem k tomu, že neexistuje evidence meliorací (odvodnění a závlah)	Bez nutné úpravy změny. Změna č. 1 územního plánu Adamov Budějovic respektuje vodohospodářská zařízení.

a jejich následných změn (zrušení, rozšíření) od doby pořízení těchto dat (zákresy do map provedeny v 90. letech, jejich následná digitalizace proběhla přibližně v letech 2003-2007), nemusí proto tato data odpovídat skutečnému rozsahu meliorací na jednotlivých pozemcích. Údaje jsou k dispozici ke stažení na Portálu farmáře (http://eagri.cz/public/web/mze/farmar/LPIS/data-melioraci/) ve formátu shp a jsou také zobrazeny v LPIS/Životní prostředí/Nitrátová směrnice/Uložení hnojiv – detail/Meliorace. V případě dotčení POZ doporučujeme navrhnout taková opatření, která zachovají funkčnost systému plošného odvodnění. Návrh územně plánovací dokumentace musí respektovat zachování funkčnosti odvodňovacího systému (POZ i HOZ). Pro bližší informace o HOZ i POZ je možné kontaktovat Ing. Karla Kahudu, tel.: +420 702 126 603, oddělení vodohospodářských staveb České Budějovice, Státní pozemkový úřad. Státní pozemkový úřad, Krajský pozemkový úřad pro Jihočeský kraj nemá ke společnému jednání návrhu změny č. 1 územního plánu Adamov žádné další připomínky. Stanovisko SPÚ je platné 5 let od data vydání, nedojde-li ke změně územního plánu.	
Magistrát města České Budějovice, odbor ochrany životního prostředí OOZP/7339/2025/Do Magistrát města České Budějovice, odbor ochrany životního prostředí vydává stanovisko PODMÍNĚNĚ SOUHLASNÉ [1] z hlediska vodního hospodářství dle zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů, v platném znění: Veškeré plochy pro zástavbu i rekreaci budou napojeny na technickou infrastrukturu. Splašková kanalizace musí být zakončena centrální čistírnou odpadních vod. Dešťové vody musí být řešeny v souladu s § 5 odst. 3 vodního zákona – zadržováním, zasakováním na vlastním pozemku, tak aby nedocházelo ke zhoršení vodohospodářských poměrů pro okolní pozemky či zástavbu. z hlediska ochrany přírody a krajiny dle zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů: S předloženou změnou ÚP souhlasíme.	Požadavek na technickou infrastrukturu změna č. 1 UP neřeší. Požadavku tedy nelze vyhovět. V návrhu ÚP je stanoveno, že nová i stávající zástavba bude odkanalizována oddílnou kanalizací se svedením splaškových vod na kanalizační sběrač s napojením na ČOV. Dešťové vody musí být přednostně zasakovány či zadržovány na vlastním pozemku, není přípustné jejich přímé zaústění do kanalizace. ÚP dále ukládá využívání povrchových a retenčních opatření a v případě potřeby i jejich předčištění, čímž plně odpovídá požadavkům stanoviska. Platný územní plán tedy požadavek stanoviska obsahuje.

[2] z hlediska lesního hospodářství dle zákona č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů (lesní zákon), ve znění pozdějších předpisů a předpisů souvisejících: Orgán státní správy lesů podle lesního zákona stanový, že stavby nových hlavních budov mimo stávající zástavbu musí být umísťovány 30 m od faktické hranice PUPFL – v závislosti na průměrné výškové bonitě stromů, ostatní drobné stavby musí být umístěny 10 m od faktické hranice PUPFL, oplocení musí být umísťováno 5 m od faktické hranice PUPFL, aby byl zabezpečen průjezd lesnické a hasičské techniky. V případě proluk a stávající zástavby bude dodržena stávají uliční čára". Proto bude nutné z ploch pro bydlení individuální vyjmout pozemky 288/2, 286/3, 286/4 a 286/6, všechny Adamov u Českých Budějovic.	Požadavek na umisťování staveb ve vzdálenosti od hranice lesa zde uvádíme, že změna č.1 neřeší rozčlenění odstupových vzdáleností od hranice lesa. Změna č. 1 toto řešení ponechává na platných právních předpisech, který popisují možnosti umisťování staveb ve vzdálenosti 50 m od hranice lesa. Požadavku tedy nelze vyhovět.
[3] z hlediska nakládání s odpady dle zákona o odpadech č. 541/2020 Sb.: K návrhu změny územního plánu bez připomínek.	Bez požadavků

3.1.2 VYHODNOCENÍ STANOVISEK UPLATNĚNÝCH PO OPAKOVANÉM SPOLEČNÉM JEDNÁNÍ

V rámci opakovaného společného jednání o změně č. 1 územního plánu Adamov byly uplatněna tato stanoviska:

1	**Krajská hygienické stanice**

Text stanoviska:

Návrh změny č. 1 ÚP Adamov pro opakované společné jednání – stanovisko Krajské hygienické stanice Jihočeského kraje se sídlem v Českých Budějovicích.

Krajská hygienická stanice Jihočeského kraje se sídlem v Českých Budějovicích (dále jen „KHS Jč. kraje“) jako dotčený orgán státní správy dle § 82 odst. 2 písmene i) a j) zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon č. 258/2000 Sb.“), vydává podle § 77 zákona č. 258/2000 Sb. ve spojení s § 94 odst. 3 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, toto

stanovisko:

s Návrhem změny č. 1 ÚP Adamov pro opakované společné jednání, předloženým orgánu ochrany veřejného zdraví dne 09.12.2025 Obecním úřadem Adamov, Nad Pláckem 347, 373 71 Adamov

se souhlasí.

Odůvodnění:

Pořizovatel návrhu: Obecní úřad Adamov, Nad Pláckem 347, 373 71 Adamov
Zpracovatel návrhu: Studio MAP s.r.o., Ing. Lenka Šímová, 11/2025

Změna č. 1 ÚP provádí konverzi celého územního plánu Adamov do jednotného standardu v souladu s vyhláškou č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu.

Změna č. 1 územního plánu Adamov v rámci nastavení podmínek prostorové regulace využívá i prvků regulačního plánu jako je např. vymezení stavební čáry, řešení oplocené atd. Tyto prvky regulačního plánu využívá již stávající územní plán a změna č. 1 tak tedy upřesňuje nebo vhodně doplňuje již jednou prvky regulačního plánu stanovené, využité územním plánem Adamov.

Změna č. 1 územního plánu Adamov stanovila detailně podmínky prostorového uspořádání pro rozvojové lokality v sídle, a to při zohlednění převládajícího charakteru zástavby a její struktury. Důvodem je upřesnění nebo vhodné doplnění těchto podmínek stanovených v platném územním plánu.

K návrhu změny č. 1 ÚP Adamov pro sloučené společné jednání a veřejné projednání vydala KHS Jč. kraje souhlasné stanovisko dne 26.08.2025 pod č.j. KHSJC 24265/2025/HOK CB-CK.

Předložený návrh změny č. 1 ÚP Adamov pro opakované společné jednání byl posouzen především z hlediska zájmů na ochraně veřejného zdraví před hlukem v souladu s §§ 30 a 77 zákona č. 258/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

Pokyn pořizovatele:

Stanovisko souhlasné, bez nutnosti úprav ve změněn č. 1 územního plánu Adamov.

2	**Ministerstvo dopravy**

Text stanoviska:

Věc: Opakované společné jednání o návrhu změny č. 1 územního plánu Adamov

STANOVISKO

Ministerstvo dopravy je podle § 17 zákona č. 2/1969 Sb., o zřízení ministerstev a jiných ústředních orgánů státní správy České republiky, v platném znění, ústředním orgánem a odpovídá za tvorbu státní politiky v oblasti dopravy a v rozsahu své působnosti za její uskutečňování. § 22 citovaného zákona dále stanovuje, že ministerstva zpracovávají koncepce rozvoje svěřených odvětví.

Ministerstvo dopravy jako dotčený orgán podle § 40 odst. 2 písm. f) zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, v platném znění, podle § 56 písm. d) zákona č. 266/1994 Sb., o dráhách, v platném znění, podle § 88 odst. 1 písm. k) zákona č. 49/1997 Sb., o civilním letectví, v platném znění a podle § 4 zákona č. 114/1995 Sb., o vnitrozemské plavbě, v platném znění,

k upravenému návrhu změny č. 1 územního plánu Adamov vydává stanovisko podle § 2 a § 54 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění, obdobně podle § 149 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., v platném znění:

Z hlediska dopravy na pozemních komunikacích, námi sledovaných dálnicích a silnicích I. třídy, **souhlasíme** s projednávaným návrhem změny č. 1 územního plánu Adamov a požadavky neuplatňujeme.

Z hlediska drážní dopravy **souhlasíme** s projednávaným návrhem změny č. 1 územního plánu Adamov a požadavky neuplatňujeme, jelikož nejsou dotčeny námi sledované zájmy.

Z hlediska letecké dopravy **souhlasíme** s projednávaným návrhem změny č. 1 územního plánu Adamov a požadavky neuplatňujeme, jelikož nejsou dotčeny námi sledované zájmy.

Z hlediska vodní dopravy **souhlasíme** s projednávaným návrhem změny č. 1 územního plánu Adamov a požadavky neuplatňujeme, jelikož nejsou dotčeny námi sledované zájmy.

Pokyn pořizovatele:

Stanovisko souhlasné, bez nutnosti úprav ve změněn č. 1 územního plánu Adamov.

3	**Ministerstvo obrany**

Text stanoviska:

Ministerstvo obrany, sekce majetková, odbor ochrany územních zájmů a státního odborného dozoru ve smyslu ustanovení § 36 v kontinuitě na § 317 odst. 2 a § 334a odst. 2 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon"), jako věcně a místně příslušný ve smyslu zákona č. 222/1999 Sb., o zajišťování obrany České republiky, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o zajišťování obrany ČR"), a v souladu s Rozkazem ministryně obrany č. 27/2024 – Zabezpečení územního plánování v působnosti Ministerstva obrany, v platném znění, **vydává** ve smyslu § 94 odst. 3 stavebního zákona ve spojení s § 111 odst. 5 stavebního zákona

stanovisko, jehož obsah je závazný pro opatření obecné povahy dle stavebního zákona,

ve kterém ve veřejném zájmu žádá o zapracování limitů a zájmů MO do návrhu územně plánovací dokumentace.

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

Ochranném pásmu leteckých zabezpečovacích zařízení Ministerstva obrany, které je nutno respektovat podle ustanovení § 37 zákona č. 49/1997 Sb. o civilním letectví.
V území od 5 do 30 km od stanoviště radaru lze povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany – viz. ÚAP – jev 102a. Jedná se o výstavbu (včetně rekonstrukce a přestavby) větrných elektráren, výškových staveb, venkovního vedení vvn a vn, základnových stanic mobilních operátorů. V tomto vymezeném území může být výstavba větrných elektráren, výškových staveb nad 30 m nad terénem a staveb tvořících dominanty v terénu výškově omezena nebo zakázána.
V území do vzdálenosti 5km od stanoviště radaru lze povolit veškerou nadzemní výstavbu, železniční trakce, souvislé kovové konstrukce včetně výsadby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany – viz. ÚAP – jev 102a. V tomto vymezeném území může být výstavba omezena nebo zakázána.

Ministerstvo obrany požaduje respektovat výše uvedené vymezené území a zapracovat je do textové části návrhu územního plánu včetně rozdělení ochranného pásma na dvě části. Do grafické části koordinačního výkresu zakreslete hranici 5 km od stanoviště radaru. Textovou

poznámku pod legendou koordinačního výkresu týkající se tohoto zájmového území zachovejte.

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)

Toto vymezené území je v textové i grafické části ÚPD správně zapracováno a musí být i nadále stabilizováno.

Za předpokladu správného zapracování limitů a zájmů Ministerstva obrany v textové i grafické části v souladu s tímto stanoviskem nemá Ministerstvo obrany dalších připomínek k předložené ÚPD a s návrhem Změny č. 1 Územního plánu Adamov souhlasí.

Odůvodnění:
Ministerstvo obrany provedlo po obdržení oznámení pořizovatele územně plánovací dokumentace (dále jen „ÚPD“) vyhodnocení výše uvedeného návrhu z pozice dotčeného orgánu.

Výše uvedená vymezená území Ministerstva obrany tvoří neopomenutelné limity v území nadregionálního významu a jejich respektování a zapracování do ÚPD je požadováno ve veřejném zájmu pro zajištění obrany a bezpečnosti státu.

Toto stanovisko Ministerstva obrany je uplatněno v kontinuitě na vydané vyjádření MO k návrhu zadání ÚPD a poskytnuté údaje o území úřadu územního plánování pro zpracování územně analytických podkladů ORP.

Ministerstvo obrany nemá k předloženému návrhu ÚPD další připomínky za předpokladu zapracování výše uvedených vymezených území MO do textové i grafické části v souladu s tímto stanoviskem. Jedná se o provedení úprav části Odůvodnění, které neovlivňují koncepci předložené ÚPD. Veškeré požadavky Ministerstva obrany jsou uplatněny ve veřejném zájmu na zajištění obrany a bezpečnosti státu a jsou deklarací stávajících strategicky důležitých limitů v území, jejichž nerespektování by vedlo k ohrožení funkčnosti speciálních zařízení MO.

Za předpokladu správného zapracování limitů a zájmů MO v textové i grafické části v souladu s tímto stanoviskem nemá Ministerstvo obrany dalších připomínek k předložené ÚPD a s návrhem Změny č. 3 Územního plánu Vidov souhlasí.

Pokyn pořizovatele:

V grafické části je zapracováno v souladu s ÚAP ORP České Budějovice.

