

ÚZEMNÍ PLÁN DAČICE

ZADÁNÍ ZMĚNY Č. 5 ÚZEMNÍHO PLÁNU DAČICE (ROZŠÍŘENÍ OBSAHU ZADÁNÍ)



Tento dokument je zpracován na základě příslušných ustanovení zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále také „stavební zákon“) a podle přílohy č. 6 vyhlášky č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu (dále také „vyhláška č. 157/2024 Sb.“). Tento dokument byl projednán a schválen Zastupitelstvem města Dačice na zasedání dne 30.04.2026 (usnesení č. 359/22/ZM/2026).

Město, obec:
Určený zastupitel:
Pořizovatel:
Datum zpracování:

Dačice
Ing. Jiří Baštář, místostarosta města Dačice
Městský úřad Dačice, odbor stavební úřad, úsek územního plánování
Duben 2026

A. Úvod, obecné informace

Město Dačice má Územní plán Dačice (dále také „ÚP“) ve znění Změn č. 1, č. 2, č. 3 a č. 4. Na zasedání uskutečněného dne 24.04.2025 schválilo Zastupitelstvo města Dačice pořízení Změny č. 5 ÚP (usnesení č. 259/16/ZM/2025). Na zasedání 18.09.2025 schválilo Zastupitelstvo města Dačice Zprávu o uplatňování ÚP obsahující zadání Změny č. 5 ÚP (usnesení č. 304/18/ZM/2025).

Podle ustanovení § 90 odst. 3 a § 334b odst. 1 a 6 stavebního zákona je schválena Zpráva o uplatňování ÚP obsahující zadání Změny č. 5 ÚP zveřejněna způsobem umožňujícím dálkový přístup; konkrétně na webových stránkách města Dačice a rovněž na geoportálu Jihočeského kraje. Součástí schválené Zprávy o uplatňování ÚP obsahující zadání Změny č. 5 ÚP je i uplatněné stanovisko příslušného orgánu ochrany přírody a stanovisko příslušného úřadu.

Součástí již schváleného zadání Změny č. 5 ÚP je mj. převod stávajícího ÚP do jednotného standardu dle aktuálně platné legislativy, aplikace nové terminologie a obsahových náležitostí dle požadavků aktuálně platné legislativy, zpracování politiky územního rozvoje a nadřazené územně plánovací dokumentace, aktualizace hranic zastavěného území, zpracování komplexních pozemkových úprav, aktualizace hodnot a limitů v území na základě aktuálních dat územně analytických podkladů, zpracování Plánu místního ÚSES ORP Dačice s ohledem na regionální ÚSES, aktualizace a revize textové i výkresové části, zrušení výkresů dopravní a technické infrastruktury z grafické části ÚP, aktualizace veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, prověření a popř. zpracování uplatněných požadavků a podnětů na změnu ÚP apod.

Návrh zadání Změny č. 5 Územního plánu Dačice (rozšíření obsahu již schváleného zadání) vypracoval pořizovatel v součinnosti s určeným zastupitelem (viz 87 odst. 2 a 3 a § 111 odst. 1 stavebního zákona).

B. Vymezení řešeného území

Změna č. 5 ÚP se týká celého správního území města Dačice, tj. katastrálních území Dačice, Hostkovice u Dolních Němčic, Bílkov, Dolní Němčice, Borek u Dačic, Hradištko u Dačic, Chlumeck u Dačic, Lipolec, Malý Pěčín, Prostřední Vydří a Velký Pěčín. Podněty obsažené v tomto dokumentu (viz níže), které jsou předmětem rozšíření obsahu již schváleného zadání, se týkají pouze katastrálního území Dačice.

