odůvodnění územního plánu

Frahelž

II. Obsah odůvodnění územního plánu

1) Textová část odůvodnění územního plánu obsahuje:

a) stručný popis postupu pořízení územního plánu 43

b) vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování a s požadavky tohoto zákona (stavební zákon) 44

c) vyhodnocení souladu s požadavky jiných právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů 46

d) vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a nadřazenou územně plánovací dokumentací .. 63

d) 1. vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje 63

d) 2. územně plánovací dokumentace vydanou státem 66

d) 3. územně plánovací dokumentace vydanou krajem 66

d) 4. koordinace využívání území z hlediska širších vztahů 70

e) vyhodnocení souladu se zadáním 72

f) základní informace o výsledcích vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území včetně vyhodnocení vlivů na životní prostředí a posouzení vlivu na předmět ochrany a celistvost evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti 75

g) sdělení, jak bylo zohledněno vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území 76

h) stanovisko příslušného orgánu k vyhodnocení vlivů na životní prostředí se sdělením, jak bylo zohledněno s uvedením závažných důvodů, pokud nějaké požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly, a další části prohlášení podle § 10g odst. 5 zákona o posuzování vlivů na životní prostředí ... 76

i) komplexní zdůvodnění přijatého řešení, včetně zdůvodnění vybrané varianty a vyloučení záměrů podle § 122 odst. 3 76

i) 1. odůvodnění vymezení zastavěného území 76

i) 2. odůvodnění základní koncepce rozvoje území obce 77

i) 3. odůvodnění urbanistické koncepce 82

i) 4. odůvodnění vymezení zastavitelných ploch 86

i) 5. odůvodnění vymezení transformačních ploch 87

i) 6. odůvodnění vymezení systému veřejných prostranství 87

i) 7. odůvodnění vymezení systému sídelní zeleně 87

i) 8. odůvodnění koncepce veřejné infrastruktury 88

i) 9. odůvodnění koncepce uspořádání krajiny 92

i) 10. odůvodnění podmínek pro využití a prostorové usořádání vymezených ploch s rozdílným způsobem využití 100

i) 11. odůvodnění vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování bezpečnosti státu a ploch pro asanaci 126

i) 12. odůvodnění kompenzačních opatření podle zákona o ochraně přírody a krajiny 126

i) 13. odůvodnění vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie 126

i) 14. odůvodnění kapitoly vymezení definic pojmů, které nejsou definovány v tomto zákoně (stavební zákon)

nebo v právních předpisech 127

j) výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje, s odůvodněním potřeby jejich vymezení 130

k) vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch 130

l) výčet prvků regulačního plánu, případně s odchylně stanovenými požadavky na výstavbu s odůvodněním jejich vymezení..... 133

m) vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkcí lesa 133

n) vyhodnocení připomínek, včetně jeho odůvodnění 138

2) <u>Grafická část</u> odůvodnění územního plánu, která je nedílnou součástí odůvodnění územního plánu, obsahuje:

- koordinační výkres v měřítku 1 : 5 000,
- výkres širších vztahů v měřítku 1 : 50 000,
- výkres předpokládaných záborů půdního fondu v měřítku 1 : 5 000.

a) stručný popis postupu pořízení územního plánu

Zastupitelstvo obce Frahelž rozhodlo svým usnesením na svém zasedání dne 01.03.2020 v souladu s § 6 odst. 5 písm. a) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále též jen „stavební zákon“) o pořízení nového územního plánu Frahelž (dále také jen „ÚP“). Zastupitelstvo obce Frahelž určilo starostu obce pana Petra Malechu, jako určeného zastupitele, který spolupracuje při tvorbě a pořizování územního plánu Frahelž. Územní plán Frahelž se zpracovává pro celé správní území obce Frahelž (kód obce 562637), tedy v rozsahu katastrálního území Frahelž. Pro zpracování nového územního plánu byla vybrána zhotovitelka územního plánu paní Jolana Zahrádková, Vlastiboř 21, 392 01 Soběslav a autorizovanou osobou zpracovatele Ing. Vlastimil Smítka (ČKA 04 792).

Na základě územně analytických podkladů (ÚAP ORP Třeboň, ÚAP Jihočeského kraje) a s využitím doplňujících průzkumů a rozborů zpracoval MěÚ Třeboň – odbor územního plánování a stavebního řádu, jako pořizovatel územního plánu dle § 6 odst. 1 písm. c) stavebního zákona, návrh zadání územního plánu Frahelž. Projednání návrhu zadání ÚP proběhlo v souladu s § 47 stavebního zákona. Návrh zadání ÚP byl zaslán dotčeným orgánům, krajskému úřadu a sousedním obcím (dne 16.02.2021, č. j. METR 2969/2021 ŠrLu). Do 30 dnů od obdržení návrhu zadání mohly dotčené orgány a krajský úřad jako nadřízený orgán uplatnit k návrhu zadání ÚP vyjádření s požadavky na obsah územního plánu vyplývající z právních předpisů a územně plánovacích podkladů. V téže lhůtě uplatnil krajský úřad jako příslušný úřad stanovisko k posuzování vlivů územního plánu na životní prostředí. Orgán ochrany přírody doručil stanovisko podle § 45i zákona o ochraně přírody a krajiny ohledně vlivu na evropsky významnou lokalitu či ptačí oblast. Sousední obce mohly ve 30ti denní lhůtě uplatnit své podněty. Návrh zadání ÚP byl doručen také veřejnou vyhláškou (dne 16.02.2021, č. j. METR 2968/2021 ŠrLu) a do 15 dnů ode dne doručení mohl každý uplatnit písemné připomínky. Návrh zadání ÚP byl vystaven k veřejnému nahlédnutí na obecním úřadě Frahelž a na webových stránkách zmiňovaného úřadu. Krajský úřad Jihočeského Kraje, odbor životního prostředí, zemědělství a lesnictví ve svém stanovisku nepožaduje posouzení vlivů koncepce na životní prostředí. V procesu pořizování návrhu ÚP nebude tedy projednáváno vyhodnocení vlivů územního plánu Frahelž na udržitelný rozvoj území. Na základě výsledků projednání byl návrh zadání ÚP upraven a předložen ke schválení Zastupitelstvu obce Frahelž. Zadání bylo schváleno Zastupitelstvem obce Frahelž dne 02.05.2021 usnesením č. 2/2021. Dne 05.05.2021 pořizovatel vyzval zpracovatele k vypracování návrhu ÚP Frahelž pro společné jednání.

Na podkladě schváleného zadání ÚP by zpracován návrh ÚP pro společné jednání, který byl předán pořizovateli v srpnu 2023. Po překontrolování návrh s obsahem zadání bylo vypsáno společné jednání o návrhu ÚP Frahelž.

Po překontrolování návrhu s obsahem zadání oznámil pořizovatel dopisem č. j. METR 12806/2023 ŠrLu ze dne 01.08.2023 místo a dobu konání společného jednání o návrhu územního plánu jednotlivě dotčeným orgánům, krajskému úřadu, sousedním obcím a oprávněným investorům a vyzval je k uplatnění stanovisek, resp. sousední obce a oprávněného investora k uplatnění připomínek do 30ti dnů ode dne společného jednání. Pořizovatel dále veřejnosti oznámil veřejnou vyhláškou vedenou pod č. j. METR 12807/2023 ŠrLu ze dne 01.08.2023 vystavení návrhu územního plánu pro společné jednání a možnost uplatnění připomínek. Veřejné vyhlášky byly zveřejněny na elektronických i kamenných úředních deskách Městského úřadu Třeboň a Obce Frahelž. Společné jednání o návrhu územního plánu pro dotčené orgány, Krajský úřad Jihočeského kraje, obec Frahelž a sousední obce se konalo dne 16.08.2023 od 09:30 na Městském úřadu Třeboň. Ze společného jednání

byl pořizovatelem zhotoven písemný zápis, vedený pod č. j. METR 13713/2023 ŠrLu, který je součástí spisového materiálu.
Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem zpracoval vyhodnocení všech došlých požadavků. Současně dopisem pod č. j. METR 15370/2023 ŠrLu požádal nadřízený orgán ve vztahu s § 50 odst. 7 stavebního zákona o posouzení návrhu z hlediska souladu s nadřazenou územně plánovací dokumentací a širšími vztahy. Dne 29.09.2023 bylo pořizovateli doručeno nesouhlasné stanovisko nadřízeného orgánu. Pořizovatel okamžitě zahájil zákonné kroky pro řešení nesouhlasných stanovisek. Vzhledem k nesouhlasnému stanovisku dotčeného orgánu (Krajský úřad Jihočeského kraje – odbor ŽP, odd. ochrany ZPF) byla dne 18.04.2024 svolána konzultační schůzka, jejímž cílem bylo odstranění vzniklého nesouhlasu dotčeného orgánu. Na této schůzce se došlo k závěrům, které byly následně podkladem pro úpravu návrhu ÚP. Zároveň byla řešena i problematika druhého dotčeného orgánu, který vydal nesouhlas (Ministerstvo dopravy ČR). I s tímto orgánem bylo konzultováno a verze územního plánu byla upravována a odsouhlasována. V říjnu a listopadu 2024 došlo k potvrzení a uzavření dohod s dotčenými orgány, která vydala nesouhlasná stanoviska. Tyto dohody jsou součástí spisového materiálu a nahradily vydaná nesouhlasná závazná stanoviska. V návaznosti na upravenou dokumentaci a uzavřené dohody byl dne 03.12.2024 dopisem č. j. METR 20875/2024 ŠrLu znovu požádán nadřízený orgán o posouzení návrhu ÚP Frahelž z hlediska § 50 odst. 7 stavebního zákona. Začátkem ledna 2025 bylo pořizovateli doručeno souhlasné stanovisko nadřízeného orgánu. Pořizovatel poté doplnil nutné textové části návrhu územního plánu a společné s pokyny na úpravu zaslal zpracovateli. Z důvodu, že v období pořizování ÚP nabyl účinnosti zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon (dále jen „nový stavební zákon“) bylo nutné pro další fázi pořizování, kterou bylo veřejné projednání, celou územně plánovací dokumentaci upravit dle již nově platné legislativy.

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

vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování

Územní plán vytváří podmínky pro výstavbu (navržení zastavitelných ploch zejména pro bydlení, popř. možnost výstavby uvnitř stávajících ploch tam, kde to bude vhodné např. vzhledem k hodnotám území, ke konfiguraci terénu) a pro udržitelný rozvoj území tj. vyvážený hospodářský rozvoj, sociální soudržnost a kvalitní životní podmínky. Svým řešením vytváří předpoklady pro „rozumný“ rozvoj odpovídající významu a velikosti sídla, pro kvalitní bydlení a pro zachování nezastavěného území včetně jeho kvalitativního rozvoje. Územní plán řeší účelně využití území a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Za tím účelem sleduje společenský a hospodářský potenciál rozvoje. Blíže také ostatní kapitoly odůvodnění zejména kapitola komplexní zdůvodnění přijatého řešení.

Územní plán ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Ve schváleném zadání územního plánu byl zjišťován a posuzován stav území včetně jeho přírodních, kulturních a civilizačních hodnot, které byly následně promítnuty do řešení územního plánu. Zejména podkapitola „koncepce ochrany a rozvoje hodnot území“ v kapitole „základní koncepce rozvoje území obce“ výrokové části územního plánu vyzdvihuje některé hodnoty a stanovuje podmínky pro jejich ochranu zejména v souladu s požadavky na ochranu

architektonických a urbanistických hodnot v území. Na to navazuje také navržené řešení územního plánu – blíže viz kapitola textové části odůvodnění „komplexní odůvodnění přijatého řešení“. Stanovená koncepce rozvoje území, včetně urbanistické koncepce s ohledem na hodnoty a podmínky území, stanovuje základní rysy navrženého řešení.

Podmínky využití ploch v nezastavěném území dostatečně chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. Urbanistická koncepce spolu s podmínkami pro využití ploch uvnitř zastavěného území určují podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťují ochranu nezastavěného území a nezastavitelných pozemků. Zastavitelné plochy jsou vymezeny s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. V nich se také odráží potřeba změn v území (zejména zastavitelné plochy pro bydlení a další funkce, stanovení koncepcí veřejné infrastruktury, zejména koncepce dopravní infrastruktury, technické infrastruktury – zásobování pitnou vodou, zneškodňování odpadních vod, koncepce občanského vybavení, koncepce veřejných prostranství). Dle možností a podrobnosti územního plánu jsou stanoveny urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a požadavky na změny v území, zejména na umístění, uspořádání a řešení staveb zejména v kapitole b) podkapitole „koncepce ochrany a rozvoje hodnot území” a v kapitole f) bodech “podmínky prostorového uspořádání”, zejména, ale nejen, pro plochy bydlení, které reagují právě na stanovené hodnoty území. Tím jsou také stanoveny podmínky pro provedení změn v území, hlavně pro umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty území a spolu s kapitolou c) textové části územního plánu „urbanistické koncepce“ jsou stanoveny podmínky pro obnovu a rozvoj sídelní struktury a pro kvalitní bydlení.

Pořadí provádění změn v území (etapizaci) není navrhováno. Stejně tak nebylo nutno konkrétně řešit nebezpečí ekologických a přírodních katastrof včetně nutnosti odstraňování jejich důsledků. Řešení územního plánu vytváří předpoklady udržitelného („rozumného“) využívání celého správního území obce, čímž vytváří v území podmínky, které by měly napomoci řešení důsledků náhlých hospodářských změn a které umožní pružně reagovat na změny v hospodářské situaci státu i jednotlivce. Navrženým řešením jsou také v území vytvořeny podmínky pro hospodárné vynakládání prostředků z veřejných rozpočtů na změny v území. Jedním z nástrojů pro hospodárné využití území je podrobnější územně plánovací podklad, jehož zpracování je podmínkou velkých či složitějších zastavitelných ploch. Tento dokument by měl napomoci „udělat v území nejprve pořádek“, ukázat, jak jej účelně rozčlenit, a teprve následně jej začít využívat. Kapitola d) textové části územního plánu vytváří podmínky pro zajištění civilní ochrany v možnostech a podrobnosti územního plánu a v rozsahu předaných podkladů. Při řešení územního plánu nevyvstala potřeba vymezení monofunkčních ploch, které se vyžadují (zejména pozemky staveb a zařízení) pro obranu a bezpečnost státu, civilní ochranu, sklady nebezpečných látek apod. S ohledem na podrobnost územního plánu se územní plán zabýval určením asanačních, rekonstrukčních a rekultivačních zásahů do území, v tomto případě nebyla potřeba těchto zásahů stanovena. Návrh vymezuje stavby pro veřejnou infrastrukturu, pro které je možné pozemky vyvlastnit – viz kapitola g) výroku. Plochy asanací nejsou vymezeny. To neznamená, že v území není nutno určité stavby či části území rekonstruovat či ozdravit, avšak instituty vyvlastnění či předkupního práva nejsou v těchto případech zcela nutné. Řešení územního plánu vytváří podmínky pro ochranu území podle zvláštních právních předpisů před negativními vlivy záměrů na území. Vzhledem k navrhovanému řešení není nutno navrhovat kompenzační opatření. Řešení územního plánu respektuje požadavky plynoucí z oborových koncepcí. Územní plán nevymezuje žádné plochy těžby nerostů. S dobýváním nerostů územní plán nepočítá. Při řešení územního plánu byly uplatňovány poznatky zejména z oborů architektury, urbanismu, územního plánování a ekologie a památkové péče.

vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona

Územní plán je zpracován v souladu se zákonem č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, (dále jen „stavební zákon“) a vyhláškou č. 157/2024 Sb., Vyhláška o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu (dále též jen „vyhláška 157“). Podrobnější odůvodnění jednotlivých ploch je v kapitole komplexní zdůvodnění přijatého řešení.

Územní plán je zpracován pro celé území obce Frahelž, tj. pro katastrální území Frahelž. Územní plán je pořizován úředníkem splňujícím kvalifikační předpoklady pro územně plánovací činnost a zpracován osobou oprávněnou k vybrané činnosti ve výstavbě.

Textová část výroku návrhu územního plánu je zpracována dle přílohy č. 8 část I k zákonu č. 283/2021 Sb. v kombinaci s § 80 stavebního zákona. Dle znění odst. (1) (textová část územního plánu obsahuje) byly použity v textové části všechny kapitoly zmíněné v tomto odstavci. Dle odstavce (2) (pokud je to účelné, textová část územního plánu dále obsahuje) byly použity kapitoly: vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie a vymezení definic pojmů, které nejsou definovány v tomto zákoně nebo jiných právních předpisech. Ostatní kapitoly z odstavce (2) nebyly použity, protože jejich obsah nebyl v řešení územního plánu využit, např. nebylo vymezeno území podle převažujícího charakteru na lokality, vymezení zastavitelného území, nebyly vymezeny plochy a koridory územních rezerv, nebyly vymezeny plochy, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno plánovací smlouvou, nebyly vymezeny plochy a koridory, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, nebyla stanovena etapizace.

Textová část odůvodnění územního plánu je zpracována dle přílohy 8 část II k zákonu č. 283/2021 Sb.

Grafická část celého územního plánu je vydávána v měřítku 1: 5 000. Pouze výkres širších vztahů je vydán v měřítku 1 : 50 000.

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

ZVLÁŠTNÍ ZÁJMY MINISTERSTVA OBRANY ČR:
Na základě požadavku Ministerstva obrany uplatněného při projednávání zadání ÚP je doplněno do odůvodnění a koordinačního výkresu upozornění, že do správního území obce zasahuje ochranné pásmo radiolokačního prostředku České Budějovice a vzdušný prostor LK TRA Ministerstva obrany. V území zasaženém radiolokačním prostředkem lze umístit a povolit a umístit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany ČR.
V území vzdušného prostoru LK TRA Ministerstva obrany lze umístit a povolit výstavbu vysílačů, výškových staveb, staveb tvořících dominanty v terénu, větrných elektráren, speciálních staveb, zejména staveb s vertikální ochranou (např. střelnice, nádrže plynu, trhací jámy), venkovního vedení VN a VNN, rozšíření stávajících nebo povolení nových těžebních prostorů jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany. Ve vzdušném prostoru vyhlášeném od země je nutno posoudit také výsadbu vzrostlé zeleně. Výstavba a výsadba může být výškově omezena nebo zakázána.

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 a o změně a doplnění zákona č. 455/1991 Sb. o živnostenském podnikání.** V tomto území lze umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany. 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.
- **LK TRA - Vzdušný prostor pro létání v malých a přízemních výškách, který je nutno respektovat podle ustanovení § 41 zákona č. 49/1997 Sb. o civilním letectví a o změně a doplnění zákona č.455/1991 Sb. o živnostenském podnikání.** V tomto vymezeném území lze umístit a povolit výstavbu vysílačů, výškových staveb, staveb tvořících dominanty v terénu, větrných elektráren, speciálních staveb, zejména staveb s vertikální ochranou (např. střelnice, nádrže plynu, trhací jámy), venkovního vedení VN a VVN, rozšíření stávajících nebo povolení nových těžebních prostorů jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany. Ve vzdušném prostoru vyhlášeném od země je nutno posoudit také výsadbu vzrostlé zeleně. Výstavba a výsadba může být výškově omezena nebo zakázána.

Na celém správním území lze 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).

STANOVISKA UPLATNĚNÁ PŘI SPOLEČNÉM JEDNÁNÍ

DOTČENÉ ORGÁNY BEZ POŽADAVKŮ

1.	**Ministerstvo životního prostředí, odbor výkonu státní správy STŘED – Č. B.** Mánesova 1803/3a, 370 01 České Budějovice	29.08.2023 METRX00I8J4I
Doručeno souhlasné stanovisko bez připomínek a požadavků vedené pod č. j. MZP/2023/212/989 ze dne 28.08.2023		

2.	**Krajský úřad Jihočeský kraj, odbor ŽP, zemědělství a lesnictví, odd. ekologie krajiny, vodního hospodářství a NATURA 2000** U Zimního stadionu 1952/2, 370 76 České Budějovice	22.08.2023 METRX00I7TV6
Doručeno souhlasné stanovisko bez připomínek a požadavků vedené pod č. j. KUJCK 102651/2023 ze dne 21.08.2023		

POŽADAVKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ

1.	**Ministerstvo průmyslu a obchodu ČR** Na Františku 32, 110 15 Praha 1	03.08.2023 METRX00I5W42

Stanovisko k návrhu Územního plánu Frahelž pro společné jednání

ZÁVAZNÁ ČÁST
Z hlediska působnosti Ministerstva průmyslu a obchodu ve věd ochrany a využívání nerostného bohatství, ve smyslu ustanovení § 15 odst. 2 zákona č.44/1988 5b., o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon) ve znění pozdějších předpisů, a podle ustanovení § 50 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) ve znění pozdějších předpisů, uplatňujeme k návrhu Územního plánu Frahelž následující stanovisko:
S návrhem ÚP Frahelž **souhlasíme za podmínky** vyjmutí chráněného ložiskového území (CHLÚ) Ponědrážka z nepřípustného využití staveb, zařízení a jiných opatření pro těžbu nerostů v plochách zemědělských všeobecných, smíšených nezastavěného území všeobecných a vodních a vodohospodářských všeobecných.

ODŮVODNĚNÍ
Do severního okraje katastru zasahuje chráněné ložiskové území (CHLÚ) č. 00990000 Ponědrážka (chránící výhradní ložisko štěrkopísků č. 3010000 Val, nacházející se již za hranicemi obce). Územní plán toto CHLÚ plně respektuje a nenavrhuje do něj žádné rozvojové plochy.
Nesouhlasíme však se stanovením nepřípustného využití staveb, zařízení a jiných opatření pro těžbu nerostů v plochách AU (zemědělské všeobecné), MU (smíšené nezastavěného území všeobecné a WU (vodní a vodohospodářské všeobecné). Podle ustanovení § 15 odst. 1 horního zákona musí projektant navrhovat takové řešení, které je z hlediska ochrany a využiti nerostného bohatství a dalších zákonem chráněných obecných zájmů nejvýhodnější. Vyloučení staveb, zařízení a jiných opatření pro těžbu nerostů v CHLÚ popírá zákonnou ochranu výhradního ložiska proti znemožnění nebo ztížení jeho dobývání, stanovenou v § 16 horního zákona. Zákaz umisťování staveb, zařízení a jiných opatření pro těžbu nerostů v CHLÚ může naopak v budoucnu způsobit negativní důsledky na obyvatelstvo obce, protože zde nebudou moci být realizovány ani objekty snižující vlivy těžby (např. protihlukové stěny, zařízení na snižování prašnosti, dopravníkové pásy a pod.). Proto požadujeme CHLÚ z nepřípustného využití staveb, zařízení a jiných opatření pro těžbu nerostů ve výše uvedených plochách vyjmout.

Vyhodnocení pořizovatele:

Bylo upraveno dle požadavků dotčeného orgánu. V plochách s rozdílným způsobem využití AU, MU a WU bylo u nepřípustného využití doplněno u těžby a staveb a zařízení a jiná opatření pro těžbu nerostů doplněno - vyjma CHLÚ

2.	**Ministerstvo obrany ČR, odbor ochrany územních zájmů** Tychonova 1, 160 01 Praha 6	11.08.2023 METRX00I6QKN

Stanovisko k územně plánovací dokumentaci (§ 4 SZ)
Návrh Územního plánu Frahelž - společné jednání
K čj. METR 12806/2023 ŠrLu
Odbor ochrany územních zájmů a státního odborného dozoru, Sekce majetková, **Ministerstvo obrany,** v souladu se zmocněním v § 6 odst. 1 písmeno h) zákona č. 222/1999 Sb., o zajišťování obrany České republiky, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o zajišťování obrany ČR“) a zmocněním v § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), jako věcně a místně příslušné ve smyslu zákona o zajišťování obrany ČR, **vydává** ve smyslu § 50 odst. 2 stavebního zákona a dle § 4 odst. 2 písm. b) 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 před veřejným projednáním.

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 a o změně a doplnění zákona č. 455/1991 Sb. o živnostenském podnikání.** V tomto území lze umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu) - 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.

Ministerstvo obrany požaduje respektovat výše uvedené vymezené území a zapracovat je ve správném znění do textové části návrhu územního plánu do Odůvodnění, kapitoly Zvláštní zájmy Ministerstva obrany. Do grafické části pod legendu koordinačního výkresu zapracujte následující textovou poznámku: „Celé správní území obce je situováno v ochranném pásmu leteckých zabezpečovacích zařízení Ministerstva obrany".

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

- **LK TRA - Vzdušný prostor pro létání v malých a přízemních výškách (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu), který je nutno respektovat podle ustanovení § 41 zákona č. 49/1997 Sb. o civilním letectví a o změně a doplnění zákona č.455/1991 Sb. o živnostenském podnikání.** V tomto vymezeném území lze umístit a povolit výstavbu vysílačů, výškových staveb, staveb tvořících dominanty v terénu, větrných elektráren, speciálních staveb, zejména staveb s vertikální ochranou (např. střelnice, nádrže plynu, trhací jámy), venkovního vedení vn a vnn, rozšíření stávajících nebo povolení nových těžebních prostorů (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu) jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany - viz jev UAP - 102a. Ve vzdušném prostoru vyhlášeném od země je nutno posoudit také výsadbu vzrostlé zeleně. Výstavba a výsadba může být výškově omezena nebo zakázána.

Ministerstvo obrany požaduje respektovat výše uvedené vymezené území a zapracovat je ve správném znění do textové části návrhu územního plánu do Odůvodnění, kapitoly Zvláštní zájmy Ministerstva obrany. Do grafické části pod legendu koordinačního výkresu zapracujte následující textovou poznámku: „Celé správní území obce je situováno ve vzdušném prostoru pro létání v malých a přízemních výškách Ministerstva obrany".

- Na celém správním území je zájem Ministerstva obrany posuzován z hlediska povolování níže uvedených druhů staveb podle ustanovení § 175 zákona č. 183/2006 Sb. **(dle UAP 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 je do textové části návrhu územního plánu do Odůvodnění, kapitoly Zvláštní zájmy Ministerstva obrany. Do grafické části pod legendu koordinačního výkresu zapracujte následující textovou poznámku: „Celé správní území obce je zájmovým územím Ministerstva obrany z hlediska povolování vyjmenovaných druhů staveb."

Za předpokladu správného zapracování limitů a zájmů MO v textové i grafické části v souladu s tímto stanoviskem nemáme dalších připomínek k předložené TJPD a s návrhem Územního plánu Frahelž souhlasíme. Jedná se o provedení úprav části Odůvodnění, které neovlivňují koncepci předložené UPD. 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.

Odůvodnění:
Ministerstvo obrany v souladu se zmocněním v § 6 odst. 1 písmeno h) zákona o zajišťování obrany a zmocněním v § 175 odst. 1 stavebního zákona provedlo po obdržení oznámení pořizovatele územně plánovací dokumentace (dále jen „UPD") 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 UPD 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 UPD a poskytnuté údaje o území úřadu územního plánování pro zpracování územně analytických podkladů ORP.
Ministerstvo obrany nemá k předloženému návrhu UPD 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 UPD. 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.

Vyhodnocení pořizovatele:
Na základě požadavku dotčeného orgánu došlo k zakomponování do textové části odůvodnění, konkrétně do kapitoly e). Do grafické části – koordinačního výkresu, pod legendu doplněna informace o výskytu limitu vzdušeného prostoru LK TRA a OP RLP v celém správním území. Požadavku tak bylo vyhověno.

3.	**Městský úřad Třeboň, odbor životního prostředí** Palackého nám. 46/II, 379 01 Třeboň	29.08.2023 METRP00DEU2E

Vyjádření a stanovisko ke konání společného jednání o návrhu Územního plánu Frahelže
Městský úřad Třeboň, odbor životního prostředí, obdržel od Městského úřadu Třeboň, odboru územního plánování a stavebního řádu, oddělení územního plánování, Palackého nám. 46/II, 379 01 Třeboň, žádost o vyjádření a stanovisko ke konání společného jednání o návrhu Územního plánu Frahelže. Pořizovatelem je Městský úřad Třeboň, odbor územního plánování a stavebního řádu, oddělení územního plánování, Palackého nám. 46/II, 379 01 Třeboň.
Městský úřad Třeboň, odbor životního prostředí, jako příslušný orgán státní správy životního prostředí, vydává k předloženému návrhu toto

stanovisko a vyjádření:

1. Podle § 146 odst. 1 zákona č. 541/2020 Sb., o odpadech:
Z hlediska zájmů chráněných zákonem o odpadech nemáme k návrhu Územního plánu Frahelž připomínky
2. Podle zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů:
K předloženému návrhu Územního plánu Frahelž máme následující připomínky:
V Koordinačním výkresu je trasa vodovodu na jihu zastavěného území ve směru od obce k zemědělskému areálu zakreslená jinde, než je jeho trasa podle zaměření skutečného provedení evidovaná provozovatelem veřejného vodovodu, tj. ČEVAK a. s. **Ad1)**
Dále upozorňujeme, že v Koordinačním výkresu je zakreslené ochranné pásmo vodního zdroje v polích jihozápadně od obce, ale toto ochranné pásmo neexistuje a k jeho vymezení nejsou dohledatelné žádné podklady. **Ad2)**
Na str. 19 v bodu e) 5. protierozní opatření a ochrana před povodněmi v poslední odrážce je potřeba doplnit do zde uvedené věty následující tučně vypsaná slova: ... *podporovat zasakování srážkových vod nebo podporovat jejich další využívání před* ***regulovaným*** *odváděním* ***do vodních toků, případně*** *do kanalizace*. Je to důležité pro případy, kdy srážkovou vodu nelze bezezbytku zasakovat na místě jejího dopadu, nebo ji nelze bezpečně vypařovat. Pak je potřeba dešťovou vodu z jednotlivých staveb a dalších zpevněných ploch odvádět regulovaně (v souladu s TNV 75 9010 Hospodaření se srážkovými vodami by měl regulovaný odtok z území odpovídat specifickému přirozenému odtoku, který má dle této nory hodnotu 3 l/s z plochy o velikosti 1 ha). **Ad3)**
Nezbytné je v územním plánu zakotvit, že odpadní vody z upravovaných a nově budovaných nemovitostí budou odváděné výhradně veřejnou kanalizací na obecní ČOV. Ad4)
3. Podle § 78 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů:
Příslušným orgánem k vydání stanoviska je na území CHKO Třeboňsko Agentura ochrany přírody a krajiny - regionální pracoviště Jižní Čechy, oddělení Správa CHKO Třeboňsko, Valy 121, 379 01 Třeboň.
4. Podle § 15 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu (dále ZPF), ve znění pozdějších předpisů:
Příslušným orgánem k vydání stanoviska je KÚ Jihočeského kraje, odbor ŽP, zemědělství a lesnictví, U Zimního stadionu 1952/2, 370 76 České Budějovice.
5. Podle § 48 zákona č. 289/1995 Sb., lesní zákon, ve znění pozdějších předpisů:
K návrhu zadání ÚP Frahelž měl orgán státní správy lesů požadavek vymezení pásma 25 m od hranice lesa pro jiné funkční využití než zastavitelná plocha (např. soukromá či veřejná zeleň) z důvodu ochrany lesa před požadavky na mimořádnou těžbu z důvodu ochrany zdraví a majetku před pádem stromů nebo jeho částí. V předloženém Návrhu ÚP by se tento požadavek měl uplatnit na ploše Z4. Protože na této ploše jsou již stavebně schváleny a umístěny rodinné domy a další rozvoj v podobě staveb RD již v ochranném pásmu lesa není možný (umisťovat se už bude pouze komunikace, která není v rozporu se zájmy chráněnými lesním zákonem), netrvá OSSL na zmíněném požadavku a nemá dalších námitek k návrhu ÚP Frahelž. **Ad5)**
6. Podle zákona č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, ve znění pozdějších předpisů:
Příslušným orgánem ochrany ovzduší k vydání stanoviska podle ustanovení § 11 odst. 2 písm. a) zákona o ochraně ovzduší k územnímu plánu obce v průběhu jeho pořizování je Krajský úřad Jihočeského kraje, odbor životního prostředí, zemědělství a lesnictví, U Zimního stadionu 1952/2, České Budějovice.

Vyhodnocení pořizovatele:
Ad1) Upraveno dle současných ÚAP, ve kterých již došlo k úpravě dle skutečných stavů. Dále upozorňujeme, že v Koordinačním výkresu je zakreslené ochranné pásmo vodního zdroje v polích jihozápadně od obce, ale toto ochranné pásmo neexistuje a k jeho vymezení nejsou dohledatelné žádné podklady. **Ad2)** Ochranné pásmo bude vyjmuto. V ÚAP prověřeno a vyřazeno. V koordinačním výkrese upraveno. **Ad3)** Doplněno dle požadavků dotčeného orgánu. **Ad4)** Zakomponováno do textové části výroku, konkrétně kapitola d) 2. koncepce technické infrastruktury. **Ad5)** Nebylo zapracováno.

4.	**Krajská hygienická stanice Jihočeského kraje**	22.08.2023
	Na Sadech 25, 370 71 České Budějovice	METRX0017XW9

Stanovisko orgánu ochrany veřejného zdraví k návrhu Územního plánu Frahelž pro společné jednání.

Krajská hygienická stanice Jihočeského kraje se sídlem v Českých Budějovicích (dále také „KHS Jč kraje1') jako orgán ochrany veřejného zdraví, místně příslušný podle § 11 odst. 1 písm. b) zákona č. 500/2004 Sb., správního řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“ nebo „s. ř.“), a jako dotčený správní úřad při rozhodování ve věcech upravených zvláštními právními předpisy, které se dotýkají zájmů chráněných orgánem ochrany veřejného zdraví podle zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon č. 258/2000 Sb.“), vydává podle § 77 odst. 1 zákona č. 258/2000 Sb. ve spojení s § 149 správního řádu a ve spojení s § 50 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů toto

stanovisko (vyjádření):

S návrhem Územního plánu Frahelž pro společné jednání předloženým orgánu ochrany veřejného zdraví dne 01.08.2023 žadatelem Městským úřadem Třeboň, odborem územního plánování a stavebního řádu, oddělením územního plánování, se sídlem Palackého nám. 46/11, 379 01 Třeboň (dále jen „žadatel"), jako podkladem k vydání stanoviska

se souhlasí.

Odůvodnění:

Žadatel podal KHS Jč kraje dne 01.08.2023 oznámení konání společného jednání o návrhu Územního plánu Frahelž dne 196.08.2023.

Územní plán je zpracován pro celé území obce Frahelž, tj. pro katastrální území Frahelž. Požadavky plynoucí ze schváleného zadání byly splněny a zadání sloužilo jako podklad pro zpracování návrhu územního plánu spolu s územně analytickými podklady. Byly splněny požadavky vyplývající z politiky územního rozvoje, územně plánovací dokumentace vydané krajem, popřípadě z dalších širších územních vztahů.

Urbanistická koncepce je orientována na zachování stávajících hodnot území s důrazem na urbanistické a architektonické hodnoty sídla a zachování jejich atraktivity z hlediska cestovního ruchu. Cílem návrhu územního plánuje navržení ploch zejména pro rozvoj bydlení.

Rozvoj bydlení navazuje na zastavěné území a je orientován jednak na vyplnění stavebních proluk v území a podél stávajících komunikací a jednak na obestavění sídel v návaznosti na stávající zástavbu. V podmínkách pro využití ploch pro bydlení (plochy smíšené obytné) je umožněno drobného podnikání nerušícího charakteru. Na severu sídla je navržena plocha bydlení Z.1, na západě plocha bydlení Z.2 (podmínka ÚS), na jihu plocha bydlení Z.3, Z.4 (podmínka ÚS), Z.5 (podmínka ÚS) a plocha veřejná zeleň Z.1 (plynulý přechod do volné krajiny současně s odcloněním rozlehlého zemědělského areálu), na východě plocha bydlení Z.6.

Výroba a skladování vychází ze současného stavu, je směřována do třech objektů - jižně, západně a severozápadně od sídla. Jsou zachovány a respektovány stávající plochy občanského vybavení.

Samotné sídlo i celé správní území obce bylo prověřeno z hlediska možnosti rozvoje ploch individuální rekreace a nejeví se jako vhodné pro takového využití území, a proto nebyly navrženy žádné plochy pro rozvoj individuální ani hromadné rekreace.

Koncepce veřejné infrastruktury vychází ze současného stavu, v mnoha případech je vyhovující a v podmínkách využití území jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití umožňuje její rozvoj. Koncepce dopravní infrastruktury umožňuje prostřednictvím koridoru zpřesněného ze ZÚR zlepšit parametry silnice 1/24 - resp. umožnit vybudování východního obchvatu Lomnice nad Lužnicí (dle ZÚR D10/1). Ostatní silnice a další komunikace jsou stabilizované. Je umožněna elektrizace stávající železnice včetně případné úpravy trasy železnice prostřednictvím koridoru dopravní infrastruktury (Dl 5 Železnice Veselí nad Lužnicí - Třeboň - České Velenice), taktéž zpřesněného ze ZÚR. Bodové závady a další problematiku dopravy včetně bezpečnosti chodců či parkování a odstavování vozidel je možno řešit v rámci podmínek využití jednotlivých ploch.

Koncepce zásobování pitnou vodou zachovává současný stav. Koncepce zneškodňování odpadních vod je vyhovující — obec má severně od sídla vybudovanou centrální čistírnu odpadních vod.

Koncepce zásobování elektrickou energií zachovává současný stav. Stávající kapacita bude dostačující i pro další uvažovaný rozvoj v sídle. Koncepce zásobování plynem zachovává současný stav. Koncepce nenavrhuje, ale ani nevylučuje zásobování území obce plynem do budoucna. Koncepce občanského vybavení patřícího do veřejné infrastruktury respektuje současný stav. Obecně rozvoj občanského vybavení je umožněn díky podmínkám pro využití ploch v plochách jiného způsobu využití.

Koncepce veřejných prostranství zachovává současný stav. V územním plánu jsou vymezena nová veřejná prostranství zejména v souvislosti s rozvojem bydlení.

Koncepce uspořádání krajiny zachovává stávající hodnotnou volnou krajinu a vytváří dobré předpoklady pro její další zkvalitňování, rozvoj a ochranu, podmínky a zázemí pro obyvatele a návštěvníky obce s důrazem na zlepšování kvality vzhledem k současnému stavu a hodnotám území.