4	**Ministerstvo průmyslu a obchodu**

Text stanoviska:

Stanovisko k návrhu změny č. 1 územního plánu Adamov – opakované společné jednání

ZÁVAZNÁ ČÁST

Z hlediska působnosti Ministerstva průmyslu a obchodu ve věci využívání nerostného bohatství a ve smyslu ustanovení § 15 odst. 2 zákona č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon), ve znění pozdějších předpisů uplatňujeme k výše uvedené územně plánovací dokumentaci podle ustanovení § 54 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon"), ve spojení s § 94 odst.3 stavebního zákona, následující stanovisko.

S návrhem změny č. 1 výše uvedeného územního plánu souhlasíme.

ODŮVODNĚNÍ

Ve správním území obce se nenacházejí žádné dobývací prostory, ložiska nerostů, prognózní zdroje vyhrazených nerostů ani chráněná ložisková území. Z uvedeného důvodu není nutno stanovit žádné podmínky k ochraně a hospodárnému využití nerostného bohatství.

Pokyn pořizovatele:

Stanovisko souhlasné, bez nutnosti úprav ve změněn č. 1 územního plánu Adamov.

5	**Magistrát města České Budějovice, odbor ochrany životního prostředí**

Text stanoviska:

STANOVISKO K Opakovanému společné jednání o návrhu změny č. 1 územního plánu Adamov

Magistrát města České Budějovice, odbor ochrany životního prostředí, jako příslušný orgán podle ustanovení § 10 a § 11 zákona 500/2004 Sb. správní řád: za oddělení vodní hospodářství podle § 106 odst. 2 posuzuje záměr v souladu s ust. § 5a zákona 254/2001 Sb. Zákona o vodách a o změněn některých zákonů (vodní zákon); za OPK § 77 odst. (1) písm. u) zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, (dále jen „zákon o ochraně přírody a krajiny"); za zákon o odpadech § 146, odst. 1, písm. e), orgán státní správy lesů § 48 odst. (2) písmeno b) zákona č. 289/1995 Sb. o lesích a o změně a doplnění některých zákonů ve znění pozdějších předpisů (dále jen lesní zákon), *uplatňuje stanoviska k návrhu územního plánu, regulačního plánu, vymezení zastavěného území a územního opatření z hlediska zájmů chráněných tímto zákonem a jsou dotčeným orgánem při jejich pořizován, není-li příslušný jiný orgán ochrany přírody*
Magistrát města České Budějovice, odbor ochrany životního prostředí obdržel dne 9.12.2025 výzvu k uplatnění připomínky K Opakovanému společné jednání o návrhu změny č. 1 územního plánu Adamov s termínem pro uplatnění do 15 dnů ode dne konání společného jednání.

identifikační údaje žadatele: Obecní úřad Adamov, Nad Pláckem 347, 373 71 Adamov
evidenční číslo: 323

Magistrát města České Budějovice, odbor ochrany životního prostředí vydává stanovisko
PODMÍNĚNĚ SOUHLASNÉ

I.

- **z hlediska <u>vodního hospodářství</u> dle zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů, v platném znění:**

K návrhu změny územního plánu č.1 nemáme připomínek.
Oprávněná úřední osoba: Ing. Šturmová, DiS./386801103

II.

- **z hlediska <u>ochrany přírody a krajiny</u> dle zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů:**

S předloženým návrhem změny územního plánu souhlasíme.
Oprávněná úřední osoba: Ing. Žižka/386801107

III.

- **z hlediska <u>lesního hospodářství</u> dle zákona č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů (lesní zákon), ve znění pozdějších předpisů a předpisů souvisejících:**

Orgán státní správy lesů podle lesního zákona stanovuje, že stavby nových hlavních budov mimo stávající zástavbu musí být umísťovány 30 m od faktické hranice PUPFL – v závislosti na průměrné výškové bonitě stromů, ostatní drobné stavby musí být umístěny 10 m od faktické hranice PUPFL, oplocení musí být umísťováno 5 m od faktické hranice PUPFL, aby byl zabezpečen průjezd lesnické a hasičské techniky. V případě proluk a stávající zástavby bude v obou případech dodržena stávající „uliční čára", což je případ ploch Z. 5 a Z.6.
Oprávněná úřední osoba: Ing. Maršík, DiS./386801119

IV.

- **z hlediska <u>nakládání s odpady</u> dle zákona o odpadech č. 541/2020 Sb.:**

K návrhu změny územního plánu bez připomínek.
Oprávněná úřední osoba: Ing. Janouch/386801120

<u>Pokyn pořizovatele:</u>

Předmětem opakovaného společného jednání není vymezování nových zastavitelných ploch ve vzdálenosti 30 m od hranice lesa.

6	**Krajský úřad Jihočeského kraje, odbor životního prostředí, zemědělství a lesnictví, oddělení ochrany přírody, ZPF, SEA a CITIES**

Text stanoviska:

Stanovisko k návrhu změny č. 1 územního plánu Adamov pro opakované veřejné projednání z hlediska zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů.

Krajský úřad – Jihočeský kraj, odbor životního prostředí, zemědělství a lesnictví (dále jen „krajský úřad"), jako příslušný správní orgán podle ust. § 67 odst. 1 písm. g) zákona č. 129/2000 Sb., o krajích (krajské zřízení), ve znění pozdějších předpisů, v souladu s ust. § 13 odst. 1 písm. b) a ust. § 17a písm. a) zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon"), uplatňuje

souhlasné stanovisko

k návrhu změny č. 1 územního plánu Adamov pro opakované veřejné projednání.

Předmětem návrhu změny č. 1 územního plánu Adamov pro opakované veřejné projednání je uvedení územního plánu Adamov, resp. jeho změny č. 1 do souladu s nadřazenou územně plánovací dokumentací. V předloženém návrhu změny č. 1 územního plánu Adamov pro opakované veřejné projednání nedochází k návrhu nových zastavitelných ploch, ploch přestavby či ploch změn v krajině nebo nových koridorů, které by vyžadovaly vyhodnocení předpokládaného záboru zemědělského půdního fondu, proto zůstává v platnosti stanovisko vydané k návrhu změny č. 1 územního plánu Adamov ze dne 02. 09. 2025 pod čj. KUJCK 101116/2025.

Předložený návrh změny územního plánu respektuje obecné zásady ochrany ZPF podle ustanovení § 4 zákona a není v rozporu s ustanovením § 5 odst. 1 zákona.

Pokyn pořizovatele:

Stanovisko souhlasné, bez nutnosti úprav ve změněn č. 1 územního plánu Adamov.

7	**Krajský úřad Jihočeského kraje, odbor životního prostředí, zemědělství a lesnictví, oddělení ekologie krajiny, vodního hospodářství a NATURA 2000**

Text stanoviska:

Stanovisko k návrhu změny č. 1 územního plánu Adamov – opakované společné jednání

Krajský úřad – Jihočeský kraj, odbor životního prostředí, zemědělství a lesnictví, (dále též „krajský úřad"), jako příslušný orgán podle ustanovení § 77a odst. 4 písm. z) zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, (dále jen „zákon o ochraně přírody a krajiny"), uplatňuje stanoviska k návrhu zásad územního rozvoje, územního plánu, regulačního plánu, vymezení zastavěného území a územního opatření z hlediska zájmů chráněných tímto zákonem a je dotčeným orgánem při jejich pořizování.

Krajský úřad obdržel dne 9. 12. 2025 v souladu s § 93 odst. 5 a § 94 odst. 1 ve vazbě na § 103 odst. 3 a § 111 odst. 5 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, (dále jen „stavební zákon") **oznámení o opakovaném společném jednání a adrese uložení návrhu změny č. 1 územního plánu Adamov** (dále též „změna č. 1 ÚP").

Krajský úřad po posouzení předložených podkladů, v rámci své místní a věcné příslušnosti podle zákona o ochraně přírody a krajiny, sděluje následující:

V úvodu krajský úřad konstatuje, že k návrhu změny č. 1 ÚP pro společné jednání vydal zdejší orgán ochrany přírody **stanovisko** č. j.: KUJCK 97442/2025 ze dne 22. 8. 2025, které bylo **souhlasné** v části [1] dle § 45i zákona o ochraně přírody a krajiny i v části [2] z hlediska ostatních zájmů chráněných zákonem o ochraně přírody a krajiny.

Dne 9. 10. 2025 nabyla účinnosti 4b. aktualizace Zásad územního rozvoje, (dále jen „ZÚR"), která řeší mimo jiné i úpravu vymezení prvku územního systému ekologické stability (dále jen „ÚSES") regionálního významu ve správním území obce Adamov, včetně jeho přečíslování.

Z tohoto důvodu bylo nezbytné návrh změny č. 1 ÚP upravit v souladu s touto nadřazenou územně plánovací dokumentací. **K této podstatné úpravě pro opakované projednání** vydal následně krajský úřad **dle § 45i zákona o ochraně přírody a krajiny souhlasné stanovisko** č. j.: KUJCK 134035/2025 ze dne 1. 12. 2025.

(Srov., viz návrh změny č. 1 ÚP pro nové opakované společné jednání.)

[1] – Stanovisko dle § 45i zákona o ochraně přírody a krajiny

Krajský úřad jako příslušný správní orgán podle ustanovení § 67 odst. 1 písm. g) zákona č. 129/2000 Sb., o krajích (krajské zřízení), ve znění pozdějších předpisů, a dále dle ustanovení § 77a

odst. 4 písm. o) zákona o ochraně přírody a krajiny, v návaznosti na oznámení doručené dne 9. 12. 2025 a s odkazem na ustanovení § 103 odst. 5 stavebního zákona vydává v souladu s ustanovením § 45i odst. 1 zákona o ochraně přírody a krajiny a na základě předložených podkladů k danému návrhu změny č. 1 ÚP toto stanovisko:

souhlasí
s návrhem změny č. 1 územního plánu Adamov
pro opakované společné jednání.

Uvedený návrh změny č. 1 územního plánu Adamov pro opakované společné jednání **nemůže mít samostatně nebo ve spojení s jinými záměry nebo koncepcemi významný vliv** na předměty ochrany nebo celistvost evropsky významných lokalit (dále jen „EVL") nebo ptačích oblastí (dále jen „PO") ležících na území v působnosti krajského úřadu.

Odůvodnění:

Ve správním území obce Adamov, které je celé řešeným územím předloženého návrhu změny č. 1 ÚP pro opakované společné jednání, v příslušnosti zdejšího orgánu ochrany přírody, se nenachází žádná EVL ani PO. Nejbližšími prvky soustavy NATURA 2000 jsou EVL CZ0313138 Vrbenské rybníky, PO CZ0311037 Českobudějovické rybníky a EVL CZ0314124 Blanský les, které jsou od tohoto správního území vzdáleny vzdušnou čarou cca 6,3 km.

Bližší informace o významu a případných faktorech ohrožujících předměty ochrany v těchto EVL a PO jsou dostupné v Ústředním seznamu ochrany přírody https://drusop.nature.cz/portal/.

Vzhledem k charakteru koncepce navrhovaných záměrů a jejich umístění v dostatečné vzdálenosti od zmiňovaných EVL a PO **nemůže** v žádném případě předloženým návrhem změny č. 1 ÚP dojít ovlivnění nebo narušení předmětů ochrany v těchto prvcích soustavy NATURA 2000.

[2] – Stanovisko z hlediska ostatních zájmů chráněných zákonem o ochraně přírody a krajiny

Krajský úřad jako příslušný orgán podle ustanovení § 77a odst. 4 písm. z) zákona o ochraně přírody a krajiny a na základě předložených podkladů, v návaznosti na oznámení doručené dne 9. 12. 2025 a s odkazem na ustanovení § 103 odst. 3 stavebního zákona vydává k danému návrhu změny č. 1 ÚP toto stanovisko:

souhlasí
s návrhem změny č. 1 územního plánu Adamov
pro opakované společné jednání.

Z návrhu změny č. 1 územního plánu Adamov pro opakované společné jednání je možné se domnívat, že **nedojde** k dotčení či narušení zájmů ochrany přírody v daném území, u nichž je k výkonu státní správy příslušný krajský úřad ve smyslu ustanovení § 77a zákona o ochraně přírody a krajiny, **a proto k němu nemá krajský úřad žádné výhrady.**

Odůvodnění

Podle ustanovení § 77a odst. 4 písm. e), písm. i) a písm. k) zákona o ochraně přírody a krajiny:

Ve správním území obce Adamov, které je celé řešeným územím předloženého návrhu změny č. 1 ÚP pro opakované společné jednání, v příslušnosti zdejšího orgánu ochrany přírody, se nenachází žádné zvláště chráněné území ani jeho ochranné pásmo.

Podle ustanovení § 12 odst. 3 zákona o ochraně přírody a krajiny:

Do předmětného území nezasahuje žádný z přírodních parků.

přičemž dne 9. 10. 2025 nabyla účinnosti 4b. aktualizace ZÚR, která řeší mimo jiné i úpravu vymezení a přečíslování prvků ÚSES nadregionálního a regionálního významu ve správním území obce Vidov.

Toto stanovisko nenahrazuje stanoviska dalších případně dotčených orgánů ochrany přírody ve smyslu § 76 a § 77 zákona o ochraně přírody a krajiny.

Podle ustanovení § 77a odst. 6 zákona o ochraně přírody a krajiny:

Ve správním území obce Adamov, které je celé řešeným územím předloženého návrhu změny č. 1 ÚP pro opakované společné jednání, v příslušnosti krajského úřadu, se nenachází žádný prvek ÚSES nadregionálního významu. Nově v souladu se 4.b aktualizací ZÚR zasahuje do tohoto správního území jeden prvek ÚSES regionálního významu, a to regionální biocentrum (dále jen „RBC“) RBC 195 Na babě.