C. Popis obsahu navrhované změny územně plánovací dokumentace

Předmětem navrhované Změny č. 5 ÚP (rozšířeného obsahu již schváleného zadání) jsou tyto podněty:

1. Město Dačice, Krajířova 27/I, 380 13 Dačice, IČ: 00246476

- pozemky p. č. 2271/175, 2271/122, 2271/121 a část 2271/7 v k. ú. Dačice (LV: 10001).
- dle Územního plánu Dačice vč. jeho změn jsou pozemky p. č. 2271/175, 2271/122, 2271/121 a část 2271/7 v k. ú. Dačice součástí ZASTAVITELNÉ PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ – OBČANSKÉ VYBAVENÍ KOMERČNÍ (označení plochy: Z46-OK). Z důvodu plánované výstavby čtyřpodlažního bytového domu, parkovacích stání a parkové zeleně (včetně herních prvků, odpočinkového prostoru apod.) žádáme o změnu části zastavitelné plochy Z46-OK na ZASTAVITELNOU PLOCHU BYDLENÍ (B, nově BU) a na ZASTAVITELNOU (návrhovou) PLOCHU SÍDELNÍ ZELENĚ – ZELENĚ OSTATNÍ A IZOLAČNÍ (ZI, nově ZO) v severozápadní části řešeného území.

Závěr, požadavek: prověřit vhodnost návrhu, zejm. s ohledem na charakter území, hodnoty území, stanovené koncepce, zabor zemědělských půd, urbanismus dané lokality, hlukové poměry, napojení na dopravní a technickou infrastrukturu apod. Pozemky bezprostředně navazují na stávající bytovou zástavbu; návrhem by nedošlo k nekonceptnímu využití území. V případě návrhu navrhnout na výše uvedených pozemcích v k. ú. Dačice zastavitelnou plochu B (resp. BU podle jednotného standardu), v severozápadní části posuzovaného území navrhnout zastavitelnou (návrhovou) plochu ZI (resp. ZO podle jednotného standardu), stanovit doplňující podmínky využití území a zdůvodnit potřebu návrhu.

2. Město Dačice, Krajířova 27/I, 380 13 Dačice, IČ: 00246476

- pozemky p. č. 1245 a 1246 v k. ú. Dačice (LV: 1100, LV: 524).
- dle Územního plánu Dačice vč. jeho změn jsou pozemky p. č. 1245 a 1246 v k. ú. Dačice součástí

zastavěného území, konkrétně PLOCHY SÍDELNÍ ZELENĚ – ZELEŇ ZAHRAD (ZZ); v bezprostřední blízkosti se nachází hřbitov (nemovitá kulturní památka). Žádáme o změnu plochy ZZ (nebo její části) na PLOCHU SMÍŠENOU OBYTNOU (SO, nově SU) z důvodu plánované výstavby rodinného domu (nebo přístavby stávajícího rodinného domu) ze strany vlastníka pozemku.

***Závěr, požadavek:** prověřit vhodnost návrhu, zejm. s ohledem na charakter území, hodnoty území, přítomnost nemovité kulturní památky, stanovené koncepce, zábor zemědělských půd, urbanismus dané lokality, napojení na dopravní a technickou infrastrukturu apod. Pozemky navazují na stávající zástavbu rodinných domů; návrhem by nedošlo k nekonceptnímu využití území. V případě návrhu navrhnout na pozemcích p. č. 1245 a 1246 v k. ú. Dačice zastavitelnou plochu SO (respektive SU podle jednotného standardu), stanovit doplňující podmínky využití území a zdůvodnit potřebu návrhu. Směrem k pozemkům p. č. 1241, 1242, 1243/1 a 1243/2 v k. ú. Dačice prověřit ponechání alespoň částečného pásu zeleně ZZ z důvodu zajištění ochrany areálu hřbitova (nemovité kulturní památky).*

3. Město Dačice, Krajířova 27/I, 380 13 Dačice, IČ: 00246476

- pozemky p. č. 1334/2 a 1334/4 v k. ú. Dačice (LV: 1754).
- na předmětných pozemcích p. č. 1334/2 a 1334/4 v k. ú. Dačice se dlouhodobě nachází zahrada a sklad zahradního nářadí (sklad je zanesen v katastru nemovitostí). Dle Územního plánu Dačice vč. jeho změn jsou však řešené pozemky zařazeny do PLOCHY SÍDELNÍ ZELENĚ – ZELEŇ OSTATNÍ A IZOLAČNÍ (ZI), ve které jsou zahrady a sklady zahradního nářadí nepřípustné. Z tohoto důvodu žádáme o opravu a zařazení pozemků p. č. 1334/2 a 1334/4 v k. ú. Dačice do PLOCHY SÍDELNÍ ZELENĚ – ZELEŇ ZAHRAD (ZZ) dle skutečného stavu v území.