V plochách s rozdílným způsobem využití, které mají přírodní charakter (plochy zemědělské, plochy lesní, plochy smíšené nezastavěného území atp.) je připuštěna nová veřejná technická a dopravní infrastruktura obecního významu, tj. zejména

taková, která souvisí s využíváním území.
V řešeném území nevyvstala potřeba vymezení ploch a koridorů územních rezerv. V návrhu územního plánu byly vymezeny dva záměry veřejně prospěných staveb, ve kterých je umožněno uplatnit institut vyvlastnění. Oba záměry vychází z řešení zásad územního rozvoje — oba dopravní infrastruktury — CPZ.1 - východní obchvat Lomnice nad Lužnicí a CPZ.2 - záměr elektrizace stávající železnice Veselí nad Lužnicí - České Velenic, včetně případné úpravy trasy.
Návrh územního plánu vymezuje tři plochy, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie (Z.2, Z.4, Z.5). Jedná se o návrhové plochy na jihozápadě a západě sídla, kde bude nutné vyřešit zejména napojení na dopravní a technickou infrastrukturu.
Návrh územního plánu nevymezuje plochy, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním dohodou o parcelaci či regulačním plánem, neboť nevyvstala potřeba tuto podmínku stanovovat. Stejně tak nebyla stanovena etapizace. Variantní řešení návrhu se nezpracovávalo.
Mezi zásady rozvoje území obce patří respektovat limity využití území vyplývající z řešení územního plánu - výstupní limity: VL1 územní systém ekologické stability; VL2 maximální hranice negativních vlivů; VL3 ochrana chráněného venkovního prostoru a chráněného venkovního prostoru staveb
KHS Jč kraje upozorňuje vzhledem k elektrickému vedení VN zasahujícího do zastavitelné plochy Z.5, že musí být důsledně respektována a dodržována všechna pro řešené území v úvahu připadající ustanovení § 46 "Ochranná pásma" zákona č. 458/2000 Sb., energetického zákona, ve znění pozdějších předpisů. Ochranná pásma elektrizační soustavy jsou stanovena mimo jiné k ochraně života a zdraví osob. Ad1)
Vzhledem k novelizaci zákona č. 258/2000 Sb., která je v platnosti od 1.7. 2023. KHS Jč kraje upozorňuje, že v úrovni následné etapy povolovacího - např. územního řízení je mj. nově nutné, aby žadatel - stavebník dle § 77 odst. 3 až 6 zákona č. 258/2000 Sb. u plochy s možným negativním ovlivněním hlukem blíže specifikoval hlukovou zátěž dané plochy ve vztahu k zamýšlené chráněné stavbě a předem prokázal splnění hygienických limitů hluku v dané lokalitě měřením nebo hlukovou studií a případně i na své náklady realizoval účinná protihluková opatření. Obdobně je nutné dodržet tento výše uvedený postup při navrhování nových ploch se zdroji hluku, resp. při umísťování dalších podnikatelských objektů a hlučných aktivit do hlukově chráněných ploch či jejich blízkosti a prokázat akustickou studií splnění hygienických limitů hluku v hlukově chráněných prostorech, resp. již na hranici sousedící plochy pro plánovanou budoucí hlukově chráněnou zástavbu.
KHS Jč kraje posoudila předložený návrh v části týkající se ochrany veřejného zdraví v souladu s požadavky zákona č. 258/2000 Sb. a nařízením vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, ve znění pozdějších předpisů.
KHS Jč kraje upozorňuje, že nedílnou součástí navazujících řízení musí být vyhodnocení souladu záměrů s požadavky vyplývajícími z § 30 zákona č. 258/2000 Sb. ve spojení s nařízením vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, ve znění pozdějších předpisů.
Pokud nebude v následných povolovacích procesech doloženo, že hluk z provozu navržených záměrů — staveb bude splňovat požadavky vyplývající z § 30 a zákona č. 258/2000 Sb. ve spojení s nařízením vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, ve znění pozdějších předpisů a tedy, že budou dodrženy hygienické limity hluku, nevydá KHS Jč kraje k záměrům - stavbám souhlasné závazné stanovisko. Ad2)
Ve věci nebyl shledán rozpor s požadavky vyplývajícími ze zákona č. 258/2000 Sb. a z nařízení vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, ve znění pozdějších předpisů.

Vyhodnocení pořizovatele:

Ad1) Upozornění vzato na vědomí. Zpracovatel zakomponoval podmínku „zohlednit ochranné pásmo elektrického vedení“ do podmínek pro využití plochy Z.5 v kapitole c) 2 vymezení zastavitelných ploch.
Ad2) Vzato na vědomí. Bude řešeno v navazujících stavebních řízeních pro konkrétní záměry.

5. **Obvodní báňský úřad pro území krajů Jihočeského a Plzeňského** 10.08.2023
Hřímalého 11, 301 00 Plzeň METRX00I6MXM

Věc: Stanovisko k návrhu Územního plánu Frahelž

Obvodní báňský úřad pro území krajů Plzeňského a Jihočeského (dále jen „OBÚ“), jako dotčený orgán státní správy, zajišťující při územně plánovací činnosti ochranu nerostného bohatství podle § 15 zákona č. 44/1988 Sb. o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „horní zákon"), vydává v souladu s ustanovením § 4 odst. 2 písm. b) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále jen „stavební zákon"),

souhlasné stanovisko s podmínkami
k návrhu Územního plánu Frahelž

Podmínky:

1. V územně plánovací dokumentaci vyznačit plochu a hranice chráněného ložiskového území „Ponědrážka", č. 00990000, stanoveného pro ochranu výhradního ložiska štěrkopísku, jehož část se nachází při severním okraji katastrálního území Frahelž, a v takto vymezené území územním plánem omezit umísťování staveb a zařízení, které by mohly omezit, nebo ztížit dobývání tohoto výhradního ložiska. **Ad1)**
2. Plochy v hranicích tohoto chráněného ložiskového území, stanovit jako plochy s rozdílným využitím, s přípustným využitím těžby nerostů a umísťování staveb a technologií pro těžbu. **Ad2)**

ODŮVODNĚNÍ:

OBÚ jako dotčený orgán při pořízení územního plánu (dále jen „ÚP") vyhodnotil předložený návrh Územního plánu Frahelž ve smyslu ustanovení § 15 odst. 2 horního zákona z hlediska ochrany a využití nerostného bohatství. Na základě tohoto vyhodnocení s předloženým návrhem souhlasí s výše uvedenými podmínkami. K tomu se konstatuje, že v řešeném území se nachází část chráněného ložiskového území (dále jen CHLÚ) „Ponědrážka", č. 00990000, stanoveného pro ochranu výhradního ložiska štěrkopísku.

OBÚ uvádí, že již při zpracování ÚP Frahelž, ve svém vyjádření ze dne 24. 2. 2021, zn. SBS 06549/2021/OBÚ-06 k návrhu zadání tohoto ÚP, požadoval vyznačení tohoto CHLÚ v ÚP dokumentaci. Přezkoumáním návrhu ÚP Frahelž pro společné jednání OBÚ zjistil, že požadavek z roku 2021 respektován nebyl přesto, že § 17 odst. 5 horního zákona ukládá povinnost vyznačit hranice CHLÚ v ÚP dokumentaci, a že podle § 15 odst. 1 stejného zákona jsou orgány územního plánování a zpracovatelé územně plánovací dokumentace povinni při územně plánovací činnosti vycházet z podkladů o zjištěných výhradních ložiskách, a jsou povinni navrhovat řešení, které je z hlediska ochrany a využití nerostného bohatství a dalších zákonem chráněných obecných zájmů nejvýhodnější.

V kontextu právního pořádku ČR má OBÚ za to, že při řízení o každé změně ÚP je nezbytné přezkoumávat soulad územně plánovací dokumentace s příslušnými právními předpisy a v případě zjištěné nezákonnosti zajistit zhojení takovéhoto stavu.

Vyhodnocení pořizovatele:

Ad1) CHLÚ je znázorněno v koordinačním výkrese návrhu ÚP Frahelž pro společné jednání. Konkrétně se jedná o znázornění hnědou šrafovanou plochou. Podmínky pro těžbu v plochách s rozdílným způsobem využití AU, MU a WU a jsou součástí CHLÚ, byly znovu prověřeny a upraveny.

Ad2) Nebude vyhověno. Plochy pro těžbu nerostů jsou dle § 30 vyhlášky č. 147/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu definovány takto:

„Plochy těžby nerostů zahrnují zpravidla pozemky povrchových dolů, lomů a pískoven, pozemky pro ukládání dočasně nevyužívaných nerostů a odpadů, kterými jsou výsypky, odvaly a odkaliště, dále pozemky rekultivací a pozemky staveb a technologických zařízení pro těžbu". – ani jedno z výše uvedených v definici pozemky nesplňují a proto není důvod je jako takové plochy vymezovat. Pro pozemky platí, že jsou součástí CHLÚ, ale to je pouze mezikrokem pro skutečnost, aby na těchto pozemcích byla zahajována těžba. Není zde vymezen ani dobývací prostor.

6. **Agentura ochrany přírody a krajiny ČR – správa CHKO Třeboňsko** 14.09.2023
Valy 121, 379 01 Třeboň METRX00IAJHZ

Věc: Návrh Územního plánu Frahelž

STANOVISKO

Agentura ochrany přírody a krajiny ČR (dále jen „Agentura"), jako orgán ochrany přírody příslušný podle ust. § 75 odst. 1 písm. e) ve spojení s ust. § 78 odst. 1 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění (dále jen „zákon") na základě doručeného oznámení o konání společného jednání o návrhu Územního plánu Frahelž, od jeho pořizovatele Městského úřadu Třeboň, odboru územního plánování a stavebního řádu, se sídlem Palackého náměstí 46/II, 379 01 Třeboň, došlého dne 1. 8. 2023, a proběhlého společného jednání dne 16. 8. 2023 v budově Městského úřadu Třeboň, vydává v souladu s ust. § 2 odst. 2 písm. g), § 44a a § 12 odst. 2 zákona a dále ust. § 50 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění (dále jen „stavební zákon"), toto **stanovisko**:

Agentura **souhlasí** s předloženým návrhem Územního plánu Frahelž (dále jen „ÚP Frahelž" nebo pouze „ÚP"), zpracovaným projektanty Jolanou Zahrádkovou a Ing. Vlastimilem Smítkou (autorizovaným architektem ČKA 04 792), se sídlem Vlastiboř 21,392 01 Soběslav, v červenci 2023, který redukuje zastavitelné plochy vymezené ve stávajícím platném územním plánu a nové zastavitelné plochy navrhuje v návaznosti na stávající sídelní čestní síť. Přesto však Agentura předkládá požadavky na dílčí úpravy textové i grafické části ÚP.

Agentura požaduje upravit grafickou část návrhu ÚP Frahelž:

1) Nově vymezenou hranici zastavěného území upravit podle fyzicky zastavěného území, a to zejména u zemědělského/výrobního areálu na východním kraji sídla, kde je žádoucí vyjmout pozemky p. č. 655/1, 654/1, 642/8, 645/2, 645/3, 644/5, 645/1, 642/9 a dále pozemky p. č. 642/34 a 642/35 vyjmout i ze stabilizované plochy VZ.

Ad1) Po dohodě s dotčeným orgánem a zpracovatelem upraveno.

2) Doplnit do výkresů vyjmenované přírodní hodnoty PH6 (vizte str. 10), zejména aleje podél komunikací.

Ad2) Nelze vymezit jednotlivě, ale bráno jako celek pro celé správní území. Dotčenému orgánu vysvětleno.

3) Vymezené prvky ÚSES je možné sladit s nově zpracovávaným dokumentem Plán ÚSES v CHKO Třeboňsko, který je ve fázi připomínkování, a který mírně upravuje hranice prvků ÚSES.

Ad3) Zpracovatelem prověřeno a vhodně zakomponováno.

4) U zastavitelné plochy Z.1 (SV.1, PU.1) doplnit podmínku vypracování územní studie a upravit průběh hranice plochy na pozemku p. č. 227/1.

Ad4) Doplněna podmínka vypracování územní studie a celá zastavitelná plocha redukována na základě dohody s orgánem ochrany zemědělského půdního fondu.

5) U zastavitelné plochy Z.2 (SV.2) vypustit z navržené územní studie trojúhelník pozemku p. č. 655/1.

Ad5) Pozemek změněn na plochu ZZ.1. Podmínka pořízení územní studie byla pro předmětný pozemek vypuštěna.

6) U zastavitelné plochy Z.4 (SV.4) upravit tvar plochy v návaznosti na komunikaci, tj. nastavit stejnou průběžnou šířku

plochy od kraje komunikace (např. zalamovaná spojnice hranic vymezeného zastavěného území); po této úpravě již není nutné podmiňovat výstavbu v této ploše zpracováním územní studie.
7) U zastavitelné plochy Z.5 (SV.5, PU.1) upravit její jihovýchodní část v návaznosti na komunikaci, tj. nastavit stejnou průběžnou šířku plochy od kraje komunikace (např. zalamovaná spojnice hranic vymezeného zastavěného území).
Ad6 a Ad7) Upravena celá lokalita dle nově zjištěných skutečností o povolených stavebních záměrem. Zároveň řešeno i s dotčenými orgány.
8) Stávající stavové plochy smíšené obytné venkovské (SV) v místě historického jádra, tedy v okolí návesního prostoru a prostoru u budovy bývalé školy, rozčlenit a vymezit zde plochy zeleně - zahrad a sadů (ZZ) a plochy veřejných prostranství všeobecných (PU), které svojí regulací umožní zachování pohledově volných a prostupných lokalit (zákoutí).
Ad8) Zcela nové urbanistické pojetí. Upraveno.
9) U pozemků p. č. 145/11, 144/2, 144/4, 937/1 a 100/2 zvážit jejich vymezení jako plochy smíšené nezastavěného území všeobecné (MU) nebo zvolit překryvnou funkci přírodní hodnoty (PH).
Ad9) Pozemek p. č. 145/11 v KN veden jako vodní plocha – nebylo měněno, zůstalo WU.
Pozemek p. č. 144/2 změněn na plochu s rozdílným způsobem využití „MU – smíšené nezastavěné území všeobecné".
Pozemek p. č. 144/4 zůstal nezměněn. Pozemek p. č 937/1 zůstal nezměněn. Pozemek p. č. 100/2 zůstal beze změn.
Agentura požaduje upravit text návrhu ÚP Frahelž:

10) V podkapitole b) 2 koncepce ochrany a rozvoje hodnot území u ochrany urbanistických hodnot z poslední odrážky na str. 10 vypustit slovo *„hlavní"* z věty „v urbanisticky hodnotných prostorech neumisťovat nové stavby hlavní".
Ad10) Znění věty upraveno, aby se zamezilo výstavbě nevhodných hmotových objektů.
11) Do podkapitoly b) 2 koncepce ochrany a rozvoje hodnot území u ochrany přírodních hodnot doplnit odrážku *„úpravy doprovodné zeleně směřovat k tradičním, geograficky původním druhům vegetace"*.
Ad11) Zapracováno.
12) Do podkapitoly e) 1 koncepce uspořádání krajiny na str. 17 doplnit do 12. odrážky „poseď a zdůraznit, že pobytové místnosti jsou vyloučeny u všech těchto typů staveb; dále u 13. odrážky doplnit slovo *„hausbót"*.
Ad12) Zapracováno.
13) Do podkapitoly e) 6 rekreace na str. 19 do výčtu nepřípustných aktivit v poslední odrážce doplnit slova „i krátkodobému" [- nepřipustit další využívání nezastavěného území k dlouhodobějšímu *„i krátkodobému"* pobytu formou rekreace (stavby pro rodinou rekreaci, veřejná tábořiště, rekreační louky a plochy jiných rekreačních aktivit)].
Ad13) Nebylo zapracováno. Zákony nedefinují rozdíly mezi krátkodobou a dlouhodobou rekreaci. Upraveno, vypuštěno slovo „dlouhodobějšímu".
14) U ploch občanského vybavení - všeobecného (OU) na str. 21, občanského vybavení - hřbitovů (OH) na str. 22, veřejných prostranství všeobecných (PU) na str. 23, zeleně sídelní ostatní-veřejné zeleně (ZS) na str. 25, dopravní infrastruktury - dopravy silniční (DS) na str. 28, dopravní infrastruktury - dopravy drážní (DD) na str. 29 a ploch technické infrastruktury - vodního hospodářství (TW) na str. 30 doplnit k nepřípustnému využití u bydlení, rekreace, zemědělství a výroby a skladování za slovo „staveb" slova *„a objektů"*.
Ad14) Nebylo zapracováno. Pojem objekt není definován v legislativě. Vznikali by nesrovnalosti při rozhodování v území.
15) U ploch smíšených obytných venkovských (SV) na str. 27 do podmínek prostorového uspořádání pod odrážku „stavby (na stávající stavby se toto ustanovení použije přiměřeně) musí respektovat venkovský charakter území a hodnoty území včetně architektonického výrazu budov:" doplnit bod *„charakteristická hmota venkovského domu"*.
Ad15) Doplnění charakteristické hmoty venkovského objektu není účelné. Charakter zástavby je v návrhu ÚP dostatečně podrobný. Balkony a lodžie doplněny.
16) U ploch výroby a skladování - výroby zemědělské a lesnické (VZ) na str. 31 doplnit k nepřípustnému využití u bydlení, rekreace a ubytování za slovo „staveb" slova *„a objektů"*.
Ad16) viz vyhodnocení Ad14)
17) U ploch vodních a vodohospodářských všeobecných (WU) na str. 33 u přípustného využití k odrážce znějící „dopravní a technická infrastruktura obecního významu" doplnit omezení ve smyslu *„a to pouze pro účely propojení distribuční soustavy nebo připojení odpovídajícího vodohospodářského účelu"*, dále doplnit k nepřípustnému využití u bydlení a rekreace za slovo „staveb" slova *„a objektů"*, a předposlední odrážku rozšířit na *„odstavování, parkování či kotvení mobilních zařízení zejména v podobě maringotek, hausbótů apod."*.
18) U ploch zemědělských všeobecných (AU) na st. 34 u přípustného využití k odrážce znějící „dopravní a technická infrastruktura obecního významu" doplnit omezení ve smyslu *„a to pouze pro účely propojení distribuční soustavy nebo připojení odpovídajícího zemědělského účelu"*, a doplnit k nepřípustnému využití u bydlení, rekreace a výroby a skladování za slovo „staveb" slova *„a objektů"*.
19) U ploch lesních všeobecných (LU) na str. 36 u přípustného využití k odrážce znějící „dopravní a technická infrastruktura obecního významu" doplnit omezení ve smyslu *„a to pouze pro účely propojení distribuční soustavy nebo připojení odpovídajícího lesního hospodářského účelu"*, a doplnit k nepřípustnému využití u bydlení, rekreace a výroby a skladování za slovo „staveb" slova *„a objektů"*.
20) U ploch smíšených nezastavěného území všeobecného (MU) na str. 37 u přípustného využití k odrážce znějící „dopravní a technická infrastruktura obecního významu" doplnit omezení ve smyslu *„a to pouze pro účely propojení distribuční*

soustavy", a doplnit k nepřípustnému využití u bydlení, rekreace a výroby a skladování za slovo „staveb" slova *„a objektů"*.
Ad17,18,19,20) Doplněno znění vztahující se dopravní a technické infrastruktuře pro plochy MU, LU, AU a WU.
Do plochy WU doplněno na základě jednání s AOPK ještě do nepřípustného využití *„odstavování, parkování či kotvení mobilních zařízení zejména v podobě maringotek, hausbótů apod."* (kvůli návesnímu rybníčku, který je v zastavěném území).
21) U kapitoly j) vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie na str. 39 do první odrážky doplnit i plochu „Z. 1 (SV. 1, PU.1) - bydlení, veřejné prostranství' a naopak po úpravě šířky plochy Z.4 (SV.4) - bydlení tuto plochu z výčtu vypustit; dále na konec druhé odrážky uvést doplnění ve smyslu *„a to s ohledem na charakter struktury okolní navazující zástavby (např. velikost a tvar pozemků, nezastavitelné části pro průhledy na stávající urbanistické a architektonické hodnoty, okapní či štítová orientace apod.)"*.
Ad21) Plocha Z.4 již není podmíněna územní studií. Nově je podmíněna plocha Z.5. Odrážka doplněna dle požadavku dotčeného orgánu.
Na závěr Agentura uvádí pouze drobné překlepy, které by bylo vhodné opravit:
Str. 11 - věta „nerozšiřovat - nerozvíjet sídlo západně od stávající železniční dráhy - neumožnit změnu nezastavěného území na zastavěné území či zastavitelné plochy" nedává příliš smysl, celé sídlo Frahelž je situováno západně od dráhy, stejně jako všechny rozvojové zastavitelné plochy.
Str. 12 a 13 - zkratku „US" opravit na *„ÚS"*.
Str. 22, 29 a 98 - opravit „pet lahve" na *„PET lahve"*.
Str. 33 - u přípustného využití je jedna odrážka nevyplněná.
Str. 34 - u podmíněně přípustného využití v první odrážce správně vyskloňovat *„ornou půdu"*.
Str. 36 - chybí číslo strany *„36"*.
Ad22) Upraveno dle požadavků. Na str. 34 neskloněno – odkazuje na název využití dle KN.

ODŮVODNĚNÍ:

Agentura rámcově souhlasí s nastavenými koncepcemi (koncepcí rozvoje území obce, koncepcí ochrany a rozvoje hodnot území, urbanistickou koncepcí a koncepcí uspořádání krajiny), avšak požaduje z jejího pohledu drobné úpravy textové a grafické části ÚP.
Odůvodnění úpravy grafické části návrhu ÚP Frahelž:
Ad 1) Z hlediska zájmů chráněných zákonem je nežádoucí vymezovat zastavěné území ve fakticky volné krajině, kde neexistují fyzické stopy plošné zástavby. U předmětného areálu je jasně patrný obrys plochy, která pro provoz nezbytných podnikatelských činností využívána. Na vymezování areálem nezasažených pozemků jako součástí zastavitelné plochy je Agenturou pohlíženo jako na neodůvodněný průnik zástavby do volné krajiny.

Ad 2) V grafické části jsou zakresleny v textu vyjmenované přírodní hodnoty PH1-PH5, avšak PH6 nikoliv. Přitom se jedná o prvky, které jsou v základní koncepci rozvoje území obce řazeny mezi zásady rozvoje. Z důvodu fyzického zachování těchto prvků v krajině, je žádoucí jejich zakreslení a ukotvení jejich existence v určitém místě, kde fyzicky existují.

Ad 3) Vymezené prvky ÚSES je možné sladit s nově zpracovávaným dokumentem Plán ÚSES v CHKO Třeboňsko (kolektiv autorů Mgr. et Ing. Roman Bukáček - studiobm@email.cz a Mgr. Vladimír Melichar - vmelichar@seznam.cz), který je ve fázi připomínkování, a který mírně upravuje hranice prvků ÚSES - např. rybník Kukačka jakou součást LBK.6. Agentura tímto nicméně vyslovuje souhlas s nově vymezenými (nefunkčními) LBK 1 a LBK 3, i když ve zmíněném plánu ÚSES zohledněny nebudou.

Ad 4) Cílem úpravy zastavitelné plochy Z.1 (SV.1, PU.1) je zajištění vzniku jednoduché uliční zástavby kopírující průběh budoucí přístupové komunikace, a to pouze v jednom pořadí. Jelikož má budoucí komunikace ostré zlomy, které navádějí k jejímu obestavění se severu i z východu, je žádoucí novou zástavbu rozvrhnout racionálně a v duchu venkovské přirozenosti.

Ad 5) Nově navržené zastavitelné plocha na části pozemku p. č. 655/1 (trojúhelník), kde je i stanovená podmínka zpracování územní studie je pro potřeby dané ÚS zjevně zcela neúčelná, a proto je vhodné jí z územní studie vypustit. Agentura dále navrhuje tuto část pozemku p. č. 655/1 (trojúhelník) zakreslit nikoliv jako plochu smíšenou obytnou venkovskou (SV) ale jako plochu zeleně - zahrady a sady (ZZ).

Ad 6) Cílem úpravy zastavitelné plochy Z.4 (SV.4) je navázat na strukturu uliční zástavby, která kopíruje průběh komunikace a zachová tak přirozený charakter siluety sídla, který je vhodný pro následnou jednoduchou parcelaci uliční zástavby pouze v jednom pořadí, kde není nutná podmínka zpracování územní studie.

Ad 7) Cílem úpravy zastavitelné plochy Z.5 (SV.5, PU.1) je navázat na strukturu uliční zástavby, která kopíruje průběh komunikace a zachová tak přirozený charakter siluety sídla, který je vhodný pro následnou jednoduchou parcelaci uliční zástavby pouze v jednom pořadí.

Ad 8) Z důvodu zachování siluety a stopy historického centra sídla je žádoucí rozčlenit plochy smíšené obytné venkovské (SV) pomocí ploch zeleně - zahrad a sadů (ZZ) a veřejných prostranství všeobecných (PU), které svojí regulací umožní

zachování pohledově volných a prostupných lokalit (zákoutí). Agentura navrhuje do ploch ZZ zahrnout tyto pozemky: 11/2, 348/5, 14, 12, 15/1, 23/1, 23/3, 22/1, 22/2, 16/2, 648/6, 648/4, 949/11, 37, 25, 949/16, 949/7, 34/3, 34/1, 32, 949/20, 66/5, 100/9, 100/10, 47/1, 226/2, 230/3, 236/6, 8/1, 236/10, 236/2, 245/16; střední části pozemků p. č. 939/1 a 245/4; jihovýchodní části pozemků p. č. 241/2, 236/5, 231/2, 229 a části pozemků st. p. č. 3, 6, 21, které nevykazují fyzické zastavění stavbou, trojúhelníková část pozemku p. č. 655/1, která je nově vymezena jako zastavitelné plocha SV; a do ploch PU tyto pozemky: 15/2, 940/1, 940/2, 949/25, 949/3, 949/23, 949/22, 565/5 a 671/8; část pozemku st. p. č. 3, který nevykazuje fyzické zastavění stavbou. Tímto dojde ke zdůraznění cennosti urbanistických a architektonických hodnot území a k jejich důslednější ochraně.

Ad 9) Z důvodu zachování krajinné mozaiky je vhodné pozemky p. č. 145/11, 144/2, 144/4, 937/1 a 100/2, které vykazují přírodní hodnoty, vymezit jako plochy smíšené nezastavěného území všeobecné (MU) nebo zvolit překryvnou funkci přírodní hodnoty (PH).

Odůvodnění úpravy textu návrhu ÚP Frahelž:

Ad 10) Ve vymezené urbanistické hodnotě - návesní prostor s tradičními štítovými průčelími usedlostí - je nežádoucí umisťovat jakoukoliv nadzemní stavbu či objekt. Je tedy účelné vyloučit výstavbu všech staveb, nejenom stavby hlavní.

Ad 11) Do volné krajiny je žádoucí vysazovat geograficky původní a stanovištně vhodné druhy dřevin, které přírodní hodnoty přirozeně podpoří.

Ad 12) V návaznosti na rozšiřující se novodobou kratochvíli a vynalézavé způsoby obcházení zákazů výstavby obytných a rekreačních zařízení ve volné krajině je žádoucí do výčtu zakázaných staveb doplnit „posedy“ a *„hausbóty"*.

Ad 13) V návaznosti na rozšiřující se novodobou kratochvíli a vynalézavé způsoby obcházení zákazů výstavby obytných a rekreačních zařízení ve volné krajině je žádoucí pamatovat i na krátkodobou (víkendovou) rekreaci v podobě zaparkování obytného vozu, která je návodně organizována různými portály.

Ad 14), 16), 17), 18), 19) a 20) V návaznosti na rozšiřující se novodobou kratochvíli a vynalézavé způsoby obcházení zákazů výstavby obytných a rekreačních zařízení ve volné krajině je žádoucí do výčtu zakázaných staveb doplnit slova „a objektů“, jelikož se může jednat o obytné vozy, karavany, stany apod.

Ad 15) U podmínek prostorového uspořádání nepostačí uvést jako podmínku pouze protáhlý obdélníkový půdorys, neboť i nežádoucí mobilheim tuto charakteristiky vykazuje. Z podmínek musí jasně vyplynout snaha o umístění tradičního stavební, které je charakteristické právě klasickou venkovskou hmotou.

Ad 17), 18), 19) a 20) Účelem je neumožnit připojování pozemků ve volné krajině na technickou infrastrukturu, která by podnítila následnou urbanizaci volné krajiny povětšinou pro rekreační účely.

Ad 17) V návaznosti na rozšiřující se novodobou kratochvíli a vynalézavé způsoby obcházení zákazů výstavby obytných a rekreačních zařízení ve volné krajině je žádoucí rozšířit výčet o *„odstavování, parkování či kotvení mobilních zařízení zejména v podobě maringotek, hausbótů apod."*.

Ad 21) Cílem požadavku na zpracování územní studie pro zastavitelnou plochu Z.1 (SV.1, PU.1) je zajištění vzniku jednoduché uliční zástavby kopírující průběh budoucí přístupové komunikace, a to pouze v jednom pořadí. Jelikož má budoucí komunikace ostré zlomy, které navádějí k jejímu obestavění se severu i z východu, je žádoucí novou zástavbu rozvrhnout racionálně a v duchu venkovské přirozenosti. Pokud dojde k úpravě plochy Z.4 (SV.4) v souladu s bodem 6) není již účelné požadovat zpracování ÚS, Jelikož nově vymezované zastavitelné plochy mají různé tvary a jsou navrhovány do různorodých partií sídla s odlišnou strukturou, je žádoucí napojit budoucí zástavbu v těchto partiích na rostlé sídlo přirozeným způsobem, který musí navazovat na charakteristiky okolní zástavby.

Agentura závěrem konstatuje, že i přes výše uvedené požadavky je návrh ÚP Frahelž zpracován v souladu ze základními principy ochrany přírody a krajiny, kterými mimo jiné jsou: situování rozvojových lokalit v návaznosti na rostlé sídlo, využití zastavování proluk a tím ucelení siluety sídla, nerozšiřování zástavby do volné krajiny a zakládání nových odtržených ohnisek urbanizace.

NESOUHLASY DOTČENÝCH ORGÁNŮ

1. **Ministerstvo dopravy ČR** 15.09.2023
Nábř. Ludvíka Svobody 1222/12, 110 15 Praha 1 METRX00IAMHE

Ministerstvo dopravy je podle § 17 zákona č. 2/1969 Sb., o zřízení ministerstev a jiných ústředních orgánů státní správy České republiky, ve znění pozdějších předpisů, 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. g) zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů, podle § 56 písm. d) zákona č. 266/1994 Sb., o dráhách, ve znění pozdějších předpisů, podle § 88 odst. 1 písm. k) a l) zákona č. 49/1997 Sb., o civilním letectví, ve znění pozdějších předpisů a podle § 4 zákona č. 114/1995 Sb., o vnitrozemské plavbě, ve znění pozdějších předpisů,
k návrhu územního plánu Frahelž vydává stanovisko podle § 4 odst. 2 písm. b) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění, (dále jen „stavební zákon"), obdobně podle § 149 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., ve znění pozdějších předpisů:

Z hlediska *drážní dopravy* **nesouhlasíme** s projednávaným návrhem územního plánu Frahelž:
1) Koridor CPZ.2 (včetně veřejně prospěšné stavby VD.2) pro železniční stavbu požadujeme vymezit v šíři 120 m dle platných Zásad územního rozvoje Jihočeského kraje.
2) V souladu s § 18 odst. 5 stavebního zákona požadujeme zachování možnosti umisťování staveb dopravní a technické infrastruktury v nezastavěném území.

Z hlediska *dopravy na pozemních komunikacích, námi sledovaných dálnicích a silnicích I. třídy* **souhlasíme** s projednávaným návrhem územního plánu Frahelž **za následujících podmínek**:
1) Pro plochu s rozdílným způsobem využití „AU - zemědělské všeobecné" nacházející se v blízkosti vymezeného koridoru CPZ.1 pro přeložku silnice I/24, požadujeme stanovit takové podmínky, aby umožňovaly v přípustném, resp. podmíněně přípustném využití umístění staveb a zařízení dopravní a technické infrastruktury související s přeložkou silnice I/24.
2) V souladu s § 18 odst. 5 stavebního zákona požadujeme zachování možnosti umisťování staveb dopravní a technické infrastruktury v nezastavěném území.

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

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

Odůvodnění:
Ad *Drážní doprava)*
Řešeným územím je vedena železniční trať České Velenice - Veselí nad Lužnicí, která je ve smyslu § 3 zákona č. 266/1994 Sb., o dráhách, v platném znění, zařazena do kategorie dráhy celostátní. V současné době se připravuje stavba „Optimalizace a elektrizace trati Ceske Velenice (mimo) - Veselí nad Lužnicí (mimo)". Stavba má schválený záměr projektu a probíhá příprava žádosti o územní rozhodnutí.

Ad1) V platných Zásadách územního rozvoje Jihočeského kraje je v šíři 150 m vymezen koridor D15 Železnice Veselí nad Lužnicí - Třeboň - České Velenice, včetně veřejně prospěšné stavby. Koridor CPZ.2 (včetně veřejně prospěšné stavbyVD.2) pro železniční stavbu je v návrhu územního plánu Frahelž zpřesněn na pozemky dráhy, přestože dosud není zpracována podrobnější dokumentace, která by toto umožnila. Na základě výše uvedeného je ve výroku stanoviska uplatněna předmětná podmínka.

Ad2) V souvislosti s připravovanou železniční stavbou může dojít k potřebě úpravy některých komunikací, výstavby technické infrastruktury, sítí apod. Případným vyloučením těchto staveb by mohlo dojít k podstatnému ztížení realizace železniční stavby. Z důvodu nevyloučení umístění staveb, zařízení a jiných opatření souvisejících se záměrem, pro který je konkrétní veřejně prospěšná stavba či koridor vymezen, je ve výroku uvedena předmětná podmínka.
Ad *Doprava na pozemních komunikacích, námi sledovaných dálnicích a silnicích I. třídy)*
Správním územím obce Frahelž vede stávající silnice I/24 a podle platných Zásad územního rozvoje Jihočeského kraje je území částečně dotčeno koridorem dopravní infrastruktury pro přeložku silnice I/24 v trase východního obchvatu Lomnice nad Lužnicí. Na přeložku silnice I/24 byla v roce 2023 dopracována dokumentace pro územní rozhodnutí „I/24 Lomnice nad Lužnicí, obchvat“ (4roads s.r.o., 2/2023).

Ad1) V rámci technické přípravy přeložky silnice I/24 může v dalších stupních projektu dojít k drobným změnám, které by mohly mít za následek nutnost umístění některých souvisejících staveb mimo vymezený koridor, a proto je ve výroku stanoviska uplatněna předmětná podmínka.

Ad2) Z důvodu umožnění případných budoucích úprav parametrů stávající dopravní infrastruktury je ve výroku stanoviska uplatněna předmětná podmínka.

Vyhodnocení pořizovatele:

Upraveno a uzavřena dohoda s dotčeným orgánem, která nahrazuje jeho nesouhlasné stanovisko. Dohoda je vedena pod č. j. METR 19735/2024 ŠrLu, ze dne 18.11.2024 a je součástí spisu.

2.	**Krajský úřad Jihočeský kraj, odbor ŽP, zemědělství a lesnictví, odd. ochrany přírody, ZPF, SEA a CITES** U Zimního stadionu 1952/2, 370 76 České Budějovice	12.09.2023 METRX00IA76U

Stanovisko k návrhu Územního plánu Frahelž 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, jako příslušný orgán ochrany zemědělského půdního fondu (dále jen „ZPF') podle § 17a zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon") po seznámení s výše uvedeným návrhem územního plánu vydává ve smyslu § 5 zákona toto stanovisko, kterým

n e s o u h l a s í

s návrhem Územního plánu Frahelž.

Orgán ochrany ZPF hodnotil předložený návrh územního plánu především z hlediska respektování zásad ochrany ZPF stanovených v § 4 zákona a dále z hlediska dodržení povinností pořizovatelů a zpracovatelů územně plánovací dokumentace uvedených v § 5 zákona.

Předmětem hodnocení byly následující lokality, u kterých bylo na základě vyhodnocení konstatováno, že respektují obecné zásady ochrany ZPF podle ustanovení § 4 zákona a **lze s nimi souhlasit:**
- Plochy smíšené obytné - venkovské **Z2, Z3, Z4, Z5, Z6** se záborem 4,0842 ha.
- Plochy veřejných prostranství se záborem 0,4144 ha.
- Plochy zeleně se záborem 0,1878 ha.

Lokalita, se kterou po zhodnocení dle § 4 zákona **nelze souhlasit:**
- Plocha smíšená obytná - venkovská - **Z1** se záborem 1,4385 ha

Lokalita je navržena na půdách vysoce chráněných zařazených do II. třídy ochrany, které lze odejmout dle § 4 odst. 3 zákona pouze v případě, že jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu. V odůvodnění návrhu není relevantně prokázána a zdůvodněna existence převažujícího veřejného zájmu. S ohledem na demografický vývoj, který není možné hodnotit jako vzrůstající, a dále s přihlédnutím k tempu výstavby v uplynulém období, nelze vyhodnotit požadavek na zábor zemědělské půdy v rozsahu 1,4385 ha pro bydlení jako nezbytný dle § 4 zákona. Z výše uvedených důvodů krajský úřad požaduje plochu **Z1** vyřadit z návrhu.

Krajský úřad po posouzení návrhu Územního plánu Frahelž konstatuje, že v návrhu nebyly splněny základní požadavky uvedené v ust. § 4 zákona a nebylo naplněno ustanovení § 5 odst. 1 zákona. Vzhledem k výše uvedenému nelze s předloženým návrhem souhlasit.

Vyhodnocení pořizovatele:

Upraveno a uzavřena dohoda s dotčeným orgánem, která nahrazuje jeho nesouhlasné stanovisko. Dohoda je vedena pod č. j. METR 18786/2024 ŠrLu, ze dne 31.10.2024 a je součástí spisu.

STANOVISKO NADŘÍZENÉHO ORGÁNU

1.	**Krajský úřad Jihočeského kraje, odbor regionální rozvoje, územního plánování a stavebního řádu, oddělení územního plánování** U Zimního stadionu 1952/2, 370 76 České Budějovice	29.09.2023 METRX00IC7S2

Stanovisko krajského úřadu k návrhu Územního plánu Frahelž

Krajský úřad Jihočeského kraje, odbor regionálního rozvoje, územního plánování a stavebního řádu (dále jen „krajský úřad"), obdržel žádost Městského úřadu Třeboň o vydání stanoviska k návrhu Územního plánu Frahelž (dále jen „ÚP Frahelž") podle § 50 odst. 7 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební

zákon"). K žádosti byly v souladu s § 50 odst. 7 stavebního zákona přiloženy stanoviska dotčených orgánů a uplatněné připomínky.
Krajský úřad vydává na základě § 50 odst. 7 stavebního zákona následující

stanovisko k návrhu ÚP Frahelž,

v němž posoudil návrh ÚP Frahelž z hledisek uváděných v § 50 odst. 7 stavebního zákona, tj. z pohledu kompetencí jemu svěřených stavebním zákonem v rámci pořizování územně plánovací dokumentace na úrovni obce.
Krajský úřad na základě provedeného posouzení konstatuje, že návrh ÚP Frahelž
a) **není v rozporu s Politikou územního rozvoje České republiky, v aktuálním znění** (dále jen „PUR").
V ÚP Frahelž je respektována **specifická oblast SOB9**, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem.
Dle PÚR je správním území dotčeno koridorem **E20** - koridory pro dvojité vedení 400kV Kočín - Dasný, Kočín - Slavětice a Slavětice - Čebín a souvisejících ploch pro rozšíření elektrických stanic 400/110kV Dasný, Kočín, Čebín a Slavětice. K tomuto krajský úřad dodává, že záměr E20 je upřesňován v pořizované 4. aktualizaci Zásad územního rozvoje Jihočeského kraje dle dostupného podkladu Ministerstva průmyslu a obchodu mimo správní území obce Frahelž.
Návrh ÚP Frahelž rovněž zohledňuje stanovené republikové priority územního plánování.
Krajský úřad **upozorňuje, že od 1. 9. 2023 se stala závaznou Aktualizace č. 6 Politiky územního rozvoje ČR**. Tato aktualizace však nemá na návrh ÚP Frahelž.
b) **je v rozporu se Zásadami územního rozvoje Jihočeského kraje, v platném znění** (dále jen „ZUR").
Správní území obce spadá do **specifické oblasti N-SOB2 Třeboňsko - Novohradsko**, která je návrhem respektována. Řešené území se nachází **v krajině rybniční**, které je rovněž v návrhu zohledněna.
ÚP Frahelž upřesňuje regionální územní systém ekologické stability: **regionální biokoridor RBK 477, RBK 480** a **regionální biocentrum RBC 683**, vymezuje **koridor dopravní infrastruktury D10 Silnice I/24**, úsek D10/1 - východní obchvat Lomnice nad Lužnicí a upřesňuje (zužuje) koridor dopravní infrastruktury D15 Železnice Veselí nad Lužnicí - Třeboň - České Velenice. **Krajský úřad se zpřesněním koridoru dopravní infrastruktury P15 navrženým v návrhu ÚP Frahelž pro společné jednání nesouhlasí**. Stavba „Optimalizace a elektrizace trati České Velenice - Veselí nad Lužnicí" je nyní připravována. S ohledem na neexistenci podrobnější dokumentace však nelze v současnosti souhlasit se zúžením koridoru pouze na pozemky dráhy, jelikož toto řešení by mohlo znamenat budoucí nerealizovatelnost plánovaného záměru. Krajský úřad své stanovisko opírá rovněž o stanovisko Ministerstva dopravy ze dne 14. 9. 2023 č.j. MD/31404/2023/910.
Návrh ÚP Frahelž neodporuje obecným prioritám územního plánování uvedených v ZÚR.
c) **nekoliduje z hlediska širších územních vztahů** s územně plánovací dokumentací sousedních obcí.
d) **soulad návrhu ÚP Frahelž s územním rozvojovým plánem** nebyl z důvodu jeho prozatímní neexistence krajským úřadem posuzován.
Krajský úřad v návaznosti na § 25 stavebního zákona posoudil návrh ÚP Frahelž také s **Územní studií krajiny Jihočeského kraje** (dále jen „ÚSK JČK"), u níž byla dne 1. 9. 2021 schválena možnost jejího využití. Správní území obce Frahelž je z pohledu ÚSK JČK zařazeno do krajinné oblasti č. 27 - Třeboňská oblast. Pro každou krajinnou oblast je stanoven soubor územních podmínek pro zachování nebo dosažení cílových kvalit krajiny, které je potřeba v návrhu územního plánu či jeho změny respektovat. Krajský úřad posoudil návrh s požadavky stanovenými v ÚSK JČK a konstatuje, že návrh ÚP Frahelž není s podmínkami stanovenými pro výše uvedenou krajinnou oblast v rozporu.
Dále ÚSK JČK člení území kraje do typologických krajinných jednotek, kdy navrhované řešení ÚP Frahelž má přímou vazbu k jednotkám č. 6 - rovinatý až plochý zemědělský krajinný typ, č. 7 - rovinatý až plochý leso- zemědělský krajinný typ, a č. 11 - rovinatý až mírně zvlněný rybniční krajinný typ. Krajský úřad konstatuje, že ÚP Frahelž není v rozporu s požadavky na uspořádání a využití území, s úkoly pro územní plánování, ani se zásadami pro dosažení cílové kvality krajiny, jež ÚSK JČK pro uvedené individuální krajinné jednotky stanovuje.
Protože toto stanovisko

obsahuje

upozornění na nedostatky z hlediska § 50 odst. 7 stavebního zákona, nelze zahájit řízení o návrhu ÚP Frahelž podle §§ 51 až 53 stavebního zákona.