Vzhledem k charakteru koncepce navrhovaných záměrů bez vymezování nových zastavitelných ploch a změn koncepce územního plánu Adamov, absenci ZCHÚ a vymezení uvedeného RBC v souladu se ZÚR, v platném znění, lze z návrhu změny č. 1 ÚP pro opakované společné jednání usuzovat, že **nedojde** k dotčení nebo narušení zákonem chráněných zájmů v ochraně přírody v působnosti krajského úřadu.

Toto stanovisko nenahrazuje stanoviska dalších případně dotčených orgánů ochrany přírody ve smyslu § 76 a § 77 zákona o ochraně přírody a krajiny.

Pokyn pořizovatele:

Stanovisko souhlasné, bez nutnosti úprav ve změněn č. 1 územního plánu Adamov.

8	**Státní pozemkový úřad**

Text stanoviska:

STANOVISKO K NÁVRHU ZMĚNY Č. 1 ÚZEMNÍHO PLÁNU ADAMOV – OPAKOVANÉ SPOLEČNÉ JEDNÁNÍ

Státní pozemkový úřad, Krajský pozemkový úřad pro Jihočeský kraj, jako věcně a místně příslušný správní úřad podle zákona č. 503/2012 Sb., o Státním pozemkovém úřadu a o změně některých souvisejících zákonů, a podle ust. § 19 písm. c) zákona č. 139/2002 Sb., o pozemkových úpravách a pozemkových úřadech a o změně zákona č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "zákon č. 139/2002 Sb.") a v souvislosti s ust. § 149 odst. 1 a 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, posoudil upravený návrh změny č. 1 územního plánu Adamov, obdržený dne 09.12.2025

Po zhodnocení souladu předloženého návrhu s požadavky zákona č. 139/2002 Sb., vydává Státní pozemkový úřad ve smyslu zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, toto koordinované stanovisko:

Státní pozemkový úřad s návrhem změny č. 1 územního plánu Adamov **souhlasí za níže uvedených požadavků.**

Odůvodnění:

Státní pozemkový úřad, Krajský pozemkový úřad pro Jihočeský kraj sděluje, že v k.ú. Adamov u Českých Budějovic byly v listopadu roku 2008 zapsány do katastru nemovitostí výsledky pozemkových úprav. Na základě této skutečnosti tedy SPÚ požaduje, aby byly respektovány výsledky řízení o pozemkových úpravách, zejména se jedná o plán společných zařízení.
K výše uvedenému připomínáme, že dle ust. § 2 zákona č. 139/2002 Sb. slouží výsledky pozemkových úprav jako neopomenutelný podklad pro územní plánování.

SPÚ dále sděluje, že v obvodu obce Adamov, se nenachází stavby nebo úseky vodních děl – hlavní odvodňovací zařízení (HOZ), které jsou v majetku státu a v příslušnosti hospodařit Státního pozemkového úřadu v souladu s § 56 odst. 6 zákona č. 254/2001 Sb., o vodách, v platném znění a § 4 odst. 2 zákona č. 503/2012 Sb., o Státním pozemkovém úřadu a o změně některých souvisejících zákonů, v platném znění.

V obvodu obce Adamov se dle dostupných informací na pozemcích v zájmovém území můžou nacházet stavby vodního díla – podrobné odvodňovací zařízení (dále jen „POZ“), které je příslušenstvím pozemků. Dostupné podklady - údaje o POZ (investicích do půdy za účelem zlepšení půdní úrodnosti) jsou neaktualizovanými historickými daty, která pořídila Zemědělská vodohospodářská správa digitalizací analogových map 1 : 10 000. Vzhledem k tomu, že neexistuje evidence meliorací (odvodnění a závlah) a jejich následných změn (zrušení, rozšíření) od doby pořízení těchto dat (zákresy do map provedeny v 90. letech, jejich následná digitalizace proběhla přibližně v letech 2003-2007), nemusí proto tato data odpovídat skutečnému rozsahu meliorací na jednotlivých pozemcích. Údaje jsou k dispozici ke stažení na Portálu farmáře (http://eagri.cz/public/web/mze/farmar/LPIS/data-melioraci/) ve formátu shp a jsou také zobrazeny v LPIS/Životní prostředí/Nitrátová směrnice/Uložení hnojiv – detail/Meliorace.

V případě dotčení POZ doporučujeme navrhnout taková opatření, která zachovají funkčnost systému plošného odvodnění.

Návrh územně plánovací dokumentace musí respektovat zachování funkčnosti odvodňovacího systému (POZ i HOZ). Pro bližší informace o HOZ i POZ je možné kontaktovat Ing. Karla Kahudu, tel.: +420 702 126 603, oddělení vodohospodářských staveb České Budějovice, Státní pozemkový úřad.

Státní pozemkový úřad, Krajský pozemkový úřad pro Jihočeský kraj nemá k opakovanému společnému jednání návrhu změny č. 1 územního plánu Adamov žádné další připomínky či požadavky.

Stanovisko SPÚ je platné 5 let od data vydání, nedojde-li ke změně územního plánu.

Pokyn pořizovatele:

Změna č. 1 územního plánu respektuje meliorační opatření s ohledem na podrobnost územního plánu. Předmětem opakovaného společného jednání není vymezování nových zastavitelných ploch ve vzdálenosti 30 m od hranice lesa.

9	**Ministerstvo vnitra**

Text stanoviska:

Stanovisko k návrhu Změny č. 1 Územního plánu Adamov

S t a n o v i s k o

Ministerstvo vnitra ČR (dále jen „MV ČR“) je dotčeným orgánem ve smyslu § 36 odst. 1 a § 317 odst. 2 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“). MV ČR se vyjadřuje k územně plánovací dokumentaci nebo její změně dotýká-li se vymezeného území pro zajišťování bezpečnosti státu. Dále se vyjadřuje k povolování záměrů a nezbytným úpravám u již zřízených staveb.

MV ČR obdrželo oznámení o konání opakovaného společného jednání o návrhu Změny č. 1 Územního plánu Adamov a uplatňuje následující stanovisko.

*V souladu s příslušnými ustanoveními stavebního zákona, Vám sdělujeme, že **Změna č. 1 Územního plánu Adamov je ve střetu s RRL spojem MV ČR v polygonu vymezeného území MV ČR pro zajišťování bezpečnosti státu** ve smyslu § 36 stavebního zákona. Týká se plochy Na Werku, v k. ú. Adamov.*

*V případě budoucích staveb nebo stavebních mechanismů, které by zasahovaly do perimetru RRL spoje MV ČR (Fresnelovy zóny) požadujeme, aby **nejpozději v rámci příslušného správního řízení (projednání) bylo vyžádáno stanovisko MV ČR**.*

Z á v ě r

Souhlasíme s návrhem Změny č. 1 Územního plánu Adamov, pokud bude dodržena ochrana stávajícího RRL spoje MV ČR v polygonu vymezeného území MV ČR.

Pokyn pořizovatele:

V grafické části je zapracováno v souladu s ÚAP ORP České Budějovice.

10	**Ministerstvo životního prostředí**

Text stanoviska:

S T A N O V I S K O

dle § 54 odst. 1 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů k návrhu změny č. 1 územního plánu Adamov z hlediska ochrany a využití nerostného bohatství.

Ministerstvo životního prostředí, odbor výkonu státní správy I, oddělení České Budějovice (dále jen „ministerstvo"), jako dotčený orgán dle ustanovení § 15 odst. 2 zákona č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon), ve znění pozdějších předpisů, a § 13 odst. 2 zákona č. 62/1988 Sb., o geologických pracích, ve znění pozdějších předpisů, **vydává**:

Souhlasné stanovisko

k návrhu změny č. 1 územního plánu Adamov

(Ing. Lenka Šímová, 11/2025)

O d ů v o d n ě n í

Ministerstvo obdrželo dne 09.12.2025 veřejnou vyhlášku s oznámením termínu společného jednání návrhu změny č. 1 územního plánu Adamov s možností uplatnění stanoviska do 15 dnů od konání tohoto jednání.

Ministerstvo posoudilo předmětný návrh a vzhledem k faktu, že v řešeném území nejsou evidována chráněná ložisková území, chráněná území pro zvláštní zásahy do zemské kůry, výhradní ložiska nerostných surovin, schválené prognózní zdroje ani dobývací prostory a poddolovaná území č. 2104 Rudolfov u Čes.Budějovic a č. 6006 Úsilné – Hůry (Eliášova štola) jsou předloženým návrhem změny č. 1 územního plánu Adamov respektována, vydává souhlasné stanovisko a neuplatňuje žádné požadavky z hlediska ochrany a využití nerostného bohatství.

Pokyn pořizovatele:

Stanovisko souhlasné, bez nutnosti úprav ve změněn č. 1 územního plánu Adamov.

3.2 ZVLÁŠTNÍ ZÁJMY MINISTERSTVA OBRANY

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

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

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

- výstavba, rekonstrukce a opravy dálniční sítě, rychlostních komunikací, silnic I. II. a III. třídy
- výstavba a rekonstrukce železničních tratí a jejich objektů
- výstavba a rekonstrukce letišť všech druhů, včetně zařízení
- výstavba vedení VN a VVN
- výstavba větrných elektráren
- výstavba radioelektronických zařízení (radiové, radiolokační, radionavigační, telemetrická) včetně anténních systémů a opěrných konstrukcí (např. základnové stanice…)

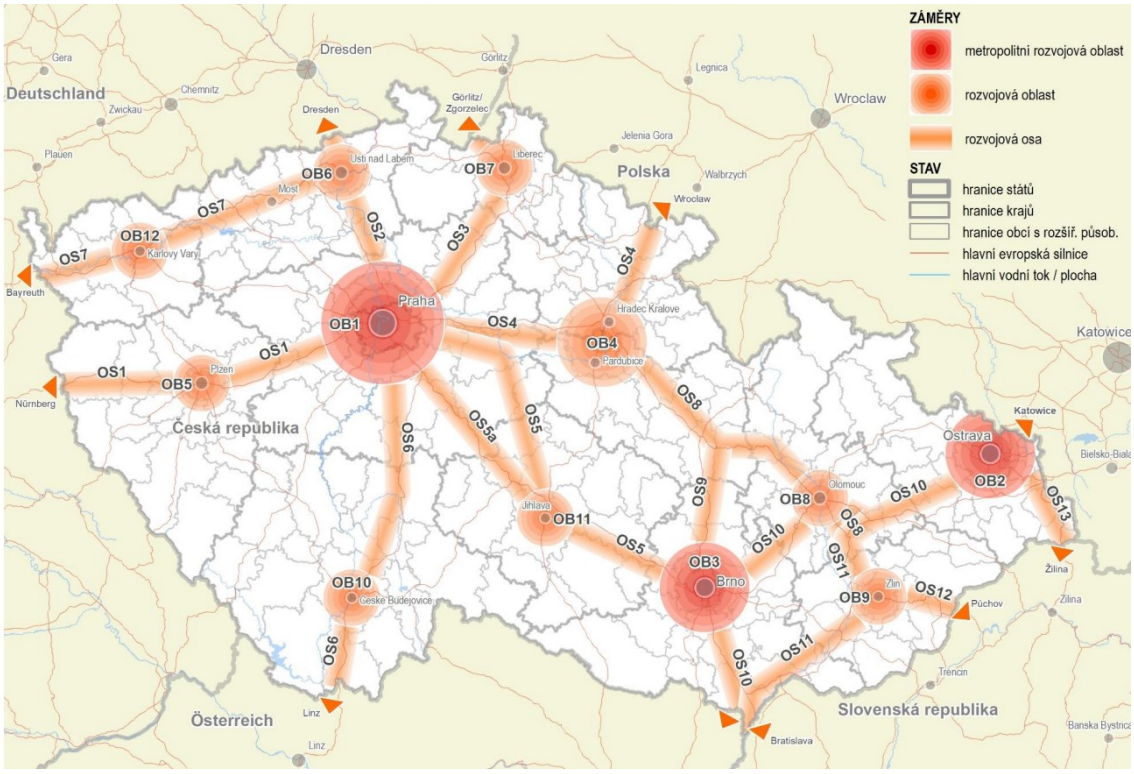
- výstavba objektů a zařízení vysokých 30 m a více nad terénem
- výstavba vodních nádrží (přehrady, rybníky)
- výstavba objektů tvořících dominanty v území (např. rozhledny)

4 VYHODNOCENÍ SOULADU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM

4.1 VYHODNOCENÍ SOULADU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE

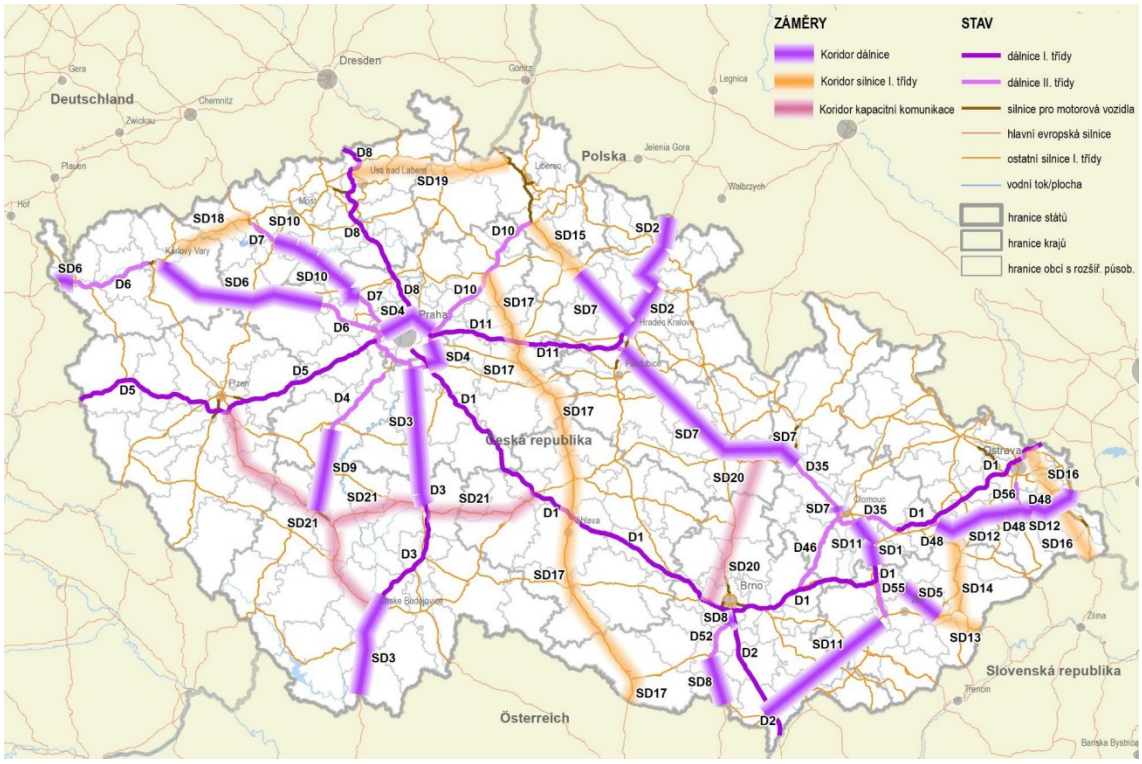
ROZVOJOVÉ OBLASTI A ROZVOJOVÉ OSY, SPECIFICKÉ OBLASTI

Politika územního rozvoje ČR, v platném znění, vymezuje rozvojové osy, rozvojové oblasti a specifické oblasti republikového významu. Správní území obce Adamov leží v rozvojové oblasti OB 10 (rozvojová oblast České Budějovice). Změnou č. 1 územního plánu Adamov s ohledem na její charakter nedochází k ovlivnění úkolů stanovených pro tuto oblast.