***Závěr, požadavek:** prověřit na výše uvedených pozemcích správnost zařazení do ploch s rozdílným způsobem využití, příp. opravit zařazení pozemků p. č. 1334/2 a 1334/4 v k. ú. Dačice dle skutečného stavu v území (oplocená zahrada, sklad zahradního nářadí), tj. například do plochy zeleně ZZ. Sklad zahradního nářadí je zanesen v katastru nemovitostí (jiná stavba bez č. p. / č. ev.).*

D. Popis účelu navrhované změny územně plánovací dokumentace

Hlavním účelem rozšířeného obsahu Změny č. 5 ÚP je prověření uplatněných podnětů a požadavků na změnu ÚP (viz výše), dále zajištění rozvoje a prosperity řešeného území a zajištění aktuálnosti ÚP. Cílem je efektivní správa území.

E. Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů změny územně plánovací dokumentace na udržitelný rozvoj území

Do správního území města Dačice (nikoliv však do území dotčeného výše uvedenými podněty, které jsou předmětem tohoto dokumentu) zasahuje přírodní památka a evropsky významná lokalita NATURA 2000 Moravská Dyje a přírodní památky Dubová stráň a Toužinské stráně. Ve správním území města Dačice se nenachází žádná ptačí oblast. Tímto dokumentem není navrhován žádný významný záměr, který by měl negativní vliv na životní prostředí. Záměry a podněty řešené Změnou č. 5 Územního plánu Dačice (již schválené i nově doplňované) nemají negativní dopad na koncepci stanovené ve stávajícím ÚP.

Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů na udržitelný rozvoj území nejsou formulovány. Orgán ochrany přírody ve svém stanovisku vyloučil významný vliv na předmět ochrany nebo celistvost evropsky významných lokalit či ptačích oblastí ležících na území v působnosti Krajského úřadu Jihočeského kraje. Příslušný úřad ve svém stanovisku neuplatnil požadavek na zpracování vyhodnocení vlivů návrhu Změny č. 5 Územního plánu Dačice na životní prostředí. Stanoviska příslušného úřadu a orgánu ochrany přírody jsou uvedena v kapitole G. tohoto dokumentu.

F. Další požadavky odpovídající obsahu příslušné územně plánovací dokumentace, další požadavky na zpracování návrhu změny územně plánovací dokumentace

Další požadavky na zpracování návrhu Změny č. 5 ÚP jsou uvedeny ve schválené Zprávě o uplatňování ÚP obsahující zadání Změny č. 5 ÚP (jedná se např. o formu zpracování, obsahové náležitosti, zajištění souladu s politikou územního rozvoje a nadřazenou územně plánovací dokumentací, vyhotovení úplného znění, zpracování aktuálních podkladů apod.).

G. Výsledky projednání návrhu zadání změny územně plánovací dokumentace

Návrh zadání Změny č. 5 Územního plánu Dačice (rozšíření obsahu zadání) byl na základě § 111 odst. 1 a za použití § 89 odst. 1 až odst. 3 stavebního zákona projednán s orgánem ochrany přírody a příslušným úřadem. Na základě výsledků projednání byl návrh zadání Změny č. 5 Územního plánu Dačice (rozšíření obsahu zadání) upraven pořizovatelem v součinnosti s určeným zastupitelem. Následně byl návrh zadání změny společně s vyjádřením pořizovatele předložen schvalujícímu orgánu k projednání (viz § 111 odst. 2 stavebního zákona).