Vyhodnocení pořizovatele:

Upraveno na základě dohod s dotčenými orgány a nově posouzeno. Dne 06.01.2025 bylo doručeno potvrzení od krajského úřadu (nadřízeného orgánu) vedené pod č. j. KUJCK 148613/2024, že došlo k odstranění původních nedostatků.

2.	**Krajský úřad Jihočeského kraje, odbor regionální rozvoje, územního plánování a stavebního řádu, oddělení územního plánování** U Zimního stadionu 1952/2, 370 76 České Budějovice	06.01.2024 METRX00JTZHJ

Potvrzení krajského úřadu o odstranění nedostatků v návrhu Územního plánu Frahelž

Krajský úřad Jihočeského kraje, odbor regionálního rozvoje a územního plánování, oddělení územního plánování (dále jen „krajský úřad"), jako orgán příslušný dle § 23 odst. 2 písm. h) zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších právních předpisů (dále též jen „nový stavební zákon") dle § 323 odst. 8 nového stavebního zákona, tedy ve vazbě na § 50 odst. 8 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon"), obdržel žádost Městského úřadu Třeboň o vydání potvrzení o odstranění nedostatků v návrhu Územního plánu Frahelž (dále jen „ÚP Frahelž").

Krajský úřad vydává na základě § 50 odst. 8 stavebního zákona toto
potvrzení o odstranění nedostatků v návrhu ÚP Frahelž,
v němž posoudil odstranění nedostatků, na které upozornil ve svém stanovisku č. j. KUJCK 115169/2023 ze dne 29. 9. 2023.
Odůvodnění
Krajský úřad na základě ustanovení § 323 odst. 8 nového stavebního zákona postupuje v této fázi procesu pořizování územně plánovací dokumentace dle zákona č. 183/2006 Sb., tj. dle stavebního zákona platného do konce roku 2023.
Krajský úřad vydal dne 29. 9. 2023 pod č.j. KUJCK 115169/2023 stanovisko k návrhu ÚP Frahelž, ve kterém konstatoval nesoulad se Zásadami územního rozvoje Jihočeského kraje, v platném znění (dále též „ZÚR“).
Dne 3. 12. 2024 obdržel krajský úřad žádost Městského úřadu Třeboň o vydání potvrzení o odstranění nedostatků v návrhu ÚP Frahelž podle § 50 odst. 8 stavebního zákona, kdy byla doložena upravená dokumentace návrhu ÚP Frahelž a uzavřené dohody s příslušnými dotčenými orgány (Ministerstvo dopravy ČR, Krajský úřad Jihočeského kraje, odbor životního prostředí, zemědělství a lesnictví), které nahrazují jejich původní negativní stanoviska.
Nyní předložená upravená dokumentace návrhu ÚP Frahelž již neobsahuje vytýkané nedostatky, neboť koridor **dopravní infrastruktury D15** vymezený v ZÚR byl v předloženém návrhu upraven a zpřesněn v souladu se ZÚR dle projektové dokumentace „Optimalizace a elektrizace trati České Velenice (mimo) – Veselí nad Lužnicí (mimo)“. Toto řešení bylo projednáno a odsouhlaseno příslušným dotčeným orgánem, kterým je Ministerstvo dopravy ČR. Budoucí realizovatelnost plánovaného záměru není tímto řešením ohrožena.
Krajský úřad opětovně **upozorňuje, že od 1. 9. 2023 se stala závaznou Aktualizace č. 6 a od 1. 3. 2024 Aktualizace č. 7 Politiky územního rozvoje ČR.** Tyto aktualizace však nemají na návrh ÚP Frahelž žádný vliv.
Dále krajský úřad **upozorňuje, že dne 19. 1. 2024 nabyla účinnosti 4a. aktualizace Zásad územního rozvoje Jihočeského kraje, která správní území obce zahrnula do specifické oblasti SOB9**, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem. Zároveň touto aktualizací byl již upřesněn záměr E20 vymezený v PÚR mimo správní území obce Frahelž. Na základě výše uvedeného **požadujeme návrh ÚP Frahelž upravit v souladu se Zásadami územního rozvoje Jihočeského kraje, v platném znění.**
Dne 18. 7. 2024 nabyla účinnosti 13. aktualizace Zásad územního rozvoje, která však nemá na návrh ÚP Frahelž vliv.
Závěr
Vzhledem k tomu, že toto potvrzení **neobsahuje** upozornění na nedostatky z hlediska § 50 odst. 8 stavebního zákona, lze pokračovat v pořizování ÚP Frahelž.

Vyhodnocení pořizovatele:

Souhlasí, bez požadavků.
Upozornění vzato na vědomí a zapracováno do příslušné části odůvodnění ÚP.

UZAVŘENÉ DOHODY PO SPOLEČNÉM JEDNÁNÍ

D1	**Krajský úřad Jihočeský kraj, odbor ŽP, zemědělství a lesnictví, odd. ochrany přírody, ZPF, SEA a CITES** U Zimního stadionu 1952/2, 370 76 České Budějovice	20.11.2024 METRP00EJZSJ

Dohodnuté řešení nesouhlasného stanoviska dotčeného orgánu:

1) Zastavitelná plocha Z.1

Výsledek z konzultační schůzky:
Po rozsáhlé diskuzi na smírném jednání se došlo ke koncensu mezi pořizovatelem, obcí, zpracovatelem a dotčeným orgánem (orgán ochrany ZPF) s výsledkem, že plocha Z.1 bude redukována tak, aby nebyl zasažen velký půdní blok ve východní části (po pozemek p. č. 225, pozemek p. č. 225 už ne!). Zároveň dojde k ucelení lokality s respektem ke stávající kanalizaci. V části zastavitelné plochy, kde bude přechod do volné krajiny, dojde ke grafickému oddělení pásem na plochy „ZZ – zahrady a sady“. Zastavitelná plocha Z.1 bude podmíněna územní studií.

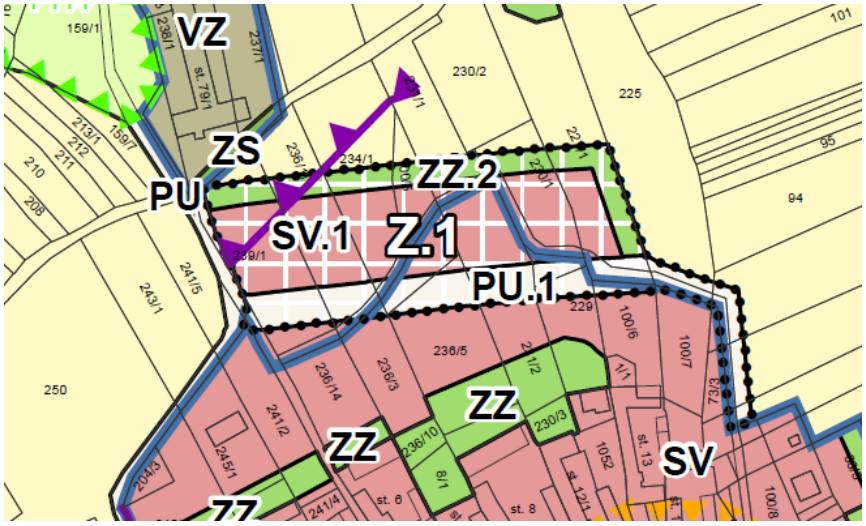
Doplněné odůvodnění záboru ZPF v textové části odůvodnění:
„Na základě nesouhlasného stanoviska dotčeného orgánu z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu byl návrh územního plánu upraven:
- doplňujeme odůvodnění – V zastavitelné ploše Z.4 jsou povoleny na základě souladu s platným územním plánem obce další stavby pro bydlení, popř. vlastníci pozemků čekají na vydání nového územního plánu. Pro zastavitelnou plochu tak pozbývá smyslu dále navrhovat podmínku využití v podobě územní studie. Zastavitelná plocha je fakticky z velké části využita. Současně pro sousední zastavitelnou plochu Z.5 zůstává zachována podmínka územní studie, která zajistí mimo jiné efektivní využití v souladu se stanovenými hodnotami.

- Je výrazně redukována zastavitelná plocha Z.1 na severu sídla tak, aby nebyl zasažen půdní blok ve východní části. Současně tak dochází k ucelení lokality se zohledněním stávajícího vedení hlavního kanalizačního sběrače. Při přechodu plochy do volné krajiny je nově navržena přechodová plocha zeleně – zahrady a sady, která zajistí v souladu s hodnotami území pozvolný přechod mezi sídlem a nezastavěným územím. Konečný zábor je „pouze" o cca 2 000 m2 menší, avšak ve výsledku je plocha výrazně redukována na východní a severní straně a nově navrhovaná plocha je více vklíněna do zastavěného území. Z hlediska předpokládaných záborů se jedná o výrazně lepší řešení, než bylo navrhováno v návrhu územního plánu verze pro společné jednání.
- Návrhová plocha respektuje požadavek na ochranu zemědělského půdního fondu tím, že zachovává možnost hospodaření bez narušení organizace a využití zemědělského půdního fondu na okolních pozemcích. Jejím vymezením nejsou dotčeny půdy s provedenými investicemi do půdy, nebude narušena prostupnost krajiny. Podmínky pro využití plochy v zastavitelném území jsou navrženy tak, aby toto území mohlo být hospodárně a dostatečně využíváno.
- Sledovaný veřejný zájem, který převažuje nad veřejným zájmem na ochraně zemědělského půdního fondu, je zájem na urbanisticky kvalitním rozvoji obce. Není možné skloubit rozvoj obce se zachováním funkce veškeré stávající zemědělské půdy. Při posuzování veřejného zájmu je nutné zohlednit efektivní využití stávající veřejné infrastruktury, které svědčí o prokazatelném zájmu obce na výstavbě.
- Součástí posouzení existence převažujícího veřejného zájmu bylo i zvážení jiného uspokojivého řešení. Rozvoj východním směrem není možný z důvodu navazujícího sousedního správního území obce Lomnice nad Lužnicí. Dále je možno uvažovat o rozvoji sídla v návaznosti na návrhovou plochu Z.6, avšak významným limitem je zde výskyt bonitně nejcennějších půd II. třídy ochrany. Lokalita je dále k rozvoji nevhodná z důvodu zásahu do rozsáhlého půdního bloku zemědělské půdy a nevyřešené dopravní a technické infrastruktury. Rozvoj sídla západním směrem podél místní komunikace je rovněž limitován vysoce chráněnými zemědělskými půdami II. třídy ochrany. Zábor zemědělské půdy by navíc představoval nežádoucí zásah do volné krajiny, čímž by došlo k výraznému narušení organizace a obhospodařování pozemků zemědělského půdního fondu. Jižní směr pro případný rozvoj obce je omezen zejména rozlehlým zemědělským areálem a zemědělskými pozemky náležejících do souvislých půdních bloků zemědělské půdy, což by vedlo k negativnímu ovlivnění organizace zemědělského půdního fondu a odtokových poměrů. Využití ploch pro výstavbu by kladlo zvýšené nároky na dopravní a technickou infrastrukturu.
- Přestože je dotčena zemědělská půda II. třídy ochrany, bylo podle vzájemného hodnocení lokalit navrhované řešení posouzeno jako nejvýhodnější ve smyslu § 5 odst. 1 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů. Vzhledem k tomu, že lze konkretizovat veřejný zájem, kterým je potřeba vymezení ploch pro bydlení, je možno dovodit, že byla splněna i podmínka dle § 4 odst. 3 cit. zákona."

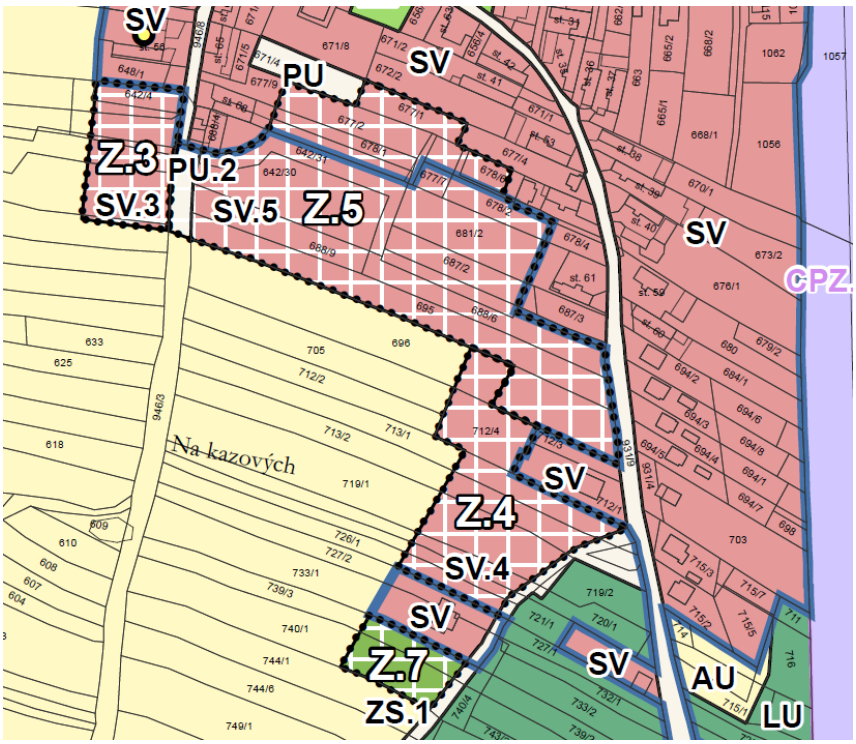
Upravená tabulka záboru ZPF

označení plochy / koridoru	navržené využití	souhrn výměry záboru (ha)	třída ochrany/výměra					odhad výměry záboru, na které bude provedena rekultivace na zemědělskou půdu	informace o existenci závlah	informace o existenci odvodnění	informace o existenci staveb k ochraně pozemku před erozní činností vody	informace podle ustanovení § 3 odst. 2 písm g
			I.	II.	III.	IV.	V.					
SV.1	smíšená obytná	0,6801		0,6801				0,0000	NE	NE	NE	NE
SV.2	smíšená obytná	0,7068			0,7068			0,0000	NE	NE	NE	NE
SV.3	smíšená obytná	0,3763			0,3763			0,0000	NE	ANO	NE	NE
SV.4	smíšená obytná	0,7717			0,7717			0,0000	NE	ANO	NE	NE
SV.5	smíšená obytná	2,1983			2,1983			0,0000	NE	ANO	NE	NE
SV.6	smíšená obytná	0,1535		0,0247	0,1288			0,0000	NE	NE	NE	NE
SV - celkem	smíšená obytná	4,8867	0,0000	0,7048	4,1819	0,0000	0,0000	0,0000				
PU.1	veřejná prostranství	0,3776		0,3776				0,0000	NE	NE	NE	NE
PU.2	veřejná prostranství	0,0551			0,0551			0,0000	NE	ANO	NE	NE
PU.3	veřejná prostranství	0,0090		0,0090				0,0000	NE	NE	NE	NE
PU - celkem	veřejná prostranství	0,4417	0,0000	0,3866	0,0551	0,0000	0,0000	0,0000				
ZS.1	zeleň sídelní ostatní - veřejná zeleň	0,1878			0,1878			0,0000	NE	ANO	NE	NE
ZZ.1	zeleň – zahrady a sady	0,0343			0,0343				NE	NE	NE	NE
ZZ.2	zeleň – zahrady a sady	0,2222		0,2222					NE	NE	NE	ANO
ZS - celkem	zeleň	0,4443	0,0000	0,2222	0,2221	0,0000	0,0000					
CPZ.1	dopravní infrastruktura	1,5651			1,5651			0,0000	NE	ANO	NE	NE
CPZ - celkem	dopravní infrastruktura	1,5651	0,0000	0,0000	1,5651	0,0000	0,0000					
CELKEM		**7,3378**	**0,0000**	**1,3136**	**6,0242**	**0,0000**	**0,0000**					

Upravené grafické znázornění zastavitelné plochy Z.1



Upravené grafické znázornění zastavitelných ploch Z.4 a Z.5



Dohoda nahrazuje nesouhlasné stanovisko ze dne 11.09.2023, vedené pod č. j. OZZL 96847/2023/mato1 SO.
Dohoda podepsána dne 31.10.2024 (pořizovatel) a dne 11.11.2024 (dotčený orgán).

D2	**Ministerstvo dopravy ČR**	26.11.2024
	Nábř. Ludvíka Svobody 1222/12, 110 15 Praha 1	METRP00EJZU9

Dohodnuté řešení nesouhlasného a podmíněného stanoviska dotčeného orgánu:

Drážní doprava

Výsledek dohodnutého řešení:

Koridor CPZ.2 (včetně veřejně prospěšné stavby VD.2) pro železniční stavbu byl zpřesněn dle konkrétní dokumentace pro optimalizaci trati a prokonzultován se zástupcem ministerstva dopravy. Pro koridor byla vymezena konkrétní, samostatná

funkce zajišťující prioritní vybudování železniční stavby.

Doprava na pozemních komunikacích (silnice I. třídy a dálnice)
Výsledek dohodnutého řešení:
Pro plochu s rozdílným způsobem využití „AU – zemědělské všeobecné“ bylo do přípustného využití doplněno: „umístění staveb a zařízení dopravní a technické infrastruktury související s přeložkou silnice I/24“. Pro koridor CPZ.1 (veřejné prospěšnou stavbu VD.1) pro obchvat I/24 došlo k vymezení konkrétní, samostatné funkce zajišťující prioritní vybudování záměru I/24 (obchvat Lomnice nad Lužnicí).

Plochy s rozdílným způsobem využití umožňují budování dopravní a technické infrastruktury i v plochách s rozdílným způsobem využití nacházející se mimo zastavěné území.

Dohoda nahrazuje nesouhlasné stanovisko ze dne 14.09.2023, vedené pod č. j. MD-31404/2023-910/2.
Dohoda podepsána dne 18.11.2024 (pořizovatel) a dne 22.11.2024 (dotčený orgán).

Dále bude doplněno po veřejném projednání.

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

d) 1. vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje

Politika územního rozvoje byla schválena usnesením vlády ČR č. 929 ze dne 12. 7. 2009. Následně byla politika aktualizována usnesením vlády ČR č. 276 ze dne 15. 04. 2015. Aktualizace č. 2, resp. 3 byly schváleny usnesením vlády č. 629, resp. 630 ze dne 2. září 2019. Aktualizace č. 5 byla schválena usnesením vlády č. 833 ze dne 17. 8. 2020. Aktualizace č. 4 byla schválena usnesením vlády 618 ze dne 12. 7. 2021. Aktualizace č. 6 byla schválena usnesením vlády č. 542 se závazností od 1.9.2023 a aktualizace č. 7 byla schválena usnesením vlády č. 89/2024 se závazností od 1.3.2024. Od 01.03.2025 je závazná aktualizace č. 9.

V Politice územního rozvoje České republiky, ve znění pozdějších aktualizací (dále též také „politika“ či „PÚR“) **není** správní území obce Frahelž přímo dotčeno žádnou rozvojovou oblastí a rozvojovou osou mezinárodního a republikového významu. Dle dostupných informací a po prostudování politiky není předpoklad, že řešené území bude zasaženo plochami nebo koridory dopravní a technické infrastruktury mezinárodního a republikového významu, popř. těmi, které svým významem přesahují území jednoho kraje, vymezenými v politice. Správní území také neleží v území podléhajícímu dalším úkolům pro ministerstva, jiné ústřední správní úřady a pro územní plánování nadmístního charakteru.

V aktualizaci č. 4 PÚR byla vymezena **specifická oblast SOB9**, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem. Správní území obce se nachází v této specifické oblasti. Řešení územního plánu podporuje přirozený vodní režim v krajině, členitost krajiny a další opatření pro zadržení a hospodaření s vodou. Opatření na rozvoj a údržbu vodohospodářské infrastruktury, větrné a vodní erozi půdy, degradaci a desertifikaci půdy je nutno řešit dle konkrétních podmínek v dotčené lokalitě. Tato územně plánovací dokumentace vytváří předpoklady pro řešení výše zmiňovaných problémů. Navržené řešení dále brání zhoršování stavu vodních útvarů a úbytku mokřadů – zejména viz hodnoty území. Z tohoto důvodu je shledán soulad s politikou územního rozvoje i v této oblasti.

V aktualizaci č. 9 PÚR byla vymezena specifická oblast SOB10 a SOB11. Tyto oblasti se

nedotýkají správního území obce Frahelž.

Přes správní území obce PÚR vymezuje **záměr E20 – koridor pro dvojité vedení 400 kV Dasný – Slavětice a související plochy pro rozšíření elektrické stanice 400/110 kV Dasný**. Záměr E20 byl upřesněn v rámci pořízené Aktualizace č. 4a Zásad územního rozvoje Jihočeského kraje, které jej na základě dostupného podkladu Ministerstva průmyslu a obchodu upřesnil mimo **správní území** obce Frahelž.

PÚR dále stanovuje **republikové priority územního plánování** pro zajištění udržitelného rozvoje území, které byly při tvorbě územního plánu respektovány. Mezi republikové priority, které mají vztah ke správnímu území obce, patří zejména:

- *chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, zachovat ráz jedinečné urbanistické struktury území* – Územní plán vymezuje hodnoty území a stanovuje jejich ochranu – viz kapitola b) výroku a komplexní zdůvodnění přijatého řešení;
- *při plánování rozvoje venkovských území a oblastí dbát na rozvoj primárního sektoru při zohlednění ochrany kvalitní zemědělské, především orné půdy a ekologických funkcí krajiny* – Zdůvodnění ochrany kvalitní zemědělské půdy je v kapitole vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené pro plnění funkcí lesa, obecná ochrana krajiny včetně zemědělské půdy a zajištění ekologických funkcí krajiny je následně stanovena v kapitole výroku koncepce uspořádání krajiny, resp. v podmínkách využití jednotlivých ploch a odůvodnění těchto kapitol;
- *dávat přednost komplexním řešením před uplatňováním jednostranných hledisek a požadavků, které ve svých důsledcích zhoršují stav i hodnoty území* – Územní plán řeší v souladu s obecnými principy trvale udržitelného rozvoje a v souladu se stavebním zákonem komplexně celé správní území obce včetně návazností na sousední správní území obcí se zohledněním širších územních vazeb a souvislostí;
- *hospodárně využívat zastavěné území (podpora přestaveb a sanací území) a zajistit ochranu nezastavěného území* – Využívání zastavěného území je odůvodněno zejména v kapitole vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch, ochrana nezastavěného území je zajištěna zejména stanovenými podmínkami jednotlivých ploch včetně řešení problematiky § 122 stavebního zákona;
- *respektování územních systémů ekologické stability a zvyšování a udržování ekologické stability a k zajištění ekologických funkcí krajiny i v ostatní volné krajině a pro ochranu krajinných prvků přírodního charakteru v zastavěných územích, zvyšování a udržování rozmanitosti venkovské krajiny* – Problematika krajiny je řešena zejména v kapitole koncepce uspořádání krajiny včetně řešení územního systému ekologické stability, ochrana nezastavěného území je zajištěna zejména stanovenými podmínkami jednotlivých ploch včetně řešení problematiky § 122 stavebního zákona;
- *vytvářet podmínky pro rozvoj a využití předpokladů území pro různé formy cestovního ruchu (např. cykloturistika, agroturistika, poznávací turistika) při zachování a rozvoji hodnot území* – V rámci podmínek využití ploch je zajištěna možnost využití území pro cestovní ruch včetně možnosti umisťování komunikací různého významu, blíže viz kapitola komplexního zdůvodnění přijatého řešení;
- *vytvářet předpoklady pro lepší dostupnost území a zkvalitnění dopravní a technické*

infrastruktury s ohledem na prostupnost krajiny – V podmínkách pro využití ploch s rozdílným způsobem využití je (např. v plochách zemědělských a lesních) přípustné, popř. podmíněné přípustné umisťování komunikací pro pěší a cyklisty, které umožňují lepší dostupnost území s ohledem na prostupnost krajiny pro člověka. Stejně tak je prostupnost území zajištěna pro volně žijící živočichy pomocí územního systému ekologické stability. Územní plán řeší koncepci veřejné infrastruktury včetně koncepcí dopravní a technické infrastruktury, jejichž řešení je zdůvodněno v kapitole komplexní zdůvodnění přijatého řešení;

- *možnosti nové výstavby posuzovat vždy s ohledem na to, jaké vyvolá nároky na změny veřejné dopravní infrastruktury a veřejné dopravy* – Nové rozvojové plochy výrazně nezvýší významně nároky na dopravní infrastrukturu a veřejnou dopravu. Územní plán řeší koncepci veřejné infrastruktury včetně koncepce dopravní infrastruktury, řešení je zdůvodněno v kapitole komplexní zdůvodnění přijatého řešení;
- *vytvářet podmínky pro preventivní ochranu území a obyvatelstva před potenciálními riziky a přírodními katastrofami v území (záplavy, sesuvy půdy, eroze atd.) s cílem minimalizovat rozsah případných škod; vytvářet podmínky pro zadržování, vsakování i využívání dešťových vod s cílem zmírňování účinků povodní* – Územní plán vytváří podmínky pro preventivní ochranu území před potencionálními riziky – umožňuje zatravňování, zalesňování, budování vodních ploch a další. Řešeno v podmínkách pro využití ploch s rozdílným způsobem využití – viz kapitola f) výroku, zdůvodněno v kapitole komplexní zdůvodnění přijatého řešení;
- *vymezovat zastavitelné plochy v záplavových územích a umisťovat do nich veřejnou infrastrukturu jen ve zcela výjimečných a zvlášť odůvodněných případech; vymezovat a chránit zastavitelné plochy pro přemístění zástavby z území s vysokou mírou rizika vzniku povodňových škod* – Územní plán nevymezuje zastavitelné plochy v záplavových územích ani do nich nevymezuje veřejnou infrastrukturu. Ve správním území obce nejsou vymezeny zastavitelné plochy pro přemístění zástavby z území s vysokou mírou rizika vzniku povodňových škod;
- *vytvářet podmínky pro koordinované umisťování veřejné infrastruktury v území a její rozvoj a tím podporovat její účelné využívání v rámci sídelní struktury* – Navržené řešení vytváří podmínky pro možnost koordinovaného umisťování veřejné infrastruktury a tím je umožněno také její účelné využívání, územní plán řeší koncepci veřejné infrastruktury včetně jejího rozvoje, což je také zdůvodněno v kapitole komplexní zdůvodnění přijatého řešení;
- *pro zajištění kvality života obyvatel zohledňovat nároky dalšího vývoje území, požadovat jeho řešení ve všech potřebných dlouhodobých souvislostech* – V souladu s cíli a úkoly územního plánování je snahou návrhu vytvářet předpoklady pro výstavbu a udržitelný rozvoj území spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území se zohledněním kritéria uspokojení potřeb současné generace tak, aniž by byly ohroženy podmínky života generací budoucích, v navrženém řešení byla zohledněna kvalita stávajícího bytového fondu a umožněno jeho ozdravění. Rozvoj v území včetně veřejné infrastruktury je navrhován s ohledem na širší a dlouhodobé souvislosti a dlouhodobý horizont plánování viz zejména kapitola c) výroku, což je také zdůvodněno v kapitole komplexní zdůvodnění přijatého řešení;
- *koncipovat úroveň technické infrastruktury, dodávku vody a zpracování odpadních vod tak, aby splňovala požadavky na vysokou kvalitu života v současnosti i v budoucnosti* – Rozvoj v území včetně veřejné infrastruktury je navrhován s ohledem na širší a

dlouhodobé souvislosti a dlouhodobý horizont plánování, je navržena koncepce veřejné infrastruktury včetně koncepce technické infrastruktury a toto řešení je také zdůvodněno v kapitole komplexní zdůvodnění přijatého řešení.

Navržené řešení územního plánu není v rozporu s Politikou územního rozvoje České republiky, ve znění pozdějších aktualizací. Způsob, jakým byly podmínky z PÚR respektovány, je dále odůvodněn zejména v kapitole komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty.

d) 2. <u>územně plánovací dokumentace vydanou státem</u>

Správní území obce je součástí řešeného území Územního rozvojového plánu České republiky (dále jen „ÚRP“).

První územní rozvojový plán byl vydán Vládou České republiky dne 28. 08. 2024, avšak dle § 319 odst. 5 nového stavebního zákona není závazný do doby vydání změny, která jej uvede do souladu s požadavky nového stavebního zákona. Vzhledem k výše uvedenému a nezávaznosti nebyl soulad návrhu ÚP s ÚRP posuzován.

d) 3. <u>územně plánovací dokumentace vydanou krajem</u>

Správní území obce je součástí řešeného území Zásadami územního rozvoje Jihočeského kraje, v platném znění (dále též jen „zásady územního rozvoje“ nebo „ZÚR“).

Správní území obce **neleží** dle ZÚR v žádné **rozvojové oblasti ani ose** republikového či nadmístního významu.

Správní území obce **leží** dle zásad ve **specifické oblasti N-SOB2 Třeboňsko - Novohradsko.** Ze zásad územního rozvoje vyplývají tyto zásady:

- podporovat řešení směřující k vyváženému a únosnému zatížení přírody a krajiny, koordinující ochranu přírodních hodnot se zájmem na rozvoji socioekonomických aktivit, využívání přírodních zdrojů a na rozvoji turistiky, cestovního ruchu, lázeňství a rekreačního využívání této specifické oblasti, nepřipustit nekoncepční vznik nových ploch individuální rekreace a dalšího zatížení břehových partií rekreačně využívaných rybníků;
- stanovit podmínky pro citlivé využití rekreačního potenciálu oblasti s ohledem na únosné zatížení krajiny a najít rovnováhu mezi produkčním a rekreačním využitím potenciálu rybniční soustavy;
- podporovat řešení vytvářející podmínky pro zkvalitnění služeb v oblasti cestovního ruchu, zejména v oblasti vodní turistiky na řece Lužnici a cyklistiky, podporovat řešení, která citlivě využívají a chrání přírodní zdroje v oblasti;
- podporovat zkvalitnění a zlepšení dopravní dostupnosti území, vytvořit podmínky pro zkvalitnění dopravních vazeb, a to i v oblasti turistického a cestovního ruchu;
- při návrhu rozvoje území zohlednit podmínky využití území stanovené v rámci Chráněné krajinné oblasti Třeboňsko a CHOPAV Třeboňská pánev.

Územní plán se svým řešením snaží nabídnout co nejvhodnější řešení pro ochranu přírody a krajiny, zvláště v této oblasti, kde je nezbytné zohlednit podmínky využití území stanovené v rámci CHKO Třeboňsko a CHOPAV Třeboňská pánev. Návrh územního plánu zároveň citlivě umožňuje rekreační využívání krajiny a zkvalitnění služeb v oblasti cestovního ruchu. Oporu pro toto řešení nabízí územní plán nejen v podmínkách využití jednotlivých ploch, ale

také ve stanovených koncepcích zejména uspořádání krajiny a dopravní infrastruktury.

Zásady územního rozvoje vymezují ve správním území obce:

- → **D15 Železnice Veselí nad Lužnicí – Třeboň – České Velenice** – koridor pro elektrizaci stávající železnice, včetně případné úpravy trasy železnice, šíře koridoru je 120 m – *zpřesněno územním plánem dle podmínek v území*;
- → **D10 Silnice I/24** - záměr zlepšení parametrů této silnice, úsek **D10/1** – východní obchvat Lomnice nad Lužnicí, mimoúrovňové křížení se železniční tratí Veselí nad Lužnicí – České Velenice, šíře koridoru 200 m - *zpřesněno územním plánem dle podmínek v území;*
- → **regionální biocentrum RBC 683: Rod -** *zpřesněno územním plánem dle podmínek v území;*
- → **regionální biokoridor RBK 477: RK 460 – Rod -** *zpřesněno územním plánem dle podmínek v území;*
- → **regionální biokoridor RBK 480: Rod – RK479 -** *zpřesněno územním plánem dle podmínek v území.*

Ze ZÚR ve znění všech jejich aktualizací nevyplývají žádné další konkrétní požadavky na koordinaci záměrů na změny v území, neboť správní území obce **není součástí** žádných **rozvojových oblastí a os, ploch pro veřejnou dopravní infrastrukturu a ploch a koridorů pro technickou infrastrukturu.**

Stanovení priorit územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území je v územním plánu respektováno zajištěním a vyváženým řešením priorit v rámci jednotlivých pilířů udržitelného rozvoje (viz kapitoly níže).

Územní plán svým řešením, zejména pak stanovenými podmínkami využití jednotlivých ploch, posilováním atraktivity jeho území pro podnikání i investice, dynamizací lidských zdrojů a zkvalitňováním životních podmínek obyvatel, navazuje na rozvoj konkurenceschopnosti a prosperity území a zároveň respektuje udržitelný rozvoj území. Toto řešení zároveň chrání, zachovává, udržuje a obnovuje kulturní a kulturně historické dědictví, zachovává přirozené funkce a rovnováhu ekosystémů a umožňuje rozvoj hospodářského využívání území a sociální soudržnost obyvatel při zachování jeho specifických hodnot. V sídle jsou navrženy rozvojové plochy pro bydlení s ohledem na velikost sídla a hodnoty území.

Návrh územního plánu respektuje priority územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území, neboť **respektuje priority pro zajištění příznivého životního prostředí**:

- o vytváří podmínky pro zachování a tvorbu rozmanité, esteticky vyvážené a ekologicky stabilní krajiny – respektuje cílové charakteristiky krajiny a stanovené zásady pro činnost v území a rozhodování o změnách v území pro jednotlivé typy krajiny a dále vytváří podmínky o ochraně a zajištění funkčnosti územního systému ekologické stability;
- o minimalizuje zábory zemědělského půdního fondu a negativní zásahy do pozemků určených k plnění funkcí lesa (dále též jen PUPFL), tzn., zajišťuje ochranu před neopodstatněnými zábory kvalitní zemědělské půdy s cílem zachovat hodnoty území pro zemědělské a lesní hospodaření;
- o zajišťuje ochranu, zachování o obnovu jedinečného výrazu kulturní krajiny přispívající k vytváření charakteru typického krajinného rázu pro jižní Čechy tzn., minimalizuje necitlivé zásahy do krajiny, minimalizuje fragmentaci volné krajiny a podporuje úpravy, činnosti a aktivity, které vedou k obnově a zkvalitnění krajinných

hodnot v území;

- vytváří podmínky pro ochranu území před potencionálními riziky a přírodními katastrofami (např. povodně, záplavy, eroze půdy, selhání technologického systému), tzn., řeší opatření vedoucí ke zmírnění či eliminaci s cílem minimalizovat rozsah případných škod, a to se zřetelem na možné ovlivnění širšího území;
- podporuje a vytváří taková řešení, která vedou k ochraně ovzduší, půd a vod v území a k minimalizaci jejich znečištění.

Návrh územního plánu respektuje priority územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území, neboť **respektuje priority pro zajištění hospodářského rozvoje kraje**:

- zabezpečuje rozvoj cestovního ruchu na území Jihočeského kraje, tzn., vytváří podmínky a prostor pro udržitelný rozvoj a zvyšování kvality aktivit cestovního ruchu v oblasti turistiky a rekreace včetně vytvoření podmínek pro uplatnění mimoprodukční funkce zemědělství v krajině a mimoprodukční funkce lesů a rybníků - v rámci podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití podporuje rozvoj aktivit cestovního ruchu, turistiky, sportovních aktivit a rekreace na území obce (např. obnova komunikací pro pěší a cyklisty);
- vytváří podmínky pro rozvoj, popř. stabilizaci, venkovských oblastí, tzn., vytváří podmínky a prostor pro zachování a rozvoj zemědělství, lesního a vodního hospodářství a stejně tak aktivit, které s nimi souvisejí;
- zajištění rozvoje nadřazených systémů dopravní obsluhy a veřejné technické vybavenosti s cílem zabezpečit podmínky pro hospodářský rozvoj území.

Návrh územního plánu respektuje priority územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území, neboť **respektuje priority pro zajištění sociální soudržnosti obyvatel**:

- vytváří podmínky pro vyvážený a rovnoměrný rozvoj území, tzn., vytváří územně plánovací předpoklady pro snižování nezaměstnanosti a zajištění sociální soudržnosti obyvatel – posílením nabídky vhodných rozvojových ploch s ohledem na diferencované předpoklady jednotlivých oblastí kraje a jednotlivých obcí (viz vymezené zastavitelné plochy);
- při vymezování zastavitelných ploch jsou vyloučeny nekoncepční formy využívání volné krajiny, přednostně jsou využívány proluky v zastavěném území – nové zastavitelné plochy jsou převážně situovány v návaznosti na zastavěné území, respektují stávající sídelní strukturu, hodnoty území a dbají na prostorové uspořádání sídla;
- vytváří podmínky pro zachování a citlivé doplnění výrazu sídel, tzn., respektuje stávající historicky utvářené sídelní struktury, ochranu tradičního obrazu vesnických sídel v krajině včetně zajištění ochrany jednotlivých kulturních památek a krajinných a stavebních dominant;
- vytváří podmínky pro odstranění nebo zmírnění současných ekologických problémů, tzn., vhodně stanovenými koncepcemi zamezuje nepříznivým dopadům lidských činností na kvalitu životního a obytného prostředí;
- vytváří podmínky pro zajištění odpovídající ochrany veřejného zdraví.