KORIDORY A PLOCHY DOPRAVNÍ A TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

Politika územního rozvoje ČR, v platném znění, vymezuje záměry v oblasti dopravní a technické infrastruktury. Z těchto záměrů se řešeného území nedotýká žádný.

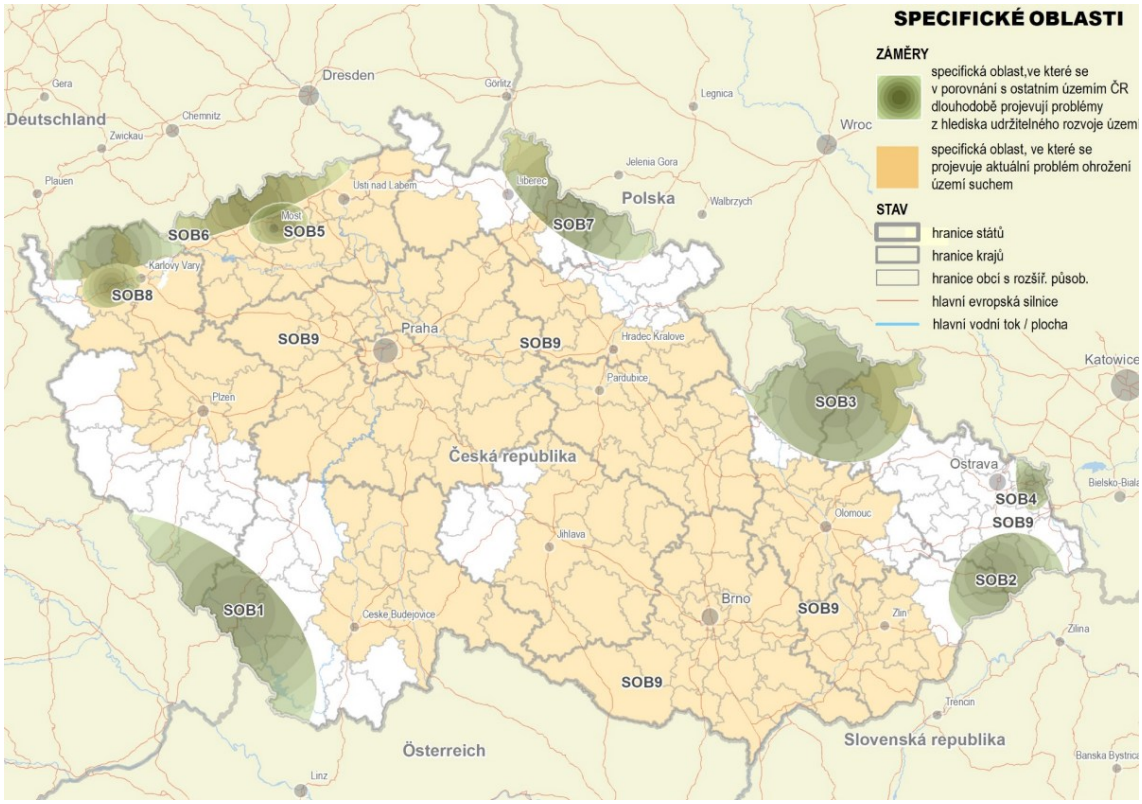


REPUBLIKOVÉ PRIORITY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ

Politika územního rozvoje ČR, v platném znění, stanovuje obecné priority a cíle územního rozvoje, které je třeba respektovat při územně plánovací činnosti. Vzhledem ke skutečnosti, kdy změna č. 1 územního plánu Adamov zásadním způsobem nemění stanovenou koncepci rozvoje danou platným územním plánem Adamov, lze konstatovat, že změna respektuje priority a cíle územního rozvoje stanovené v Politice územního rozvoje ČR, v platném znění.

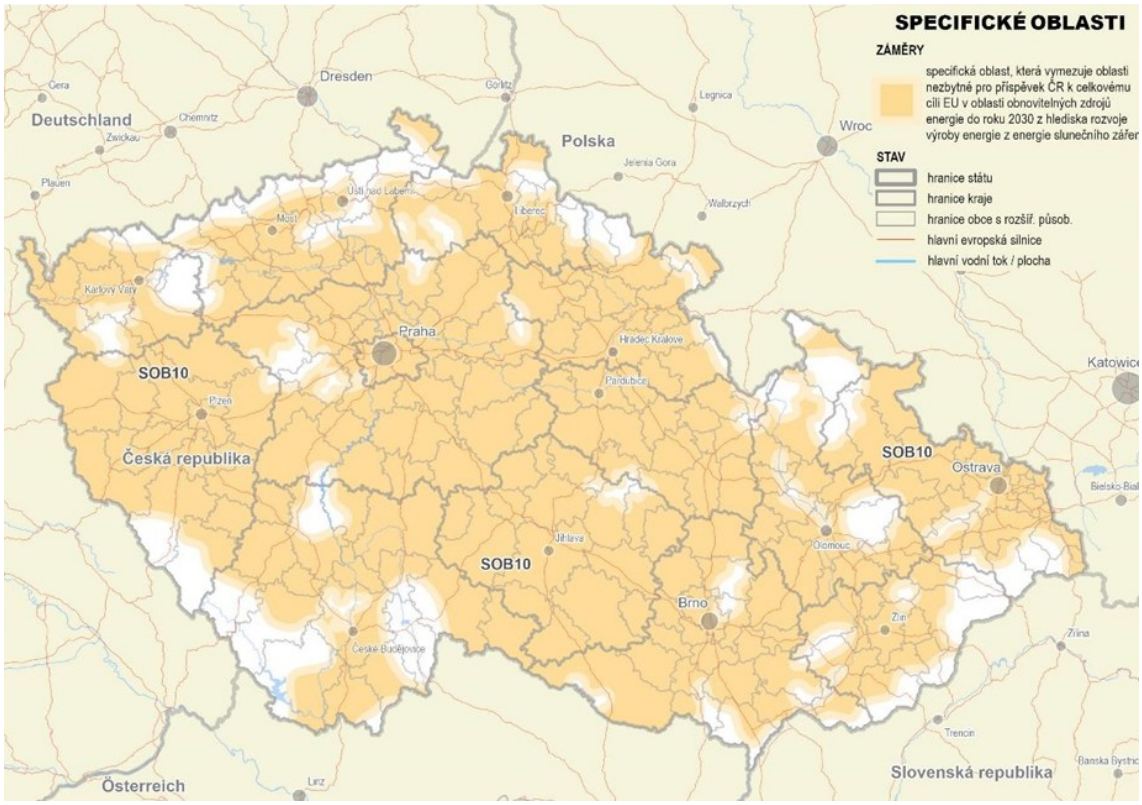
SPECIFICKÉ OBLASTI, VE KTERÝCH SE PROJEVUJÍ AKTUÁLNÍ PROBLÉMY REPUBLIKOVÉHO VÝZNAMU

Řešené území je zahrnuto do oblasti SOB9 – specifická oblast, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem. Změna č. 1 územního plánu Adamov respektuje důvody pro její vymezení a v rámci podmínek využití ploch s rozdílným způsobem využití umožňuje adekvátní řešení tohoto aktuálního problému.



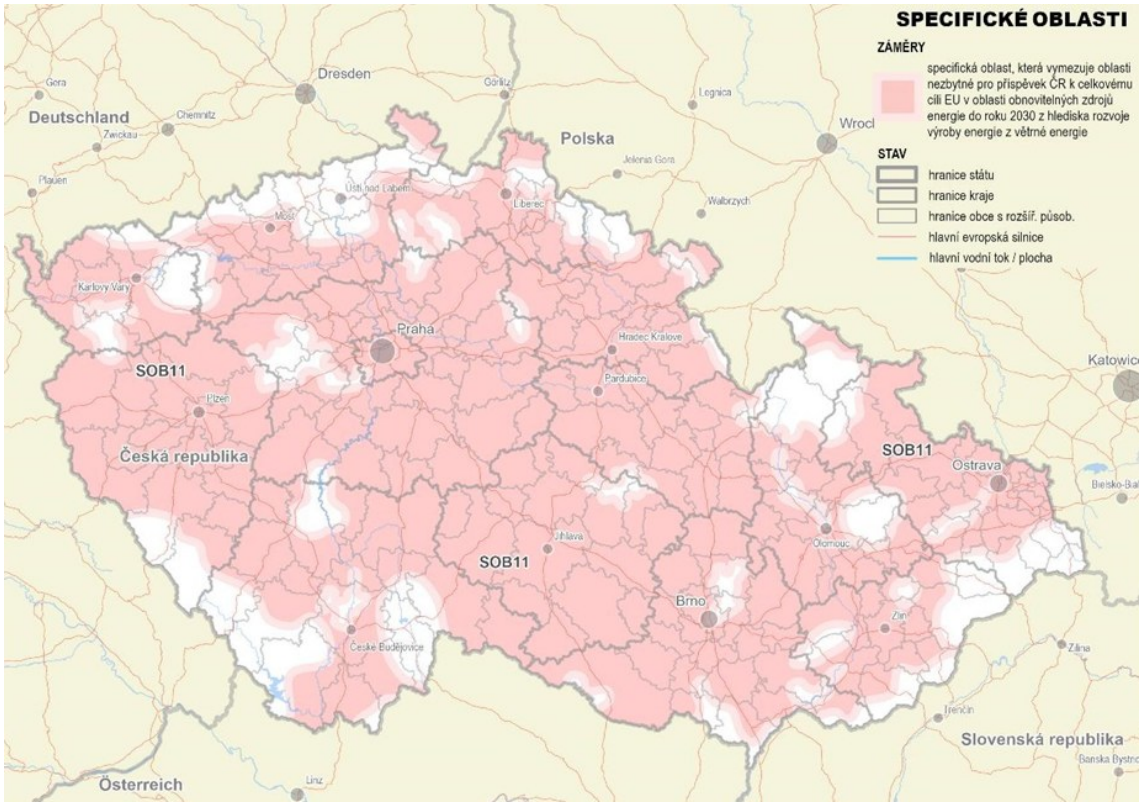
SPECIFICKÉ OBLASTI – OBLASTI NEZBYTNÉ PRO PŘÍSPĚVEK ČR K CELKOVÉMU CÍLI EU V OBLASTI OBNOVITELNÝCH ZDROJŮ ENERGIE DO ROKU 2030 Z HLEDISKA ROZVOJE VÝROBY ENERGIE Z ENERGIE SLUNEČNÍHO ZÁŘENÍ

Řešené území je zahrnuto do oblasti nezbytné pro příspěvek ČR k celkovému cíli EU v oblasti obnovitelných zdrojů energie. Změna č. 1 územního plánu Adamov respektuje důvody pro její vymezení, nicméně nevymezuje žádné nové záměry v oblasti obnovitelných zdrojů elektrické energie.



SPECIFICKÉ OBLASTI – 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

Řešené území je zahrnuto do oblasti nezbytné pro příspěvek ČR k celkovému cíli EU v oblasti obnovitelných zdrojů energie. Změna č. 1 územního plánu Srubec respektuje důvody pro její vymezení, nicméně s ohledem na situování správního území obce Adamov není vhodné zde umisťovat stavby pro výroby energie z větrné energie. Změna č. 1 územního plánu Adamov žádné nové záměry v oblasti obnovitelných zdrojů elektrické energie.



4.2 ÚZEMNÍ ROZVOJOVÝ PLÁN

Územní rozvojový plán 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, se ale nepoužije do doby vydání změny, která jej uvede do souladu s požadavky podle stavebního zákona. Soulad návrhu změna č. 1 územního plánu Adamov nebyl s touto dokumentací posuzován.