Stanoviska příslušného úřadu a orgánu ochrany přírody byla uplatněna v písemných podobách. Níže je uveden výtah z uplatněných stanovisek včetně jejich vyhodnocení (poznámka: stanoviska jsou zkrácena tak, aby nedošlo k vypuštění podstatných informací; úplné znění stanovisek je součástí příslušného spisu, spis. zn.: 1102-2025/CEKT):

1. Krajský úřad Jihočeského kraje, odbor životního prostředí, zemědělství a lesnictví (oddělení ekologie krajiny, vodního hospodářství a NATURA 2000)
(stanovisko ze dne 12.03.2026; č. j.: KUJCK 33740/2026; sp. zn.: OZZL 33734/2026/jasl1 SO)

Výtah ze stanoviska orgánu ochrany přírody (včetně odůvodnění):

Orgán ochrany přírody konstatuje, že vydal stanovisko č. j.: KUJCK 89601/2025 ze dne 29.07.2025 dle § 45i odst. 1 zákona o ochraně přírody a krajiny k návrhu Zprávy o uplatňování ÚP s návrhem zadání Změny č. 5 ÚP. Zároveň s odkazem na ustanovení § 89 odst. 5 stavebního zákona uplatnil vyjádření s požadavky z hlediska ostatních zájmů chráněných zákonem o ochraně přírody a krajiny, které zůstává nadále v platnosti, pouze je nezbytné v návrhu Změny č. 5 Územního plánu Dačice upravit prvky ÚSES regionálního významu v souladu s 4b. aktualizací Zásad územního rozvoje Jihočeského kraje (dále jen „ZÚR“), s účinností ode dne 09.10.2025.

• Stanovisko dle § 45i zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny:

Krajský úřad jako příslušný správní orgán souhlasí s návrhem zadání Změny č. 5 Územního plánu Dačice, vč. předloženého rozšíření jeho obsahu. Návrh zadání Změny č. 5 Územního plánu Dačice, vč. předloženého rozšíření jeho obsahu, 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 města Dačice, které je celé řešeným územím návrhu zadání Změny č. 5 ÚP, v příslušnosti zdejšího orgánu ochrany přírody, se nenachází žádná PO, do tohoto správního území zasahuje EVL CZ0313110 Moravská Dyje. Ve fázi návrhu zadání se předpokládá, že Změna č. 5 ÚP negativně neovlivní soustavu NATURA 2000.

V souladu s § 87 odst. 3 stavebního zákona ve fázi návrhu zadání územně plánovací dokumentace (dále jen „ÚPD“) nemohou být jednotlivé záměry (požadavky), zejména jejich charakter a umístění, podrobněji specifikovány, tato podrobnost náleží až návrhu ÚPD (§ 80, 81 a 93 stavebního zákona). Krajský úřad proto upozorňuje, že dojde-li k podstatným změnám podmínek, za kterých je toto stanovisko vydáno (§ 3 odst. 3 stavebního zákona), a návrhem Změny č. 5 Územního plánu Dačice dojde k negativnímu ovlivnění soustavy NATURA 2000, může ve svém stanovisku k návrhu této ÚPD (§ 94 odst. 3 stavebního zákona) požadovat posouzení podle § 45i odst. 2 zákona o ochraně přírody a krajiny. Vzhledem k charakteru koncepce jednotlivých záměrů bez vymezení nových zastavitelných ploch lze v této fázi návrhu Změny č. 5 ÚP předpokládat, že nedojde k ovlivnění či narušení předmětů ochrany ve zmiňovaném prvku soustavy NATURA 2000.

Upozornění:

Toto stanovisko k návrhu zadání Změny č. 5 ÚP, včetně předloženého rozšíření jeho obsahu, je stanoviskem podle § 89 odst. 2 stavebního zákona a nenahrazuje stanoviska a požadavky dalších případně dotčených orgánů ochrany přírody ve smyslu § 76 a § 77 zákona o ochraně přírody a krajiny. Orgán ochrany přírody upozorňuje, že vyjádření s požadavky z hlediska ostatních zájmů chráněných zákonem o ochraně přírody a krajiny, které dle § 89 odst. 5 stavebního zákona uplatnil

k veřejně vystavenému návrhu Zprávy o uplatňování ÚP s návrhem zadání Změny č. 5 ÚP zůstává nadále v platnosti s nutností úpravy prvků ÚSES regionálního významu v souladu s 4b. aktualizací ZÚR.