Při řešení územního plánu jsou **respektovány přírodní, krajinné a kulturní hodnoty v území**, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví (blíže zejména kapitola odůvodnění územního plánu komplexní zdůvodnění a kapitola b) výrokové části územního plánu).

V územním plánu jsou **respektovány zásady pro rozhodování o změnách v území** stanovené v podmínkách koncepce ochrany a rozvoje přírodních hodnot, neboť územní plán:

- podporuje obnovu a doplnění krajinných prvků a segmentů ve prospěch posílení ekologické stability krajiny;
- respektuje cílovou charakteristiku krajiny dle vymezení krajinného typu, podporuje obnovu a doplnění krajinných prvků a segmentů ve prospěch posílení ekologické stability krajiny;
- podporuje řešení směřující k vyváženosti zájmů ochrany přírody a zájmů podporujících rozvoj hospodářských, socioekonomických aktivit včetně rekreačního využití území;
- při navrhování nových zastavitelných ploch zohledňuje zásady ochrany zemědělského půdního fondu a pozemků určených k plnění funkcí lesa;
- vymezuje nové zastavitelné plochy pokud možno v návaznosti na již urbanizované území (tj. zastavěné území nebo již vymezené zastavitelné plochy), a to i za cenu méně pozitivního dopadu na ochranu zemědělského půdního fondu;
- při navrhování nových zastavitelných ploch vždy zohledňuje zásady ochrany přírody a krajiny;
- při stanovování podmínek využití území dbá na posilování retenční schopnosti území, ve vztahu k posílení biodiverzity a k protipovodňové prevenci, podporuje obnovu břehových porostů.

V územním plánu jsou respektovány zásady pro rozhodování o změnách v území stanovené v podmínkách koncepce ochrany a rozvoje kulturních hodnot, neboť územní plán:

- vytváří podmínky pro obnovu a udržování památkového fondu kraje a podporuje rozvoj jeho dalšího možného využití;
- respektuje charakter krajiny, podporuje obnovu a doplnění originálních krajinných prvků a segmentů ve prospěch zachování specifického krajinného rázu, nepřipouští zástavbu vymykající se měřítku krajiny i charakteru zástavby a výrazně narušující krajinný, urbanistický nebo architektonický ráz a negativně ovlivňující panoramatické a dálkové pohledy nebo sídelní a krajinné prostředí.

V územním plánu jsou respektovány zásady pro rozhodování o změnách v území stanovené v podmínkách koncepce ochrany a rozvoje civilizačních hodnot, neboť územní plán:

- podporuje ochranu, obnovu a rozvoj veřejné infrastruktury s ohledem na hodnoty území, zvláštní pozornost věnuje zařízením občanského vybavení a veřejným prostranstvím;
- podporuje vznik zařízení a vybavenosti cestovního ruchu; v oblasti infrastruktury např. rozvoj informačního systému cestovního ruchu, zřizování nových cykloturistických stezek nebo naučných stezek včetně doprovodné infrastruktury, zřizování a propojování hipostezek.

Z hlediska krajinného typu se ve správním území obce nachází jeden typ krajin – **krajina rybniční.** Navržené řešení územního plánu ctí podmínky z vymezené cílové charakteristiky krajiny:

- v nejvyšší možné míře zachovává vodní plochy v území a podporuje doplňování rybniční soustavy,
- dbá na vhodnost vymezování zastavitelných ploch, dalších ploch s rozdílným

způsobem využití a volbu dalších možných podmínek využití s cílem eliminovat riziko zhoršení kvality vod,

- podporuje respektování cenných architektonických a urbanistických znaků sídel a umožňuje jejich vhodnou dostavbu,
- rozvíjí cestovní ruch ve formách příznivých pro udržitelný rozvoj.

Správní území obce nezasahují **žádné územní rezervy** ze zásad územního rozvoje.

Návrh územního plánu v souladu s cíli a úkoly územního plánování **respektuje** požadavky vycházející z kapitoly h) ZÚR na koordinaci územně plánovacích dokumentací obcí, zejména s přihlédnutím k podmínkám obnovy a rozvoje sídlení struktury.

Ze ZÚR v aktuálním znění **nevyplývá** potřeba v územním plánu stanovovat plochy a koridory, ve kterých se ukládá prověření změn jejich využití **územní studií** a plochy a koridory, ve kterých je pořízení a vydání **regulačního plánu** orgány kraje podmínkou pro rozhodování o změnách jejich využití.

Ze ZÚR v aktuálním znění **nevyplývá** potřeba v územním plánu stanovovat pořadí změn v území (**etapizaci**) ani **kompenzační opatření**.

Návrh územního plánu není v rozporu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem v platném znění. Způsob, jakým byly podmínky ze ZÚR respektovány, je odůvodněn zejména v kapitole komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty.

d) 4. koordinace využívání území z hlediska širších vztahů

Všechny návaznosti na využívání území z hlediska širších vztahů v území zejména návaznosti na správní území sousedních obcí jsou zobrazeny ve výkrese širších vztahů.

Postavení obce v systému osídlení

Obec Frahelž leží v minimální vzdálenosti od silnice I/24, která pro sídlo představuje spojnici s centry vyšší občanské vybavenosti, jakými jsou zejména Lomnice nad Lužnicí, Třeboň nebo také severně Veselí nad Lužnicí. Nelze ani zapomínat na blízkost mimoúrovňové křižovatky 107 na dálnici D3 cca 8 km. Sídlo je tak velmi dobře dostupné, ale zároveň jeho poloha několik stovek metrů od této silnice i zajišťuje dostatečný odstup od negativních vlivů z provozu. Tím je posílena atraktivita klidného místa pro bydlení. Výbornou dostupnost sídla také podtrhuje železniční trať Veselí nad Lužnicí – České Velenice, která má v severovýchodní části obce situovanou železniční stanici. Postavení obce ve struktuře osídlení je v předkládaném návrhu zachováno.

Širší vazby z hlediska veřejné infrastruktury

dopravní infrastruktura

Silniční doprava

Stávající dopravní vztahy s ohledem na širší vazby v území nejsou územním plánem dotčeny. Jsou respektovány trasy všech silnic a jejich návaznosti na sousední správní území. Správní území protíná silnice I/24, pro kterou je zásadami územního rozvoje navržen koridor D10 pro zlepšení parametrů. Koridor se dotýká jihozápadního cípu správního území obce – konkrétně úsek D10/1 – východní obchvat Lomnice nad Lužnicí. Tento koridor je převzat ze ZÚR do územního plánu a zpřesněn dle podmínek v území, resp. v návaznosti na řešení v platné

územně plánovací dokumentaci města Lomnice nad Lužnicí.

Železniční doprava

Správní území obce protíná po východním okraji jednokolejná železniční trať č. 226 Veselí nad Lužnicí – České Velenice (Gmünd), v severovýchodní části obce je situována železniční stanice. Pro tuto trať zásady územního rozvoje navrhují koridor D15 Železnice Veselí nad Lužnicí – Třeboň – České Velenice – záměr elektrizace stávající železnice, včetně případné úpravy trasy železnice. Tento koridor je převzat ze ZÚR do územního plánu a zpřesněn dle podmínek v území – ve správním území obce se nepředpokládají směrové úpravy.

Letecká ani vodní doprava se správního území obce nedotýkají.

technická infrastruktura

Ve správním území obce není vymezen žádný záměr týkající se technické infrastruktury, který by zasahoval do správních území sousedních obcí.

občanské vybavení

Mezi občanskou vybavenost v obci Frahelž patří obecní úřad, hasičská zbrojnice a obchod se smíšeným zbožím.

Vzhledem ke své velikosti a občanskému vybavení není samotná obec Frahelž cílem vztahů, které v tomto sídle uspokojují obyvatelé sousedních obcí. Proto je ponechán prostor pro odpovídající rozvoj občanského vybavení zejména v rámci vymezených podmínek využití pro jednotlivé plochy.

Naopak za občanskou vybaveností vyjíždějí obyvatelé do blízkých center – Lomnice nad Lužnicí, Třeboň, Veselí nad Lužnicí, České Budějovice.

<u>Uspořádání krajiny v širších vztazích</u>

Z hlediska širších vztahů je respektována návaznost na územní systém ekologické stability vymezený v územních plánech sousedních obcí. Vzhledem ke skutečnosti, že ÚSES je vzájemně propojený soubor (systém) přírodních, ale i člověkem pozměněných struktur, bylo nezbytné při jeho vymezení zohlednit stav ÚSES v územních plánech sousedních obcí. Tím bylo docíleno vzájemné provazby. Nadřazená územně plánovací dokumentace (ZÚR Jihočeského kraje) byla v ÚP Frahelž zohledněna – viz výše. Tato hierarchie územního plánovaní tak byla respektována.

Vzhledem k tomu, že v některých částech území je ÚSES narušen a není plně funkční, bylo v návrhu územního plánu navrženo jeho doplnění.

Územní studie krajiny Jihočeského kraje - Dne 1. 9. 2021 byla schválena možnost jejího využití, a proto je jedním z podkladů, které návrh územního plánu zohledňuje. Dle této studie se správní území obce nachází v krajinné oblasti **č. 27 Třeboňská krajinná oblast** a v **krajinných typech**:

- **č. 6** – Rovinatý až plochý zemědělský krajinný typ, pro který platí: Rozvoj sídla (zastavitelných ploch) je usměrňován tak, aby zohledňoval celkový charakter sídla a organicky navazoval na jeho historický vývoj a zároveň minimalizoval délku společných hranic zastavitelných ploch a nezastavěného území (zachovává kompaktnost sídla, omezuje výrazně do volné krajiny vybíhajících či se stávající zástavbou vůbec územně nesouvisejících zastavitelných ploch). V nezastavěném území územní plán vytváří územní podmínky pro pestřejší strukturu využití (např.

pomocí vymezení smíšených ploch nezastavěného území), a to především v erozně ohrožených plochách a na méně hodnotně zemědělské půdě, a pro revitalizace vodních toků a jejich povodí.

- **č. 7** – Rovinatý až plochý leso-zemědělský krajinný typ, pro který platí: Rozvoj sídla (zastavitelných ploch) je usměrňován tak, aby zohledňoval celkový charakter sídla a organicky navazoval na jeho historický vývoj a zároveň minimalizoval délku společných hranic zastavitelných ploch a nezastavěného území (zachovává kompaktnost sídla, omezuje výrazně do volné krajiny vybíhajících či se stávající zástavbou vůbec územně nesouvisejících zastavitelných ploch). V nezastavěném území územní plán vytváří územní podmínky pro pestřejší strukturu využití (např. pomocí vymezení smíšených ploch nezastavěného území), a to především v erozně ohrožených plochách a na méně vhodné zemědělské půdě, pro revitalizace vodních toků a jejich povodí a pro šetrné formy rekreačního využití.
- **č. 11** – Rovinatý až mírně zvlněný rybniční krajinný typ, pro který platí: Zastavitelné plochy jsou umisťovány v území, které má předpoklady pro efektivní využití (zejména pro rekreační účely) v kontextu s dopravní a technickou infrastrukturou, aniž by docházelo k zásadním střetům se zájmy ochrany přírody a krajiny. V nezastavěném území v návaznosti na vodní plochy jsou vytvářeny územní podmínky pro pestrou strukturu a pro šetrné formy rekreačního využití.

e) vyhodnocení souladu se zadáním

Požadavky plynoucí ze schváleného zadání byly splněny a zadání sloužilo jako podklad pro zpracování návrhu územního plánu spolu s územně analytickými podklady.

Byly splněny požadavky vyplývající z politiky územního rozvoje, územně plánovací dokumentace vydané krajem, popřípadě z dalších širších územních vztahů. Stanovené zásady a priority byly promítnuty téměř do všech kapitol územního plánu.

Jak bylo požadováno v kapitole zadání b 1) "požadavky na urbanistickou koncepci…" bylo k sídlu přistupováno se zohledněním jeho rozvojového potenciálu a jeho významu ve struktuře osídlení. Cílem samosprávy a územního plánu je dosáhnout takového vývoje, který by přinesl „rozumný" rozvoj v mezích možností území, orientovaný na zachování jeho hodnot zejména klidného venkovského prostředí a pohody bydlení. Klidná oblast pro bydlení v blízkosti důležitých dopravních tahů vytváří ze sídla Frahelž atraktivní místo pro rozvoj bydlení.

Rozvoj obce je zaměřen na stabilizaci počtu obyvatel a umožňuje rozvoj směřující ke zlepšování kvality s navýšením počtu zejména trvale bydlících obyvatel. V navrhovaném řešení jsou zohledněny všechny hodnoty území včetně kulturních, urbanistických a architektonických zejména při vymezení zastavitelných ploch a podmínkách pro realizaci nové výstavby, popř. rekonstrukci stávajících budov. Vymezované plochy a podmínky jejich využití se orientují na bydlení v klidném a čistém prostředí, umožňují rozvoj cestovního ruchu spojený s hodnotami území zejména přírodními, urbanistickými a architektonickými, a respektují je.

Návrh musel reagovat na limitující skutečnosti dané jednoduše řešeno stavem, tj. stav sídla, uspořádání a rozloha ploch dle jednotlivých způsobů využití. Urbanistická koncepce je orientována na zachování stávajících hodnot území s důrazem na urbanistické a architektonické hodnoty sídla a zachování jejich atraktivity z hlediska cestovního ruchu. Cílem návrhu územního plánu je navržení ploch zejména pro rozvoj bydlení.

Jsou stanoveny takové podmínky využití jednotlivých ploch, které vytváří dostatečně široké

možnosti při využití území zejména stávajících staveb včetně přilehlých hospodářských budov, čímž vytváří předpoklady reálného a pro vlastníky nemovitostí přijatelného využití stávajících staveb.

Rozvoj bydlení navazuje na zastavěné území a je orientován jednak na vyplnění stavebních proluk v území a podél stávajících komunikací a jednak na obestavění sídla v návaznosti na stávající zástavbu. Zastavěné území je stabilizováno. Řešení územního plánu umožňuje účelně chránit vymezené hodnoty území. Další směry rozvoje byly prověřeny avšak vyhodnoceny jako nevhodné. V návrhu jsou zohledněny hodnoty území.

Výroba a skladování vychází ze současného stavu, je směřována do třech objektů – jižně, západně a severozápadně od sídla.

Jsou zachovány a respektovány stávající plochy občanského vybavení.

Samotné sídlo i celé správní území obce bylo prověřeno z hlediska možnosti rozvoje ploch individuální rekreace a nejeví se jako vhodné pro takového využití území, a proto nebyly navrženy žádné plochy pro rozvoj individuální ani hromadné rekreace.

Ochrana hodnot je zajištěna zejména pak v kapitole b) 2. výrokové části územního plánu, kde jsou hodnoty vyjmenovány a stanoveny podmínky jejich ochrany.

Stejně tak byly v rámci možností a podrobnosti územního plánu řešeny problémy a střety. Jsou stanoveny podmínky pro rozvoj využití území, které by měly zajistit zachování a respektování hodnot území. Problém chátrajících objektů a dalších nevyužívaných a zanedbaných nemovitostí není možno přímo v územně plánovací dokumentaci vyřešit, ale územní plán umožňuje majitelům nemovitostí dostatečnou šíři přípustného, popř. podmíněně přípustného využití, které má nabídnout možnosti využití zejména zemědělských usedlostí, ale i bývalých zemědělských a výrobních areálů.

V podmínkách pro využití ploch pro bydlení (plochy smíšené obytné) je umožněno drobné podnikání nerušícího charakteru.

Nové rozvojové plochy jsou navrženy v přímé návaznosti na zastavěné území tak, aby se zabránilo narušení kulturních a přírodních hodnot. Dále je v řešení územního plánu podporováno zkvalitňování stávajících a navržení nových veřejných prostranství.

Zastavitelné plochy jsou shrnuty v tabulce v podkapitole c) 2. výrokové části a dále jsou zobrazeny v grafické části samostatnou značkou s příslušným kódem zastavitelné plochy.

Koncepce veřejné infrastruktury vychází ze současného stavu, v mnoha případech je vyhovující a v podmínkách využití území jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití umožňuje její rozvoj.

Koncepce dopravní infrastruktury umožňuje prostřednictvím koridoru zpřesněného ze ZÚR zlepšit parametry silnice I/24 – resp. umožnit vybudování východního obchvatu Lomnice nad Lužnicí (dle ZÚR D10/1). Ostatní silnice a další komunikace jsou stabilizované. Je umožněna elektrizace stávající železnice včetně případné úpravy trasy železnice prostřednictvím koridoru dopravní infrastruktury (D15 Železnice Veselí nad Lužnicí – Třeboň – České Velenice), taktéž zpřesněného ze ZÚR.

Bodové závady a další problematiku dopravy včetně bezpečnosti chodců či parkování a odstavování vozidel je možno řešit v rámci podmínek využití jednotlivých ploch. V zastavitelných plochách nejsou přímo vymezovány místní a účelové komunikace. Jsou navrhovány převážně v rámci veřejných prostranství či ploch dopravy. Jejich jiné umístění je umožněno i v rámci podmínek využití ploch.

Koncepce zásobování pitnou vodou zachovává současný stav. Koncepce zneškodňování

odpadních vod je vyhovující – obec má severně od sídla vybudovanou centrální čistírnu odpadních vod.

Koncepce zásobování elektrickou energií zachovává současný stav. Stávající kapacita bude dostačující i pro další uvažovaný rozvoj v sídlech.

Koncepce zásobování plynem zachovává současný stav. Koncepce nenavrhuje, ale ani nevylučuje zásobování území obce plynem do budoucna.

Koncepce nakládání s odpady vychází ze současného stavu a nepředpokládá žádné zásadní změny. Svoz pevného domovního odpadu je zajišťován svozem mimo řešené území. Nebezpečný a velkoobjemový odpad bude likvidován minimálně dvakrát ročně formou svozu. V řešeném území nejsou vymezeny plochy pro nakládání s odpady jako např. skládky, spalovny, kompostárny, třídírny odpadů, či jiná obdobná zneškodňovací zařízení. V podrobnějších dokumentacích řešících detailněji jednotlivé plochy (např. územní studie, regulační plán) je nutno se zabývat mimo jiných řešením umístěním shromažďovacího místa pro separovaný komunální odpad (např. plasty, papír, sklo).

Koncepce občanského vybavení patřícího do veřejné infrastruktury respektuje současný stav. Obecně rozvoj občanského vybavení je umožněn díky podmínkám pro využití ploch v plochách jiného způsobu využití.

V územním plánu jsou vymezena nová veřejná prostranství zejména v souvislosti s rozvojem bydlení.

Koncepce uspořádání krajiny zachovává stávající hodnotnou volnou krajinu a vytváří dobré předpoklady pro její další zkvalitňování, rozvoj a ochranu, podmínky a zázemí pro obyvatele a návštěvníky obce s důrazem na zlepšování kvality vzhledem k současnému stavu a hodnotám území. Ochrana hodnot je řešena v podkapitole b) 2. výrokové části územního plánu a to jejich vymezením, označením a následným stanovením ochrany hodnot.

Jsou stanoveny prvky územního systému ekologické stability na místní úrovni, které jsou vymezeny v návaznosti na prvky územního systému ekologické stability sousedních obcí. Je určena kostra ekologické stability a stanoveny vhodné podmínky pro využití ploch pro plochy, které pokrývají jednotlivé prvky územního systému ekologické stability.

V souladu s podrobností územního plánu bylo umožněno v rámci podmínek využití ploch realizovat vhodná krajinná revitalizační opatření, opatření ke zvýšení záchytu vody v krajině, realizovat možnou revitalizaci vodních toků či melioračních stok a vodních příkopu např. změny druhů pozemků, tj. za splnění podmínek lze zatravňovat, zalesňovat atd. Konkrétní opatření (např. převedení přívalových vod do místních vodotečí) a jejich umístění (např. na svažitých plochách ohrožených erozí) je však nutno řešit v podrobnějších dokumentacích zejména při komplexních pozemkových úpravách.

V plochách s rozdílným způsobem využití, které mají přírodní charakter (plochy zemědělské, plochy lesní, plochy smíšené krajinné atp.) je připuštěna nová veřejná technická a dopravní infrastruktura obecního významu, tj. zejména taková, která souvisí s využíváním území.

V podmínkách s rozdílným způsobem využití, ale také v tabulce zastavitelných ploch je zdůrazněno jak zachování, tak umožněno vytvoření pozvolného přechodu sídla do volné krajiny.

Neodůvodněné zaplocování krajiny je zahrnuto do nepřípustného využití v plochách zejména mimo sídlo, např. v plochách zemědělských, lesních, vodních.

V řešeném území nevyvstala potřeba vymezení ploch a koridorů územních rezerv.

V návrhu územního plánu byly vymezeny dva záměry veřejně prospěných staveb, ve kterých je umožněno uplatnit institut vyvlastnění. Oba záměry vychází z řešení zásad územního

rozvoje – oba dopravní infrastruktury – CPZ.1 – východní obchvat Lomnice nad Lužnicí a CPZ.2 – záměr elektrizace stávající železnice Veselí nad Lužnicí – České Velenic, včetně případné úpravy trasy.

V návrhu územního plánu nebyly vymezeny žádné záměry veřejně prospěšných staveb ani veřejných prostranství, ve kterých by bylo možné uplatnit předkupní právo. Institut předkupního práva není dle nového stavebního zákona již možno uplatňovat.

Návrh územního plánu vymezuje tři plochy, ve které je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie. Jedná se o návrhové plochy na jihozápadě a západě sídla, kde bude nutné vyřešit zejména napojení na dopravní a technickou infrastrukturu.

Návrh územního plánu nevymezuje plochy, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním regulačního plánu či dohody o parcelaci, neboť nevyvstala potřeba tuto podmínku stanovovat. Stejně tak nebyla stanovena etapizace.

Variantní řešení návrhu se nezpracovávalo.

Členění návrhu územního plánu odpovídá požadavkům na uspořádání dle platných právních předpisů, včetně dělení textové a grafické části. Výkresy jsou zpracovány v měřítku 1 : 5 000. Pouze pro výkres širších vztahů bylo zvoleno měřítko 1 : 50 000.

Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj nebylo zpracováno.

Podrobnější zdůvodnění přijatého řešení je zpracováno v kapitole i).

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

Jelikož dotčený orgán z hlediska zákona o ochraně přírody a krajiny ve svém stanovisku k návrhu zadání stanovil (č. j. 00475/JC/21 ze dne 09.03.2021), že územní plán nebude mít významný vliv na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast, dotčený orgán z hlediska zákona o posuzování vlivů (stanovisko vedené pod č. j. KUJCK 31662/2021 ze dne 12.03.2021) nepožadoval zpracování vyhodnocení vlivů na životní prostředí, pořizovatel ani samosprávný orgán ani ostatní účastníci procesu pořizování o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj nepožádali, nebyl tento požadavek uveden ve schváleném zadání územního plánu, tudíž vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj nebylo zpracováváno.

Řešení územního plánu respektuje důležité prvky z hlediska životního prostředí. V návrhu územního plánu nebyly zpracovány varianty řešení. Koncepce zásadně neovlivňuje jiné koncepce ani koncepce nemá zásadní vliv na udržitelný rozvoj dotčeného území, zejména vytváří podklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích. Dále návrh koordinuje veřejné i soukromé záměry změn v území, výstavbu a jiné činnosti ovlivňující rozvoj území a konkretizuje ochranu veřejných zájmů. Návrh zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území (blíže viz

kapitola „komplexní zdůvodnění přijatého řešení, včetně zdůvodnění vybrané varianty…“ odůvodnění územního plánu). Koncepce neřeší závažné problémy životního prostředí a veřejného zdraví, nemá přeshraniční povahu, z provedení koncepce nevyplývají žádná rizika pro životní prostředí a veřejné zdraví (např. při přírodních katastrofách, při haváriích). Přírodní charakteristika ani kulturní dědictví nejsou významně zasaženy koncepcí, ve veřejném zájmu jsou chráněny a rozvíjeny přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví a přitom je chráněna krajina jako podstatná složka prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. Nedochází k překročení žádných norem kvality životního prostředí nebo mezních hodnot. Je respektována kvalita půdy a intenzita jejího využívání (blíže viz kapitola „vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa“ odůvodnění územního plánu). Koncepce nemá dopad na oblasti nebo krajiny s uznávaným statutem ochrany národní, komunitární nebo mezinárodní úrovni. Koncepce respektuje evropsky významnou lokalitu – NATURA 2000, ptačí oblast – NATURA 2000, CHKO Třeboňsko, výskyt zvláště chráněných rostlin a živočichů, chráněná ložisková území, lokalitu Ramsarské úmluvy.

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

V návaznosti na kapitolu „základní informace o výsledcích vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území…“ se vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj nezpracovávalo.

h) stanovisko příslušného orgánu k vyhodnocení vlivů na životní prostředí se sdělením, jak bylo zohledněno s uvedením závažných důvodů, pokud nějaké požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly, a další části prohlášení podle § 10g odst. 5 zákona o posuzování vlivů na životní prostředí

V návaznosti na kapitolu „základní informace o výsledcích vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území…“ se vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj nezpracovávalo, a proto ani stanovisko příslušného orgánu podle § 100 stavebního zákona nebylo vydáno.

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

i) 1. odůvodnění vymezení zastavěného území

Zastavěné území je vymezeno v souladu s § 116 stavebního zákona. Všechna zastavěná území jsou vymezena ve výkrese základního členění území a hlavním výkrese. Do zastavěného

území byly zahrnuty pozemky v intravilánu. Dále do zastavěného území byly zahrnuty pozemky, které splňují kritéria § 116 odst. 3 stavebního zákona. Do zastavěného území byly dále zahrnuty pozemky či jejich části, které splňují definici zastavěného stavebního pozemku či stavební proluky, zejména pozemky, u kterých došlo k využití pro bydlení. Na pozemcích jsou v katastru nemovitostí evidovány stavební parcely. Dále byly do zastavěného území zahrnuty další pozemkové parcely tvořící souvislý funkční a prostorový celek se stavbami majícími určující funkci v tomto souvislém celku. V několika případech zasahuje do zastavěného území plocha zemědělská. Důvodem je případ § 116 odst. 2 stavebního zákona, kdy ze zastavěného území se vyjmou zemědělské pozemky přiléhající k hranici intravilánu netvořící stavební proluku. Pokud tato podmínka není splněna, není možné tyto pozemky uvnitř intravilánu vypustit z vymezovaného zastavěného území..

i) 2. odůvodnění základní koncepce rozvoje území obce

základní koncepce rozvoje území obce

Hlavní cíle územního plánu, a to kam by měl směřovat, jsou vyjádřeny v koncepci rozvoje území obce, urbanistické koncepci a koncepci uspořádání krajiny. Na to detailněji navazuje vymezení jednotlivých ploch a stanovení hlavního využití, přípustného, podmíněně přípustného, nepřípustného využití a podmínek prostorového uspořádání.

Základní koncepce rozvoje území obce je stanovena v druhé kapitole výroku. Je promítnuta do hlavních zásad a cílů rozvoje, kterým se má správní území obce ubírat a u kterých se nepředpokládá, že by neměly být během životnosti územního plánu výrazně měněny. Územní plán chce dosáhnout takového vývoje, který by přinesl „rozumný“ rozvoj v mezích možností území, odpovídající velikosti a významu sídla ve struktuře osídlení a orientovaný na zachování hodnot území, zejména klidného prostředí, pohody bydlení a kulturní, ale přesto z hlediska přírodního prostředí dobře fungující krajiny. To odráží také požadavky na zohlednění veřejných prostranství včetně veřejné zeleně, jejich provázání s dalšími prvky v nezastavěném území a jeho ochrana před negativním působením v území, které v mnoha případech spěje k nenapravitelným poškozením přírody. To vše by mělo vycházet z podmínek v území zejména dopravních tras, reliéfu, vodotečí a vodních ploch, zemědělského půdního fondu, lesních pozemků, nelesní zeleně atd. Na to navazuje požadavek koordinovat rozvoj směrem, který by nenarušil přednosti a hodnoty území. To neznamená, že by se územní plán nemohl měnit, ale všechny tyto změny by se měly odrážet od těchto základních premis a během pořizování změn by se mělo zvážit a náležitě odůvodnit, zda jsou připravované změny v souladu s těmito požadavky. Dále územní plán odkazuje na respektování určitého stylu života, jehož definice korespondující s představou zpracovatele jsou promítnuty ve výroku v kapitole „vymezení definic pojmů, které nejsou definovány v tomto zákoně (stavební zákon) nebo v právních předpisech“. Na jednu stranu je snahou zpracovatele zachování venkovského charakteru území (viz definice pojmů), na druhou stranu je nutno si uvědomit odklon od tradičního doprovodného prvku života na venkově, kterým byla po staletí zemědělská produkce včetně chovu hospodářských zvířat. Dalším vodítkem při vývoji území je určité posouzení postavení sídla ve struktuře osídlení. Rozvoj sídla v návaznosti na zastavěné území v logicky zdůvodnitelných směrech a lokalitách odpovídá obecným požadavkům na rozvoj sídel v celé České republice, vycházející jednak z určité tradice a historického vývoje osídlení v dané oblasti a jednak respektující hodnoty území, nejen architektonické a urbanistické, ale také přírodní včetně obecné ochrany přírody a krajiny a obecné ochrany půdy. Jednou z hlavních zásad a požadavků na územní plán je vytvořit podmínky pro možnost stabilizace a rozumného růstu počtu trvale bydlících obyvatel, popř. jejich postupný růst odpovídající současnému postavení obce ve struktuře osídlení. Kvalitní územní plán nabízející možnosti výstavby nejen v zastavitelných plochách, ale také

v zastavěném území, je jedním z předpokladů pro splnění této zásady. Územní plán může vytvořit předpoklady pro splnění těchto zásad, ale jejich vlastní realizace je na samotných uživatelích území. Samozřejmě, že z dlouhodobého hlediska by bylo krátkozraké vytvářet pouhé jednostranné podmínky pro rozvoj bez konstatování skutečnosti, že závisí také na zachování, ochraně a rozvoji hodnot území a přívětivého klidného prostředí včetně pohody bydlení. Vývoj území musí pokračovat v celkovém rozvoji prostředí, zejména navázat na kvalitní stránky vývoje dané historií a vyvinout maximální snahu o zachování všech předností a příležitostí života v sídle, nadále je rozvíjet a pečovat o ně.

Výstupní limity (limity využití území vyplývající z řešení územního plánu) jsou obecnými limitujícími skutečnostmi, které je nutno respektovat při využití ploch, kterých se dotýkají.

Jedním z hlavních limitů je územní systém ekologické stability. Jeho odůvodnění je v následujícím textu této kapitoly „odůvodnění koncepce uspořádání krajiny“.

Maximální hranice negativních vlivů má zajistit ochranu okolních pozemků před negativními vlivy z využití ploch. Negativní vlivy (nad zákonné limity) nesmí tuto hranici překročit, a stejně tak žádné v budoucnu vyhlašované ochranné pásmo týkající se negativních vlivů, které při využití této plochy budou vznikat.

Další výstupní limit zajišťuje ochranu pozemků, staveb a zařízení před negativními vlivy zejména nadlimitním hlukem. Ochrana chráněného venkovního prostoru a chráněného venkovního prostoru staveb vychází ze zákona o ochraně veřejného zdraví. První část zajišťuje, aby části ploch, které budou zasaženy negativními vlivy, neměly charakter chráněného venkovního prostoru ani chráněného venkovního prostoru staveb. Tzn., pokud by v území byl dříve negativní vliv (např. ze stávající trafostanice, ale také z nové trafostanice, která bude umístěna dřív než ostatní využití) musí následné využití respektovat tyto negativní vlivy. Např. v zastavitelné ploše bude umístěna první trafostanice, pak musí následné umístění rodinného domu být takové, aby nebylo zasaženo negativními vlivy (nad právními předpisy stanovené limity). Druhá část je opakem, tzn., v území je dříve využití, které je chráněno právními předpisy a následné využití, které s sebou přináší negativní vlivy, nesmí toto chráněné využití zasáhnout nad právními předpisy stanovené limity. Např. je v území již umístěn rodinný dům, nesmí následně umisťovaná trafostanice tento dům zasáhnout svými negativními vlivy nad právními předpisy stanovené limity.

Zásady jsou následně promítnuty do cílů rozvoje území, tj. tam kam chce území dospět. Hlavními cíli je rozvoj obce, která se nachází v klidné lokalitě ale zároveň v blízkosti center vyšší občanské vybavenosti, zachování venkovského charakteru území, ochrana nezastavěného území, umožnění využití rozsáhlých budov, prolínání funkcí v území, podpora ekologické stability, nabídnutí možnosti rozvoje výstavby.

koncepce ochrany a rozvoje hodnot území

Pro ochranu a rozvoj místních hodnot, musí být nejdříve hodnoty ve správním území obce vyhledány, popsány a zakotveny do výrokové části územního plánu, což zajistí respektování hodnot správními orgány (zejména při posuzování záměrů stavebním úřadem dle § 193 stavebního zákona) a v neposlední řadě i samostatnými uživateli území. V cílech územního plánování v § 38 odst. 4 stavebního zákona je stanoveno, že územní plán chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Pro potřeby návrhu územního plánu byla stanovena ochrana kulturních, historických, architektonických, urbanistických a přírodních hodnot, ale v praxi se tyto hodnoty tak moc prolínají, že není možné striktně zařadit všechny stanovené hodnoty, které mohou být současně hodnotou historickou, kulturní, civilizační nebo třeba i přírodní.

Ve výrokové části územního plánu jsou vymezeny hodnoty, které vyloženě nemají právní

ochranu, nebo jsou na základě zákona velice těžko uchopitelné a o jejich výkladu odborná veřejnost polemizuje.

kulturní, historické a architektonické hodnoty:

- č. p. 1, 11, 12, 23, 60 - zemědělská usedlost ve tvaru U či L štítově orientovaná do veřejného prostoru, zachovalé hmotové uspořádání, jednoduché zdobení, sedlová střecha se sklonem 38° - 45°
- venkovský dům č. p. 25 z první poloviny 20. století
- budova bývalé školy č. p. 51
- návesní kaple
- část návesního prostoru s křížem a čtyřmi lípami

Zemědělské usedlosti čp. 9 a čp. 19 reprezentují tradičně uplatňované tvary budov jihočeského venkova dokladující stavební zvyklosti vycházející z reálných potřeb života na venkově orientovaného na zemědělskou produkci, její uchování a zpracování. Je tak dokladován vývoj minulých století patřící k neopakovatelným a ceněným hodnotám sídel. Nezbytnou ozdobou návesních prostorů jsou sakrální stavby v tomto případě menší návesní kaple.

urbanistické hodnoty:

- dochovaný historický návesní prostor s rybníkem a veřejnou zelení obestavěný v převážné většině do veřejného prostoru štítově orientovanými zemědělskými usedlostmi

Tato hodnota je založená na tradičním venkovském návesním prostoru lemovaném do veřejného prostoru štítově orientovanými usedlostmi s menšími předzahrádkami, které jako přechodové pásmo mezi soukromím a veřejným prostorem násobí vzdušnost centrální část sídla. Tyto prostory není vhodné zahušťovat.

TVRDÉ HODNOTY

V návrhu územního plánu jsou do hodnot zahrnuty i tzv. tvrdé hodnoty, které jsou již evidovány v seznamech resortů, jež zajišťují ochranu hodnot ve veřejném zájmu na základě určitého právního předpisu (např. kulturní nemovité památky, památné stromy, maloplošná zvláště chráněná území atp.). Dochází tak sice k duplicitnímu vymezení hodnot, tyto tzv. „tvrdé hodnoty“ mají již ochranu a kultivaci stanovenou na základě příslušného právního předpisu (např. zákon č. 114/1992 Sb., zákon č. 20/1987 Sb., atp.), avšak dle názoru zpracovatele není možné tyto fenomény území pominout. Samotné tvrdé hodnoty jsou zakresleny, popř. zmíněny v koordinačním výkresu jako limit v území dle stavebního zákona (jevy, které pokrývají celé území obce nelze v koordinačním výkresu logicky zobrazit, neboť by docházelo ke kopírování správní hranice obce, ale v území se nacházejí, jak je uvedeno ve výčtu níže).

Tvrdými hodnotami, které jsou znázorněny v koordinačním výkresu, jsou:

- CHKO Třeboňsko (II. a III. zóna ochrany);
- Natura 2000 – EVL Nadějská soustava, ptačí oblast Třeboňsko;
- Mokřady dle Ramsarské úmluvy – Třeboňské rybníky;

- Biosférická rezervace UNESCO – Třeboňsko;
- biotop vybraných zvláště chráněných druhů velkých savců;
- lokality výskytu zvláště chráněných druhů rostlin a živočichů s národním významem.

MĚKKÉ HODNOTY

Ve výrokové části územního plánu jsou vymezeny tzv. „měkké hodnoty“, které vyloženě nemají právní ochranu, nebo jsou na základě zákona velice těžko uchopitelné a o jejich výkladu odborná veřejnost polemizuje.
Do návrhu územního plánu nebyly samostatně vymezovány civilizační hodnoty typu vodovod, kanalizace, silnice III. třídy atp. jelikož tyto hodnoty jsou veřejnou infrastrukturou, bez které by v současnosti obec fungovala jen velice stěží a ochrana tohoto typu civilizačních hodnot plyne z podstaty infrastruktury, jako potřebných veřejných technických prvků v území. Všechny vymezené měkké hodnoty jsou graficky znázorněny v hlavním výkresu. Všechny stavební záměry, které budou v budoucnu stavebním úřadem povolovány, a které se budou nějakým způsobem hodnoty dotýkat (změny realizované přímo na hodnotě samotné, nebo ty, které s hodnotou bezprostředně souvisí) musejí být posuzovány s ohledem na charakteristické znaky hodnot (na plošné a prostorové uspořádání staveb, objemy a tvary jednotlivých staveb a konstrukcí, tvarosloví samostatných prvků). Nesmí být povolovány takové změny v území, které by negativně narušily charakteristické znaky hodnot, které jsou uvedeny v textu níže, a které by vedly k degradaci či dokonce k devastaci vymezené hodnoty.
Při stanovování hodnot projektant vycházel z charakteristiky krajiny a krajinného rázu místa s přihlédnutím k definovaným tvrdým hodnotám v území.

Přírodní hodnoty

Přírodní hodnoty byly vymezeny jednak obecnou formou a mají působnost pro celý správní obvod obce „PH6 – zeleň v krajině“. Do této kategorie spadají zejména menší plochy zeleně v krajině, které není možné v měřítku územního plánu graficky vyjádřit. Takovéto vegetační plochy je vhodné nejen chránit, ale také nově zakládat.

Na základě charakteru zdejší krajiny byly potom vymezeny i konkrétních přírodních hodnot PH1 – PH5, a to za účelem posílení významu jejich ochrany, neboť se jedná o obohacující a spoluurčující prvky místní krajiny. Zpravidla jde o prvky mimolesní zeleně úzce provázené s vodními prvky, což vyplývá z charakteru Třeboňska. Tyto přírodní hodnoty posilují celkovou biodiverzitu území. Mají také ekologickou, retenční, estetickou nebo protierozní funkci v krajině.

PH1 – Rybník Kukačka s břehovou vegetací

Rybník Kukačka je drobnou vodní plochou jižně pod Ponědražským rybníkem, s kterým je funkčně propojen. Břehové partie jsou porostlé doprovodnou vegetací. Vodní prvek spoluutváří charakter Třeboňské rybniční krajiny, byl proto vymezen jako přírodní hodnota.

PH2 – Remíz severně od Frahelže

Menší plocha mimolesní zeleně v bloku zemědělské půdy. Prvky mimolesní zeleně jsou důležitou součástí krajiny, je proto nutné zajišťovat jejich ochranu, čehož bylo docíleno zařazením do přírodních hodnot.