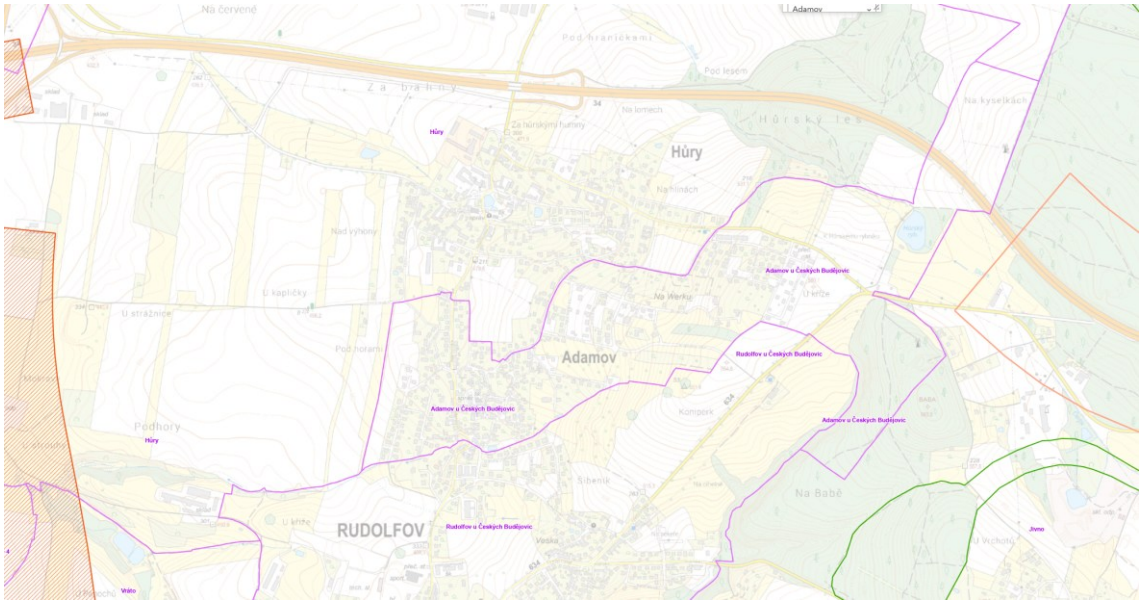
4.3 VYHODNOCENÍ SOULADU SE ZÁSADAMI ÚZEMNÍHO ROZVOJE JIHOČESKÉHO KRAJE

ROZVOJOVÉ OBLASTI A ROZVOJOVÉ OSY, SPECIFICKÉ OBLASTI

Zásady územního rozvoje Jihočeského kraje, v platném znění, vymezují rozvojové osy, rozvojové oblasti a specifické oblasti nadmístního významu a upřesňují rozvojové osy, rozvojové oblasti a specifické oblasti republikového významu. Řešené území změny č. 1 územního plánu Adamov leží v rozvojové oblasti republikového významu OB 10 (rozvojová oblast České Budějovice). Změnou č. 1 územního plánu Adamov s ohledem na její charakter nedochází k ovlivnění úkolů stanovených pro tuto oblast. Tyto úkoly jsou respektovány platným územním plánem Adamov a změnou č. 1 nedochází ke změnám v jejich respektování.

KORIDORY A PLOCHY DOPRAVNÍ A TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

Zásady územního rozvoje Jihočeského kraje, v platném znění, vymezují záměry v oblasti dopravní a technické infrastruktury. Správním územím obce Adamov neprochází žádný z těchto záměrů.



vymezení správního území obce Adamov

PLOCHY ÚZEMNÍHO SYSTÉMU EKOLOGICKÉ STABILITY

Zásady územního rozvoje Jihočeského kraje, v platném znění, vymezují územní systém ekologické stability nadregionálního a regionálního významu. Ve správním územím obce Adamov se nachází prvek regionální úrovně, a to regionální biocentrum RBC.195 Na babě. Změna č. 1 územního plánu Adamov toto biocentrum respektuje a vymezuje ho.

ROZVOJOVÉ PLOCHY

Zásady územního rozvoje Jihočeského kraje, v platném znění, vymezují nebo definují rozvojové plochy nadmístního významu pro bydlení, výrobu a průmysl, sport a rekreaci, těžbu nerostných surovin, asanaci a asanační úpravy. Ve správním území obce Adamov se nenachází žádná takováto plocha nadmístního významu.

PRIORITY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ KRAJE

Zásady územního rozvoje Jihočeského kraje, v platném znění stanovují priority územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území (zajištění příznivého životního prostředí, hospodářského rozvoje a sociální soudržnosti obyvatel). S ohledem k povaze změny, která ze své podstaty řeší pouze dílčí otázky regulace území, není možné, aby plnila veškeré priority územního plánování kraje. Popsány jsou proto pouze priority, zásady a úkoly týkající se změny č. 1 územního plánu Adamov.

priority pro zajištění příznivého životního prostředí	• Řešením změny č. 1 územního plánu Adamov nedochází k novým záborům zemědělského půdního fondu. Změnou č. 1 územního plánu Adamov dochází k upřesnění a doplnění podmínek prostorového uspořádání, které nemají na zajištění příznivého životního prostředí vliv.
priority pro zajištění hospodářského rozvoje	• Nejsou s ohledem na charakter území změny č. 1 územního plánu Adamov řešeny.

priority pro zajištění sociální soudržnosti obyvatel	• Stanovením podmínek prostorového uspořádání zohledňujících charakter a strukturu konkrétní lokality dochází ve změněn č. 1 územního plánu Adamov k vytváření podmínek pro zachování stávajícího výrazu sídla. • Změna č. 1 územního plánu Adamov definuje podmínky prostorového uspořádání za účelem zlepšení stavu zastavěného území, podoby obytné zástavby. Změna č. 1 tak stanovuje jednoznačnou urbanistickou koncepce sídla umožňující jeho rozvoj a zároveň dostatečně ochraňuje jeho hodnoty.

PODMÍNKY KONCEPCE OCHRANY A ROZVOJE PŘÍRODNÍCH, KULTURNÍCH A CIVILIZAČNÍCH HODNOT

Zásady územního rozvoje Jihočeského kraje, v platném znění, stanovují podmínky koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot. Územní plán tyto priority respektuje a dále rozvíjí. S ohledem k povaze změny, která ze své podstaty řeší pouze dílčí otázky regulace území, není možné, aby plnila veškeré podmínky ochrany hodnot. Popsány jsou proto pouze podmínky týkající se změny č. 1 územního plánu Adamov.

podmínky koncepce ochrany a rozvoje přírodních hodnot	• Navržené řešení změny nekoliduje se zájmy ochrany přírody a krajiny.
podmínky koncepce ochrany a rozvoje kulturních hodnot	• Změna č. 1 územního plánu Adamov definuje podmínky prostorového uspořádání za účelem zlepšení stavu zastavěného území a budoucí podoby obytné zástavby. Dostatečně tak chrání urbanistické, architektonické a estetické hodnoty území. Tyto podmínky stanovuje s ohledem na urbanistické založení sídla a s ohledem na požadavky na jeho budoucí rozvoj.
podmínky koncepce ochrany a rozvoje civilizačních hodnot	• Nejsou s ohledem na charakter změny č. 1 územního plánu Adamov řešeny.

PODMÍNKY PRO ZACHOVÁNÍ NEBO DOSAŽENÍ CÍLOVÝCH CHARAKTERISTIK KRAJINY

Zásady územního rozvoje Jihočeského kraje, v platném znění, definují základní typy krajiny a stanovují pro ně zásady využívání území. Změnou č. 1 územního plánu Adamov nedochází ke změnám koncepce řešení krajiny, definované v platném územním plánu Adamov.

ÚZEMNÍ STUDIE KRAJSKÉHO ÚŘADU

Do řešeného území územního plánu zasahuje **Územní studii krajiny Jihočeského kraje** (ÚSK JČK). Změnou č. 1 územního plánu Adamov nedochází k ovlivnění územních podmínek pro zachování nebo dosažení cílových kvalit krajiny nebo požadavků na uspořádání a využití území a úkolů pro územní plánování, jež ÚSK JČK pro individuální krajinné jednotky stanovuje.

Do řešeného území zasahuje **Územní studie Metropolitní oblasti České Budějovice** (MOCB). Změnou č. 1 územního plánu Adamov nedochází k ovlivnění rozvojových vizí nebo požadavků na uspořádání území a úkolů pro územní plánování, jež MOCB pro rozvoj metropolitní oblasti popisuje.

5 VYHODNOCENÍ SOULADU SE ZADÁNÍM ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

1. požadavky na urbanistickou koncepci

Změna územního plánu prověří podmínky prostorového uspořádání územního plánu a stanovené prvky regulačního plánu v souladu s urbanistickou koncepcí územního plánu Adamov. Cílem je, aby navrhovaná výstavba lépe reagovala na aktuální podobu obce.

Plnění:

Změna č. 1 územního plánu Adamov definuje podmínky prostorového uspořádání za účelem zlepšení stavu zastavěného území a budoucí podoby obytné zástavby.

2. požadavky na zpracování územního plánu s prvky regulačního plánu

Změna územního plánu v rámci podmínek prostorového uspořádání stanoví prvky regulačního plánu.

Plnění:

Změna č. 1 územního plánu Adamov v rámci nastavení podmínek prostorové regulace využívá i prvků regulačního plánu jako je např. vymezení stavební čáry, řešení oplocené atd. Je však nutné zmínit, že tyto prvky regulačního plánu využívá již stávající územní plán a změna č. 1 tak tedy upřesňuje nebo vhodně doplňuje již jednou prvky regulačního plánu stanovené, využité územním plánem Adamov.

3. upřesnění nebo doplnění uspořádání obsahu návrhu územního plánu a jeho odůvodnění

Změna územního plánu bude zpracována v souladu s platnými právními předpisy.

Plnění:

Změna č. 1 územního plánu Adamov uvádí platný územní plán Adamov do jednotného standardu územně plánovací dokumentace.

6 ZÁKLADNÍ INFORMACE O VÝSLEDCÍCH VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ, VČETNĚ VÝSLEDKŮ VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ A POSOUZENÍ VLIVU NA PŘEDMĚT OCHRANY A CELISTVOST EVROPSKY VÝZNAMNÉ LOKALITY NEBO PTAČÍ OBLAST

Vzhledem ke skutečnosti, kdy nebylo krajským úřadem v uplatněném stanovisku požadováno posoudit změnu č. 1 územního plánu Adamov z hlediska vlivů na životní prostředí a stejně tak byl podle výše uvedeného paragrafu vyloučen významný vliv na evropsky významnou lokalitu a ptačí oblast, nebylo provedeno vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území.

7 SDĚLENÍ, JAK BYLO ZOHLEDNĚNO VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ

Vzhledem ke skutečnosti, kdy nebylo krajským úřadem v uplatněném stanovisku požadováno posoudit změnu č. 1 územního plánu Adamov z hlediska vlivů na životní prostředí a stejně tak byl podle výše uvedeného paragrafu vyloučen významný vliv na evropsky významnou lokalitu a ptačí oblast, nebylo provedeno vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území.

Stanovisko krajského úřadu k návrhu koncepce podle § 10g zákona o posuzování vlivů na životní prostředí proto nemohlo být uplatněno.

8 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

Vzhledem ke skutečnosti, kdy nebylo krajským úřadem v uplatněném stanovisku požadováno posoudit změnu č. 1 územního plánu Adamov z hlediska vlivů na životní prostředí a stejně tak byl podle výše uvedeného paragrafu vyloučen významný vliv na evropsky významnou lokalitu a ptačí oblast, nebylo provedeno vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území.

Stanovisko krajského úřadu k návrhu koncepce podle § 10g zákona o posuzování vlivů na životní prostředí proto nemohlo být uplatněno.

9 KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ

9.1 ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ

9.1.1 UVEDENÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU DO SOULADU S JEDNOTMÝM STANDADREM ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE

Změna č. 1 územního plánu Adamov kompletně převádí stávající územní plán do jednotného standardu územně plánovací dokumentace platném od 1.7.2024 a definovaném a vyhláškou č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu. Jedná se o zákonnou povinnost vyplývající ze zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění.

9.1.2 PROVEDENÉ ZMĚNY VE VZTAHU K URBANISTICKÉ KONCEPCI

Změna č. 1 územního plánu Adamov stanovila detailně podmínky prostorového uspořádání pro rozvojové lokality v sídle, a to při zohlednění převládajícího charakteru zástavby a její struktury.

Důvodem je upřesnění nebo vhodné doplnění těchto podmínek stanovených v platném územním plánu.

Doplnění počtu bytových jednotek:

Regulace maximálního počtu bytových jednotek v představuje legitimní nástroj územního plánování, jehož cílem je zajistit vyvážený rozvoj území, ochranu urbanistických hodnot sídla a taktéž zaručit dostatek kapacit veřejné infrastruktury např. kapacita školky, dimenze sítí technické infrastruktury, kapacita dopravní infrastruktury apod.). Stanovení tohoto limitu má za cíl umožnit obci Adamov efektivně regulovat jak intenzitu využití území a předcházet nadměrnému zahušťování zástavby, které by mohlo negativně ovlivnit charakter lokality, tak i kvalitu bydlení a kapacitu veřejné infrastruktury.

Významným důvodem pro regulaci počtu bytových jednotek je tedy ochrana kapacit veřejné infrastruktury, zejména dopravní infrastruktury, technické infrastruktury, parkovacích kapacit a občanské vybavenosti. Zvýšení počtu bytových jednotek zpravidla generuje vyšší dopravní zátěž, zvýšené nároky na parkování a větší zatížení inženýrských sítí. Bez odpovídající regulace by mohlo docházet k přetížení stávající infrastruktury a zhoršení kvality prostředí pro stávající i budoucí obyvatele.

Regulace počtu bytových jednotek rovněž přispívá k ochraně kvality obytného prostředí, zejména ve vztahu k zachování určitého soukromí, přiměřené míře zeleně a celkové prostorové kvalitě zástavby. Omezení intenzity využití pozemků pomáhá předcházet vzniku nadměrně objemných staveb nebo přestaveb rodinných domů na objekty s vysokým počtem bytů, které by mohly narušit měřítko a charakter okolní zástavby.