→ **Závěr, požadavek:** stanovisko vydané orgánem ochrany přírody týkající se posouzení vlivu na EVL a PO bylo zpracováno do kapitoly E. tohoto dokumentu. Při zpracování návrhu Změny č. 5 ÚP respektovat již dříve uplatněné stanovisko a vyjádření orgánu ochrany přírody (podrobněji viz výše). Do návrhu Změny č. 5 ÚP zpracovat prvky regionálního ÚSES vymezené v 4b. aktualizaci ZÚR. Ostatní informace a upozornění byly vzaty na vědomí.

2. Krajský úřad Jihočeského kraje, odbor životního prostředí, zemědělství a lesnictví (oddělení ochrany přírody, ZPF, SEA a CITES)

(stanovisko ze dne 30.03.2026; č. j.: KUJCK 42762/2026; sp. zn.: OZZL 27023/2026/jasif SO)

Výtah ze stanoviska a vyjádření příslušného úřadu (včetně odůvodnění):

Krajský úřad vydal k původnímu návrhu zadání Změny č. 5 ÚP stanovisko, ve kterém nepožadoval zpracování vyhodnocení vlivů Změny č. 5 Územního plánu Dačice na životní prostředí z důvodu, že pořízení Změny č. 5 Územního plánu Dačice nestanoví rámec pro záměry a jiné činnosti vzhledem k jejich umístění, velikosti i povaze. Krajský úřad tedy vydává nové stanovisko č. j.: KUJCK 42762/2026 ze dne 30.03.2026, které nahrazuje předchozí stanovisko č. j.: KUJCK 96585/2025 ze dne 20.08.2025.

• Stanovisko podle zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon“):

Na základě návrhu Zprávy o uplatňování Územního plánu Dačice včetně pokynů pro zpracování návrhu Změny č. 5 Územního plánu Dačice, s přiměřeným použitím relevantních kritérií uvedených v příloze č. 8 k zákonu a v souladu s § 10i odst. 2 zákona krajský úřad sděluje, že nepožaduje, zpracování vyhodnocení vlivů doplněné Změny č. 5 Územního plánu Dačice na životní prostředí.

Odůvodnění:

Ze zadání Změny č. 5 ÚP vyplývá, že bude prověřeno 18 úprav v textové i grafické části ÚP Dačice bez nároku na rozšiřování zastavitelných ploch. Dále je součástí doplněné Změny č. 5 ÚP prověření a případné zpracování uplatněných podnětů a požadavků na změnu ÚP. **Přesto Změnou č. 5 ÚP nebudou vymezovány žádné nové zastavitelné plochy.**

Změna č. 5 ÚP nemůže mít samostatně nebo ve spojení s jinými významný negativní vliv na příznivý stav předmětu ochrany nebo celistvost EVL a PO ležících na území v působnosti Krajského úřadu Jihočeského kraje. Z hlediska obsahu zadání Změny č. 5 ÚP prověřuje plochy a změny, které svým charakterem, využitím, rozsahem a lokalizací nejsou z hlediska vlivu na jednotlivé složky životního prostředí a na veřejné zdraví v řešeném území považovány za významné.

Z hlediska zákona lze konstatovat, že míra, v jaké změna koncepce stanoví rámec pro záměry a jiné činnosti je, vzhledem k jejich umístění, velikosti i povaze, adekvátní. Změna č. 5 ÚP respektuje priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území i podmínky ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje a nestanovuje žádné varianty řešení.

Krajský úřad neshledal žádnou z charakteristik vlivů koncepce na životní prostředí ani veřejné zdraví ani charakteristiku dotčeného území, zejména s ohledem na pravděpodobnost, dobu trvání, četnost a vratnost vlivů, kumulativní a synergickou povahu vlivů, důležitost a zranitelnost oblasti, za významnou do té míry, aby bylo nutné tyto vlivy posoudit podle zákona.