PH3 – Starý meandr Lužnice s břehovou vegetací

Řeka Lužnice a fragmenty jejího původního koryta jsou důležitým znakem místní krajiny, která je přímo spoluutvářena jak fenoménem samotné řeky, tak rybniční soustavou. Starý

meandr s břehovými porosty na severním okraji sídla Frahelž není možné zařadit do plochy regionálního biocentra RBC.683, neboť tato lokalita do ní není zařazena ani ZÚR. Aby byla posílena ochrana tohoto prvku, byl meandr vymezen jako přírodní hodnota.

PH4 – Remíz v lokalitě Na Oborově

Mezi Ponědražským potokem a hospodářským objektem Na Oborově se nachází menší plocha mimolesní zeleně. Prvky mimolesní zeleně jsou důležitou součástí krajiny, je proto nutné zajišťovat jejich ochranu, čehož bylo docíleno zařazením do přírodních hodnot.

PH5 – Ponědražský potok mezi Ponědražským rybníkem a rybníkem Nový u Frahelže

Západně od silnice I/24 pod hrází Ponědražského rybníka nivu potoka tvoří luční porosty s rozptýlenou mimolesní zelení, východním směrem už pouze luční porosty. V obci Frahelž nebylo účelné potok zařadit do ÚSES jako je tomu např. v sousedních obcích, byl proto vymezen jako přírodní hodnota pro posílení přírodních funkcí území.

PH6 – zeleň v krajině

1) nápadné solitérní dřeviny v krajině

Solitérní stromy jsou samostatně rostoucí dřeviny, popřípadě více jedinců vyskytujících se blízko u sebe v otevřené krajině. Významné stromy pozitivním způsobem působí na celek urbanistického prostoru a dotvářejí další kulturní a historické hodnoty a dominanty krajiny. Tyto stromy jsou nějakým způsobem zajímavé pro daný prostor například druhem, barevností, tvarem, historickým významem apod. Ve své dominanci a estetické funkci jsou velmi nápadné, a proto je vhodné je zachovat a ochraňovat jejich přirozené prostředí a prosperitu. Tyto přírodní solitéry mají také spoustu pozitivních ekologických vlivů na blízké okolí, neboť obdobně jako aleje zlepšují mikroklima lokality, zmírňují povětrností vlivy, pomáhají zasakovat dešťové vody do půdy a slouží jako stanoviště pro mnoho živých organismů. Základní management dřevinných solitérů spočívá ve včasném ozdraveném a výchovném řezu a popř. cílené výsadbě nových jedinců odpovídajícím charakteru krajiny a významu místa.

2) aleje podél komunikací

Aleje mají v Čechách tradici již od dob vlády Karla IV. v 2. pol. 14. století, avšak největší rozkvět zažívají v době barokizace krajiny. Aleje mají v krajině zejména funkci větrolamu, kdy příznivé působí na mikroklima území. Dále zvyšují biodiverzitu krajiny a vytvářejí úkryt a stanoviště mnoha rostlinným a živočišným druhům. Poskytují stín, zlepšují orientaci a usměrňují pohledové vnímání cestujícího procházejícího alejí (opakující se motiv zvyšující vnímání perspektivy). V současné době jsou aleje častokrát masivně káceny nebo dožívají bez toho, aniž by byla započata včasná výsadba nových jedinců. Aleje jsou v územním plánu zakotveny jako přírodní hodnoty, které zasluhují ochranu před jejich devastací. Základním managementem o aleje by neměla být pouze jejich ochrana a kultivace řezem, ale také cílená výsadba nových jedinců do stávajících neúplných nebo stárnoucích alejí.

3) břehové porosty vodních toků a ploch včetně hrázových porostů

Z ekologického hlediska je břehová zeleň důležitou součástí vodní nádrže a vodního toku, jelikož příznivě ovlivňuje prostředí mělké vody, významně se podílí na kvalitě vody a přispívá k posílení biodiverzity krajiny. Doprovodná zeleň na březích rybníků a vodních toků plní základní vodohospodářskou funkci, zdržovat vodu v krajině a do značné míry zabraňovat negativním důsledkům vodní eroze a bleskovým povodním. Břehová zeleň má však podstatně více funkcí, jako ekologickou, estetickou, klimatickou, atp. Žádoucí je pečovat o tyto porosty a zajistit jejich přirozenou obnovu. Ve spojení s tím je vhodné některé meliorované vodní toky revitalizovat do původní přírodní podoby a oživit tak intenzivně obhospodařovanou zemědělskou krajinu.

Specifikem pro dané území jsou potom hrázové porosty u vodních nádrží (rybníků), které byly často založeny jako stromořadí. Jde o hodnotné dřeviny jak z krajinářského, tak přírodního hlediska, kdy starší jedinci mohou disponovat vyšší biotickou hodnotou (např. tzv. doupné stromy, které mohou sloužit k úkrytu různým druhům živočichů a hmyzu).

4) luční společenstva v blízkosti vodních toků a nivní společenstva, louky mimo nivy vodních toků

Louky a pastviny v blízkosti vodních ploch a toků představují výhodný předěl mezi vodní plochou a zemědělskou či urbanizovanou krajinou. Luční a pastevní společenstva dobře zasakují dešťové vody a nedochází u nich k tak prudké erozi půdy jako u polí s ornicí či zpevněných ploch v sídle. Nejkvalitnějším krajinným ekotonem jsou však nivní společenstva. Všeobecně jsou nivy přirozenou zásobárnou podzemních vod celého povodí, protože dodávají potřebnou vodu ve dnech s nízkými srážkovými úhrny, a jsou schopné pojmout mnoho vody při povodňovém stavu vodních toků. Nesporný význam údolní nivy je i krajinářský, kdy charakteristická geobiocenóza nivy zvyšuje estetickou hodnotu krajiny a utváří ráz místa a krajiny. Další urbanizace nivy a jejího bezprostředního okolí – mimo zastavěné území - není z pohledu biologických, hydrologických, ekologických procesů žádoucí. Podobnou funkci v krajině zastávají i výše položené louky na svazích mimo nivy vodních toků. Lze zde spatřovat větší význam v protierozní ochraně území, kdy zatravnění účelněji brání degradaci a povrchovému smyvu ornice. Luční porosty lze obecně považovat za ekologicky stabilnější plochy, oproti např. orné půdě, které posilují celkovou biodiverzitu krajiny. Nemělo by proto docházet k jejich zornění.

5) remízy, liniová zeleň v krajině na mezích a terénních hranách

Meze porostlé mimolesní vegetací či jiné terénní hrany, drobné remízy nebo shluky dřevin představují významné přírodní hodnoty území. Zpravidla jde o plochy, kdy je stromové patro doplněno patrem keřovým. Tyto lokality jsou biotopy nespočtu druhů rostlin a živočichů, kteří zde mohou trvale existovat, migrovat nebo zde mohou nalézt úkryt. Jak bylo popsáno výše, tak plní i funkci hydrologickou, klimatickou a půdoochranou podobně jako jiná zeleň v krajině. Významně se propisují do estetických charakteristik krajiny.

i) 3. odůvodnění urbanistické koncepce

Urbanistická koncepce včetně urbanistické kompozice

Urbanistická kompozice je vyjádřením skladby prostorů a hmot sídla a jejich vzájemných vazeb. Nejedná se jen o popsání struktury zástavby a skladby sídla, ale o komplexní tvůrčí syntézu všech složek sídla a krajiny (geomorfologie, zeleň, klima, funkce, aktivity, genius loci, atp.). Vyjádřením urbanistické kompozice projektant potvrzuje estetické hodnoty sídla a krajiny, které jsou zachytitelné lidskými smysly (zejména zrakem). Kompoziční rozbor je analýza vedoucí k zjištění základních prostorových vazeb, provozních hmot a vztahů v sídle, na jejímž základě může být vhodně stanovena urbanistická koncepce.

Prvky urbanistické kompozice jsou promítnuty v podrobnosti územního plánu do urbanistické koncepce, uspořádání ploch, jejich členění a podmínek jejich využití.

Návrh územního plánu stanovuje urbanistickou koncepci, zejména prověřuje plošné a prostorové uspořádání zastavěného území, prověřuje možnosti změn, stanovuje nové zastavitelné plochy a to vše s ohledem na přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území. Při návrhu řešení byly zohledněny všechny limity využití území a podmínky vyplývající z politiky územního rozvoje a zásad územního rozvoje. Urbanistická koncepce vychází ze stávajícího uspořádání území. Samotná ustanovení uvedená v urbanistické koncepci jsou hlavními a nepřekročitelnými vodítky pro využití a rozvoj území. Urbanistická koncepce je

vyjadřována jednak v zásadách uspořádání a organizace území, v návrhu skladby, vzájemných vztazích a ve vymezení ploch s rozdílným způsobem využití. Z urbanistické koncepce je zřejmé, které hranice jsou ještě pro změny územního plánu akceptovatelné a je možno změnu územního plánu pořídit, a které hranice jsou již pro změny územního plánu nepřekročitelné a bude tudíž nutno zpracovat nový územní plán anebo tyto návrhy na změny zamítnout.

Cílem územního plánu je zohlednit význam sídla ve struktuře osídlení a napomoci jeho rozvoji. Jedním z úkolů územního plánu bylo shrnutí a revize stavu území. Bylo nutno dokázat skloubit odlišné zájmy na využití území a zamyslet se nad fungováním celku. Jednotlivé plochy jsou vymezeny se snahou o nalezení takového řešení, které dosáhne určitého souladu veřejných a soukromých zájmů v území. Snahou bylo navázat na stávající plochy, dotvořit organismus sídla při zachování kompaktnosti a umožnit jeho koncepční dlouhodobý růst včetně skutečnosti, že zachová kontinuálnost a předvídatelnost rozhodování v území.

Správní území obce Frahelž spadá do okresu Třeboň a je situováno cca 4 km severně od města Lomnice nad Lužnicí, která pro obec přestavuje spádové centrum základní občanské vybavenosti. Město Třeboň je od obce vzdáleno cca 15 km. Obec Frahelž představuje atraktivní sídlo z hlediska nerušeného a klidného životního prostředí v tradičním venkovském stylu navíc výborně dopravně dostupné, díky napojení na silnici I/24 a železniční trať Veselí nad Lužnicí – České Velenice, která má v sídle železniční stanici. Tyto skutečnosti zvyšují výrazně rozvojový potenciál sídla. Rozvoj území je vymezen v takové šíři, aby odpovídal stávající velikosti a přiměřenému růstu předpokládanému v dlouhodobějším časovém horizontu.

Navržené řešení muselo reagovat na limitující skutečnosti dané jednoduše řešeno stavem, tj. stav sídla, uspořádání a rozloha ploch dle jednotlivých způsobů využití a v neposlední řadě také požadavky dotčených orgánů.

Na mapách stabilního katastru z roku 1830 se promítá do dnešních dnů dochované uspořádání sídla, které je tak vymezeno celkem jasně s ohledem na historický vývoj. Tyto mapy zachycují sídlo jako desítku zemědělských usedlostí situovaných kolem návesního prostoru, již v té době zahuštění několika menšími stavbami. Další vývoj sídla je již započat - jihovýchodně od návesního prostoru v klínu cest stojí menší usedlost, která je v průběhu let obestavěna dalšími domy situovanými zejména kolem komunikací východním a jihovýchodním směrem. Z leteckých snímků roku 1953 je zřejmý rozvoj v podobě několika usedlostí západně a jižně od návesních prostorů znovu podél stávajících komunikací. Druhá polovina 20. století přinesla výrazný rozvoj výroby a skladování v podobě zemědělských areálů ve třech směrech – západně, severozápadně a největší areál jižně od sídla. Po roce 1989 bylo využívání areálů utlumováno, avšak v posledních letech dochází k znovuoživení. Důležitým prvkem jsou vyřešené majetkové vztahy – vlastník budovy vs. vlastník pozemků.

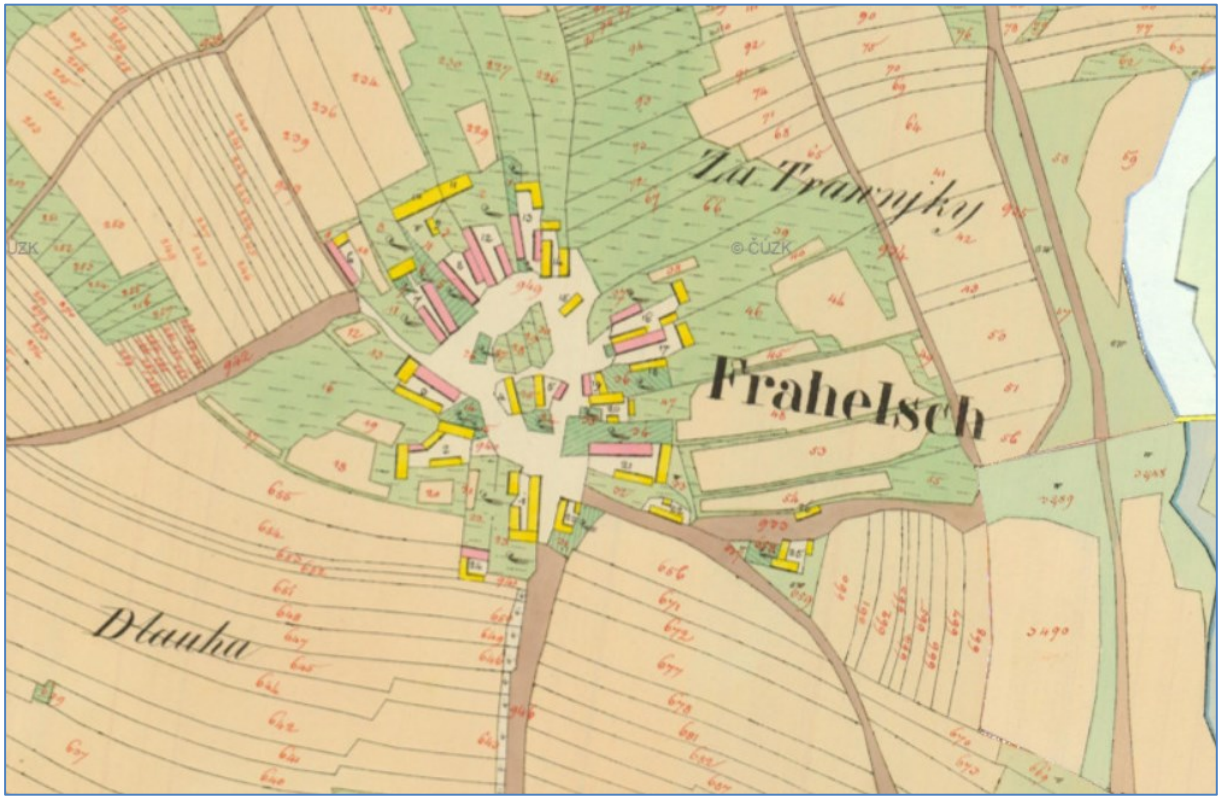
Rozvoj sídla je vymezen v takové šíři, aby odpovídal stávající velikosti a přiměřenému růstu předpokládanému v dlouhodobějším časovém horizontu s cílem využití příležitosti zejména klidného bydlení. Snahou bylo nenarušit kompaktnost sídla.

urbanistická koncepce včetně urbanistické kompozice

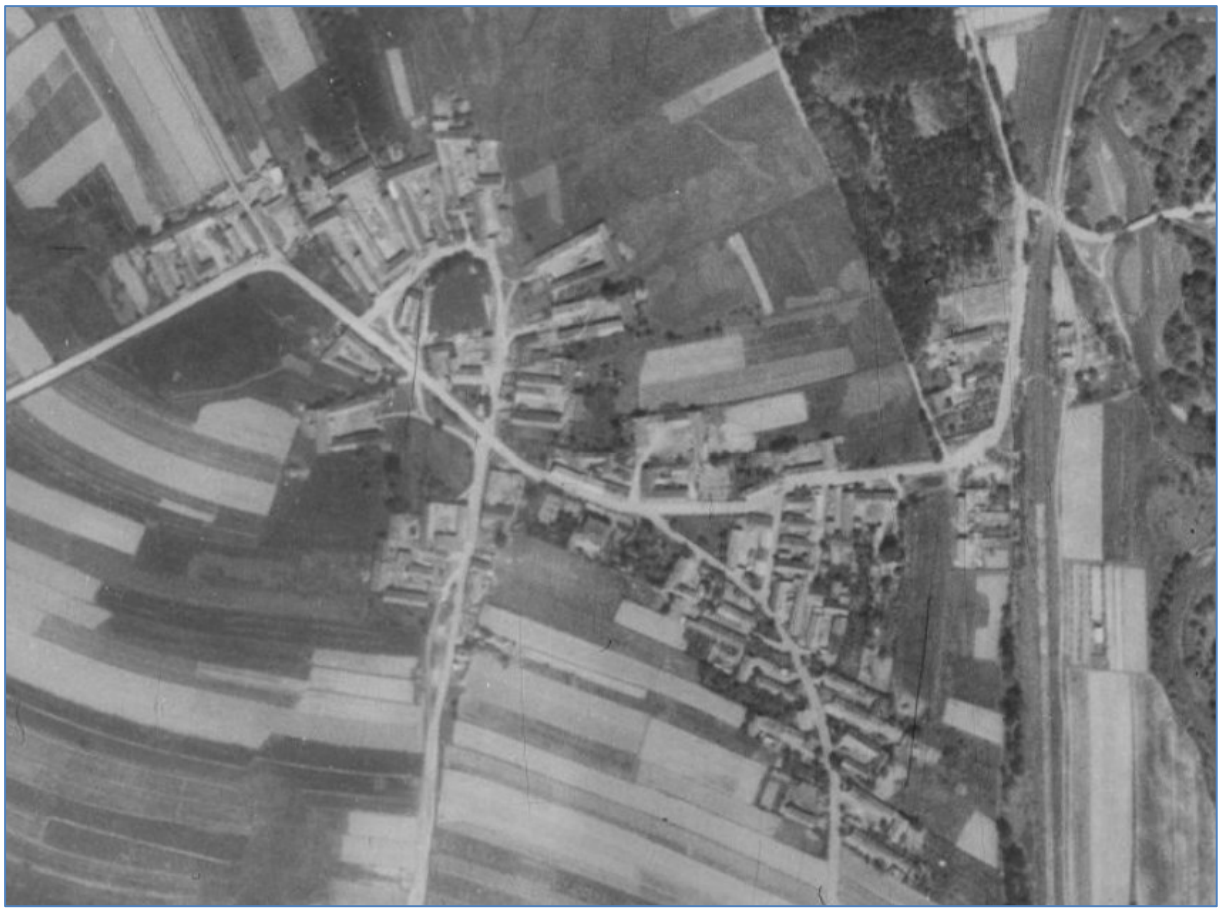
Řešení územního plánu zachovává převažující obytnou funkci sídla, většina ploch je vymezena jako plochy smíšené obytné venkovské. Veřejná prostranství jsou zastoupena zejména centrální částí sídla v podobě typického návesního prostoru včetně kapličky a autobusové zastávky. Plochy občanského vybavení reprezentuje obecní úřad, hasičská zbrojnice a obchod se smíšeným zbožím. Stabilizované plochy výroby a skladování bez navrženého rozvoje se nachází jižně, západně a severozápadně od sídla.

Hlavní rozvoj převažující funkce sídla, tj. bydlení, je navržen na jihovýchodě sídla. Je tak

akceptován platný územní plán obce, avšak s výraznou redukcí. Z tohoto důvodu bylo také odstoupeno od stanovení etapizace. Další tentokrát již mnohem menší rozvojový směr, je západ sídla jižně od stávající komunikace. Zde dochází k vyplnění proluky a zarovnání organismu sídla. Jako reakce na požadavky majitelů je zařazen zcela nový oproti platnému územnímu plánu obce rozvoj na severu sídla za humny severní linie návesních usedlostí. Navržené řešení akcentuje potřebu záhumenního propojení – viz navržená plocha veřejných prostranství PU.1.



Obr. 1 Císařské otisky stabilního katastru – obec Frahelž



Obr. 2 Ortofotomapa z roku 1953 (letecké měřické snímky) – obec Frahelž



Obr. 3 Ortofotomapa současnost (rok 2020) – obec Frahelž

i) 4. odůvodnění vymezení zastavitelných ploch

Zastavitelné plochy jsou vymezeny na místech, kde zpracovatel dospěl k závěru, že je možno rozvíjet některý ze způsobů využití území zejména změnou charakteru nezastavěného území. Tyto plochy jsou souhrnně popsány v tabulce v kapitole c) 2. výrokové části. V prvním sloupci tabulky je označení zastavitelné plochy a v závorce vyjmenované plochy dle způsobu využití, ze kterých se zastavitelná plocha skládá. Ne vždy musí být součástí jedné zastavitelné plochy pouze jedna plocha dle způsobu využití. Typickým příkladem jsou plochy pro bydlení umístěné v symbióze s plochami veřejných prostranství. Druhý sloupec obsahuje situování plochy v rámci území obce, resp. sídla. Ve třetím je navrhovaný způsob využití. V dalším sloupci jsou stanoveny základní podmínky pro využití konkrétní plochy. Pro jednotlivé plochy jsou zdůrazněny individuální podmínky, které je nutno při jejím využití respektovat, např. dostatečná šíře veřejného prostranství, která je stanovena nejen s ohledem na umístění dopravní a technické

infrastruktury, ale také s ohledem a v návaznosti na urbanismus sídla a význam prostoru. Veřejné prostory mají zajistit kvalitu bydlení včetně zakomponování veřejné zeleně. V posledních dvou sloupcích je určeno, zda je pro plochu stanovena podmínka pro využití v podobě plánovací smlouvy, územní studie, regulačního plánu či architektonické nebo urbanistické soutěže, resp. zda je stanovena etapizace. Tyto instituty se využívají u ploch, které jsou významné, popř. určitým způsobem nejednoznačné či složité vzhledem k jejich podrobnějšímu řešení včetně uspořádání uvnitř plochy. Podmínka územní studie je stanovena pro tři zastavitelné plochy, a to Z.1, Z.2 a Z.5.

Samozřejmě, že z dlouhodobého hlediska by bylo krátkozraké vytvářet pouhé jednostranné podmínky pro rozvoj bez konstatování skutečnosti, že závisí také na zachování, ochraně a rozvoji hodnot území a přívětivého klidného prostředí včetně pohody bydlení. Proto nejvýznamnější nové zastavitelné plochy byly vymezovány s ohledem na ucelené a efektivní obhospodařování zemědělského půdního fondu, často doplňují stávající zástavbu či přímo vyplňují stavební proluky. Snahou zpracovatele bylo vymezit rozvojové plochy tak, aby byly dobře napojitelné na dopravní skelet, sítě technické infrastruktury, popř. aby podrobnější dokumentace či podklady prokázaly tyto atributy, které musí být splněny, aby byly vytvořeny podmínky pro využití plochy.

i) 5. odůvodnění vymezení transformačních ploch

Transformační plochy se vymezují na místech, kde zpracovatel dospěje k závěru, že stávající využití je nevyhovující, tj. je nutno změnit stávající zástavbu, obnovit nebo opětovně využít znehodnocené území. Ve správním území obce nejsou vymezeny žádné transformační plochy.

i) 6. odůvodnění vymezení systému veřejných prostranství

viz níže odůvodnění v podkapitole k) 8. koncepce veřejných prostranství

i) 7. odůvodnění vymezení systému sídelní zeleně

Kostra systému sídelní zeleně logicky reaguje na historický vývoj odrážející podmínky v území zejména konfigurace terénu. V sídle jsou vymezeny plochy zeleně zahrad a veřejné zeleně. Zeleň je však také součástí jiných ploch s rozdílným způsobem využití. Jedná se o její zastoupení zejména v plochách veřejných prostranství a smíšených obytných. Hlavní prvky systému sídelní zeleně jsou zastoupeny vzrostlou a břehovou zelení návesních prostorů včetně trojúhelníku zeleně kolem kapličky, vzrostlé zeleně kolem zastávky autobusu, za budovou bývalé školy, podél železnice včetně rozcestníku nad zastávkou a neopomenutelnou břehovou zelení řeky Lužnice.

Doplnění veřejných prostranství včetně sídelní zeleně je obecně přípustné včetně zastavitelných ploch.

Prvky sídelní zeleně by mohly být základem, který do budoucna zásadním způsobem ovlivní kvalitu bydlení. V krajině byly vymezeny hodnoty, které se snaží poukázat na nejkvalitnější části krajiny.

Doplňujícím prvkem sídelní zeleně jsou většinou soukromé zahrady. Pojetí zeleně je závislé na způsobu využití plochy, avšak základním rysem je upřednostnění druhů odpovídajícím přírodním podmínkám. Do systému sídelní zeleně budou postupně začleňovány navržené plochy veřejných prostranství. Doprovodná zeleň se bude uplatňovat zejména kolem pozemních komunikací, vodních toků a vodních ploch. Vymezené zastavitelné plochy zejména pro bydlení, které by mohly být zasaženy negativními vlivy, např. z ploch dopravní infrastruktury či výroby a skladování doporučujeme doplnit a odclonit zelení ochrannou a izolační.

Ozelenění směrem do volné krajiny by mělo umožnit postupný přechod sídlo - krajina a omezit nepříznivé vlivy „otevřeného prostranství“ (např. zmírnění povětrnostních podmínek). Nežádoucí je, aby, např. na oplocenou zahradu přímo navazovalo pole určené k intenzivní zemědělské činnosti. Vhodným přechodem mezi sídlem a krajinou je zejména několika metrový pruh trvalého travního porostu, sad navazující na obytné a hospodářské budovy nebo výsadba keřových porostů. Tento podpůrný argument by měl napomoci faktické realizaci.

i) 8. odůvodnění koncepce veřejné infrastruktury

koncepce dopravní infrastruktury

Silniční doprava

Koncepce dopravní infrastruktury je v současné době stabilizovaná. Kostru silniční dopravy tvoří silnice I/24 a další místní a účelové komunikace dostatečně obsluhující správní území obce. Zásady územního rozvoje vymezují záměr D10, jehož cílem je zlepšení parametrů silnice I/24, konkrétně se správního území obce týká úsek D10/1 – východní obchvat Lomnice nad Lužnicí, resp. jeho nejsevernější výběžek, který je v řešení respektován - koridor CPZ.1. Ostatní komunikace zůstávají z hlediska koncepce nezměněny. Dle potřeby je možno je rozšiřovat a upravovat, což umožňují podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití. Stávající dopravní systém je vyhovující i pro navrhovaný rozvoj území. Některé komunikace jsou s ohledem na svůj význam zahrnuty do ploch s jiným způsobem využití.

Dalším bodem koncepce je podpora propojení pro pěší a cyklisty, která v území umožní kvalitní a bezpečný pohyb osob a může zvýšit zájem o atraktivity ve správním území obce.

Důležitým požadavkem navrhovaného řešení je nutnost zajistit na stavebním pozemku minimálně dvě parkovací stání pro každou bytovou jednotku, tato podmínka se nevztahuje na veřejnou občanskou infrastrukturu formy např. domu s pečovatelskou službou, senior domu. K tomuto opatření bylo přistoupeno s ohledem na vývoj posledních let, který přinesl extrémní zvýšení dojížďky obyvatel mimo bydliště a to nejenom za prací. Proto u nových stavebních pozemků zejména pro bydlení je možno předpokládat minimálně dvě osobní auta, která budou uspokojovat potřeby obyvatel domu, resp. bytové jednotky, protože i v rámci rodinného domu je možno vybudovat více bytových jednotek. Cílem je minimalizovat parkování či odstavování vozidel v uličním prostoru.

Zastavitelné plochy je možno připojit na stávající komunikační skelet sídla. Samotná připojení jsou podmíněna splněním požadavků pro napojení na pozemní komunikace včetně rozhledových parametrů. Územní plán umožňuje realizaci nových komunikací v šířkových parametrech v souladu s příslušnými normami dle důvodu vzniku komunikace a to i v rámci ploch s jiným způsobem využití - viz podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití. Doprava v klidu (zejména garáže, odstavná a parkovací stání) pro požadovaný způsob využití a s ním bezprostředně související doporučujeme řešit jako součást stavby, popř. umístit na pozemku stavby.

Řešení dopravní infrastruktury vychází z požadavku na ochranu stávajících cest umožňujících bezpečný průchod krajinou včetně propojení sídla se sousedními obcemi. Dopravní infrastruktura využívá v převážné míře stávající komunikace a umožňuje jejich zkvalitňování. Navržená koncepce umožňuje také napojení ploch výroby a skladování. Avšak při povolování jednotlivých činností zejména v plochách výroby a skladování je nutno zohlednit možnosti a kapacity dopravního napojení těchto ploch a území jako celku.

Železniční doprava

Východ řešeného území protíná jednokolejná železniční trať č. 226 Veselí nad Lužnicí –

České Velenice, která má v severovýchodní části sídla situovanou železniční stanici. V zásadách územního rozvoje je stanoven záměr D15 Železnice Veselí nad Lužnicí – Třeboň – České Velenice – elektrizace stávající železnice včetně případné úpravy její trasy. Tento záměr je respektován a zpřesněn v navrženém řešení - koridor CPZ.2.

Letecká, vodní doprava ani logistická centra se správního území obce nedotýkají.

technická infrastruktura

Stejně jako u dopravní infrastruktury je nutno u technické infrastruktury ochránit dostatečný prostor pro umístění staveb a zařízení v území. Technickou infrastrukturu je nutno řešit, pokud je to reálné, v pozemcích veřejných prostranství a dopravní infrastruktury popř. v souběhu s nimi.

zásobování pitnou vodou

Sídlo je v současné době zásobeno pitnou vodou z vodovodu pro veřejnou potřebu. Návrh zachovává vyhovující současný stav, který je kapacitní i pro navrhovaný rozvoj. Vodovodní řady a další související stavby a zařízení je možno v území umisťovat v rámci podmínek využití jednotlivých ploch.

zneškodňování odpadních vod

Stávající způsob zneškodňování odpadních vod je vyhovující. Severně od obce byla vybudována centrální čistírna odpadních vod. Kanalizační řady a další související stavby a zařízení je možno v území umisťovat v rámci podmínek využití jednotlivých ploch.

Dešťové vody je nutno v maximální míře zasakovat.

zásobování elektrickou energií

Koncepce zásobování elektrickou energií respektuje současný stav a nepředpokládá žádné zásadní změny. Je vyhovující i pro případný nárůst spotřeby, např. v důsledku výstavby a konkrétní spotřeby v zastavitelných plochách. Jelikož nelze v tuto chvíli předpovídat konkrétní požadavky na spotřebu elektrické energie, je možno v případě potřeby umístit novou trafostanici včetně vedení odbočky vysokého napětí v jednotlivých plochách, např. v plochách smíšených obytných, výroby a skladování, technické infrastruktury. Projektant přistoupil k této možnosti „libovolného umísťování“ veřejné technické infrastruktury (zejména elektrického vedení) v plochách s rozdílným způsobem využití – bez vymezení samostatných monofunkčních ploch a koridorů pro umísťování této veřejné technické infrastruktury – neboť dle energetického zákona č. 458/2000 Sb. a za použití zákona o vyvlastňování č. 184/2006 Sb. mají zřizovatelé technické infrastruktury dostatečné nástroje pro zajištění území pro požadovaný stavební záměr. V opačném případě – kdy projektant vymezí monofunkční plochu nebo koridor pro záměr vybudování veřejně technické infrastruktury s možností vyvlastnění (uložení věcného břemene) – hrozí nebezpečí, že tato nebudou moci být v budoucnu pro stavební záměr respektována (např. z důvodu existence kvalitnějšího a ekonomičtějšího řešení), a musela by se zdlouhavě pořizovat změna územního plánu, které by musela být pravděpodobně hrazena z rozpočtu obce.

zásobování plynem

Správní území obce není plynofikováno a ani se v nejbližší době s plynofikací nepočítá. Vzhledem k finanční náročnosti a požadavkům v území není plynofikace navrhována. V případě možnosti plynofikace sídla je umožněno umístění stavebních záměrů v rámci podmínek využití jednotlivých ploch.

nakládání s odpady

Koncepce nakládání s odpady vychází ze současného stavu a nepředpokládá žádné zásadní změny. Svoz pevného domovního odpadu je zajišťován svozem mimo řešené území. Nebezpečný a velkoobjemový odpad bude likvidován minimálně dvakrát ročně formou svozu. V řešeném území nejsou vymezeny monofunkční plochy pro nakládání s odpady jako např. skládky, spalovny, kompostárny, třídírny odpadů, či jiná obdobná zneškodňovací zařízení. V rámci podmínek využití jednotlivých ploch je možno umístit některé záměry z této oblasti, avšak jen a pouze obecního významu – viz pojmy.

V podrobnějších dokumentacích či podkladech řešících detailněji jednotlivé plochy (např. územní studie, regulační plán) je nutno se zabývat mimo jiných řešením umístěním shromažďovacího místa pro separovaný komunální odpad (např. plasty, papír, sklo). Jejich umístění umožňují stanovené podmínky využití jednotlivých ploch.

koncepce zelené infrastruktury

viz níže odůvodnění zejména zelené infrastruktury včetně územního systému ekologické stability, ploch smíšených krajinných, **koncepce občanského vybavení patřícího do veřejné infrastruktury**

Občanské vybavení patřící do veřejné infrastruktury je v současné době zastoupeno úměrně velikosti a významu obce ve struktuře osídlení. Koncepce zohledňuje stávající umístění jednotlivých druhů občanského vybavení zejména obecního úřadu, hasičské zbrojnice a obchodu se smíšeným zbožím.

V rámci podmínek využití některých ploch je umožněno také umisťování jednotlivých druhů občanského vybavení. Vzhledem k významu těchto budov, mísení se různých funkcí a často také v návaznosti na evidování budovy v katastru nemovitosti, jsou zahrnuty jako součást ploch smíšených obytných. Tento druh ploch poskytuje dostatečně široké spektrum využití, zahrnující i občanskou vybavenost. Základním doporučením je podpořit zachování stávajících využití s možností dalšího rozvoje v rámci ploch s jiným způsobem využití. Nelze zapomínat na podporu rozvoje ploch pro volnočasové aktivity dětí a mládeže, pro sport a tím zajistit dostatečný prostor pro společenské vyžití obyvatel. Tím budou vytvořeny předpoklady pro možnosti rozvoje tělovýchovy a sportu, rekreace a cestovního ruchu a to nejen v případě monofunkčních ploch občanského vybavení, ale také v rámci přípustného, popř. podmíněně přípustného využití ploch s jiným způsobem využití. Jelikož může často docházet k prolínání s jiným využitím v území, jak je již výše uvedeno, může být občanské vybavení součástí ploch s jiným způsobem využití a jejich existence je tak ošetřena v podmínkách využití konkrétní plochy.

koncepce ochrany obyvatelstva

Koncepce ochrany obyvatelstva je vyhovující. Nejsou vymezeny monofunkční plochy pro ochranu obyvatelstva, neboť je možné zájmy ochrany obyvatelstva realizovat v rámci podmínek využití ploch. Návrh ploch pro požadované potřeby:

- ochrana území před průchodem průlomové vlny vzniklé zvláštní povodní – V řešeném území se neočekává průchod průlomové vlny vzniklé zvláštní povodní.

- zóna havarijního plánování – Správní území se nenachází v zóně havarijního plánování. Dle dostupných informací žádná firma svou produkcí a skladováním nebezpečných látek neohrožuje území řešené tímto územním plánem.

- ukrytí obyvatelstva v důsledku mimořádné události – Nebyl vznesen žádný požadavek

na vymezení samostatných ploch pro ukrytí obyvatelstva v důsledku mimořádné události, a proto nejsou tyto plochy samostatně vymezeny. Toto využití je možno řešit v rámci podrobnějších dokumentací a navazujících řízeních např. jako součást podzemních, suterénních a jiných částí obytných domů a provozních a výrobních objektů. Ukrytí obyvatelstva zabezpečuje příslušný obecní úřad pouze při vyhlášení válečného stavu. Ukrytí bude provedeno ve vytipovaných podzemních, suterénních a jiných částech obytných domů a v provozních a výrobních objektech po jejich úpravě na improvizované úkryty. V případě potřeby ukrytí obyvatel a návštěvníků obce při vzniku mimořádné události v době míru zajišťuje obecní úřad ochranu osob před kontaminací nebezpečnými látkami (průmyslová havárie, únik nebezpečné látky z havarovaného vozidla) především za využití ochranných prostorů jednoduchého typu ve vhodných částech obytných domů a provozních, výrobních a dalších objektů, kde budou improvizovaně prováděny úpravy proti pronikání nebezpečných látek.

- evakuace obyvatelstva a jeho ubytování – Zajištění evakuace organizuje obecní úřad. Pobyt evakuovaných osob a osob bez přístřeší je možný ve stávajících objektech, které určí sama obec.

- skladování materiálu civilní ochrany a humanitární pomoci – Toto opatření bude dle potřeby zajišťováno v době po vzniku mimořádné události. K tomu budou využity vhodné prostory v rámci obce, případně blízkého okolí. Skladování prostředků individuální ochrany pro zabezpečované skupiny osob bude prozatímně řešeno v centrálních skladech mimo správní území obce.

- vyvezení a uskladnění nebezpečných látek mimo zastavěná území a zastavitelné plochy – Na území obce se nenacházejí nebezpečné látky v takovém množství, aby bylo nutno tímto způsobem snižovat riziko spojené s případnými haváriemi.

- záchranné, likvidační a obnovovací práce pro odstranění nebo snížení škodlivých účinků kontaminace – Jako místo pro dekontaminaci osob, případně pro dekontaminaci kolových vozidel je možno využít plochy na vstupech do zastavěných částí sídel na pozemních komunikacích zejména silnicích, případně další zpevněné plochy. Záhraboviště není v řešeném území vymezeno. Nakažená zvířata budou likvidována v místě nákazy a odvezena do míst určených příslušným pracovníkem veterinární správy a hygieny.

- ochrana před vlivy nebezpečných látek skladovaných v území – V řešeném území není přípustné (ani podmíněně přípustné) skladovat nebezpečné látky. Pokud je taková skutečnost nutná, např. skladování nebezpečných látek jako nezbytná součást nějaké výroby, resp. přípustného anebo podmíněně přípustného využití, pak je tuto skutečnost nutno řešit individuálně. Proto nejsou vymezeny samostatné plochy pro ochranu před vlivy nebezpečných látek skladovaných v území. V řešeném území je možno využít ochranných vlastností budov, které bude nutno upravit proti proniknutí kontaminantů (uzavření a utěsnění otvorů, oken a dveří, větracích zařízení a dočasně ukrývané osoby chránit improvizovaným způsobem – ochrana dýchacích cest, očí a povrchu těla).

- nouzové zásobování obyvatelstva vodou a elektrickou energií – Nouzové zásobování obyvatelstva vodou a elektrickou energií bude řešit obec a její orgány ve spolupráci s provozovateli sítí podle jejich zpracovaných plánů pro případy mimořádné situace.

- zajištění varování a vyrozumění o vzniklém ohrožení – Tato oblast bude v případě obce zajištěna spuštěním sirén a předáním varovných informací občanům cestou obecního úřadu za využití rozhlasů, pojízdných rozhlasových zařízení, předání telefonických informací a dalších náhradních prvků varování.

koncepce veřejných prostranství

Koncepce veřejných prostranství je úzce spjata se systémem sídelní zeleně (viz také odůvodnění systému sídelní zeleně). Plochy veřejných prostranství obsahují hlavní veřejná prostranství ve správním území obce. Ostatní veřejná prostranství jsou součástí ploch s jiným využitím, např. ploch smíšených obytných, ploch dopravní infrastruktury, ploch zemědělských.