Co se týká zastavěného území, zde je urbanistická struktura založena na určitém měřítku zástavby, hustotě osídlení a typologii objektů. Nekontrolované navyšování počtu bytových jednotek v jednotlivých stavbách nebo při dostavbě proluk by mohlo vést k nepřiměřenému zvýšení hustoty obyvatel, které by nebylo v souladu s původní koncepcí zástavby a vedlo by k degradaci urbanistického charakteru území, snížení kvality veřejných prosto z důvodu zvýšení dopravní zátěže a v neposlední řadě i snížení kvality životy v obci z důvodu vyčerpání kapacit např. školky, zásobování vodou, občanské vybavenosti, sítí technické infrastruktury.

Co se týká zastavitelných ploch, zde je situace obdobná jako u zastavěného území. Obec předpokládá určitý nárůst obyvatel v důsledku výstavby v jednotlivých plochách. Tento nárůst je potřeba s ohledem na přípravu veřejné infrastruktury předvídat. Je zcela zásadní rozdíl, zda rodinné domy budou disponovat třemi bytovými jednotkami nebo jen jedno. Při výstavbě např.100 rodinných domů a předpokladu 2,5 obyvatel na bytovou jednotku může v obci přibýt 250 nových obyvatel při realizaci 1 bytové jednotky nebo také 750 nových obyvatel při realizaci 3 bytových jednotek.

Z hlediska principů územního plánování je proto regulace počtu bytových jednotek vhodným nástrojem k dosažení udržitelného rozvoje území, který respektuje urbanistickou strukturu sídla, kapacity infrastruktury a kvalitu obytného prostředí. Regulace maximálního počtu bytových jednotek sleduje legitimní cíle územního plánování, zejména:

- ochranu urbanistického charakteru území,
- zajištění přiměřené hustoty zástavby,
- ochranu kapacit dopravní a technické infrastruktury,
- ochranu kapacit školky,
- zachování kvality obytného prostředí.

S ohledem na stávající zástavbu, kde zcela převládá jedna bytová jednotka v rodinných domech, stav dopravní infrastruktury (zejména kapacitně velmi omezené silnice, velmi omezené možnosti parkování), stav technické infrastruktury (zejména dimenzování sítí na přiměřený nárůst počtu obyvatel), kapacity občanské vybavenosti (zejména omezená kapacita školky, nutnost zajištění kapacit základní školy mimo správní území obce Adamov), současnou absenci větších veřejných prostranství a požadovanou koncepcí rozvoje obce zvolila obec Adamov možnost výstavby s jednou bytovou jednotkou zajišťující odpovídající rozvoj s ohledem na veřejnou infrastrukturu a rozvojové možnosti obce.

Doplnění regulace podobu vikýře:

Regulace podoby a rozsahu vikýřů je stanovena s cílem zachovat charakter zástavby a zabránit nežádoucímu zvyšování intenzity využití území prostřednictvím faktického vytváření dalšího plnohodnotného podlaží v prostoru střechy.

V tradiční i současné obytné zástavbě představuje podkroví doplňkový obytný prostor, jehož architektonické řešení je podmíněno tvarem a sklonem střechy. Vikýře jsou v tomto kontextu běžným architektonickým prvkem umožňujícím osvětlení a částečné využití podkrovního prostoru. Pokud však není jejich forma přiměřeně regulována, mohou být využívány způsobem, který fakticky obchází stanovenou výškovou regulaci spočívající v limitu počtu podlaží.

Nadměrně velké nebo souvislé vikýře mohou vést k situaci, kdy je původní šikmá střecha ve významné části nahrazena téměř svislou konstrukcí, čímž vzniká prostor odpovídající svými parametry plnohodnotnému nadzemnímu podlaží. Takový postup by byl v rozporu s urbanistickou koncepcí území, která vychází z určitého měřítka zástavby a z omezené výškové hladiny staveb.

Regulace vikýřů proto sleduje zejména tyto cíle:

- zachování charakteru a měřítka zástavby, zejména v územích s převládající zástavbou rodinných domů,
- zachování dominantní role šikmé střechy jako významného prvku architektonického výrazu staveb,
- zabránění obcházení regulace počtu podlaží prostřednictvím nadměrného rozšiřování vikýřů,
- udržení přiměřené intenzity využití území a ochranu urbanistické struktury lokality.

Stanovení podmínek pro podobu a rozsah vikýřů tedy představuje legitimní nástroj regulace prostorového uspořádání zástavby a výškového uspořádání staveb. Regulace zároveň nebrání využití podkroví pro bydlení, ale pouze stanovuje takové podmínky, které zajišťují, že nedojde k faktickému vzniku dalšího plnohodnotného podlaží.

9.1.3 PŘEVYMEZENÍ ÚZEMNÍHO SYSTÉMU EKOLOGICKÉ STABILITY

Změnou č. 1 územního plánu Adamov dochází k zapracování územního systému ekologické stability z nadřazené územně plánovací dokumentace a s tímto souvisejícího převymezení lokálního územního systému ekologické stability, který je koordinován s Plánem místního ÚSES pro ORP České Budějovice zpracovaném v roce 2023 Magistrátem města České Budějovice.

V průběhu pořízení změny č. 1 územního plánu Adamov došlo k vydání aktualizace 4b Zásad územního rozvoje Jihočeského kraje, která výrazným způsobem převymezila územní systém ekologické stability regionální a nadregionální úrovně. Z tohoto důvodu došlo k upravení návrhu č. 1 územního plánu Adamov spočívající ve vymezení regionálního ÚSES dle aktualizace 4b. Touto úpravou regionálního ÚSES však došlo k nenávaznostem lokálního ÚSES. Změna č. 1 územního plánu Adamov tak upravila i lokální ÚSES, a to dle Plánu místního ÚSES pro ORP České Budějovice.

Provedené úpravy tak jednak zajišťuji soulad s nadřazenou územně plánovací dokumentací a dále vymezení lokálního ÚSES dle Plánu místního ÚSES pro ORP České Budějovice řešícího ÚSES komplexně a detailně v celém ORP České Budějovice zajištuje jeho provázanost s ÚSES regionální a nadregionální úrovně a jeho správnost a aktuálnost.

9.2 VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ V ÚZEMÍ

V případě převodu stávajícího územního plánu Adamov do jednotného standardu územně plánovací dokumentace je změna č. 1 územního plánu Adamov bez dopadu do nastavených koncepcí, tedy nedochází v případě koordinace využívání území z hlediska širších vztahů s okolními obcemi k nesouladům, je respektována a zajištěna návaznost na sousední správní území obcí.

Změnou č. 1 územního plánu Adamov taktéž dochází ke zapracování územního systému ekologické stability z nadřazené územně plánovací dokumentace a s tímto souvisejícího převymezení lokálního územního systému ekologické stability, který je navíc koordinován s Plánem místního ÚSES pro ORP České Budějovice, listopad 2023. V tomto případě dochází k nesouladům z hlediska širších vztahů, nicméně se nejedná o nesoulad způsobený územním plánem Adamov, ale aktualizací nadřazené územně plánovací dokumentace a aktualizací Plánem místního ÚSES řešícího detailně celé ORP České Budějovice. Tento nesoulad je tedy akceptovatelný, vyvolávající naopak nutnou aktualizaci vymezení územního systému ekologické stability v územně plánovacích dokumentacích sousedních obcí.

V rámci věcné změny č. 1 územního plánu Adamov spočívající v úpravě podmínek prostorové regulace nedojde k nesouladu v koordinaci využívání území z hlediska širších vztahů. Tato změna se týká úprav bez vazeb na sousední správní území obcí.

10 VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU ŘEŠENY V ZÁSADÁCH ÚZEMNÍHO ROZVOJE, S ODŮVODNĚNÍM POTŘEBY JEJICH VYMEZENÍ

Ve změně č. 1 územního plánu Adamov nejsou navrhovány žádné záměry, které by mohly být identifikovány jako záměry nadmístního významu.

11 VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH

Ve změně č. 1 územního plánu Adamov nejsou navrhovány žádné nové rozvojové území, resp. nové zastavitelné plochy nebo plochy transformace.

12 VÝČET PRVKŮ REGULAČNÍHO PLÁNU, PŘÍPADNĚ S ODCHYLNĚ STANOVENÝMI POŽADAVKY NA VÝSTAVBU S ODŮVODNĚNÍM JEJICH VYMEZENÍ

Ve změně č. 1 územního plánu Adamov jsou navrhovány prvky regulačního plánu. Je však nutné zmínit, že prvky regulačního plánu využívá již stávající územní plán a změna č. 1 tak tedy upřesňuje nebo vhodně doplňuje již jednou prvky regulačního plánu stanovené, využité územním plánem Adamov.

Územní plán Adamov popisuje charakter a strukturu zástavby a ve vazbě na tento popis definuje podrobně podmínky prostorového uspořádání. Změnou č. 1 územního plánu jsou tyto prvky upřesňovány nebo vhodně doplňovány za účelem zlepšení rozhodování v území (jednoznačnost a snadná aplikovatelnost) a stanovení budoucího charakteru a struktury zástavby. Důvodem je snaha zamezit nadměrnému zahušťování zástavby a usměrnění budoucí podoby zástavby. Taktéž doplnění a zpřesnění prostorové regulace změnou č. 1 územního plánu má za cíl jednoznačně definovat budoucí kapacitu výstavbu, aby obec v čase na takovouto výstavbu mohla adekvátně reagovat z hlediska realizace veřejné infrastruktury (např. kapacita školky a školy, kapacita ČOV, dimenze sítí technické infrastruktury, kapacita dopravní infrastruktury apod.).

13 VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A NA POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCÍ LESA

Ve změně č. 1 územního plánu Adamov nejsou navrhovány žádné nové rozvojové území, resp. nové zastavitelné plochy nebo plochy transformace.

14 VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK VČETNĚ JEJICH ODŮVODNĚNÍ

14.1 VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK UPLATNĚNÝCH PO VEŘEJNÉM PROJEDNÁNÍ

V rámci veřejného projednání změny č. 1 územního plánu Adamov byla uplatněna tato připomínka:

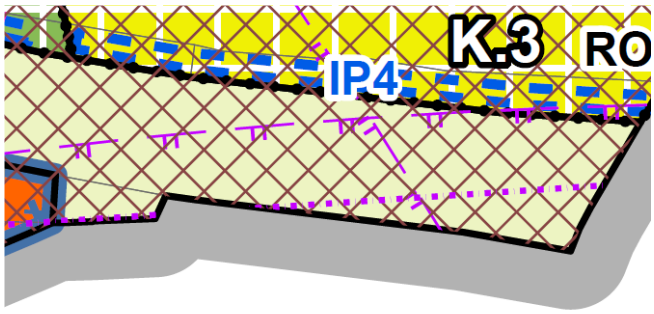
Jaroslav Hanus

Můj klient je mj. vlastníkem pozemku parc. č. 251/3 v katastrálním území Adamov u Českých Budějovicích, tedy je vlastníkem pozemku, který je přímo dotčený výše uvedeným územním plánem, a je tak současně ve smyslu ustanovení § 52 zákona č. 183/2006 Sb., osobou oprávněnou k podání těchto námitek.

Jménem mého klienta podávám námitky k uvedenému návrhu změny č.1 územního plánu, když můj klient nemůže souhlasit s tímto návrhem, který nově (oproti územnímu plánu Adamova, který nabyl účinnosti k datu 07.10.2023) navrhuje skrz jeho pozemek č. 251/3 vést ochranné pásmo na elektronickém komunikačním zařízení a ochranné pásmo vedení vysokého napětí a velmi vysokého napět a radioreleovou trasu.

Zřízení výše uvedených nových "závad" nebylo s mým klientem konzultováno co do projevu a zatížení jeho pozemku. Odůvodnění takového zásahu do jeho pozemku absentuje i textové části návrhu změny č.1 územního plánu Adamov. Pro mého klienta jsou tyto zásahy neakceptovatelné.

Můj klient proto nevidí žádný relevantní důvod, proč by mělo proto dojít k takové zátěži jeho nemovitosti.



Vyhodnocení připomínky:

Připomínka nesouvisí s obsahem projednávané změny.

Změna č. 1 ÚP Adamov řeší standardizaci územního plánu a úpravu vybraných regulačních prvků pro výstavbu, nikoli vymezování či úpravu technické infrastruktury.

Ochranná pásma elektronického komunikačního zařízení, vedení vysokého a velmi vysokého napětí a radioreleové trasy, která jsou v připomínce uvedena, vyplývají z aktuálních územně analytických podkladů. Jedná se o limity stanovené platnými právními předpisy a technickými normami, které jsou závazné pro rozhodování v území a územně plánovací dokumentaci.

14.2 VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK UPLATNĚNÝCH PO OPAKOVANÉM VEŘEJNÉM PROJEDNÁNÍ

Living Family House s.r.o. a Jindřich Hrdý zastoupeni Mgr. Vítězslavem Dohnalem

I.
Stav věci

1. Dne 8. 12. 2025 bylo zveřejněno na úřední desce Obecního úřadu Adamov oznámení opakovaného veřejného projednání návrhu změny č. 1 Územního plánu Adamov (dále jen „***Změna č. 1 ÚP***"). Konání opakovaného veřejného projednání návrhu Změny č. 1 ÚP pak bylo nařízeno na 8. 1. 2025. Do 15 dnů ode dne konání veřejného projednání je pak možné v souladu s ustanovením § 97 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „***stavební zákon***") uplatnit připomínky.
2. **Tímto uplatňují společnost Living Family House s.r.o. a pan Jindřich Hrdý připomínky k návrhu Změny č. 1 ÚP.**
3. Společnost Living Family House s.r.o. a pan Jindřich Hrdý jsou zastoupeni advokátem.