Přeshraniční povahu vlivů Změny č. 5 ÚP lze vyloučit. Rizika pro životní prostředí a veřejné zdraví z provedení Změny č. 5 ÚP jsou zanedbatelná, neboť žádná plocha nebude využívána k rizikové činnosti, která by mohla způsobit havárii. Závažnost a rozsah vlivů lze také vyloučit, jelikož nebyly identifikovány žádné jako významné. V zadání Změny č. 5 ÚP nebyly identifikovány významné střety se zvláštními přírodními charakteristikami území nebo kulturním dědictvím. Rozsah Změny č. 5 ÚP nemění urbanistickou koncepci města Dačice, tedy se nepředpokládají negativní vlivy na hustotu obyvatel a osídlení. Nebudou překročeny normy kvality životního prostředí. Pořízením Změny č. 5 ÚP nedojde k zaborům zemědělské půdy. Pořízením Změny č. 5 ÚP se nepředpokládají dopady na změny klimatu.

Z výše uvedeného je patrné, že podle žádosti nebudou ve Změně č. 5 ÚP navrhovány plochy či koridory s významnými negativními vlivy na životní prostředí a veřejné zdraví a podle kritérií uvedených v příloze č. 8 k zákonu nebyly shledány významné střety zájmů nebo závažné problémy v oblasti ochrany životního prostředí a veřejného zdraví, z tohoto důvodu nebyl uplatněn požadavek na vyhodnocení Změny č. 5 Územního plánu Dačice na životní prostředí.

- **Vyjádření z hlediska zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu (dále jen „ZPF“), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon“):**

Orgán ochrany ZPF na základě § 5 odst. 2 zákona požaduje v zájmu zajištění ochrany zemědělské půdy, aby bylo při zpracování změny územního plánu postupováno v souladu s § 5 odst. 1 zákona o ochraně zemědělského půdního fondu. Pořizovatelé a projektanti územního plánu jsou povinni řídit se zásadami ochrany ZPF ve smyslu § 4 zákona a navrhnout a zdůvodnit takové řešení, které je z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu a ostatních zákonem chráněných obecných zájmů nejvýhodnější. Přitom musí vyhodnotit předpokládané důsledky navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond, a to zpravidla ve srovnání s jiným možným řešením.

Nové zábory zemědělské půdy je nezbytné navrhovat v souladu se zájmy ochrany zemědělského půdního fondu. Krajský úřad, jako správní orgán ochrany zemědělského půdního fondu, bude posuzovat oprávněnost požadavků na zábor zemědělské půdy v územním plánu s cílem akceptovat jen nezbytné zábory zemědělské půdy podle postupů stanovených v § 4 zákona o ochraně ZPF. Orgán ochrany ZPF upozorňuje na skutečnost, kdy podle § 4 odst. 3 zákona lze nejkvalitnější zemědělskou půdu zařazenou do I. a II. třídy ochrany odejmout pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany ZPF.

Pro vydání stanoviska k návrhu ÚP dle § 5 citovaného zákona je nutné, aby územní plán obsahoval vyhodnocení předpokládaných důsledků územního plánu na ZPF zpracovaných podle vyhlášky č. 271/2019 Sb., o stanovení postupů k zajištění ochrany ZPF.

→ **Závěr, požadavek:** stanovisko příslušného úřadu ve věci vyhodnocení vlivů na životní prostředí bylo zpracováno do kap. E. tohoto dokumentu; ostatní informace byly vzaty na vědomí. Při zpracování návrhu Změny č. 5 Územního plánu Dačice respektovat požadavky na ochranu ZPF; u případných nových záměrů vyhodnotit předpokládané důsledky navrhovaného řešení na ZPF a uvést potřebnost jejich vymezení včetně zdůvodnění záborů ZPF; nové zábory ZPF navrhovat v souladu se zájmy ochrany ZPF; ostatní informace a upozornění orgánu ochrany ZPF byly vzaty na vědomí.