Koncepce vychází a zachovává stávající veřejná prostranství a orientuje se na další zkvalitňování. Velikost veřejného prostranství bude odpovídat významu, velikosti a potřebám konkrétní plochy. To bude rozhodující zejména pro nové rozvojové plochy. Systém stávajících veřejných prostranství je třeba doplnit zejména v návaznosti na rozvojové plochy – viz grafická část.

Nová veřejná prostranství lze umisťovat v ostatních plochách jiného způsobu využití. Stejně jako u systému sídelní zeleně je nutno zachovat a zkvalitňovat hlavní prvky systému a vhodně je propojit s aktivním odpočinkem obyvatel. Při uplatňování zeleně zejména na veřejných prostranstvích je nutno upřednostňovat především druhy odpovídající přírodním podmínkám.

i) 9. odůvodnění koncepce uspořádání krajiny

koncepce uspořádání krajiny

Návrh koncepce krajiny vychází mj. z oborových dokumentací, kterými jsou Plán péče CHKO Třeboňsko 2018-2027 (AOPK ČR, 2018) a Územní studie krajiny Jihočeského kraje (sdružení EKOTOXA s.r.o., AGERIS s.r.o., Institut regionálních informací, s.r.o.; 2021). Nezbytným krokem byla též analýza řešeného území a zdejší krajiny.

Dle územní studie krajiny spadá Frahelž do krajinné oblasti č. 27 – Třeboňská krajinná oblast. Cílovými kvalitami krajiny č. 27, které lze přiřadit správnímu obvodu obce Frahelž jsou:

- Malebná otevřená plochá rybniční krajina s vysokým podílem luk (často podmáčenými, místy i s rašeliništi), neobhospodařovanými plochami s náletem dřevin a rozsáhlými lesními porosty s rekreačním využitím.
- Vizuálně otevřená přehledná zemědělská krajina s mozaikou různě velkých ploch orné půdy, lesních porostů, trvalých travních porostů a rybníků.
- Zemědělsky využívané plochy orné půdy členěné drobnými krajinnými strukturami (břehové a doprovodná porosty rybníků a vodních toků, doprovodné aleje cest, rozptýlená zeleň, remízky).

Podle podrobnějšího členění krajiny na tzv. krajinné okrsky se na území obce nacházejí:

- 6 – Rovinatá až plochá zemědělská krajina (výskyt pouze na periferním jižním okraji obce). Popis: Málo členitá až plochá zemědělská krajina s převahou orné půdy se zabezpečenou protierozní ochranou, s proměnlivým zastoupením dalších způsobů využití a se sídly převážně venkovského typu.
- 7 – Rovinatá až plochá leso-zemědělská krajina (výskyt na většině území obce). Popis: Plochá až mírně zvlněná krajina s převahou zemědělské půdy s různými možnými způsoby využití, s různě velkými lesními celky a většinou i se sídly převážně venkovského typu.
- 11 – Rovinatá až mírně zvlněná rybniční krajina (periferní části obce okolo Lužnice a rybníků severně). Popis: Plochá krajina s velkými rybníky či soustavami rybníků a s

proměnlivou strukturou využití navazujícího území se zastoupením zemědělské půdy s možnými různými způsoby vhodného využití a zpravidla i se zastoupením různě velkých lesních porostů.

Návrh ÚP respektuje jak cílové kvality stanovené pro krajinu č. 27, tak charakter krajiny dle jejího rozčlenění na krajinné okrsky. Požadavky na ochranu krajiny v měřítku podrobnosti konkrétní obce jsou zohledněny především vymezením přírodních hodnot, návrhem ÚSES a také dílčími zásadami koncepce krajiny ÚP nebo způsobem vymezení ploch s rozdílným způsobem využití.

Obec Frahelž se nachází na území CHKO Třeboňsko, převážně v III. zóně ochrany. Pouze severní a východní okraj obce spadá do II. zóny. Jde o plochou krajinu tvořenou Třeboňskou pánví, resp. Borkovickou pánví. Nadmořská výška zde dosahuje cca 430 m n. m., nenacházejí se zde žádné nápadné vrcholy. Přírodní potenciál obce lze považovat za relativně vysoký, neboť kromě příslušnosti do CHKO Třeboňsko se zde vyskytuje ještě ptačí oblast Třeboňsko, EVL Nadějská soustava, biosférická rezervace UNESCO, mokřady Ramsarské úmluvy, těsně za hranicí obce leží přírodní rezervace V Luhu, do okrajových částí obce současně zasahuje biotop zvláště chráněných druhů velkých savců.

Páteřním tokem v obci je řeka Lužnice, která lemuje její východní okraj. Jde o jednu z hlavních přírodních linií v území, součástí říční nivy jsou i staré fragmenty původního řečiště, lužní lesy, nivní louky apod. Druhým tokem, který Frahelží protéká je Ponědražský potok. Jedná se pouze o krátký úsek toku mezi Ponědražským rybníkem a rybníkem Nový u Frahelže, za nímž dochází k soutoku s Lužnicí. Tento rybník společně s rybníkem Kukačka jsou potom hlavními vodními plochami v obci. Rybník Kukačka je funkčně spojen s Ponědražským rybníkem. A právě tento rybník společně s rybníky Perklas, Naděje, Víra, Láska, Skutek, Dobrá vůle, Blaník, Strakatý rybník, Měkký rybník, Rod, Horák, Fišmistr, Baštýř, Pěšák, Pražský rybník, Křtěný rybník, Překvapil a Nový rybník spoluutváření v širším územním rámci zdejší krajinu (jmenované vodní plochy již leží mimo hranice obce).

Většina území obce je odlesněna a tvoří jí zemědělská půda. Nejčastěji se jedná o ornou půdu, luční porosty se vyskytují hlavně v nivách vodních toků. Avšak lze je nalézt i okolo sídla Frahelž. Co se týká lesů, tak samostatná lesní enkláva se nachází u místního hřbitova v jižní části obce. Menší plochy lesních porostů lze potom nalézt v nivě Lužnice nebo jako vegetační doprovod vodních ploch. Lesy v obci spadají do lesů hospodářských. Zastoupení mimolesní zeleně je v zemědělsky využívané části obce relativně skromné a jedná se většinou jen o menší remízy anebo se zde žádná krajina zeleň vůbec nevyskytuje. Hojnější výskyt dřevin rostoucích mimo les je poté okolo vodních toků a v jejich nivách, u vodních ploch ve formě břehových a hrázových porostů nebo na ně navazujících ploch divoké zeleně.

Koncepce uspořádání krajiny byla navržena s ohledem na výše popsané základní charakteristiky území. Jejím cílem je ochrana a posilování přírodních hodnot krajiny, který by měl vést k celkovému zlepšení jejího stavu. Zelenou páteř krajiny tvoří územní systém ekologické stability (ÚSES), který sestává ze vzájemně propojeného systému biocenter a biokoridorů (ÚSES je popsán v samostatné části odůvodnění). Jsou respektovány významné krajinné prvky „ze zákona“ č. 114/1992 Sb., (dle §3 jsou jimi v dotčeném území lesy, vodní toky, rybníky a údolní nivy).

Za účelem posílení ochrany krajiny územní plán vymezuje tzv. přírodní hodnoty („H3“). Přírodní hodnoty jsou popsány v Koncepci ochrany a rozvoje hodnot území.

Negativními důsledky hospodaření člověka v krajině jsou především nerespektování hlavních přírodních struktur (tj. narušování výše uvedených hlavních funkcí krajiny). Ty bývají ovlivněny zábory zemědělské půdy, nevhodným zemědělským hospodařením na erozně

ohrožených svazích, kácením dřevin rostoucích mimo les, zásahy do hydrologické sítě (nešetrné úpravy vodních toků nebo vodních ploch), odvodňováním krajiny podporou urychleného odtoku vod z území (např. nárůsty zpevněných povrchů bez možností zasakování), zastavováním záplavových území nebo jiných retenčních prostorů, omezováním prostupnosti krajiny pro člověka i pro živočichy, oplocováním krajiny, povrchovou těžbou nerostných surovin, fragmentací krajiny, neúměrným rozpínáním sídel, tvorbou negativních dominant v krajině, zánikem tradičního přechodu venkovského sídla do krajiny uplatňováním příměstského způsobu výstavby atd. Jednotlivé výroky koncepce uspořádání krajiny včetně ochrany přírodních hodnot, vymezení plochy s rozdílným způsobem využití a stanovení podmínek pro jejich využití směřují k minimalizaci výše uvedených negativních vlivů narušujících stabilitu krajiny. Jak je uvedeno níže, tak snahou ÚP Frahelž je tyto negativní dopady na krajinu minimalizovat.

Vzhledem k přítomnosti přírodních hodnot v území je zakázáno v nezastavěném území umisťovat výrobny elektrické energie, jako větrné, vodní a sluneční elektrárny. Dále zde zřizovat farmové a oborní chovy, umisťovat mobilní stavby a objekty pro individuální rodinnou rekreaci. Omezení výše uvedených staveb bylo do výrokové části územního plánu zahrnuto ve veřejném zájmu z důvodu ochrany přírody a krajiny, ochrany krajinného rázu a všech hodnot území, jako základní předpoklad ekologicky vyvážené a fungující krajiny, která je v současnosti velice atraktivní pro své obyvatele a uživatele.

Ve volné krajině jsou umožněny změny druhů pozemků např. zatravňování, zalesňování, vytváření vodních ploch a mokřadů, ale vždy za splnění k tomu uvedených podmínek tak, aby nebyla zhoršena ekologická stabilita a ekologické vazby v krajině. V koncepci krajiny je zdůrazněna možnost celkové revitalizace vodních toků a vodních ploch v krajině, avšak tyto aktivity nesmí nijak poškodit charakter třeboňské rybniční krajiny. Při revitalizacích vodních útvarů musí být také přihlédnuto k potřebě ochrany volně žijících ptáků nebo dalších živočichů a rostlin, pro něž je soustava rybníků propojených vodními toky biotopem. Je zde vyhlášena ptačí oblast. Cennými biotopy jsou rovněž ostrůvky uvnitř vodních ploch nebo hrázová vegetace. Při revitalizaci vodních toků je žádoucí minimalizovat působení migračních bariéry v korytech na volně žijící živočichy. V obci Frahelž je jako neprůchozí bariéra na řece Lužnici sledován skluz v ř. km 84,39, těsně za hranicí obce potom jez v ř. km 86,42 (dle evidence fragmentace říční sítě AOPK ČR). V krajině je také podporován vznik opatření vedoucí k přirozenému zadržování vody v krajině (rybníky, mokřady, tůně, zasakování srážkových vod apod.), napomáhající pozvolnému vsaku dešťových vod do půdy a následně do horninového prostředí dle jeho schopností pro vsak daných geologickými vlastnostmi území.

Ve volné krajině je důležité zachování prostupnosti či průchodnosti krajiny. Snížení prostupnosti a průchodnosti krajiny má negativní vliv na ekologii krajiny i na její rekreační využití. Cílem územního plánu je nepodporovat snižování průchodnosti krajiny, které je způsobováno velkokapacitním zemědělstvím (např. zvětšování honů, odstraňování tradičních krajinných prvků, zánik cestní sítě, budování velkých oplocených celků). Podobné prvky narušují prostorové a funkční vztahy v krajině a přetvářejí tak specifický charakter krajiny. Narušení tradičních ekologických a provozních vazeb a hodnot krajiny způsobuje pokles atraktivity krajiny z hlediska jejich uživatelů, to má za důsledek pokles biodiverzity a rekreačního využívání krajiny. V krajině je proto možné, z tohoto hlediska, umisťovat pouze drobné stavby jako např. dočasné oplocenky při výsadbě lesa nebo mimo lesní pozemky dočasné ohrazení pro pastvu dobytka (např. formou elektrických ohradníků nebo jednoduchých dřevěných ohrazení). Je proto nepřípustné umisťovat stavby mobilních domů, chatek a podobných příbytků do krajiny stejně jako budování farmových chovů.

Projektant při stanovování koncepce uplatnil obecné požadavky na vymezování ploch s

rozdílným způsobem využití dle stavebního zákona. Je nutno zdůraznit, že při tvorbě územního plánu je důležité nezaměňovat pozemky a plochy. Plochy nelze v žádném případě ztotožnit s druhy pozemků. Proto např. menší vodní plochy, byť vedené v katastru nemovitostí jako druh pozemku „vodní plocha“, nemusí být v hlavním výkrese zobrazeny jako plochy vodní a vodohospodářské (s vodohospodářskou funkcí), ale jsou součástí jiné funkční plochy (např. veřejných prostranství, zemědělské, lesní, přírodní, smíšené krajinné), v jejichž podmínkách pro využití není popřena existence stávajících vodních ploch včetně jejich údržby. Tyto drobné vodní plochy jsou pak zobrazeny pouze informativně v koordinačním výkrese. Ani v tomto případě se nejedná o samostatnou plochu s vlastními podmínkami využití, ale pouze o informativní jev. Pro odlišení od ploch vodních a vodohospodářských, které jsou druhem plochy s rozdílným způsobem využití s vlastními podmínkami využití, jsou v koordinačním výkrese zobrazeny vodní plochy jako faktické využití území zobrazeny odlišnou značkou „vodní nádrž“ v části nazvané limity využití území a další limitující skutečnosti. Stejným způsobem jsou zobrazeny „pouze“ v koordinačním výkrese také drobné vodní toky, které jsou jinak součástí ploch s jiným způsobem využití. Toto pojetí také odpovídá definici a smyslu koordinačního výkresu, kdy koordinační výkres zahrnuje mimo jiných důležitá omezení v území zejména limity využití území.

Plochy změn v krajině

Plochy změn v krajině nebyly v návrhu územního plánu vymezeny.

Zelená infrastruktura včetně územního systému ekologické stability

Dle zákona o ochraně přírody a krajiny č. 114/1992 Sb., ve znění pozdějších předpisů, je ÚSES součástí obecné ochrany přírody. Jde o vzájemně propojený soubor biocenter a biokoridorů tvořený přírodními či pozměněnými společenstvy. Jeho cílem je mj. udržování přírodní rovnováhy v území. Vytváření ÚSES je veřejným zájmem a jeho ochrana je proto povinností všech vlastníků i uživatelů pozemků. Na úrovni územního plánování (stavební zákon č. 183/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů) je ÚSES limitem využití území. Nabytím účinnosti ÚPD se vymezený ÚSES stává závazným.

Skladebné části ÚSES jsou definovány takto:

- Biocentrum – Biocentrum je biotop nebo soubor biotop v krajině, který svým stavem a velikostí umožňuje trvalou existenci přirozeného či pozměněného, avšak přírodě blízkého ekosystému.
- Biokoridor – Biokoridor je území, které neumožňuje rozhodující části organismů trvalou dlouhodobou existenci, avšak umožňuje jejich migraci mezi biocentry a tím vytváří z oddělených biocenter síť.

Podklady pro vymezení a jejich rozbor

Při vymezení ÚSES bylo vycházeno z následujících podkladů:

- ZÚR Jihočeského kraje ve znění jejich aktualizací,
- Aktualizace plánu ÚSES Jihočeského kraje (Löw & spol. s.r.o., 2019),
- ÚAP ORP Třeboň, stávající ÚP Frahelž a ÚP sousedních obcí,
- Generální plán ÚSES CHKO Třeboňsko (Wimmer, 2003; aktualizace CHKO Třeboňsko, 2014),
- Metodika vymezování ÚSES (Bínová-Culek a kol., 2017), Metodická pomůcka: Věstník MŽP č. 8/2012,

- Mapování biotopů (AOPK ČR) a Katalog biotopů České republiky (AOPK ČR, 2010),
- Mapové podklady – typologická mapa ÚHÚL, obrysová mapa lesů ČR, katastrální mapa,
- aktuální stav v území.

ZÚR Jihočeského kraje do obce Frahelž vymezují dva regionální biokoridory RBK.480 a RBK.477, dále potom regionální biocentrum RBC.683. Všechny skladebné části se zde vyskytují převážně okrajově. Aktualizovaný krajský plán ÚSES (Löw & spol. s.r.o., 2019), který je podkladem pro aktualizaci ZÚR, potom všechny biokoridory a biocentra na území CHKO ponechává beze změny, neboť leží mimo oblast jeho zájmu.

Pro CHKO Třeboňsko byl v roce 2003 zpracován „Generální plán ÚSES“ (Wimmer, 2003; aktualizace CHKO Třeboňsko, 2014), ten byl do roku 2014 správou CHKO průběžně aktualizován a revidován. Pro potřeby původního územního plánu byl potom vytvořen samostatný plán ÚSES (Novák, 2000). Co se týká nadmístního ÚSES, tak ten byl již překonán právě aktuálními ZÚR, k jeho původní podobě v územním plánu z roku 2003 proto nelze příliš přihlížet. Protože se většina skladebných částí nachází v blízkosti hranic obce, bylo nezbytné návrh ÚSES přizpůsobit polohám biocenter a biokoridorů v sousedních obcích.

Vymezení ÚSES bylo provedeno dle aktuální katastrální mapy s přihlédnutím k mapování biotopů prováděné AOPK ČR, mapám BPEJ, obrysovým lesnickým mapám a aktuálnímu stavu v území.

Minimální prostorové parametry pro jednotlivé skladebné části jsou v řešeném území stanoveny takto (níže uvedené platí pro celé skladebné části, a nikoliv pouze pro části biocenter a biokoridorů ležících na území obce):

- regionální biocentrum – min. velikost 23 ha pro lesní ekosystémy v kontrastně similárních biochorách 3.-4. vegetačního stupně,
- regionální biokoridory – max. délka je stanovena na 8 km, max. délka dílčího úseku potom na 700 m, šířka min. 40 m,
- lokální biocentra – pro všechna společenstva min. velikost 3 ha,
- lokální biokoridory – pro všechna společenstva je max. délka stanovena na 2 km, šířka min. 20 m pro mokřadní a luční společenstva, min. 15 m pro lesní společenstva.

V minimálních prostorových parametrech by měly být vymezovány především neexistující (nefunkční) skladebné části ÚSES určené k založení. Neplatí to tedy pro skladebné části existující (funkční), které mohou dosahovat větších velikostí. Takovéto skladebné části není možné na hodnoty minimálních prostorových parametrů zmenšovat.

V měřítku zpracování územního plánu je hodnocení funkčnosti ÚSES provedeno z pohledu přítomnosti pro ÚSES příznivých či nepříznivých ploch. Za plochy příznivé (ekologicky stabilní) lze považovat vodní toky a vodní plochy, luční porosty (trvalé travní porosty), lesní porosty nebo další plochy krajinné nelesní vegetace, popř. sídelní zeleně. Takovéto plochy, i přes určitý stupeň antropogenizace vyplývající z hospodaření člověka v krajině, vytvářejí rámec pro budoucí funkčnost ÚSES, kterou bude možné posílit následným zvyšováním biodiverzity území (extenzivní hospodaření v krajině, změna druhové skladby lesů, revitalizace vodních toků apod.). Za plochy nepříznivé (ekologicky nestabilní) jsou potom považovány orná půda, zastavěné či jinak urbanizované plochy a plochy těžby nerostných či jiných surovin. Jako funkční lze považovat takové skladebné části ÚSES, které dosahují alespoň minimálních prostorových parametrů (nebo větších), disponují vyšší ekologickou stabilitou, kde způsob využití území není v kolizi s funkcemi ÚSES. Jako částečně funkční poté takové skladebné části, v kterých se nacházejí ekologicky stabilní plochy, ale současně

též plochy ekologicky nestabilní. Ekologicky nestabilní plochy bude nezbytné formou změny využití území nově založit – revitalizovat, je-li to vzhledem k charakteru území možné. Za nefunkční lze nakonec považovat takové skladebné části, které bude nutné založit v celém jejich rozsahu, v území neexistují. Nebo takové skladebné části, kde přítomnost ekologicky nestabilních ploch převažuje nad přítomností ploch ekologicky stabilních, popř. zde došlo k jiným antropogenním zásahům (např. významná přeměna vodních toků – zatrubnění, napřímení, technické opevnění nebo fragmentace krajiny veřejnou infrastrukturou apod.). Při hodnocení funkčnosti bylo též přihlédnuto k přítomnosti přírodních biotopů.

Na základě výše uvedeného je vymezený ÚSES rozlišen na funkční (tj. existující) a k založení (tj. neexistující = nefunkční). Tímto způsobem mohou být rozlišeny celé skladebné části nebo jen některé plochy v biocentrech či úseky biokoridorů.

Skladebné části ÚSES jsou hodnoceny jako funkční v plochách ekologicky relativně stabilních, tj. v nivě Lužnice a u vodních ploch s břehovými porosty. V plochách zornění je potom ÚSES nefunkční.

Protože se většina skladebných částí ÚSES nachází jak v obci Frahelž, tak současně v některé ze sousedních obcí, bylo číslování biocenter a biokoridorů této skutečnosti přizpůsobeno. Dochází k převzetí označení ze sousední obce, aby bylo docíleno jednotného kódování pro daný prvek ÚSES.

Popis vymezené koncepce ÚSES

ÚSES je navržen na kostru ekologické stability, kterou v obci tvoří niva řeky Lužnice a rybniční soustava, která je na ní vázána. To platí i pro rybniční soustavu na Ponědražském potoce. Součástí této kostry jsou i lužní lesy, nivní louky a fragmenty starého říčního řečiště. Do kostry ekologické stability lze zařadit i les u obecního hřbitova v jižní části obce, kde je žádoucí ÚSES doplnit.

Regionální ÚSES

Regionální ÚSES tvoří tyto biokoridory a biocentra:

- Regionální biocentrum RBC.683 Rod.
- Regionální biokoridory RBK.477 RK.460 - Rod, RBK.480 Rod – RK.479.

Regionální biocentrum RBC.683 se nachází v nivě řeky Lužnice a v prostoru s rybníky Rod, Horák, Fišmistr, Baštýř a Pěšák. Tvoří ho také lužní lesy, stará říční ramena, nivní louky a divoká mimolesní vegetace. Z větší části leží v sousední obci Val. Jde o hygrofilní (vlhké) biocentrum.

- RBC,683 – biocentrum bylo zpřesněno dle ZUR, aktuálního stavu v území a podle způsobu vymezení v sousední obci.

Regionální biokoridor RBK.477 je napojen na regionální biocentrum RBC.683 a nivou Lužnice vede na sever do sousedních obcí Ponědraž a Val. Jde o hygrofilní (vlhký) biokoridor.

- RBK.477 – biokoridor byl zpřesněn dle ZÚR, aktuálního stavu v území a podle způsobu vymezení v sousedních obcích.

Regionální biokoridor RBK.480 je vymezen v prostoru rybníka Nový u Frahelže a následně v sousední obci Ponědraž na rybnících Perklas, Blatný a Polný. Je taktéž napojen na regionální biocentrum RBC.683, v obci Ponědraž je potom ukončen na biokoridoru RBK.479. Do biokoridoru je vloženo jedno lokální biocentrum LBC.4 v místě rybníka Perklas, do obce

Frahelž však zasahuje pouze nepatrně. Jde o hygrofilní (vlhký) biokoridor.

- RBK.480, LBC.4 – biokoridor RBK.480 i biocentrum LBC.4 byly zpřesněny dle ZÚR, aktuálního stavu v území a podle způsobu vymezení v sousední obci.

Lokální ÚSES

Lokální ÚSES tvoří tyto biokoridory a biocentra:

- Lokální biokoridory LBK.1 Rod - Za Lány, LBK.3 Za Lány - Zátoka u Kuželu, LBK.6 V pobřeží Ponědražského rybníka.
- Lokální biocentra LBC.2 Za Lány, LBC.4 Perklas, LBC.5 Zátoka u Kuželu.

Větev ÚSES tvořená biokoridory LBK.1 a LBK.3 a biocentrem LBC.2 mezi sebou propojuje Ponědražský rybník a nivu řeky Lužnice, tedy větve ÚSES vymezené na březích Ponědražského rybníka (větev LBK.6 s biocentrem LBC.5) a regionální biocentrum RBC.683. Oba biokoridory jsou vymezeny v trasách zatrubněních vodních toků a vedou tedy de-facto po zemědělské půdě, jsou navrženy k revitalizaci a založení ÚSES. Biocentrum LBC.2 je potom vymezeno v prostoru lesa u hřbitova. Jde o hygrofilní (vlhkou) až mezofilní (suchou) větev ÚSES.

- LBK.1, LBC.2, LBK.3 – Oba biokoridory a biocentrum byly nově vymezeny z důvodu zvýšení hustoty ÚSES v území, která byla vyhodnocena jako nedostatečná. A také z toho důvodu, že v širším územním rámci zcela chybí propojení Lužnice a rybniční soustavy na Ponědražském potoce jakožto dvou majoritních přírodních linií v krajině. Toto propojení je žádoucí zejména pro pohyb živočichů mezi oběma krajinnými fenomény.

Větev ÚSES LBK.6 vede břehovými partiemi a litorálním pásmem Ponědražského rybníka. Je napojena na regionální biokoridor RBK.480, resp. na lokální biocentrum LBC.4, které je do něj vloženo. Na západě pokračuje do obce Ponědraž. V zátoce u samoty Kužel je vymezeno jedno lokální biocentrum LBC.5.

- LBC.5, LBK.6 – Biocentrum i biokoridor byly nově vymezeny z důvodu zajištění spojitosti s ÚSES v sousední obci Ponědraž.

Prostupnost krajiny

Systém komunikací zejména účelových, které navazují na hlavní cestní síť, územní plán respektuje. Zachovávat logická propojení je nutné i v zastavitelných plochách. Všechny cesty, pěšiny, účelové a místní komunikace je nutno udržovat a zlepšovat s ohledem na jejich význam. Je nutno zachovávat propustnost a přístupnost krajiny a nezamezovat toto oplocením či jinými trvalými překážkami. Podstatné je také zachovávat vstupy ze sídel do krajiny. Za účelem zlepšení dostupnosti dílčích zemědělských pozemků nebo celých půdních bloků je možné síť polních cest dále posilovat o nové komunikace. Územní plán navrhuje zásady rozvoje prostupnosti území.

Protierozní opatření a ochrana před povodněmi

Ochrana proti erozi

Správní území Frahelže, vzhledem ke svému rovinatému charakteru, není nijak významně ohroženo erozí, jak vyplývá z mapových podkladů Výzkumného ústavu meliorací a ochrany půd (VÚMOP). Konkrétní protierozní opatření proto nejsou navrhována. Nicméně i přesto lze

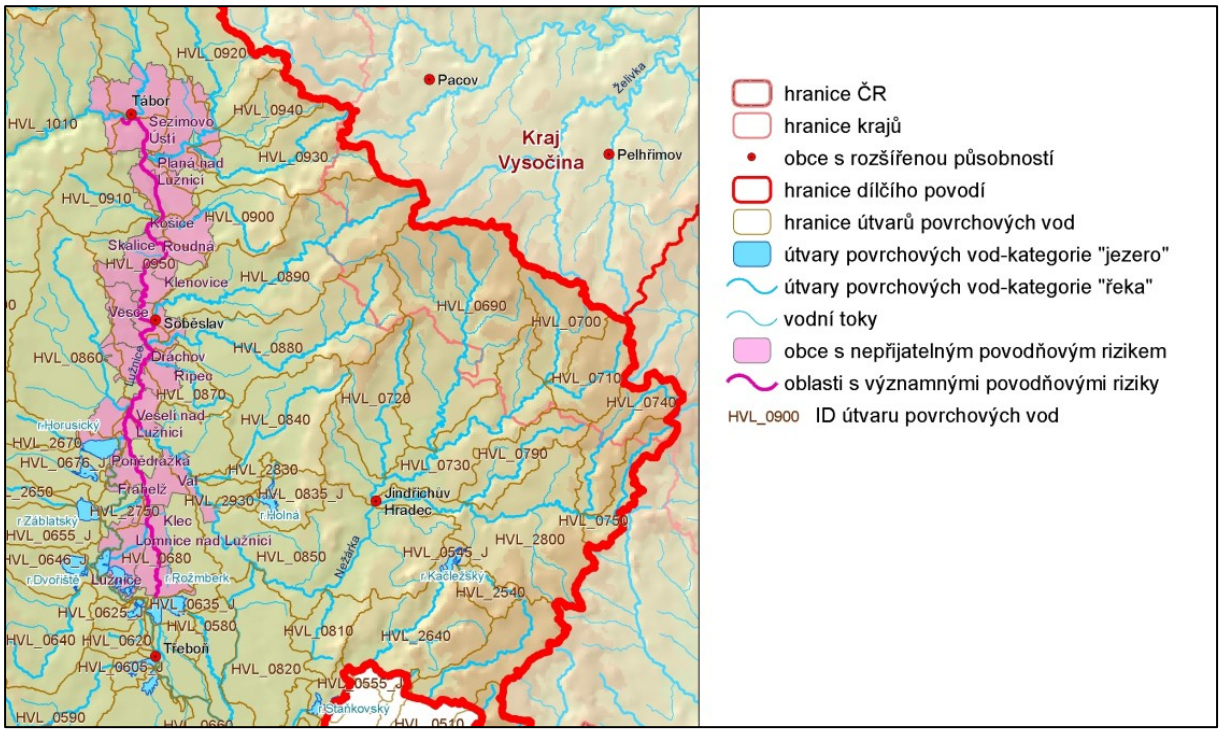
v půdních blocích v případě potřeby realizovat dílčí stavební objekty typu hrázky, příkopy, průlehy apod. anebo aplikovat organizační opatření na zemědělské půdě jako jsou protierozní způsoby obdělávání půdy, osevní postupy atd. Byť ohroženost území erozí není velká, územní plán umožňuje realizaci příslušných opatření, které stanovuje formou zásad ochrany území před erozí. Realizace protierozních opatření je možná v plochách s rozdílným způsobem využití vymezených v nezastavěném území.

Ochrana před povodněmi

Na řece Lužnici je stanoveno záplavové území Q100 a aktivní zóna. Současně jsou vymezena území s povodňovým rizikem (vysoké, střední, nízké, zbytkové). Říčními povodněmi je tak ohroženo zastavěné území východně od náspu železniční tratě (území mezi tratí a řekou). Místem rozlivu povodně je potom i zbývající část říční nivy směrem na východ. Rozsah území zasaženého nepřijatelným povodňovým rizikem na řece Lužnici je zobrazen na obrázku níže.

Co se týká přívalových povodní, tak ty reprezentují tzv. kritické body a jejich přispívající povodí. V přispívajících povodích obecně dochází k vzniku přívalové povodně, která následně drahami povrchového odtoku steče do kritického bodu. Rizikovým územím je potom zástavba pod kritickými body, která může být zasažena. Vznik přívalové povodně je pravděpodobnější v přispívajících povodích, kde je půda častěji zorněna (více jak 40% ZPF) a má vyšší sklon. Území obce je rovinaté a nezakládá tedy potenciál pro vznik přívalových povodní z přívalových srážek. Kritické body ani jejich přispívající povodí se na území obce nenacházejí.

Povodňové riziko



Zdroj: Plán dílčího povodí Horní Vltavy

Na území obce je vhodné podporovat vznik drobných opatření v krajině, které zamezí rychlému odtékání srážkových vod z území. Prioritou by měla být podpora zachytávání dešťové vody v krajině tak, aby se voda přirozeně a postupně zasakovala do půdy a následně do horninového prostředí, bude-li to z geologického hlediska možné. Koloběh vody v krajině nelze prostorově omezit správními hranicemi obcí. Podpora zpomalení odtoku vody proto může napomoci zmírnění povodňového ohrožení jak v obci Frahelž, tak v některé ze

sousedních obcí. Nejvhodnějšími opatřeními může být budování mokřadů a tůní nebo dalších vodních ploch. Dále pak zřizování a ochrana mezí, remízů, niv vodních toků včetně revitalizací vodních toků v krajině. Lze přitom využívat přirozené terénní hrany a deprese.

Případná protipovodňová a vodohospodářská opatření, budou-li potřeba, je možné realizovat v rámci funkčních ploch – plochy vodní a vodohospodářské, popř. v dalších plochách s rozdílným způsobem využití. Územní plán nenavrhuje žádné další plochy či koridory pro protipovodňová opatření, ale stanovuje pouze zásady ochrany území.

Rekreace

Stávající stezky a trasy územní plán respektuje, navrhuje jejich zkvalitňování a popř. doplňování. V obci se nachází u železniční zastávky nástupní místo pěší turistické trasy vedoucí směrem k rybníkům na Lužnici. Areály hromadné rekreace se ve správním území obce nenacházejí. Řešení tak s touto funkcí území vůbec nepočítá. Rekreace je často směřována do zastavěného území sídla.

Objekty individuální rodinné rekreace (chatové osady) se na území obce nenacházejí a není s nimi počítáno ani do budoucna - záplavové území, ochrany přírody a krajiny v nivě řeky obecně (biocentrum RBC.683, významné krajinné prvky).

Dobývání ložisek nerostných surovin

Česká geologická služba na území obce neeviduje žádné ložisko nerostných surovin ani prognózní zdroj. Pouze okrajově zasahuje do správního území obce CHLÚ Ponědrážka, které chrání výhradní ložisko štěrkopísků Val ve stejnojmenné obci – viz koordinační výkres. Územní plán nenavrhuje žádné plochy pro těžbu nerostů ani jiné suroviny (např. rašeliny). S těžbou nerostných surovin není uvažováno.

i) 10. odůvodnění podmínek pro využití a prostorové usořádání vymezených ploch s rozdílným způsobem využití

Na úvod této podkapitoly je nutno připomenout obecné požadavky na vymezování pozemků a umisťování staveb na nich dle § 139 odst. 1 nového stavebního zákona: *„ Pozemky se vymezují a podmínky pro jejich využití se stanovují v souladu s územně plánovací dokumentací, a nebyla-li vydána, s cíli a úkoly územního plánování, s ohledem na charakter území, urbanistickou, architektonickou, kulturně historickou, přírodní a archeologickou hodnotu území a kvalitu vystavěného prostředí. Pozemky se vždy vymezují tak, aby svými vlastnostmi, zejména velikostí, polohou, plošným a prostorovým uspořádáním umožňovaly využití pro navrhovaný účel.“* Tuto problematiku, zejména pak zhodnocení nezhoršení kvality prostředí, pohody bydlení a hodnot území, nelze postihnout v celostním koncepčním dokumentu jakým je územní plán, kdy nejsou známi konkrétní záměry na využití území. Přípustnost konkrétního stavebního záměru dle jednotlivých podmínek využití probíhá v konkrétním řízení a nelze jej a priori stanovit v územním plánu. Stavební záměr hodnotí správní úřad s přihlédnutím ke všem dostupným důkazům (včetně argumentace žadatele). Přípustnost stavebního záměru se vyvozuje z právních předpisů i z individuálního posouzení různých hodnotových hledisek podle úkolů veřejné správy v příslušných oblastech (např. ochrana přírody a krajiny, ochrana veřejného zdraví, ochrana zemědělského půdního fondu, obrana státu, rozvoj veřejné dopravní a technické infrastruktury apod.).

Možnosti využití jednotlivých ploch jsou dostatečně široké a je nutno je využívat vždy s přihlédnutím ke konkrétním podmínkám v území. Hranici, kdy ještě záměr akceptovat jako přijatelný a kdy již nikoli, musí najít příslušné dotčené orgány a povolující orgán (většinou stavební úřad). Jedním z vodítek při tomto rozhodování jsou podmínky pro využití ploch,

které v mnoha případech obsahují příkladné možnosti využití. Pokud se objeví záměr, který není vyjmenován v těchto případech ani není možno ho přiřadit k žádnému stanovenému využití, musí se zohlednit, ke kterému využití má nejblíže, a zda je v souladu či rozporu s hlavním využitím plochy.

Vymezování a zobrazování ploch v grafické části probíhalo v souladu s požadavky stavebního zákona a jeho právních předpisů. § 13 vyhlášky č. 157/2024 Sb., ve znění pozdějších předpisů stanovuje obecné požadavky na vymezování ploch a koridorů. Odstavec 1 „ *Území se člení územním plánem na plochy a koridory, které se s přihlédnutím k účelu a podrobnosti popisu a zobrazování v územním plánu vymezují zpravidla o rozloze větší než 2 000 m^2.“, § 14* odstavec 1 „ *Plochy s rozdílným způsobem využití se vymezují ke stanovení územních podmínek, zejména pro vzájemně se doplňující, podmiňující nebo nekolidující činnosti, pro další členění ploch na pozemky a pro stanovení ochrany veřejných zájmů.*“, odstavec 2 „*Plochy s rozdílným způsobem využití se vymezují s ohledem na specifické podmínky a charakter území zejména za účelem omezení střetů vzájemně neslučitelných činností a požadavků na uspořádání a využívání území. S ohledem na specifické podmínky a charakter území se z ploch s rozdílným způsobem využití volí taková skladba ploch, která je pro řešené území nejvhodnější, přičemž není nezbytné využít všech kategorií ploch.“*

S odkazem na tato ustanovení považujeme zobrazování některých jevů v územním plánu za nevhodné. Tyto jevy jsou pak součástí ploch s jiným způsobem využití.

Při tvorbě územního plánu je důležité nezaměňovat pozemky a plochy. Plochy nelze v žádném případě ztotožnit s druhy pozemků. Proto menší vodní plochy, byť vedené v katastru nemovitostí jako druh pozemku „vodní plocha“, nejsou v hlavním výkrese zobrazeny jako plochy vodní a vodních toků (s vodohospodářskou funkcí), ale jsou součástí jiné funkční plochy (např. veřejných prostranství, zemědělské, lesní, přírodní, smíšené krajinné), v jejíchž podmínkách pro využití není popřena existence stávajících vodních ploch včetně jejich údržby. Tyto drobné vodní plochy jsou pak zobrazeny pouze informativně v koordinačním výkrese. Ani v tomto případě se nejedná o samostatnou plochu s vlastními podmínkami využití, ale pouze o informativní jev. Pro odlišení od ploch vodních a vodních toků, které jsou druhem plochy s rozdílným způsobem využití dle vyhlášky č. 157 s vlastními podmínkami využití, jsou v koordinačním výkrese nazvány „vodní nádrž“. Stejným způsobem jsou zobrazeny „pouze“ v koordinačním výkrese také drobné vodní toky, které jsou jinak součástí ploch s jiným způsobem využití. Toto pojetí také odpovídá definici a smyslu koordinačního výkresu, kdy koordinační výkres zahrnuje mimo jiných důležitá omezení v území zejména limity využití území.

Dalším příkladem je problematika jednotlivě stojících staveb, které nemusí být vymezeny jako samostatné plochy, ale mohou být součástí jiných ploch například ploch zemědělských, lesních, smíšených krajinných. Typickým příkladem je stavba pro technickou infrastrukturu stojící obklopená lesními pozemky. Pak je tato stavba součástí ploch lesních a současně v podmínkách využití ploch lesních je na lesních pozemcích tato problematika ošetřena. Zobrazování takto podrobných jevů v měřítku 1 : 5 000 či dokonce 1 : 10 000 je nesmyslné a ve své podstatě jde proti smyslu územního plánu jako koncepčního dokumentu.

plochy občanského vybavení – občanské vybavení všeobecné – OU

Jedná se o plochy, na kterých zásadně převažuje občanské vybavení patřící do veřejné infrastruktury sloužící například pro vzdělávání a výchovu, sociální služby a péči o rodiny, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu či ochranu obyvatelstva apod. Tuto skutečnost jako takovou považujeme pro obec za tak důležitou, že její využití je "fixováno" natolik, že pokud by mělo dojít ke změně využití (např. změna využití budovy čistě pro bydlení), musela by ji

provázet změna územního plánu.