II.
Dotčení vlastnického práva

1. Společnost Living Family House s.r.o. je **vlastníkem pozemků p. č. 256/382 o výměře 808 m²**, druh pozemku: trvalý travní porost a p. č. 295/8 o výměře 192 m², druh pozemku: ostatní plocha, způsob využití: ostatní komunikace, oba v k. ú. Adamov u Českých Budějovic.

2. Pan Jindřich Hrdý je vlastníkem **pozemků p. č. 256/381 o výměře 1169 m²**, druh pozemku: trvalý travní porost a p. č. 295/7 o výměře 12 m², druh pozemku ostatní plocha, způsob využití: ostatní komunikace, oba v k. ú. Adamov u Českých Budějovic.

3. Pozemky p. č. 256/382, p. č. 256/381 a západní část pozemku p. č. 295/8, vše v k. ú. Adamov u Českých Budějovic jsou stávajícím Územním plánem obce Adamov vymezeny v zastavitelné ploše Z3 s funkčním využitím v ploše *Bydlení individuální (BI)*. Zastavitelná plocha Z3 je pak stávajícím Územním plánem vymezena jako plocha s prvky regulačního plánu. Východní část pozemku p. č. 295/8 v k. ú. Adamov u Českých Budějovic je stávajícím Územním plánem obce Adamov vymezena ve stabilizované ploše s funkčním využitím v ploše *Veřejná prostranství s převahou zpevněných ploch (PP)*.

4. Změna č. 1 ÚP zachovává vymezení pozemků p. č. 256/382, p. č. 256/381 a části pozemku p. č. 295/8, vše v k. ú. Adamov u Českých Budějovic v zastavitelné ploše Z3 s funkčním využitím v ploše *Bydlení individuální (BI)*. Dochází však ke **zpřísnění prvků regulačního plánu**. Konkrétně v kapitole *I.F.3.1.Podmínky pro umístění a prostorového uspořádání staveb – regulační prvky* se celý text ruší a nahrazuje zcela novou regulací. Tato nová regulace pak obsahuje mimo jiné:

Regulace	*Popis regulace*	*Plocha*
Typy rodinných domů	*Přípustné je realizovat pouze solitérní rodinné domy. V případě bloku U3.1 jsou přípustné i řadové domy. Na pozemku parc. č. 246/8 v k.ú. Adamov u Českých Budějovic je přípustné realizovat i dvojdům.*	*U.1, U.2, U.3, U.4, U.5, U.5, U.6, U.7, U.8, U.9*

Regulace	*Popis regulace*
Bytové jednotky	*Rodinné domy budou mít maximálně jednu bytovou jednotku.*
Charakter zástavby v zastavěném území	• *Při změnách stávajících staveb nebo umisťování staveb nových je nutné respektovat stávající strukturu a prostorové uspořádání, zejména stavební čáru a orientaci zástavby vůči veřejnému prostranství. Pozice novostavby v rámci pozemku musí vycházet z konkrétního místa v sídle a průběhu stavební čáry.* • *Stavby musí být umisťovány v souladu s existující strukturou zástavby na sousedních pozemcích. V případě umisťování staveb v nárožních pozicích nebo pozicích navazujících na nároží, musí nové stavby navazovat na zástavbu, se kterou budou přístupné ze stejného veřejného prostranství a uliční sítě.* • *Nové stavby či změny stávajících staveb nesmí narušit charakter území, musí vytvořit harmonický celek se stávající zástavbou. Nepřípustné jsou přestavby s cizorodými prvky. Tento požadavek se vztahuje taktéž na typ střešní krytiny a podobu vikýřů, kdy*
	např. barevnost střešní krytiny by neměla narušit převládající barevnost stávajících střech nebo např. využívat vikýře jako kontinuálně pokračující podlaží v celé konstrukční výšce.

5. Společnost Living Family House s.r.o. a pan Jindřich Hrdý pak **nesouhlasí s regulací omezující maximální počet bytových jednotek v rodinných domech a dále s omezením podoby vikýře spočívající v jeho využití jako kontinuálně pokračujícího podlaží v celé konstrukční výšce**. Společnost Living Family House s.r.o. pak má dále za to, že výše uvedená regulace směřuje účelově proti připravovanému stavebnímu záměru této společnosti, který byl s obcí Adamov projednán. Dotčené území připomínkou se týká především výše uvedených pozemků ve vlastnictví podatelů, a dále dotčené plochy prvky územního systému ekologické stability, viz níže.

Nedostatečné zdůvodnění prvků regulačního plánu

6. Stávající Územní plán obce Adamov neobsahuje žádné omezení počtu bytových jednotek v rodinném domě. Omezuje pouze výstavbu dvojdomů s následujícím zdůvodněním: „*V souvislosti s významným rozvojem výstavby dvojdomů o třech bytových jednotkách je snahou tento trend zpomalit a výrazně zredukovat jejich výstavbu, protože přináší zvýšenou dopravní zátěž v území a zvyšuje nároky na technickou vybavenost území. Z toho důvodu je výstavba dvojdomů a řadových domů nepřípustná.*“ Územní plán obce Adamov se tak bránil proti umístění dvojdomu s celkem šesti bytovými jednotkami na jednom stavebním pozemku. Změna č. 1 ÚP pak toto omezení dále zpřísňuje, když stanovuje maximální limit bytových jednotek v jednom rodinném domě.

7. Stavba dvojdomu není zákonným pojmem. Omezením výstavby dvojdomů (tedy dvou sousedících rodinných domů, jejichž štítové zdi na sebe navazují) tak nedochází k odchylce od obecných zákonných požadavků na výstavbu. V případě omezení počtu bytových jednotek ve stavbě rodinného domu však již dochází k omezení zákonné definice rodinného domu. Rodinným domem se ve smyslu ustanovení § 13 písm. c) stavebního zákona rozumí *„stavba pro bydlení, ve které více než polovina podlahové plochy slouží bydlení, a která má nejvýše tři samostatné byty, nejvýše dvě nadzemní a jedno podzemní podlaží a podkroví, nebo třetí nadzemní podlaží ustoupené od vnějšího líce obvodové stěny budovy orientované k uliční čáře alespoň o 2 metry“*. Omezení počtu bytových jednotek tak představuje nový typ regulace, který má být Změnou č. 1 ÚP zahrnut do Územního plánu obce Adamov. V tomto případě **nový prvek regulačního plánu, který má být obsahem Územního plánu obce Adamov**, neboť omezení kapacity staveb představuje regulativ, který svou podrobností přesahuje přípustnou podrobnost územního plánu.

8. Rovněž i regulativ týkající se podrobných podmínek charakteru zástavby, v tomto případě až do podrobnosti regulující podobu pojetí střešních vikýřů, nenavazuje na žádný prvek regulačního plánu, který je obsahem stávajícího Územního plánu obce Adamov. Stávající Územní plán obce Adamov obsahuje pouze obecný požadavek *„respektovat měřítko, charakter a hladinu stávající zástavby“*. Regulace charakteru zástavby v zastavěném území tedy **rovněž představuje nový prvek regulačního plánu**, který má být Změnou č. 1 ÚP zahrnut do Územního plánu obce Adamov.

9. Vzhledem k tomu, že se jedná o nové prvky regulačního plánu, kterými má být nově zpřísněna regulace v Územním plánu obce Adamov, musí být náležitě zdůvodněny. Územní plány nemají obecně obsahovat regulaci, která svou podrobností náleží regulačním plánům. **Zahrnutí prvků regulačního plánu do územního plánu by tak mělo být spíše výjimečné**. A právě z tohoto důvodu je nutné trvat na jejich dostatečném zdůvodnění.

10. Stávající Územní plán obce Adamov obsahuje zdůvodnění prvků regulačního plánu (zejména na str. 72 a následující textové části). Návrh Změny č. 1 ÚP však takové odůvodnění neobsahuje. V kapitole označené jako „VÝČET PRVKŮ REGULAČNÍHO PLÁNU, PŘÍPADNĚ S ODCHYLNĚ STANOVENÝMI POŽADAVKY NA VÝSTAVBU S ODŮVODNĚNÍM JEJICH VYMEZENÍ“ na str. 37 textové části návrhu Změny č. 1 ÚP, kde by takové odůvodnění mělo být, je uveden pouze odkaz na skutečnost, že *„prvky regulačního plánu využívá již stávající územní plán a změna č. 1 tak tedy upřesňuje nebo vhodně doplňuje již jednou prvky regulačního plánu stanovené.“* Takový odkaz je však zcela nedostatečný, neboť jak již bylo uvedeno, stávající Územní plán obce Adamov neobsahuje regulaci kapacit staveb a charakteru zástavby. **Potřebnost této (podrobné) regulace nijak nezdůvodňuje**.

11. **Pokud tedy Změna č. 1 ÚP zavádí nové prvky regulačního plánu do Územního plánu obce Adamov, je nutné je náležitě zdůvodnit**. Návrh Změny č. 1 ÚP na str. 37 textové části pak obsahuje pouze obecné zdůvodnění: *„Důvodem je snaha zamezit nadměrnému zahušťování zástavby a usměrnění budoucí podoby zástavby. Taktéž doplnění a zpřesnění prostorové regulace změnou č. 1 územního plánu má za cíl jednoznačně definovat budoucí kapacitu výstavbu, aby obec v čase na takovouto výstavbu mohla adekvátně reagovat z hlediska realizace veřejné infrastruktury (např. kapacita školky a školy, kapacita ČOV, dimenze sítí technické infrastruktury, kapacita dopravní infrastruktury apod.).“* Jedná se však o zcela nedostatečné zdůvodnění, které

nevysvětluje, proč je nutné regulovat podobu vikýře či omezovat počet bytových jednotek v rodinných domech. Počet bytových jednotek totiž sám o sobě neurčuje, kolik dětí bude v rodinném domě bydlet, či kolik osob a jakým způsobem bude využívat kapacity čističky odpadních vod.

Neúčelnost předmětných prvků regulačního plánu

12. Společnost Living Family House s.r.o. a pan Jindřich Hrdý mají dále za to, že předmětné regulace spočívající v omezení počtu bytových jednotek v rodinných domech a stanovení detailních požadavků na podobu vikýře jsou nejen nedostatečně zdůvodněny, ale **jsou též nepřiměřené a neúčelné**.

13. Omezení počtu bytových jednotek je v **rozporu s obecným (zákonným) pojetím rodinného domu**, které připouští více bytů při zachování charakteru bydlení, a není zřejmé, jakým způsobem by navržené omezení přispívalo k ochraně hodnot území nebo k zachování urbanistického rázu obce. Regulace tak **nepřiměřeně zasahuje do způsobu využití pozemků určených k bydlení**, aniž by byla doložena její skutečná potřeba.

14. Mezi cíle územního plánování patří mimo jiné i účelné využití zastavěného území a zastavitelných ploch a vytváření podmínek pro udržitelný rozvoje sídel. Omezení počtu bytových jednotek v plochách určených k bydlení tomuto cíli neodpovídá, neboť bez věcného důvodu **snižuje kapacitu území, brání jeho efektivnímu využití a bez dostatečného odůvodnění omezuje rozvojový potenciál území**. Tento přístup je zvláště problematický s ohledem na skutečnost, že obec Adamov se nachází v bezprostřední vazbě na České Budějovice, tedy v rozvojovém zázemí krajského města, kde je zvýšený tlak na dostupné bydlení a na rozumné využití zastavitelných ploch.

15. Omezení počtu bytových jednotek v rodinných domech samo o sobě **nepřispívá k ochraně urbanistických či architektonických hodnot**, pokud není doloženo, že vyšší počet bytů by tyto hodnoty ohrožoval. Naopak vede ke snížení efektivity využití pozemků, které jsou územním plánem určeny k bydlení, a je v rozporu s deklarovaným cílem vytvářet podmínky pro rozvoj kvalitního bydlení. Vícebytové řešení samo o sobě nepopírá charakter rodinného domu, pokud nejsou překročeny limity objemu, výšky a celkového působení stavby.

16. Umožnění umístění více bytových jednotek v jednom rodinném domě je dle společnosti Living Family House s.r.o. a pana Jindřicha Hrdého z hlediska územního plánování racionálním a žádoucím řešením, které **přispívá k efektivnímu využití stávající dopravní a technické infrastruktury**. Regulace, která bez věcného důvodu omezuje počet bytových jednotek v rámci jedné stavby, vede k opačnému efektu – k rozšiřování zástavby do větší plochy, a tím i k **vyšším nárokům na nové komunikace a další infrastrukturní investice**.

17. V dotčeném území je přitom dopravní infrastruktura navržena a dimenzována na vyšší standard, než jaký je běžný ve starší, historicky vzniklé zástavbě obce Adamov. Zejména šířkové uspořádání místních komunikací a jejich technický stav poskytují dostatečnou kapacitu pro obsluhu staveb s více bytovými jednotkami, aniž by docházelo ke zhoršení dopravní obslužnosti nebo bezpečnosti. Omezování počtu bytových jednotek právě v území s kvalitnější dopravní infrastrukturou proto postrádá vnitřní logiku a není podloženo reálnými kapacitními důvody.

18. Z hlediska principů udržitelného rozvoje lze naopak považovat za vhodné, aby vyšší intenzita bydlení byla směřována do území s odpovídající veřejnou infrastrukturou, nikoli aby byla rozptylována do širšího území na úkor krajiny a dalších veřejných zájmů. Regulace, která takové řešení bez řádného zdůvodnění vylučuje, je proto neúčelná a neodpovídá cílům územního plánování.

19. Rovněž detailní regulace tvarového řešení vikýřů je považována za nadbytečnou, neboť takto specifický architektonický prvek je již standardně řešen v rámci navazujících správních řízení. Plošné a jednotné omezení nebere v úvahu rozmanitost konkrétních stavebních záměrů a nepřispívá k účelnému a flexibilnímu rozvoji území. Navíc využití vikýře jako kontinuálně pokračující podlaží v celé konstrukční výšce **nepředstavuje architektonický prvek, který by natolik zasahoval do charakteru výstavby, že by bylo nezbytné jej výslovně zakazovat**. Územní plány pak nemají suplovat individuální posuzování konkrétních stavebních záměrů. Regulace architektonických detailů je pak účelná a přípustná pouze tehdy, pokud je nezbytná a řádně zdůvodněná ochranou konkrétní hodnoty.

Nepřiměřenost předmětných prvků regulačního plánu

20. Dle společnosti Living Family House s.r.o. byly předmětné prvky regulačního plánu nastaveny tak, aby fakticky omezovaly stavební záměr připravovaný touto společností, **nikoli aby obecně a koncepčně chránily hodnoty území**.

21. Společnost připravuje na pozemku p. č. 256/382 v k. ú. Adamov u Českých Budějovic výstavbu rodinného domu, a dne 22. 1. 2026 podala žádost o vydání povolení záměru *„NOVOSTAVBA RODINNÉHO DOMU ADAMOV, p.č. 256/382“* u příslušného stavebního úřadu. Stavební záměr je tedy ve fázi, kdy již byly vynaloženy nemalé náklady na projektovou přípravu. Takový stav zakládá zvýšené požadavky na přiměřenost a řádné odůvodnění případných nových regulačních omezení, která mají do projektového řešení bezprostředně dopad.

Důkazy:

- *Žádost o povolení záměru*
- *Výkresy projektové dokumentace záměru – pohledy*

22. Tento stavební záměr počítá s umístěním stavby rodinného domu se dvěma bytovými jednotkami a s určitým řešením střešních vikýřů. Nově navržená regulace však stanoví, že *„Rodinné domy budou mít maximálně jednu bytovou jednotku“*, čímž přímo vylučuje navržené dispoziční řešení domu se dvěma jednotkami. Současně text regulace výslovně vztahuje požadavek zachování charakteru zástavby i na „podobu vikýřů“ a uvádí příklad nepřípustného řešení („…nevyužívat vikýře jako kontinuálně pokračující podlaží v celé konstrukční výšce“), což se promítá do architektonického návrhu a opět přímo zasahuje do podoby projektované stavby.

23. Podoba záměru je společnosti Living Family House s.r.o. v souladu se stávajícím územním plánem a byla podle něj připravována. **Nová regulace návrhu Změny č. 1 ÚP by však přímo a bezprostředně zasáhla do tohoto připravovaného stavebního záměru, a to způsobem nepřiměřeným a neodůvodněným**.

24. Předmětné regulační prvky představují **zásah do zásady proporcionality územního plánování**. Územní plánování sice může omezovat využití území ve veřejném zájmu, avšak takové omezení musí být vhodné, nezbytné a přiměřené ve vztahu ke sledovanému cíli. V tomto případě však vhodnost regulace není doložena, neboť z návrhu Změny č. 1 ÚP nevyplývá, že by omezení počtu bytových jednotek či detailní regulace vikýřů bylo skutečně způsobilé chránit konkrétní identifikovanou hodnotu území. Nebyla dále doložena ani nezbytnost takové regulace, neboť stejného cíle lze dosáhnout mírnějšími nástroji (regulací objemu, výšky, zastavěnosti). Nastavená regulace proto nepředstavuje vyvážené řešení veřejného a soukromého zájmu, ale působí jako **nepřiměřené omezení využití území**, které odporuje základním principům územního plánování.

Připomínka k vymezení prvků územního systému územní stability

25. Společnost Living Family House s.r.o. a pan Jindřich Hrdý dále nesouhlasí s vymezením nových skladebných prvků ÚSES RBC.195 (regionální biocentrum „Na babě“), LBC.2120 (lokální biocentrum „Hůrský rybník“), LBK.2300 („K Hůrskému“) a LBK.160a („Hůrský rybník“) v návrhu Změny ÚP.

26. Z textové části a odůvodnění však nevyplývá, z jakých konkrétních odborných podkladů nové vymezení vychází, jaký je účel jednotlivých prvků, ani proč byla zvolena právě tato skladba a trasování. Vlastník má za to, že při vymezení uvedených biocenter a biokoridorů nebyla dostatečně prokázána jejich nezbytnost a přiměřenost, a to zejména ve vztahu k dopadům na využití území. **Navržené řešení je v této části nedostatečně odůvodněné a nepřezkoumatelné**.

Procesní připomínka

27. Na zasedání Zastupitelstva obce Adamov č. 15 dne 4. 11. 2024 rozhodlo Zastupitelstvo obce Adamov o těchto usneseních:

15/6a/2024 Zastupitelstvo obce Adamov **schvaluje**

a) pořízení změny č.1 územního plánu obce Adamov s prvky regulačního plánu, zkráceným postupem pořízení

b) obsah změny č.1 územního plánu obce Adamov.

hlasování: Pro: 5 Proti: 0 Zdrželo se: 0

15/6b/2024 Zastupitelstvo obce Adamov **určuje** Petra Schickera zástupcem pro spolupráci s pořizovatelem ÚP při pořizování změny č.1 ÚP.

hlasování: Pro: 5 Proti: 0 Zdrželo se: 0

15/6c/2024 Zastupitelstvo obce Adamov **schvaluje** jako pořizovatele a zhotovitele změny č.1 územního plánu Adamov **Ing. Jana Šímu.** Ze všech předložených nabídek byla všemi přítomnými tato nabídka vybrána z důvodu nejnižší ceny.

15/6d/2024 Zastupitelstvo obce Adamov **schvaluje** příkazní smlouvu o zajištění územně plánovací činnosti při pořizování změny č.1 územního plánu Adamov s Ing. Janem Šímou ve výši 30.000,-Kč bez DPH.

hlasování: Pro: 5 Proti: 0 Zdrželo se: 0

15/6e/2024 Zastupitelstvo obce Adamov **schvaluje** smlouvu o dílo na zhotovení změny č.1 územního plánu Adamov. Cena díla činí 129.500,-Kč bez DPH.

hlasování: Pro: 5 Proti: 0 Zdrželo se: 0

28. Z ustanovení § 27 odst. 2 písm. f) stavebního zákona vyplývá, že *„Rada obce a v obcích, kde se rada nevolí, zastupitelstvo obce … rozhoduje o podání žádosti podle § 25 písm. b) anebo rozhoduje o uzavření smlouvy s osobou splňující předpoklady pro výkon územně plánovací činnosti podle § 46 odst. 2 písm. c),“* V ustanovení § 46 odst. 2 písm. c) stavebního zákona je dále uvedeno, že *„Pořizovatel vykonává územně plánovací činnost prostřednictvím … osoby splňující kvalifikační požadavky pro výkon územně plánovací činnosti, které bylo uděleno oprávnění k výkonu územně plánovací činnosti ministerstvem (dále jen "zástupce pořizovatele"), jde-li o pořizovatele podle odstavce 1 písm. d).“* A konečně v ustanovení § 46 odst. 3 stavebního zákona je uvedeno, že *„Výkon územně plánovací činnosti osobami podle odstavce 2 a činnost projektanta jsou vzájemně neslučitelné.“*

29. Z výše uvedených usnesení Zastupitelstva obce Adamov pak vyplývá, že obec Adamov rozhodla o uzavření smlouvy s osobou tzv. zástupce pořizovatele. Z usnesení č. 15/6c2024 pak vyplývá, že ***„Zastupitelstvo obce Adamov schvaluje jako pořizovatele a zhotovitele změny č.1 územního plánu Adamov Ing. Jana Šímu.“*** Navazujícími usneseními bylo rozhodnuto o schválení příslušné příkazní smlouvy o zajištění územně plánovací činnosti s panem Ing. Janem Šímou (zástupcem pořizovatele) a smlouvy o dílo na zhotovení Změny č. 1 ÚP. V usnesení č. 15/6e/2024 sice není uvedena osoba zhotovitele (tj. osoby se kterou obec Adamov uzavřela smlouvu o dílo), avšak ve spojení s usnesením č. 15/6c/2024 je zřejmé, že Zastupitelstvo obce Adamov rozhodlo o uzavření smlouvy o dílo se zhotovitelem panem Ing. Janem Šímou.

30. **Souběh funkce pořizovatele a zhotovitele územně plánovací dokumentace je však vyloučen ustanovením § 46 odst. 3 stavebního zákona**. Vyloučení souběhu těchto funkcí pak potvrzuje také Metodické sdělení k souběhu funkce pořizovatele a projektanta po 30. 6. 2024 vydána Ministerstvem pro místní rozvoj ČR ze dne 31. 10. 2024 pod č. j. MMR- 74445/2024-81. Zákon zde jednoznačně sleduje oddělení role subjektu, který odpovídá za zákonnost, koordinaci a vedení procesu pořizování územně plánovací dokumentace, od role subjektu, který dokumentaci odborně zpracovává. Smyslem této právní úpravy je zajištění nezávislosti, transparentnosti a nestrannosti procesu pořizování územního plánu a vyloučení střetu zájmů.

Důkazy:

- *Zápis ze Zastupitelstva obce Adamov ze dne 4. 11. 2024*

III.
Závěrečný návrh

S ohledem na výše uvedené společnost Living Family House s.r.o. a pan Jindřich Hrdý navrhují, aby v rámci Změny č. 1 Územního plánu obce Adamov byly **vypuštěny nebo zásadně přehodnoceny regulační prvky obsažené v kapitole I.F.3. Stanovení podmínek prostorového uspořádání včetně prvků regulačního plánu, které:**

- **stanovují omezení počtu bytových jednotek v rodinných domech, a**
- **detailně regulují architektonické řešení vikýřů,**

a současně byla zohledněna existence připravovaného předmětného stavebního záměru výstavby rodinného domu na pozemku p. č. 256/382 v k. ú. Adamov u Českých Budějovic, přičemž obdobná výstavba by byla uvažována též na pozemku p. č. 256/381 v k. ú. Adamov u Českých Budějovic.

Závěrem společnost Living Family House s.r.o. a pan Jindřich Hrdý uvádí, že jejich cílem není blokovat rozvoj území ani zpochybňovat legitimní roli obce v územním plánování, nýbrž dosáhnout přiměřeného a vyváženého řešení, které bude respektovat jak veřejné zájmy obce Adamov, tak legitimní očekávání a investice vlastníků pozemků.

V tomto smyslu jsou **připraveni vést s obcí Adamov konstruktivní jednání o úpravě předmětných regulačních prvků tak, aby odpovídaly zásadě proporcionality a umožňovaly realizaci záměru při zachování charakteru území. V případě nalezení takového řešení jsou připraveni své připomínky vzít zpět.**

Vyhodnocení připomínky:

Důvodem opakovaného veřejného projednání byla podstatná úprava spočívající v převymezení územního systému ekologické stability, a nikoliv návrh podmínek prostorové regulace. Podle § 103 odst. 3 stavebního zákona *„Stanoviska, připomínky a vyjádření je možné uplatnit jen k podstatné úpravě, jinak se k nim nepřihlíží.*". V souladu s tímto ustanovením stavebního zákona není k výše uvedené připomínce ve věcech prvků regulačního plánu přihlíženo.

Co se týká připomínky ve věcech procesních, pořizovatelem změny č. 1 územního plánu Adamov je Ing. Jan Šíma, zpracovatelem změny č. 1 je Studio MAP s.r.o., kdy zodpovědným projektantem je Ing. Lenka Šímová. Z citovaného usnesení zastupitelstva obce Adamov ani nevyplývá, že by měla být uzavřena smlouva o dílo s Ing. Janem Šímou.

Co se týká připomínky směřující do převymezení územního systému ekologické stability, zde upozorňujeme na § 97 odst. 1 stavebního zákona, který uvádí „K připomínkám uplatněným po stanovené lhůtě nebo uplatněným ve věcech, o kterých bylo rozhodnuto v nadřazené územně plánovací dokumentaci, se nepřihlíží.". V souladu s tímto ustanovením stavebního zákona není

k výše uvedené připomínce ve věcech regionálního ÚSES přihlíženo. Co se týká lokálního ÚSES, úprava spočívající v mírném rozšíření lokálního biokoridoru LBK.160a severním a západním směrem, a naopak zúžením lokálního biokoridoru LBK.2300 nezasahuje na pozemky podatele uvedené v textu připomínky. Ostatně ani v podané připomínce podatel neuvádí, jakým způsobem mírné úpravy zasahují do práv podatele nebo z jakého důvodu s úpravami nesouhlasí.

Na upozornění na chybějící zdůvodnění bylo reagováno a stávající zdůvodnění vymezení ÚSES bylo doplněno.

15 VYZNAČENÍ ZMĚN V TEXTOVÉ ČÁSTI ÚZEMNÍHO PLÁNU ADAMOV

Viz samostatná příloha změny č. 1 územního plánu Adamov „Změna č. 1 územního plánu Adamov – vyznačení změn v územním plánu Adamov".

16 POSOUZENÍ SOULADU ÚZEMNÍHO PLÁNU S JEDNOTNÝM STANDARDEM

Posouzení souladu s jednotným standardem územně plánovací dokumentace je součástí spisu změny č. 1 územního plánu Adamov. V závěru tohoto protokoluje konstatován soulad s jednotným standardem územně plánovací dokumentace

Poučení

Proti změně č. 1 územního plánu Adamov vydané formou opatření obecné povahy nelze podat opravný prostředek (§ 173 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, v platném znění).

Účinnost

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

Petr Schicker	**Martin Proško**
starosta obce	místostarosta obce