Hlavním využitím těchto ploch je občanské vybavení, ale podmínky pro využití ploch nabízejí další možnosti využití, které se snaží reagovat na předpokládané požadavky majitelů, tj. je např. možno za určitých podmínek připustit i bydlení, takže např. v rámci areálu základní školy může být byt správce, školníka, zaměstnanců, ale vždy pouze jako doplnění stávajícího hlavního využití. Dále je umožněna celá škála staveb a zařízení, které jsou občanským vybavením – od staveb pro obchod přes dětská hřiště až ke stavbám pro tělovýchovu a sport, popř. veřejnou zeleň. Naopak zásadně nepřípustné je samostatné bydlení, rekreace, zemědělství a výroba a skladování včetně samostatných staveb pro bydlení, pro rodinnou rekreaci či stavby a zařízení, které by byly v příkrém rozporu s hlavním využitím a přinášely by do území nepřiměřené negativní vlivy. Tuto nepřiměřenost je nutno posoudit v konkrétních případech.

Základ vymezení plochy je nutné spatřovat ve vyhlášce č. 157/2024 Sb., blíže v § 17 odst. 1, kde je uvedeno, že: *„Plochy občanského vybavení se samostatně vymezují za účelem zajištění podmínek pro přiměřené umístění a dostupnost staveb občanského vybavení a k zajištění podmínek pro jejich užívání v souladu s jejich účelem“*. Z této definice vyplývá **hlavní využití plochy (převažující účel využití): občanské vybavení.**

Přípustné využití:

občanské vybavení zejména veřejného charakteru – patřící do veřejné infrastruktury *(§ 10 odst. 1 písm. d) zákona č. 283/2021 Sb.), avšak jako doplňující je možno uvažovat také o občanském vybavení* komerčního charakteru – podnikatelská činnost, obchodní činnost, ubytovaní, pohostinství a podobné služby, a dále sportovní zařízení *(§ 2 zákona č. 115/2001 Sb.)*

veřejná prostranství – *(§ 34 zákona č. 128/2000 Sb.)* viz plochy smíšené obytné

zeleň – např. veřejná, izolační, zahrady, sady – viz plochy smíšené obytné

vodní útvary – *(§ 2 odst. 3 zákona č. 254/2001 Sb.)* viz plochy zemědělské

územní systém ekologické stability – *(§ 1 vyhlášky č. 395/1992 Sb.)*

dopravní a technická infrastruktura obecního významu – *(§ 21 odst. 2 a § 22 odst. 2 vyhlášky č. 157/2024 Sb.)* definice obecního významu viz výrok kapitola definice pojmů

Podmíněně přípustné využití:

bydlení - ve výjimečných a zvlášť odůvodněných případech bezprostředně související s přípustným anebo podmíněně přípustným využitím (např. byt správce, majitele, zaměstnance, školníka), pod podmínkou prokázání účelnosti tohoto využití a za podmínky minimalizace negativních vlivů – *(§ 30 zákona č. 258/2000 Sb.)*

Nepřípustné využití:

bydlení – včetně staveb pro bydlení – mimo podmíněně přípustného - *(§ 13 písm. b) a c) zákona č. 283/2021 Sb)*

rekreace včetně staveb pro rodinnou rekreaci – *(příloha vyhlášky č. 357/2013 Sb., bodu 4. kód 8)*
viz plochy smíšené obytné

zemědělství včetně staveb pro zemědělství – *(§ 13 písm. h) zákona č. 283/2021 Sb.)* viz plochy smíšené obytné

výroba a skladování včetně staveb pro výrobu a skladování – *(§ 13 písm. g) zákona č. 283/2021 Sb.)* viz plochy smíšené obytné

Podmínky prostorového uspořádání:

nejsou stanoveny

plochy občanského vybavení – občanské vybavení hřbitovy – OH

Jedná se o plochu, která jasně charakterizuje její využití a částečně také předurčuje její regulativy. Přípustné jsou vlastně logická využití související se stávajícím pietním, klidovým a liturgickým využitím. Jedná se o plochu, na které zcela zásadně převažuje stávající využití hřbitova, kostela. Hlavním využitím této plochy je zajištění podmínek pro přiměřené užívání hřbitova a církevních staveb včetně souvisejících a okolních ploch v souladu s jejich účelem. Nepřipadají v úvahu např. stavby pro bydlení a pro rodinnou rekreaci.

Plochy občanského vybavení – občanské vybavení hřbitovy byly vymezeny na základě ploch občanského vybavení, avšak v podmínkách využití území je umísťování stavebních záměrů občanského vybavení omezeno pouze na **sakrální a pietní využití** pozemků. Odtud je odvozen i **hlavní (převažující) způsob využití.**

Přípustné využití:

sakrální stavby
Přípustná jsou všechna logická využití související se stávajícím pietním, sakrálním a liturgickým využitím. Jedná se o plochu, na které zcela zásadně převažuje stávající využití hřbitova. Hlavním využitím této plochy je zajištění podmínek pro přiměřené užívání hřbitova včetně souvisejících a okolních ploch v souladu s jejich účelem.

hřbitov
viz předchozí odstavec

veřejná prostranství a drobná architektura (drobné sakrální stavby, kulturní stavby a městský mobiliář)
Součástí těchto ploch jsou bezesporu veřejná prostranství ve smyslu (§ 34 zákona č. 128/2000 Sb.) s důrazem na zachování piety a klidného prostředí v blízkosti stavby sakrálního významu. Drobnou architekturou je myšlena drobná sakrální architektura (např. kříže, boží muka, kapličky, smírčí kameny,…), kulturní stavby (památníky, sochy a další umělecká díla) a městský mobiliář (lavičky, sloupky, zábradlí, odpadkové koše, květináče, stojany, informační tabule, panely a desky, veřejné osvětlení, přístřešky, atp.)

Další podmínky využití, které jsou stanoveny pro plochy občanského vybavení hřbitovy, jsou odůvodněny v plochách občanského vybavení, či plochách smíšených obytných.

plochy veřejných prostranství – veřejná prostranství všeobecná – PU

Jedná se o plochy, které musí zůstat bezpodmínečně veřejně přístupné (výjimkou jsou soukromé předzahrádky) a sloužit především svému hlavnímu využití. Teprve pak mohou být realizovány ostatní možnosti využití. Není vhodné tyto plochy prostorově dělit. V případě dopravní infrastruktury se jedná o nezbytné stavby a zařízení, které umožňují zejména hlavní využití např. okolních ploch. V žádném případě se nejedná o zpevněné parkovací plochy pro soukromé využití dalších ploch. Ty si musí každý zajistit na vlastním pozemku resp. v rámci příslušného funkčního využití. Pokud je možno, měly by se všechny nové stavby a zařízení zejména technické infrastruktury umístit buď pod zem anebo umístit uvnitř samotného bydlení či jiné sousední funkce. Podmínky pro využití ploch mimo jiných umožňují dětská hřiště. Nelze umístit v této ploše např. trafostanici.

Základ vymezení plochy je nutné spatřovat ve vyhlášce č. 157/2024 Sb., blíže v § 18 odst. 1, kde je uvedeno, že: *„Plochy veřejných prostranství se samostatně vymezují za účelem zajištění podmínek pro přiměřené umístění, rozsah a dostupnost pozemků veřejných prostranství a zajištění podmínek pro jejich užívání v souladu s jejich významem a účelem“*. Z této definice vyplývá **hlavní využití plochy (převažující účel využití): veřejná prostranství** – *(§ 34 zákona č. 128/2000 Sb.).*

Přípustné využití:

veřejná prostranství a stavby a zařízení tradičně doprovázející veřejná prostranství typu kaplí, kostelů, hasičských zbrojnic apod. a dále drobná architektura
Přípustná veřejná prostranství jsou ve smyslu *§ 34 zákona č. 128/2000 Sb.* Drobnou architekturou je myšlena drobná sakrální architektura (např. kříže, boží muka, kapličky, smírčí kameny,…), kulturní stavby (památníky, sochy a další umělecká díla) a městský mobiliář (všechny stavby a zařízení - ať již mobilní nebo trvalé - sloužící ke zvyšování obytnosti a funkčnosti území a užívání veřejného prostoru, který je tímto mobiliářem oživován. Patří sem zejména lavičky, sloupky, zábradlí, odpadkové koše, květináče, stojany, informační tabule, panely a desky, veřejné osvětlení, přístřešky, atp.

stávající předzahrádky

Historické předzahrádky v parteru venkovských usedlostí, mohou být součástí veřejného prostranství, i když mají statut soukromého - často oploceného – pozemku se zahrádkou nebo zelení, neboť se pohledově uplatňují při celkovém vnímání veřejného prostoru. U těchto předzahrádek je přípustné oplocení, které nezamezuje pohled a průhled na průčelí jednotlivých staveb.

zastávky a čekárny – pro veřejnou hromadnou dopravu

zeleň – např. veřejná, izolační, předzahrádky – viz přípustné využití ploch smíšených obytných
Do veřejných prostranství (veřejné zeleně) jsou v některých případech zařazeny i soukromé nepřístupné pozemky zejména v podobě předzahrádek či zahrad, které je však možno považovat za součást veřejného prostoru, jelikož tvoří neodmyslitelný zelený parter před domy lemujícími veřejné prostranství a jsou slučitelné s účelem veřejných prostranství.

vodní útvary – *(§ 2 odst. 3 zákona č. 254/2001 Sb.)* viz plochy zemědělské

územní systém ekologické stability – *(§ 1 vyhlášky č. 395/1992 Sb.)*

veřejně přístupná hřiště
Do veřejných prostranství patří veřejně přístupná hřiště (např. dětská hřiště, workoutová hřiště, samostatné herní a sportovní prvky), která neznemožní veřejné užívání území a jež nevyvolávají potřebu zřízení dalšího provozního zázemí.

dopravní a technická infrastruktura obecního významu - *(§ 21 odst. 2 a § 22 odst. 2 vyhlášky č. 157/2024 Sb.)* definice obecního významu viz výrok kapitola definice pojmů

<u>Nepřípustné využití:</u>

bydlení včetně staveb pro bydlení – *(§ 13 písm. b) a c) zákona č. 283/2021 Sb.)*
Stavby pro bydlení, stavby pro rodinnou rekreaci, stavby občanského vybavení (mimo přípustných), stavby pro výrobu a skladování a stavby pro zemědělství vyvolávají takové nároky na využívání území, které nejsou v souladu s hlavním využitím plochy a znemožňují veřejné užívání pozemků, proto nejsou funkce bydlení, rekreace, občanské vybavení, výroba a skladování a zemědělství v plochách přípustné.

stavby pro rodinnou rekreaci – *(příloha vyhlášky č. 357/2013 Sb., bodu 4. kód 8)*
viz předchozí odstavec

občanské vybavení včetně staveb a zařízení občanského vybavení – zejm. komerčního charakteru *(§ 13 písm. e) a f) zákona č. 283/2021 Sb.)*
viz předchozí odstavec

výroba a skladování včetně staveb pro výrobu a skladování – *(§ 13 písm. g) zákona č. 283/2021 Sb.)* viz předchozí odstavec

zemědělství včetně staveb pro zemědělství – *(§ 13 písm. h) zákona č. 283/2021 Sb.)*

zamezování veřejné přístupnosti zejména formou zaplocování mimo stávající předzahrádky

Plochy veřejných prostranství musí zůstat bezpodmínečně veřejně přístupné (výjimkou jsou soukromé předzahrádky či zahrady), tzn., že v nich nelze umisťovat oplocení, ohrazení a žádným jiným způsobem nesmí být zamezováno veřejné přístupnosti. Výjimkou může být ohrazování terénních hran, které se zřizuje za účelem zvýšení bezpečnosti. Dále pak je možné oplotit veřejně přístupná hřiště pro zajištění ochrany samotného pozemku a jeho uživatelů.

plochy zeleně – zeleň zahradní a sadová – ZZ

Jedná se o pozemky většinou soukromé zeleně zejména zahrad, které jsou natolik významné, že je vhodné je vymezit jako samostatné plochy a tím zdůraznit jejich hlavní využití a současně také nezastavitelnost. Charakteristickým znakem je jejich veřejná nepřístupnost zdůrazněná často oplocením. Hlavním cílem těchto ploch je zachování nebo vytvoření "zelených" ploch. Typickým rysem nemusí být jejich veřejná přístupnost. Tyto plochy ve většině případů sousedí přímo s plochami pro bydlení. V podmínkách využití ploch najdete využití typická pro soukromé zaplocené zahrady a možnost umístění tomu odpovídajících staveb a zařízení související s využitím zahrad pro samozásobitelské využití jako jsou např. pergoly, bazény, skleníky, pařeniště, včelíny, stavby pro nářadí. Zásadně se nesmí jednat o obytné místnosti a to ani druhotně či doprovodně. Zde bude na povolujícím orgánu a příslušných dotčených orgánech, najít hranici, kdy záměr bude ještě přípustný a kdy již svým významem překročí naznačenou míru.

hlavní využití plochy (převažující účel využití) je **zahrada**, která je v rámci urbanistické struktury natolik významná, že nebyla začleněna do ploch bydlení, rekreace, občanského vybavení, atp., ale byla vymezena samostatnou plochou, aby bylo území ochráněno před nadměrným stavebním využíváním (zejm. výstavbou rodinných domů, staveb pro rodinnou rekreaci).

přípustné využití:

zeleň – zejména zahrady a sady
Hlavním využitím těchto ploch je zachování nebo vytvoření "zelených" ploch v sídle, které většinou přímou sousedí s plochami pro bydlení, občanského vybavení, rekreace, atp. Zeleň by měla v ploše zabírat podstatnou část území a tvořit tak hlavní nezastavěné plochy v sídle schopné maximálně zasakovat srážkové vody.

doplňkové stavby bezprostředně související s využíváním soukromých zahrad a samozásobitelstvím (např. pergoly, bazény, skleníky, pařeniště, sklady na nářadí, včelíny)
V podmínkách využití plochy je přípustné typické využití pro soukromé zaplocené zahrady a možnost umístění tomu odpovídajících staveb a zařízení souvisejících s využitím zahrady pro samozásobitelské využití jako jsou např. pergoly, bazény, skleníky, pařeniště, stavby pro nářadí, včelíny. Zde se však zásadně se nesmí jednat o obytné místnosti a to ani druhotně či doprovodně.

oplocení
Charakteristickým znakem zahrad je skutečnost, že nemusí být veřejně přístupné, což je často zdůrazněno oplocením.

veřejná prostranství – *(§ 34 zákona č. 128/2000 Sb.)*

vodní útvary – *(§ 2 odst. 3 zákona č. 254/2001 Sb.)*

územní systém ekologické stability – *(§ 1 vyhlášky č. 395/1992 Sb.)*

dopravní a technická infrastruktura obecního významu - *(§ 21 odst. 2 a § 22 odst. 2 vyhlášky č. 157/2024 Sb.)*

nepřípustné využití:

stavby pro bydlení – *(§ 13 písm. b) a c) zákona č. 283/2021 Sb.)*

stavby pro rodinnou rekreaci – *(příloha vyhlášky č. 357/2013 Sb., bodu 4. kód 8)*

občanské vybavení včetně staveb a zařízení občanského vybavení – patřící do veřejné infrastruktury *(§ 13 písm. e) a f) zákona č. 283/2021 Sb.)* a také komerčního charakteru – podnikatelská činnost, a dále sportovní zařízení *(§ 2 odst. 3 zákona č. 115/2001 Sb.)*

využití, které by bylo v rozporu s hlavním využitím plochy nebo by mohlo narušit pohodu bydlení a kvalitní prostředí – *(§ 139 odst. 1 a 2 zákona č. 283/2021 Sb.)*

Podmínky prostorového uspořádání:

minimální podíl zeleně na pozemku 80 % - vzhledem k umístění a doprovodnému charakteru ploch k stavbám pro bydlení či zemědělským usedlostem není cílem do těchto ploch umisťovat vedlejší stavby, ale jejich účelem je zachování zeleně v podobě zahrad, proto je stanoveno takové vysoké procento pro zeleň – blíže viz pojmy pro účely územního plánu

plochy zeleně – zeleň sídelní ostatní – veřejná zeleň – ZS.x

Plochy zeleně – zeleň sídelní ostatní – veřejná zeleň jsou orientovány na zachování veřejně přístupné zeleně. Proto je také veřejná zeleň hlavní (převažující) způsob využití. V těchto plochách zásadním způsobem převládá zeleň (např. park). Úkolem této plochy je preferovat zeleň a vhodně ji kultivovat, popř. doplnit stavbami a zařízeními, které nebudou narušovat charakter území a budou v souladu s hlavním využitím plochy.

Nepřípustné je v těchto plochách zřizovat parkovací a odstavná stání definované v české státní normě č. ČSN 73 6056, včetně garáží. Plochy jsou maximálně orientovány na zachování zeleně v sídle, kdy podstatou návrhu podmínek využití je zajištění dostatku vhodných ploch schopných zasakovat srážkové vody a umožnit území s příznivým mikroklimatem pomocí zeleně. Budování parkovišť a jiných ploch pro parkování a odstavování vozidel negativně ovlivňuje funkci zeleně, a je proto v těchto plochách vyloučeno.

Další podmínky využití, které jsou stanoveny pro plochy, jsou odůvodněny v plochách veřejných prostranství v popř. plochách zeleně – zeleň zahradní a sadová či zemědělských.

plochy smíšené obytné - smíšené obytné venkovské – SV

Jedná se o převažující plochy v sídle, ve kterých je obsažena jak historická zástavba zemědělských usedlostí, tak novodobější zástavba rodinných domů. Záměrem je zejména v rodinných domech upřednostnit funkci bydlení doplněnou funkcemi místního významu nerušících bydlení. Ostatní využití tak mají probíhat zejména jako doplňkové nepřevažující funkce. V těchto plochách převládá historická zástavba pro bydlení zejména formou zemědělských usedlostí, ve které dochází k mísení a prolínání jednotlivých funkcí zejména bydlení s dalšími činnostmi – zemědělstvím, nerušící výrobou, službami. Pro přežití stavebních forem zemědělských usedlostí je snahou územního plánu nabídnout vlastníkům dostatečnou šíři možností využití, které vycházejí z tradičního vnímání a užívání venkovského sídla – spojení bydlení se zemědělstvím a dalšími doplňujícími činnostmi, které se odehrávali v jeho bezprostřední blízkosti. To nevylučuje jejich využití pouze pro bydlení.

Územní plán nabízí po splnění určitých podmínek širší možnosti využití nerušící výroba a služby zejména řemeslnou formou (např. truhlárny, tesárny, klempířství, pneuservis, autoservisy, autoopravny), v omezené míře zemědělství a to ať živočišná výroba (zejména chov hospodářských zvířat jako jsou koně, krávy, kozy, ovce apod.) tak rostlinná výroba včetně souvisejících činností – viz podmíněně přípustné využití.

Typickým dokladem mísení a prolínání jednotlivých funkcí je zemědělská usedlost, která je

definována v příloze vyhlášky č. 357/2013 Sb., bodu 4. kód 2. – zemědělská usedlost (statek) je soubor staveb, který tvoří zejména budova s obytnou částí, stodola, chlévy apod. – viz přípustné využití.

Základ vymezení plochy je nutné spatřovat ve vyhlášce č. 157/2024 Sb., blíže v § 20 odst. 1, kde je uvedeno, že: *„Plochy smíšené obytné se samostatně vymezují v případech, kdy je žádoucí zajistit smíšené využití území zahrnující zejména bydlení a občanské vybavení a zároveň je nezbytné vyloučit umisťování staveb a zařízení, snižujících kvalitu prostředí v této ploše, například pro těžbu, hutnictví, chemii, těžké strojírenství, asanační služby.“* Nutné je však mít na zřeteli, že **hlavní využití plochy (převažující účel využití)** je **bydlení.**

Přípustné využití:

bydlení – zejména formou rodinných domů *(§ 13 písm. c) zákona č. 283/2021 Sb.)* **a zemědělských usedlostí** *(příloha vyhlášky č. 357/2013 Sb., bodu 4. kód 2)* **s možností odpovídajícího zázemí slučitelného s bydlením** *[(§ 15 odst. 3 vyhlášky č. 157/2024 Sb.) což můžou být zahrady, sady, hospodářské zázemí, sklady na nářadí, pergoly, garáže, oplocení, atp.]*

Zemědělská usedlost má takové parametry, které odpovídají určité velikosti obhospodařovávaných pozemků. Proto je také nutné při povolování určitého využití v území vycházet z těchto souvislostí a původních kapacit staveb. Lze umožnit chov zvířat obdobný tehdejším poměrům a kapacitám, pro které byly zemědělské usedlosti budovány. Naopak nelze připustit záměry, které výrazně překračují v předchozí větě uvedené počty hospodářských zvířat, např. v počtu několika desítek dobytčích jednotek. Podmínky využití plochy jsou nastaveny tak, aby bylo možno pokračovat v určitém stylu života s možnostmi podnikání a určité zemědělské činnosti.

Pro toto přípustné ustanovení platí, že ostatní stavby a zařízení, jako doplňkové objekty, které představují hospodářské zázemí k domu, musejí souviset s bydlením a sloužit pro vlastní potřebu tak, aby nebyla snížena kvalita prostředí pro bydlení. Jiným případem je pak podmíněně přípustné využití, které souvisí s prolínáním funkcí v území.

občanské vybavení slučitelné s bydlením – veřejného charakteru patřící do veřejné infrastruktury – *(§ 13 písm. e) a f) nového stavebního zákona)*

občanské vybavení slučitelné s bydlením – penzion – *(§ 13 písm. e) stavebního zákona, Oficiální jednotná klasifikace ubytovacích zařízení České republiky – ČSN 76 1110) – Jedná se o druh stavby ubytovacího zařízení, který je možno ve venkovském prostředí podporovat a který může být jednou z reálných možností pro jeho oživení a přežití rozsáhlých budov.*

občanské vybavení slučitelné s bydlením – drobná podnikatelská činnost – *(nevýrobní služby a nerušící řemesla, které nevyvolávají negativní vlivy na okolí a nesnižují jeho kvalitu a jsou vždy doplňkovou funkcí k bydlení)*

Komerční charakter občanského vybavení – formou drobné podnikatelské činnosti – který je v plochách bydlení umožněn jako doplňková funkce k bydlení, může být provozován v rámci bydlení, jenž nenaruší kvalitu prostředí, pohodu bydlení a veškeré hodnoty území. Myšleny jsou drobné podnikatelské činnosti a provozy jako kadeřnictví, opravna obuvi, manikúra, rehabilitační služby, kanceláře, hostinská činnost, stravování a ubytování, které vytvoří fungující organické sídlo racionálně snoubící bydlení s dalšími funkcemi. Obchodní prodej je v plochách bydlení možný do velikosti 200 m^2 celkové plochy užívané pro obchodní prodej. Hodnota do velikosti 200 m^2 je stanovena s ohledem na charakter území vycházející také z místních podmínek, a zajišťuje rozumný rozvoj obce s ohledem na převažující účel využití území, nenarušující kvalitu prostředí, pohodu bydlení a veškeré hodnoty území. U takto stanovené maximální rozlohy obchodního prodeje lze předpokládat, že nedojde k negativnímu ovlivnění hlavní funkce plochy.

občanské vybavení slučitelné s bydlením tělovýchova a sport bez vlastního zázemí – (sportoviště bez budov, které je určeno ke sportu pro všechny *[(§ 2 zákona č. 115/2001 Sb.) jako např. dětská hřiště, víceúčelová hřiště, workoutová hřiště, atp.]*

veřejná prostranství – *(§ 34 zákona č. 128/2000 Sb.)*
Žádoucí je do těchto ploch zahrnout kvalitní veřejná prostranství a to v podobě dostatečně širokého uličního prostoru, volných prostranství návsí a náměstíček, volně přístupného parteru budov, atp., s možností vybudování městského mobiliáře (lavičky, odpadkové koše, kašny) atd. Vhodné je veřejný prostor dokomponovat vodním prvkem (např. vodní nádrží, retenční nádrží, vodotečí) a kvalitní veřejnou zelení s vyšším podílem autochtonních druhů, která zajistí pohlcení většiny negativních vlivů urbanizovaného území. Veřejná prostranství tradičně doprovázejí stavby drobné sakrální architektury (kapličky, křížky, boží muka) a další kulturní stavby typu památníky, sochy, informační panely, tabule, desky, apod.

zeleň – např. veřejná, izolační, zahrady, sady
Jedním z hlavních doprovodných prvků urbánního prostředí, by měla být zeleň a zakomponování staveb do okolní krajiny pomocí zeleně s upřednostněním autochtonních druhů rostlin. Neboť právě měkký přechod sídla do otevřené krajiny je zárukou pozitivního přijetí novodobé výstavby na okrajích sídel, jenž je vždy exponovanou lokalitou, která je prvně vnímána při příjezdu do obce. Nedoceněné je doplnění stavby pro bydlení užitkovou zeleninovou zahradou a ovocným sadem, který zajistí samozásobení obyvatel rodinného domu kvalitní zeleninou a ovocem, vypěstovaným v místních přirozených podmínkách.

vodní útvary – *(§ 2 odst. 3 zákona č. 254/2001 Sb.)* viz přípustné využití ploch zemědělských

územní systém ekologické stability – *(§ 1 vyhlášky č. 395/1992 Sb.)*

dopravní a technická infrastruktura obecního významu – *(§ 21 odst. 2 a § 22 odst. 2 vyhlášky č. 157/2024 Sb.)* viz definice obecního významu viz výrok kapitola definice pojmů

Podmíněně přípustné využití:

nerušící výroba a služby za podmínky, že nesníží kvalitu prostředí a pohodu bydlení

§ 1013 zákona č. 89/2012 Sb.
*(*1) *Vlastník se zdrží všeho, co působí, že odpad, voda, kouř, prach, plyn, pach, světlo, stín, hluk, otřesy a jiné podobné účinky (imise) vnikají na pozemek jiného vlastníka (souseda) v míře nepřiměřené místním poměrům a podstatně omezují obvyklé užívání pozemku; to platí i o vnikání zvířat. Zakazuje se přímo přivádět imise na pozemek jiného vlastníka bez ohledu na míru takových vlivů a na stupeň obtěžování souseda, ledaže se to opírá o zvláštní právní důvod.*
(2) *Jsou-li imise důsledkem provozu závodu nebo podobného zařízení, který byl úředně schválen, má soused právo jen na náhradu újmy v penězích, i když byla újma způsobena okolnostmi, k nimž se při úředním projednávání nepřihlédlo. To neplatí, pokud se při provádění provozu překračuje rozsah, v jakém byl úředně schválen.*

§ 20 odst. 3 vyhlášky č. 157/2024
Do ploch smíšených obytných lze zahrnout pouze pozemky staveb a zařízení, které svým provozováním a technickým zařízením nenarušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nesnižují kvalitu prostředí souvisejícího území, například pro nerušící výrobu a služby a zemědělství a ostatní dopravní a technickou infrastrukturu.

např. truhlárny, tesařské dílny, klempířství, zámečnictví, kovářství, pneuservisy, autoopravny, autoservisy, sklenářství za podmínky, že nesníží kvalitu prostředí a pohodu bydlení. Viz následující odstavec.

zemědělství – chov zvířat, skladování produktů živočišné výroby, příprava a skladování krmiv a steliva, dále též skladování a posklizňová úprava produktů rostlinné výroby

apod. za podmínky, že nesníží kvalitu prostředí a pohodu bydlení
Podmíněně přípustné využití je nutno posuzovat jednotlivě při povolování požadovaných stavebních záměrů s ohledem na konkrétní podmínky v území. Důvodem vymezení využití zemědělství a nerušící výroby a služeb v plochách smíšených obytných je snaha skloubit představy o dosud tradičním venkovském stylu života (spojení s přírodou, chov zvířat, pěstování rostlin, nerušící výroba a služby) s požadavky na pohodu bydlení v kvalitním prostředí bez výrazně rušivých elementů (např. škodlivými exhalacemi, hlukem, teplem, otřesy, vibracemi, prachem, zápachem, znečišťováním ovzduší, vod a půdy, světelným znečištěním zejména oslňováním, zastíněním). Druhým důvodem je nabídnout možnosti využití pro velké stavební celky v podobě zemědělských usedlostí, jejichž prvotní účel byl postupem doby výrazně potlačen, resp. zcela pominul. Při povolování jednotlivých stavebních záměrů typu truhlárny, tesařské dílny, klempířství, zámečnictví, kovářství, pneuservisy, autoopravny, autoservisy, sklenářství, zemědělství atp. se však nesmí v žádném případě zapomínat na hlavní využití ploch, kterým je bydlení. Pro kapacity zemědělství je nutno vycházet z parametrů zemědělské usedlosti – viz přípustné využití.

Nepřípustné využití:

bytové domy (*§ 13 písm. b) nového stavebního zákona*) – S ohledem na charakter sídla je v rámci nepřípustného využití vypíchnuto umísťování bytových domů. Byť se jedná o jeden ze způsobů bydlení a stavební forma bytového domu může být přívětivá ke svému okolí a tradiční venkovské zástavbě, způsob využití a představy o bydlení v bytovém domě se rozchází s venkovským pojetím bydlení včetně provozovaných chovů zvířat. Dalším rozporným faktorem je samotná intenzita využití, která není pro takto malé sídlo typická a byla by nepřiměřeným zásahem do jeho struktury. Bytový dům je odlišen od rodinného domu v § 13 písm. b) nového stavebního zákona a to tak, že bytovým domem se rozumí stavba pro bydlení, ve které více než polovina podlahové plochy slouží bydlení. Bytový dům jako takový, se neslučuje s charakterem venkovské zástavby, která je převažující v této části území.

stavby pro rodinnou rekreaci *(příloha vyhlášky č. 357/2013 Sb., bod 4. kód)*
Stavby pro rodinnou rekreaci, zejména typu chat a různých mobilních zařízení pro dočasné bydlení a rekreaci jsou v těchto plochách nepřípustné, neboť narušují historický urbanismus sídla a tím znehodnocují vnímaní komplexního venkovského prostoru. Svým měřítkem a stavebním provedením se negativně podílí na celkovém panoramatu sídla. Tyto stavby jsou v historických souvislostech vytlačovány převážně do periferních oblastí sídla, což není z udržitelného hlediska žádoucí.

obchodní činnosti včetně staveb pro obchod mimo uvedených jako přípustné
Občanské vybavení komerčního charakteru, do kterého spadají také všechny obchodní činnosti, není možné v plochách bydlení umisťovat, pokud je plocha pro obchodní prodej větší než 200 m^2, neboť lze očekávat negativní vliv na bydlení, zejména ve vztahu zvýšené dopravní zátěže a ostatních negativních vlivů narušující kvalitu prostředí a pohodu bydlení. Jedná se o velkoprodejny zboží, nákupní střediska, obchodní domy, supermarkety, hypermarkety, atd.

využití, které by bylo v rozporu s hlavním využitím plochy nebo by mohlo narušit pohodu bydlení a kvalitní prostředí pro bydlení anebo toto narušení vyvolávat – *(§ 139 nového stavebního zákona)*
V tomto nepřípustném využití jsou zahrnuty takové funkce, které by byly v rozporu s hlavním využitím plochy nebo by mohly narušit pohodu bydlení a kvalitní prostředí pro bydlení (např. škodlivými exhalacemi, hlukem, teplem, otřesy, vibracemi, prachem, zápachem, znečišťováním ovzduší, vod a půdy, světelným znečištěním zejména oslňováním, zastíněním)

anebo toto narušení vyvolávat, zejména stavby pro výrobu a skladování velkokapacitního charakteru (pily, kovárny, slévárny, chemičky, atp.), velkokapacitní stavby pro zemědělství (např. zemědělské areály hospodářských zvířat, velkovýkrmny, velkoobjemové sklady steliva a krmiva, atp.), nákladní doprava v klidu (např. odstavná a parkovací stání pro kamionovou dopravu, logistické haly, řadové garáže), čerpací stanice pohonných hmot, autobazary, stavby se shromažďovacím prostorem, diskotéky, atd. Výrobou jsou myšleny i stavby větrných, fotovoltaických a vodních elektráren, nikoli však technická zařízení stavby, která představují menší systémy výroben energie, např. fotovoltaické systémy na střechách rodinných domů.

Podmínky prostorového uspořádání:

nové stavby musí respektovat výškovou hladinu okolní zástavby a nesmí vytvářet výraznou pohledovou a prostorovou dominantu v území, celková výška zástavby bude řádově odpovídat stávajícím budovám v okolí, při rekonstrukci stávajících vícepatrových budov lze zachovat jejich výškovou hladinu

Podmínka vychází ze stávajícího charakteru zástavby a nutnosti navázání staveb na blízké okolí, kdy nebudou vytvářeny nové výškové a prostorové dominanty, které by narušily panorama sídel a negativně ovlivnily krajinný ráz. Tato podmínka je vlastně pouze parafrází § 39 písm. h) nového stavebního zákona, která ukládá stavebním úřadům nutnost prověřovat a posuzovat potřebu změn v území s ohledem na stávající charakter území, hodnoty území a na využitelnost navazujícího území.

stavby musí respektovat venkovský charakter zástavby a hodnoty území včetně architektonického výrazu budov (výrazně obdélníkový půdorys, jednoduché tvarosloví bez výrazného dekoru, maximálně jedno nadzemní podlaží s využitelným podkrovím - konstrukční výška podlaží maximálně 3,5 m, maximální výška nadezdívky 1 m, sedlová střecha se sklonem 38° – 45° - vztahuje se na minimálně 80 % plochy střešní roviny hlavní stavby, toto ustanovení se nevztahuje na zastřešení vstupů, přístřešků, vikýřů, garáží, nepřípustné jsou sdružené vikýře – viz odůvodnění podkapitoly j) 2., resp. výrok kapitola definice pojmů

přípustné jsou volně stojící rodinné domy (mezi budovami jsou volné nezastavěné prostory) s maximálně 2 bytovými jednotkami, nepřípustné jsou dvojdomy, řadové domy, bytové domy

minimální velikost stavebního pozemku pro umístění budovy jako stavby hlavní je 1000 m^2, pokud není v kapitole c) tabulce zastavitelných ploch v podmínkách pro využití plochy stanoveno jinak

Důležitým omezením je minimální velikost stavebního pozemku, který nesmí být menší než 1000 m^2. Tato hodnota byla zvolena jako určitá hranice velikosti, na které lze umístit nejen rodinný dům, ale také tento pozemek následně užívat v souladu s představami o klidném bydlení včetně zachování možnosti umístění dalších staveb a zařízení, které s bydlením souvisejí. Navazující hodnotou je potom minimální podíl zeleně (viz výrok kapitola definice pojmů) stanovená na 60 %. Pokud bude stavební pozemek mít minimální velikost 1000 m^2, odpovídá to možnosti zastavět, resp. využít 400 m^2 pozemku, což považujeme za adekvátní vzhledem k záměru umožnit bydlení venkovského charakteru. Toto rozložení a velikost stavebního pozemku by mělo vést k možnosti postavit si vlastní rodinný dům a současně zachovat určitý charakter sídla. Tomu odpovídá také charakter zástavby volně stojící rodinné domy (mezi budovami jsou volné nezastavěné prostory) s maximálně 2 bytovými jednotkami. V plochách není naopak možné umisťovat dvojdomy, řadové či bytové domy, které vzhledem k všeobecnému vnímání inklinují spíše k městskému stylu života odehrávajícímu se v odlišném životním prostředí bez bližšího propojení s přírodou jako takovou. Jak je výše

uvedeno, byla pro plochy smíšené obytné stanovena obecně hodnota 1 000 m^2. Pro zastavitelnou plochu byla stanovena s ohledem na charakter sídla a jeho zástavby hodnota 1 200 m^2. Z toho vyplývá, že uvnitř zastavěného území při zahuštění zástavby je postačující hodnota 1 000 m^2. Je tak zohledněna určitá stísněnost při doplnění zástavby. Pro novou zastavitelnou plochu, kde lze uspořádání území prvoplánovitě připravit, však byla hodnota navýšena. Cílem je předeslání požadavku určitého stupně rozvolněnosti zástavby.

minimální podíl zeleně 60 % na stavebním pozemku
Jedná se o běžné omezení, které má zajistit, aby se celá plocha „nezabetonovala“. Tato hodnota byla stanovena s ohledem na obvykle požadovaný minimální podíl zeleně v plochách pro bydlení venkovského charakteru. Jedná se o nezpevněné plochy (s vyloučením zatravňovacích tvárnic), které budou plnit funkci biologicky aktivních ploch umožňujících mimo jiné zasakování vody do spodních vrstev půdy a tím sycení vodních recipientů. Důvodem je nejenom možnost zasakování srážkových vod, ale také vlastní ozelenění jednotlivých staveb. Na základě výše uvedeného se do stanovených 60 % nezapočítávají ani zatravňovací tvárnice, bazény, zpevněné plochy apod. Blíže viz výrok kapitola definice pojmů.

plochy dopravní infrastruktury – doprava silniční – DS

Plochy dopravní infrastruktury – doprava silniční zahrnují zejména pozemky silnic a významné místní a účelové komunikace hlavně propojující sídla se solitérními lokalitami ve správním území města či sídla mezi sebou anebo s jinými sídly mimo správní území. Součástí těchto ploch jsou i související stavby a zařízení dopravní infrastruktury.

Ostatní dopravní infrastruktura zejména další z hlediska územního plánu méně významné místní a účelové komunikace jsou začleněny do ploch jiného způsobu využití, např. plochy smíšené obytné, plochy veřejných prostranství, plochy výroby a skladování, plochy zemědělské, plochy lesní.

Podmínky pro využití ploch mají zajistit především umístění dopravních staveb včetně staveb a zařízení souvisejících a zajistit tím prostupnost území. Současně však musí být dbáno, aby tyto stavby nepřiměřeně sami nebránily prostupnosti v území a to jak z hlediska ochrany přírody a krajiny pro volně žijící živočichy, tak z hlediska prostupnosti krajiny pro člověka.

Základ vymezení plochy je nutné spatřovat ve vyhlášce č. 157/2024 Sb., blíže v § 21 odst. 1, kde je uvedeno, že: *„Plochy dopravní infrastruktury se samostatně vymezují v případech, kdy využití pozemků dopravních staveb a zařízení, zejména z důvodu intenzity dopravy a jejich negativních vlivů, vylučuje začlenění takových pozemků do jiných ploch s rozdílným způsobem využití, a dále tehdy, kdy je vymezení ploch dopravy nezbytné k zajištění dopravní přístupnosti, například ploch výroby, ploch občanského vybavení a ploch těžby nerostů“*. Projektant rozdělil plochy dopravní infrastruktury s ohledem na specifické podmínky v území a na základě § 21 odst. 3 písm. b) vyhlášky č. 157/2024 Sb. vymezil **hlavní využití plochy (převažující účel využití): silniční doprava.**

Přípustné využití:

pozemní komunikace – *(§ 2 zákona č. 13/1997 Sb.)*
Pozemní komunikace je dle zákona o pozemních komunikacích dopravní cesta určená k užití silničními a jinými vozidly a chodci, včetně pevných zařízení nutných pro zajištění tohoto užití a jeho bezpečnosti. Pozemní komunikace se dělí na tyto kategorie:

- → dálnice
- → silnice
- → místní komunikace
- → účelová komunikace.

Dle § 12 odst. 7 zákona č. *13/1997 Sb. o pozemních komunikacích, je samostatná stezka pro*

cyklisty podle úvahy a umístění buď místní komunikace IV. třídy nebo účelovou komunikací.

zastávky a čekárny – pro veřejnou hromadnou dopravu

veřejná prostranství – *(§ 34 zákona č. 128/2000 Sb.)* viz plochy smíšené obytné

zeleň – zejména ochranná, izolační a doprovodná
Součástí ploch je samozřejmě také zeleň, která v území ovlivňovaném negativními vlivy, zaujímá důležitou izolační a ochrannou funkci.

vodní útvary – *(§ 2 odst. 3 zákona č. 254/2001 Sb.)* viz plochy zemědělské

územní systém ekologické stability – *(§ 1 vyhlášky č. 395/1992 Sb.)*
V plochách dopravní infrastruktury je v některých případech nutné počítat s křížením územního systému ekologické stability (zejm. biokoridorů) s komunikacemi.

Podmíněně přípustné využití

technická infrastruktura obecního významu za podmínky, že nenaruší, neztíží ani neznemožní hlavní využití – *(§ 22 odst. 2 vyhlášky č. 157/2024 Sb.)*
Do těchto ploch je možné umísťovat související veřejnou technickou infrastrukturu místního a nadmístního významu, která nespadá do parametrů nadmístnosti (definováno v ZÚR). Je to tedy veřejná technická infrastruktura, která zajišťuje chod obce a rozvíjí technické zázemí a vybavenost obce. Technická infrastruktura může být do těchto ploch umístěna pouze pod podmínkou, že nedojde k narušení, ztížení nebo znemožnění provozování či užívání dopravní infrastruktury.

doprava v klidu – např. odstavná, parkovací stání a garáže za podmínky, že nenaruší, neztíží ani neznemožní hlavní využití – (*§ 21 odst. 3 vyhlášky č. 157/2024 Sb.*)

Plochy dopravní infrastruktury – doprava silniční představují především pozemní komunikace. To je také jejich hlavním využitím. V souladu s charakterem ploch je podmíněně umožněno umístit odstavná a parkovací stání tak, aby hlavní využití, tj. vedení a užívání pozemní komunikace nebylo ohroženo. Tato stání jsou tak jejich určitým doplněním.

Nepřípustné využití:

bydlení včetně staveb pro bydlení – *(§ 13 písm. b) a c) nového stavebního zákona)*
Stavby pro bydlení, stavby pro rodinnou rekreaci, stavby občanského vybavení, stavby pro výrobu a skladování a stavby pro zemědělství vyvolávají takové nároky na využívání území, které nejsou v souladu s hlavním využitím plochy. Tyto stavby nemohou splnit hygienické limity, jelikož jsou ovlivňovány negativními vlivy z ploch dopravní infrastruktury, a proto nejsou funkce bydlení, rekreace, občanské vybavení, výroba a skladování a zemědělství v plochách přípustné.

rekreace včetně staveb pro rodinnou rekreaci – *(příloha vyhlášky č. 357/2013 Sb. bod 4 kód 8)*
viz předchozí odstavec

občanské vybavení včetně staveb a zařízení občanského vybavení – zejm. komerčního charakteru *(§ 13 písm. e), f) nového stavebního zákona)*
viz předchozí odstavec

výroba a skladování včetně staveb pro výrobu a skladování – *(§ 13 písm. g) nového stavebního zákona)* viz předchozí odstavec

zemědělství včetně staveb pro zemědělství – *(§ 13 písm. h) nového stavebního zákona)*

garáže

Oproti podmíněně přípustnému, které umožňuje parkovací a odstavná stání, není možné v těchto plochách umisťovat stavby garáží, které v žádném případě nekorespondují

s faktickou náplní a využitím ploch dopravní infrastruktury – doprava silniční.

koridory veřejné dopravní infrastruktury – CPZ.1 a –koridory veřejné dopravní infrastruktury – CPZ.2

Koridory veřejné dopravní infrastruktury jsou vymezené jako ochrana území pro realizace záměrů. Tato území je nutno chránit z důvodu zajištění pro umístění záměrů. Nesmí být realizovány záměry, které by ztížily nebo znemožnily realizaci záměru, pro který je tento koridor vymezen, umístění záměru je hlavním využitím koridoru, ostatní podmínky využití jsou obdobné s plochami dopravní infrastruktury – doprava silniční.

Koridor veřejné dopravní infrastruktury – CPZ.1 je vymezen zásadami územního rozvoje pro z**lepšení parametrů silnice I/24 – východní obchvat Lomnice nad Lužnicí, návrh nové silnice, nové mimoúrovňové křížení se železniční tratí Veselí nad Lužnicí – České Velenice a** zahrnuje ve správním území obce pozemky pro železniční dopravu a další související stavby a zařízení. Tomu odpovídají také stanovené podmínky využití.

Koridor veřejné dopravní infrastruktury – CPZ.2 je vymezen zásadami územního rozvoje z důvodu nutnosti elektrizace stávající železnice Veselí nad Lužnicí – Třeboň – České Velenice, včetně případné úpravy trasy železnice a zahrnuje ve správním území obce pozemky pro železniční dopravu a další související stavby a zařízení. Tomu odpovídají také stanovené podmínky využití.

Stejně jako u ploch dopravy silniční mají podmínky pro využití zajistit hlavně umístění dopravních staveb včetně staveb a zařízení souvisejících a zajistit tím prostupnost území. Současně však musí být dbáno, aby tyto stavby nepřiměřeně sami nebránily prostupnosti v území a to jak z hlediska ochrany přírody a krajiny pro volně žijící živočichy, tak z hlediska prostupnosti krajiny pro člověka.

Jelikož železnice včetně nádraží má přeci jenom odlišný charakter, jsou přípustné v místě železniční stanice, např. dětská hřiště, obchodní prodej, hostinská činnost, ubytování a stravování a kanceláře, stavby pro dopravu, resp. podmíněně přípustné bydlení v podobě bytu zaměstnance či nájemního bytu v rámci stávajících drážních budov.

Přípustné využití
železniční dráhy - *(§ 2 a § 3 zákona č. 266/1994 Sb.)*

v místech zastávek a nádraží:

- **občanské vybavení,** např. dětská hřiště, stavby a zařízení pro obchodní prodej, hostinská činnost, ubytování a stravování, kanceláře
- **shromažďovací místa pro tříděný komunální odpad** (např. papír, sklo, PET lahve) pouze pro místní účely

Již historicky byla nádraží koncipována jako určité uzlové body s mnoha funkcemi a to ať již charakteru poskytování služeb, tak možnosti bydlení či ubytování v rámci nádražních budov zejména určeného pro zaměstnance dráhy.

Podmíněně přípustné využití
v místě nádraží bydlení (např. služební byt) pod podmínkou, že souvisí s hlavním využitím a při prokázání splnění hlukových limitů v chráněném vnitřním prostoru staveb – viz výše úvod k ploše dopravy drážní a přípustné využití

Další podmínky využití, které jsou stanoveny pro koridory veřejné dopravní infrastruktury jsou odůvodněny v plochách dopravní infrastruktury - doprava silniční.

plochy technické infrastruktury – vodní hospodářství – TW

Plochy technické infrastruktury zahrnují zejména takové stavby a zařízení technické infrastruktury, které nelze zahrnout do ploch s jiným způsobem využití. Ostatní technická infrastruktura je začleněna do ploch jiného způsobu využití.

Plochy doporučujeme odclonit zelení pro jejich vhodnější zasazení do krajiny a zmírnění případného negativního vnímání. Podmínky využití těchto ploch mají zajistit hlavně umístění staveb technické infrastruktury včetně staveb a zařízení souvisejících a současně ochránit území do doby jejich realizace.

Podmínky pro využití této plochy mají zajistit hlavně umístění staveb technické infrastruktury včetně staveb a zařízení souvisejících.

Již název ploch napovídá o jejich hlavním využití. Základ vymezení plochy je nutné spatřovat ve vyhlášce č. 157/2024 Sb., blíže v § 22 odst. 1, kde je uvedeno, že: *„Plochy technické infrastruktury se samostatně vymezují v případech, kdy využití pozemků pro tuto infrastrukturu vylučuje jejich začlenění do jiných ploch s rozdílným způsobem využití a kdy jiné využití těchto pozemků není možné.“*. Z této definice vyplývá **hlavní využití plochy (převažující účel využití): technická infrastruktura vodovodů a kanalizací** – *(§ 22 odst. 2 vyhlášky č. 157/2024 Sb.)*

Přípustné využití:

technická infrastruktura *(§ 22 odst. 2 vyhlášky č. 157/2024 Sb.)*
Zahrnuje zejména vodovody, kanalizace, energetická vedení, komunikační vedení, produktovody, čistírny odpadních vod, sběrné dvory, kompostárny, zařízení pro nakládání s odpady, areály údržby, včetně bezprostředně souvisejících staveb a zařízení.

dopravní infrastruktura obecního významu – *(§ 21 odst. 2 vyhlášky č. 157/2024 Sb.*) viz definice obecního významu viz výrok kapitola definice pojmů

veřejná prostranství – *(§ 34 zákona č. 128/2000 Sb.)* viz plochy smíšené obytné

zeleň – zejména ochranná, izolační a doprovodná – viz přípustné využití ploch dopravy silniční

vodní útvary – *(§ 2 odst. 3 zákona č. 254/2001 Sb.)* viz plochy zemědělské

územní systém ekologické stability – *(§ 1 vyhlášky č. 395/1992 Sb.)*

Nepřípustné využití:

využití, které zamezí umístění technické infrastruktury, pro kterou je plocha vymezena
Toto ustanovení má zejména ochránit vymezené plochy pro umístění konkrétní technické infrastruktury tak, aby nová využití, která budou předcházet výstavbě této infrastruktury, nebránila jejímu povolení a samotné realizaci.
bydlení včetně staveb pro bydlení – *(§ 13 písm. b), c) nového stavebního zákona)*
Stavby pro bydlení, stavby pro rodinnou rekreaci, stavby občanského vybavení, stavby pro výrobu a skladování a stavby pro zemědělství vyvolávají takové nároky na využívání území, které nejsou v souladu s hlavním využitím plochy. Tyto stavby nemohou splnit hygienické limity, jelikož jsou ovlivňovány negativními vlivy z ploch technické infrastruktury, a proto nejsou funkce bydlení, rekreace, občanské vybavení, výroba a skladování a zemědělství v plochách přípustné.

rekreace včetně staveb pro rodinnou rekreaci – *(příloha vyhlášky č. 357/2013 Sb. bod 4 kód 8)*
viz předchozí odstavec

občanské vybavení včetně staveb a zařízení občanského vybavení – zejm. komerčního charakteru *(§ 13 písm. e), f) nového stavebního zákona)*
viz předchozí odstavec

výroba a skladování včetně staveb pro výrobu a skladování – *(§ 13 písm. g) nového stavebního zákona)* viz předchozí odstavec

stavby pro zemědělství – *(§ 13 písm. h) nového stavebního zákona)*

Podmínky prostorového uspořádání:

viz plochy smíšené obytné

plochy výroby a skladování – výroba zemědělská a lesnická - VZ

Jedná se o zemědělské a další výrobní areály. Plochy výroby a skladování – výroba zemědělská a lesnická jsou vymezeny zejména ve stávajících zemědělských areálech. Jedná se plochy, které se orientují na zemědělskou prvovýrobu v podobě chovu hospodářských zvířat, s tím související skladování produktů živočišné výroby, přípravu a skladování krmiv a steliva, skladování a posklizňovou úpravu produktů rostlinné výroby. Ostatní možnosti využití se orientují na širší možnosti podnikatelských činností, které je možné v ploše realizovat. Případný výrazný nárůst dopravy je nutno řešit s ohledem na průchod dopravy plochami, kde hlavním využitím je bydlení. Cílem je, aby negativní vlivy nad přípustnou mez nepřekročily maximální hranice zejména směrem k chráněným prostorům zejména bydlení. Pro dvě plochy je stanovena maximální hranice negativních vlivů, která má zajistit ochranu okolních ploch. Doporučeným a žádoucím doplňujícím prvkem je zeleň zejména izolační, která by měla nejen zmírňovat negativní vlivy, ale také pohledově zpříjemnit danou lokalitu.

Základ vymezení plochy je nutné spatřovat ve vyhlášce č. 157/2024 Sb., blíže v § 23 odst. 1, kde je uvedeno, že: *„Plochy výroby a skladování se samostatně vymezují v případech, kdy využití pozemků například staveb pro výrobu a skladování a zemědělských staveb z důvodu negativních vlivů uvedených staveb za hranicí těchto pozemků vylučuje začlenění pozemků s těmito vlivy do jiných ploch s rozdílným způsobem využití“*. Z této definice vyplývá **hlavní využití plochy (převažující účel využití): zemědělská výroba.**

Přípustné využití:

zemědělská výroba – *(§ 13 písm. h) nového stavebního zákona)*
Plochy zemědělské a lesnické výroby zahrnují převážně stavby živočišné a rostlinné zemědělské výroby. Patří sem chov hospodářských zvířat a s tím související skladování produktů živočišné výroby, příprava a skladování krmiv a steliva, skladování a posklizňová úpravu produktů rostlinné výroby, pěstování rostlin, atp. Umísťuje se včetně provozně souvisejících stavebních záměrů.

drobná výroba a služby
Pojem odvozen z metodického pokynu „Standard vybraných částí územního plánu“, 2. vydání 2. 1. 2023 – Drobná výroba a služby zahrnují převážně stavby a zařízení charakteru řemeslné nebo přidružené výroby obvykle s maloobjemovou a malosériovou produkcí a služby výrobní i nevýrobní. Je možné sem zařadit např. strojní výrobu, kovovýrobu, servisy, opravny, sklady, truhlárny, pily, čerpací stanice pohonných hmot, myčky, klempířství, zámečnictví, kovářství, atp. Jedná se o činnosti, které odpovídají a zohledňují velikosti sídla, stávajícího zemědělského areálu, a mají nabídnout majiteli širší možnosti využití.

občanské vybavení včetně staveb

patřící do veřejné infrastruktury, které není vhodné (popř. ani přípustné) umisťovat zejména v plochách pro bydlení – např. stavby a zařízení sloužící jako zázemí pro činnosti související se správou obce (např. dílny, garáže, odstavná a parkovací stání pro obecní techniku, sběrný dvůr), ochranu obyvatelstva (např. hasičská zbrojnice, sklady civilní ochrany) – Tato přípustná využití nejsou ve vzájemném rozporu s předchozími dvěma hlavními využitími a proto je ponechán prostor pro jejich umístění v rámci tohoto funkčního využití.
administrativa - správa a řízení (např. kanceláře) – Jelikož se předchozí využití neobejdou bez

administrativního zázemí, je přípustné umístit v ploše také administrativní budovy.

dopravní a technická infrastruktura obecního významu – *(§ 21 odst. 2 a § 22 odst. 2 vyhlášky č. 157/2024 Sb.)* viz definice obecního významu ve výroku kapitola definice pojmů

fotovoltaické elektrárny a to pouze jako doplnění hlavní činnosti např. výroby, skladování, tj. např. na střechách staveb pro zemědělství – Do ploch výroby a skladování – výroba zemědělská a lesnická je připuštěno umisťovat fotovoltaické panely buď na střechu budov anebo jako doplňkovou činnost ke stávajícím provozům. Jedná se o plochy, ve kterých není nutno umisťování fotovoltaických panelů striktně zakázat. V nepřípustném využití zůstává vyloučeno umisťování fotovoltaických elektráren, které představuje hlavní činnosti. Cílem je nevyplýtvat plochy výroby a skladování na toto využití. Umisťování fotovoltaických panelů v jiných plochách lze posoudit individuálně, ale znovu by se mělo přednostně jednat o využití střech budov.

veřejná prostranství – *(§ 34 zákona č. 128/2000 Sb.)* viz přípustné využití ploch smíšených obytných

zeleň – zejména ochranná, izolační a doprovodná – viz přípustné využití ploch dopravy silniční

vodní útvary – *(§ 2 odst. 3 zákona č. 254/2001 Sb.)* viz plochy zemědělské

územní systém ekologické stability – *(§ 1 vyhlášky č. 395/1992 Sb.)*

Nepřípustné využití:

bydlení včetně staveb pro bydlení – *(§ 13 písm. b), c) nového stavebního zákona)*
Stavby pro bydlení, stavby pro rodinnou rekreaci a stavby ubytovacích zařízení vyvolávají takové nároky na využívání území, které nejsou v souladu s hlavním využitím plochy. Tyto stavby nemohou splnit hygienické limity, jelikož jsou ovlivňovány negativními vlivy z ploch výroby a skladování, a proto nejsou funkce bydlení, rekreace a ubytování v plochách přípustné. Nepřípustný je tedy i např. byt správce.

rekreace včetně staveb pro rodinnou rekreaci – *(příloha vyhlášky č. 357/2013 Sb. bod 4 kód 8)*
viz předchozí odstavec

ubytování včetně staveb ubytovacích zařízení – *(§ 13 písm. e) nového stavebního zákona)*
viz předchozí odstavec

občanské vybavení mimo přípustné – zejména stavby a zařízení pro obchodní prodej, stavby pro obchod, stavby se shromažďovacím prostorem – Jelikož se ve správním území obce jedná o typické zemědělské areály, nejsou využití směřující k občanskému využití v těchto plochách vhodná a ani se nepředpokládají. Výjimky jsou výše zmíněné.

výrobny energií včetně bioplynových elektráren, větrných elektráren, fotovoltaických elektráren mimo přípustné
cílem je zamezit v posledních letech podporovanému rozmachu těchto činností, které však přinášejí do území neúměrné zařízení a to ať již po stránce estetické a hygienické, tak sekundárně při využívání území včetně zemědělského půdního fondu

těžká výroba a energetika

Pojem odvozen z metodického pokynu „Standard vybraných částí územního plánu“, 2. vydání 2. 1. 2023 - Těžká výroba a energetika zahrnují převážně stavby a zařízení těžkého průmyslu a energetiky, např. hutnictví a metalurgie, výroby stavebních materiálů a prvků, těžkého strojírenství, zbrojní výroby, výroby a zpracování surovin, chemického průmyslu a petrochemie, těžké energetiky, asanačních služeb apod.

dále zejména chemie a chemická výroba, stavby a zařízení pro nakládání s odpady

(zejména ostatní odpady a nebezpečné) a chemickými látkami a přípravky, dále činnosti v oblasti nakládání odpadů a skladování odpadů
Všechna tato využití jsou nepřípustná jako hlavní činnosti, jako vedlejší činnosti související s přípustným využitím nejsou nepřípustná. V rámci nepřípustného využití je uvedeno *"skladování odpadů (včetně nebezpečných odpadů), nebezpečných látek, výrobků a přípravků, nebezpečných chemických látek apod."*. Pro účely územního plánu je tím myšleno, že nepřípustné je tyto látky používat nebo skladovat jako hlavní činnost podnikání anebo jako jednu z důležitých složek tohoto podnikání. Toto ustanovení se nevztahuje na používání a skladování těchto látek jako nutné součásti přípustného, popř. podmíněně přípustného využití, tzn., je přípustné skladovat nebezpečné látky např. v rámci provozu autoservisu, kde se bez manipulace a uskladnění těchto látek pro jeho provoz neobejdete, ale účelem autoservisu jistě není naplnit halu (provozovnu) těmito látkami či s nimi obchodovat.

Jelikož se ve správním území obce jedná o typické zemědělské areály, nejsou využití směřující k těmto formám vhodná a ani se nepředpokládají. Důvody jsou jednak v blízkosti ploch vyžadujících ochranu (zejména bydlení), tak v umístění areálu zejména s ohledem na případnou dopravní zátěž.

Podmínky prostorového uspořádání

nové stavby musí respektovat výškovou hladinu okolní zástavby a nesmí vytvářet maximální výška stavebních záměrů 12 m od rostlého terénu, toto omezení se nevztahuje na typické vertikální stavby pro zemědělství, jako jsou např. sila – Tato omezení jsou odvozena z potřeb výškové hladiny staveb a to ať již staveb pro zemědělství, či staveb pro výrobu a skladování. Výška 12 metrů je dostatečná pro tato využití. Vertikální stavby pro zemědělství mají výjimku a bude záležet na navazujících řízeních, zda konkrétní záměr bude přípustný či nikoli.

minimální podíl zeleně 30 % z vymezené plochy

U ploch výroby a skladování je stanoven minimální podíl zeleně. Hodnota 30 % byla zvolena s ohledem na rozlehlost ploch, nutnost ozelenění a hospodaření s vodou, jejich smysluplnou využitelnost a současně efektivitu z pohledu investora. Jedná se o běžné omezení, které má zajistit, aby se celá plocha „nezabetonovala". Tato hodnota byla stanovena s ohledem na obvykle požadovaný minimální podíl zeleně v plochách výroby a skladování. Jedná se o nezpevněné plochy (s vyloučením zatravňovacích tvárnic), které budou plnit funkci biologicky aktivních ploch umožňujících mimo jiné zasakování vody do spodních vrstev půdy a tím sycení vodních recipientů. Důvodem je nejenom možnost zasakování srážkových vod, ale také vlastní ozelenění areálu a jednotlivých staveb a to ať již jako zeleň ochranná a izolační, tak jako zeleň doprovodná.

plochy vodní a vodohospodářské – vodní a vodohospodářské všeobecné – WU

V plochách vodních a vodohospodářských převažují a jsou upřednostněny významným způsobem vodohospodářské funkce.

Základ vymezení plochy je nutné spatřovat ve vyhlášce č. 157/2024 Sb., blíže v § 25 odst. 1, kde je uvedeno, že: *„Plochy vodní a vodohospodářské se samostatně vymezují za účelem zajištění podmínek pro nakládání s vodami, ochrany před škodlivými účinky povodní a sucha, regulace vodního režimu území a plnění dalších účelů stanovených zejména právními předpisy upravujícími oblast vod a ochrany přírody a krajiny."*. Z této definice vyplývá **hlavní využití plochy (převažující účel využití):** vodohospodářské využití.

Přípustné využití:

vodohospodářské využití včetně vodních útvarů

Obdobně jak uvádí § 25 odst. 2 vyhlášky 157, plochy vodní a vodohospodářské zahrnují zejména pozemky vodních ploch, koryt vodních toků a jiné pozemky určené pro převažující vodohospodářské využití. Plochy vodní a vodních toků jsou vymezeny zejména na pozemcích evidovaných v katastru nemovitostí jako vodní plocha. V příloze vyhlášky č. 357/2013 Sb., bod 1 kód 11 je vodní plocha definována jako pozemek, na němž je koryto vodního toku, vodní nádrž, močál, mokřad nebo bažina.

Nepřípustné využití

jakákoli budova či přístřešek

Snahou tohoto ustanovení je zamezit budování jakýchkoli budov či přístřešků v rámci těchto ploch. Krajina správního území obce je natolik cenná a zachovalá, že její zaplevelení různými stavbami a zařízeními je v zásadním rozporu s hodnotami území.

Další podmínky využití, které jsou stanoveny pro plochy vodní a vodohospodářské jsou odůvodněny v plochách zemědělských anebo lesních.

plochy zemědělské – zemědělské všeobecné - AU

Plochy zemědělské jsou v územním plánu vymezeny zejména na zemědělském půdním fondu tvořeném v řešeném území zejména pozemky zemědělsky obhospodařovanými. Neznamená to, že součástí těchto ploch nejsou další prvky v krajině např. menší a nevýznamné vodní plochy, vodní toky, či remízky, účelové pozemní komunikace. Znamená to, že v těchto plochách převládá zemědělské využití, ale současně není ani zpochybněna nutnost respektování a podpora ekologické stability území, či jeho využití pro vedení liniových staveb či umisťování dalších staveb a zařízení, ale vždy s přihlédnutím k hlavnímu využití a určité míře „zdravého rozumu“ při správním uvážení konkrétního orgánu. Proto jsou také za určitých podmínek přípustná či podmíněně přípustná různá využití, která nesouvisí přímo se samotným zemědělstvím, ale nepřímo vlastně zajišťují jeho dlouhodobou udržitelnost. A to ať již se jedná o stabilizující prvky v krajině (vodní plochy a toky, předěly mezi jednotlivými lány například v podobě mezí a alejí), tak protierozní opatření, zalesňování, pozemní komunikace. Všechna využití ploch zemědělských se musí orientovat na jeho hlavní využití (tj. zajištění podmínek pro zemědělství) při respektování zvyšování ekologické stability krajiny. Změny druhů pozemků musí probíhat na logických místech, tzn., není-li nutno zalesňovat uprostřed pole (např. z důvodu zvýšení ekologické stability či půdní eroze), nemělo by toto zalesnění uprostřed zemědělské půdy být povoleno. Stejně tak přípustné a podmíněně přípustné stavby a zařízení mohou být povolovány jen v souladu s hlavním využitím. To že součástí ploch zemědělských jsou také např. vodní plochy či toky neznamená, že jsou tyto prvky popřeny, či dokonce znemožněno jejich využívání, udržování a rekonstrukce. S ohledem na zkušenosti posledních let a v návaznosti na koncepci uspořádání krajiny jsou do nepřípustného využití doplněny body, které by měly jednoznačně ochránit volnou krajinu před nežádoucími využitími zejména formami výroben elektrické energie, umisťování různých staveb a zařízení, které ať už skrytě či zcela otevřeně budou sloužit pro rekreaci či bydlení a zabránit různému druhu znepřístupňování volné krajiny.

Základ vymezení plochy je nutné spatřovat ve vyhlášce č. 157/2024 Sb., blíže v § 26 odst. 1, kde je uvedeno, že: *„Plochy zemědělské se samostatně vymezují za účelem zajištění podmínek pro převažující zemědělské využití.“*. Z této definice vyplývá **hlavní využití plochy (převažující účel využití):** zemědělské obhospodařování pozemků.

Přípustné využití:

zemědělské obhospodařování pozemků

Plochy zemědělské jsou v územním plánu vymezeny zejména na zemědělském půdním fondu tvořeném v řešeném území zejména pozemky zemědělsky obhospodařovanými. Dle *§ 1 odst.*

2 zákona č. 334/1992 Sb. tvoří zemědělský půdní fond pozemky zemědělsky obhospodařované, to je orná půda, chmelnice, vinice, zahrady, ovocné sady, trvalé travní porosty a půda, která byla a má být nadále zemědělsky obhospodařována, ale dočasně obdělávána není (dále jen zemědělská půda). Dle § 1 odst. 3 zákona č. 334/1992 Sb. *do zemědělského půdního fondu náležejí též rybníky s chovem ryb nebo vodní drůbeže a nezemědělská půda potřebná k zajišťování zemědělské výroby, jako polní cesty, pozemky se zařízením důležitým pro polní závlahy, závlahové vodní nádrže, odvodňovací příkopy, hráze sloužící k ochraně před zamokřením nebo zátopou, technická protierozní opatření apod.* Cílem stanovení tohoto využití plochy je poukázat na zemědělské obhospodařování, kterým je zejména pěstování rostlin a chov hospodářských zvířat na zemědělském půdním fondu, jenž je jednou z hlavních složek životního prostředí. Neznamená to, že součástí těchto ploch nejsou další prvky v krajině, např. menší vodní plochy, vodní toky, či remízky, účelové pozemní komunikace. S ohledem na podrobnost územního plánu toto znamená, že v těchto plochách převládá obhospodařování zemědělských pozemků, ale současně není ani zpochybněna nutnost respektování a podpora ekologické stability území, či jeho využití pro vedení liniových staveb či umisťování dalších staveb a zařízení, ale vždy s přihlédnutím k hlavnímu využití a určité míře zdravého „selského rozumu“. Za určitých podmínek jsou tak přípustná či podmíněně přípustná různá využití, která nesouvisí přímo se samotným zemědělstvím, ale nepřímo vlastně zajišťují jeho dlouhodobou udržitelnost či souvisí s užíváním krajiny. A to ať již se jedná o stabilizující prvky v krajině (vodní plochy a toky, meze či jiné předěly mezi zemědělskými pozemky), tak protierozní opatření, zalesňování, komunikace atd. Všechna přípustná či podmíněně přípustná využití musí respektovat hlavní využití (tj. zemědělství). Změny druhů pozemků musí probíhat na logických místech, tzn., není-li nutno zalesňovat uprostřed pole (např. z důvodu zvýšení ekologické stability či půdní eroze), nemělo by toto zalesnění uprostřed zemědělské půdy být povoleno. Stejně tak další stavby a zařízení mohou být povolovány jen v souladu s hlavním využitím. To že součástí ploch zemědělských jsou také např. vodní plochy či toky neznamená, že jsou tyto prvky popřeny, či dokonce znemožněno jejich využívání, udržování a rekonstrukce.

změny druhu pozemků na trvalý travní porost a ovocný sad bez oplocení a bez možnosti umisťování staveb a zařízení (ani těch bezprostředně souvisejících se sadem) a bez provádění zemních prací a změn terénu

Cílem podmínek využití je jasně deklarovat, které změny druhu pozemků jsou bezproblémové, jedná se většinou o takové změny, které zvyšují ekologickou stabilitu krajiny, současně je však zcela zřejmé, že se za toto využití nemůže schovávat zastavování nebo oplocování krajiny. Skryté záměry a „salámová“ metoda na umístění jiných stavebních záměrů ve volné krajině je nepřípustná a nelze ji odůvodňovat změnou druhu pozemku na sad, následně sad oplotit a následně umisťovat doplňkové stavby, stavby pro rodinnou rekreaci, rodinný dům apod. Toto využití pouze umožňuje změnu druhu pozemků, tím také jeho účel končí.

vodní útvary – *(§ 2 odst. 3 zákona č. 254/2001 Sb.)*

Vodní útvar byl zvolen jako univerzální pojem obsažený ve vymezených pojmech v § 2 vodního zákona. Na něj navazují další pojmy, které jsou tak v pojmu vodní útvar obsaženy, např. vodní plocha, pod vodními plochami jsou zase obsaženy vodní toky. Proto toto přípustné využití umožňuje vodní útvary a tím také všechny obecně užívané pojmy (vodní plochy, vodní toky, vodní nádrže, koryta vodního toku, rybníky, jezera atd.). S tím souvisí přípustné činnosti, které je možné v území povolit, aby tyto stavební záměry mohly vůbec reálně existovat – hráze, přelivy, výpusti, odbahnění, revitalizace území atd. včetně jejich rekonstrukcí. Je nutno zdůraznit, že se nejedná o různé doplňkové stavby a zařízení, např. na nářadí, sila. Ty nejsou pro samotnou existenci rybníka nezbytně nutné.

stavební záměry pro předcházení povodním a na ochranu před povodněmi – *(§ 63 a § 65*

zákona č. 254/2001 Sb.)
Jedná se o stavební záměry a jiná opatření pro předcházení povodním zejména pro zadržení nebo zdržení vody v krajině či zvýšení její retenční schopnosti a na ochranu před povodněmi.

stavební záměry a jiná opatření proti vodní a větrné erozi
Stavební záměry, jako vodohospodářská opatření zpomalující odtok vody z krajiny (protierozní meze, průlehy, zasakovací pásy, záchytné příkopy, terasy, …).

les včetně staveb pro plnění funkcí lesa – (§ 2 písm. a) zákona č. 289/1995 Sb.)
V těchto plochách se často vyskytují i lesní porosty, které zasahují zemědělský půdní fond, vyžadující hospodaření v lese. Les v tomto případě představuje ekotonální společenstva, která jsou důležitá pro biodiverzitu krajiny. Součástí lesa jsou také stavby pro plnění funkcí lesa dle *§ 1 odst. 1 vyhlášky č. 433/2001 Sb.*

územní systém ekologické stability – *(§ 1 vyhlášky č. 395/1992 Sb.)*

zeleň - zejména doprovodná, liniová, izolační
Do krajiny samozřejmě patří také zeleň, která zabezpečuje základní ekologické toky v krajině, a plní další funkce.

drobná architektura (menší sakrální stavby [např. kříže, boží muka, výklenkové kapličky], památníky, sochy, lavičky, informační panely, tabule, desky apod.)
Tradičními prvky krajiny jsou menší sakrální stavby, např. kříže, boží muka, výklenkové kapličky, dále též památníky, sochy, lavičky, informační panely, tabule, desky apod. Územní plán tak jasně deklaruje, že v těchto plochách nepřipouští mimo jiných hygienická zařízení, ekologická a informační centra a naopak informační panely, tabule, desky jsou přípustné. Důvodem je v souladu s cíli a úkoly územního plánování jasná ochrana nezastavěného území. Blíže viz odůvodnění níže.

dočasné oplocenky při výsadbě lesa a mimo lesní pozemky dočasná ohrazení pozemků pro pastvu zvířat např. formou elektrických ohradníků či jednoduchého dřevěného ohrazení

dopravní a technická infrastruktura obecního významu včetně komunikací pro pěší a cyklisty (včetně cyklistických stezek) mimo záměry výslovně uvedené jako nepřípustné, v případě technické infrastruktury pouze pro účely propojení distribuční soustavy nebo připojení odpovídajícího vodohospodářského, zemědělského či lesnického účelu

***(§ 21 odst. 2 a § 22 odst. 2 vyhlášky č. 157/2024 Sb.)* definice obecního významu viz také výrok kapitola definice pojmů**
Obecní význam je pojem zahrnující:

a) místní význam (tj. svým významem, rozsahem nebo využitím neovlivňuje území více obcí)
b) nadmístní význam nenaplňující atributy nadmístnosti stanovené v zásadách územního rozvoje (a tudíž neřešení na úrovní územně plánovací dokumentace kraje).

§ 12 písm. g) stavebního zákona stanovuje, že plochou nebo koridorem nadmístního významu je plocha nebo koridor, které svým významem, rozsahem nebo využitím ovlivní území více obcí. Zásady územního rozvoje vymezí plochy nebo koridory nadmístního významu viz § 77 stavebního zákona. Záležitosti nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje, mohou být součástí územního plánu, pokud to krajský úřad jako nadřízený orgán ve stanovisku podle § 84 stavebního zákona z důvodu potřeby jejich nadmístní koordinace nevyloučí.
Proto změny v území nadmístního významu, které nenaplňují atributy nadmístnosti stanovené v ZÚR, mohou být součástí řešení územního plánu a tudíž v rozhodovací pravomoci na úrovni obcí. Klasickým příkladem je dopravní a technická infrastruktura, kdy často záměr zasahuje na území více obcí. Při kombinaci s nepřípustným využitím, jsou v tomto bodě

připuštěny zejména záměry typu místních a účelových komunikací včetně těch spojujících dvě obce, zlepšení parametrů silnic zejména II. a III. třídy, meziobecní vodovody, kanalizace atd. Dále sem patří zejména stavby a zařízení související s bydlením, občanským vybavením, atp., které jsou nezbytné a potřebné pro fungování území (např. chodníky, zpevněné pozemní komunikace, vodovody, kanalizace, plynovody, stavby a zařízení pro zneškodňování odpadních vod, trafostanice, energetická a komunikační vedení, elektronická komunikační zařízení).
Dalším z příkladů, jež toto ustanovení připouští zejména ve vztahu k plochám veřejných prostranství, je např. pozemní komunikace zpřístupňující rodinný dům vedená přes pozemky různých majitelů. Pokud se týká ploch veřejných prostranství, je jejich charakteristikou zachování veřejné přístupnosti. Plochy veřejných prostranství jsou vymezeny bez ohledu na vlastnictví konkrétního pozemku. Pro pořádek uvádíme definici veřejného prostranství uvedenou v § 34 zákona o obcích: „*Veřejným prostranstvím jsou všechna náměstí, ulice, tržiště, chodníky, veřejná zeleň, parky a další prostory přístupné každému bez omezení, tedy sloužící obecnému užívání, a to bez ohledu na vlastnictví k tomuto prostoru*.“. Pokud nový majitel zachová veřejnou přístupnost této komunikace lze ji v plochách zejména bydlení či veřejných prostranství připustit bez ohledu na její vlastnictví či na vlastnictví pozemků, do kterých je umístěna.
Odůvodnění nového stavebního zákona vysvětluje, že plocha nebo koridor nadmístního významu jsou plochy nebo koridory, které svým významem, rozsahem nebo využitím ovlivní území více obcí. Rozlišení souvisí s rozdělením kompetencí mezi stát, kraje a obce ve věcech územního plánování. Proto místní záměry a i některé nadmístní záměry jsou v kompetenci územního plánu na úrovni obecní samosprávy. Pojem obecní význam nelze spojovat s vlastnictvím obce jako subjektu, ale je spojen s tím, že obec jako samosprávný celek může tyto záměry řešit ve své územně plánovací dokumentaci bez ohledu na vlastnictví.

Komunikace pro pěší a cyklisty jsou zde výslovně zmíněny v návaznosti na nepřípustné využití a řešení problematiky § 122 stavebního zákona. Jako nepřípustné jsou uvedeny některé záměry dle § 122 stavebního zákona. Jedním ze záměrů, který není v nepřípustném využití výslovně zmíněn, jsou cyklistické stezky. Aby nedocházelo k různým výkladům, jsou „pro jistotu“ v přípustném využití výslovně uvedeny komunikace pro pěší a cyklisty včetně cyklistických stezek. Proto územní plán nebrání povolení cyklistických stezek v rámci podmínek využití této plochy.

Dovětek „mimo záměry výslovně uvedené jako nepřípustné“ jasně odkazuje na to, že není přípustná veškerá technická infrastruktura. Jelikož jsou výslovně v nepřípustném využití zmíněny některé záměry technické infrastruktury, jsou tyto nepřípustné a nelze se odvolávat na toto obecné ustanovení v přípustném využití. Nepřípustné jsou tak výrobny a zdroje energie včetně výroben elektřiny z obnovitelných zdrojů, zařízení pro akumulaci energie, dobíjecí stanice, zásobníky plynu, stavby a zařízení pro nakládání s odpady – blíže viz zdůvodnění nepřípustného využití.

Podmíněně přípustné využití

změny druhu pozemků na orná půda jen za podmínek, **že přípustná ztráta půdy erozí nepřekročí limitní hodnoty; nezhorší a nenaruší stav ploch významných z hlediska ochrany přírody a krajiny (např. územního systému ekologické stability)**
Změna druhu pozemku vychází z ustanovení § 2 zákona o ochraně zemědělské půdy a upozorňuje dotčený orgán, popř. povolující orgán na nutnost posouzení těchto podmínek.

změny druhu pozemků na lesní pozemek nebo na vodní plochu jen **za podmínek**, **že budou prokázány logické vazby v krajině (např. hydrologické, půdoochranné, ekologické, estetické); o pozemky I. a II. tříd ochrany zemědělské půdy se může jednat pouze v**

případě, že navrhované zalesnění je nezbytně nutné k zajištění ochrany zemědělského půdního fondu anebo ochrany životního prostředí
Konkrétní změny druhu pozemků je nutné posoudit ve vztahu ke stanoveným podmínkám. Jak je již uvedeno výše, změny druhů pozemků musí probíhat na logických místech, tzn., není-li nutno zalesňovat uprostřed pole (např. z důvodu zvýšení ekologické stability či půdní eroze), nemělo by toto zalesnění uprostřed zemědělské půdy být povoleno.

Nepřípustné využití

jakákoli budova či přístřešek
V těchto plochách je cílem umožnit využití, která bezprostředně vychází z charakteru nezastavěného území. Doprovodné a snad i často související budovy či přístřešky je nutno v rámci navrhovaného řešení územně plánovací dokumentace posoudit dle konkrétního záměru a případně pro ně vymezit pro ně specifickou plochu. Podrobnější zdůvodnění je níže u odrážky týkající se řešení v návaznosti na § 122 stavebního zákona.
změna druhu pozemku na zahrada
Na základě zkušeností posledních let vede změna druhu pozemku na zahradu ke přeměně nezastavěného území na území zastavěné a tím skryté změně využití zemědělských pozemků. Z tohoto důvodu byla tato změna druhu pozemku stanovena jako nepřípustná. Definice zahrady dle přílohy vyhlášky č. 357/2013 Sb. je: Pozemek, *na němž se trvale a převážně pěstuje zelenina, květiny a jiné zahradní plodiny, zpravidla pro vlastní potřebu; souvisle osázený ovocnými stromy nebo ovocnými keři, který zpravidla tvoří souvislý celek s obytnými a hospodářskými budovami.* Cílem tohoto ustanovení, resp. vyloučení změn druhů pozemků na zahrada, je zabránit umísťování záměrů, z nichž následně bude vyplývat přímý či nepřímý tlak na takové využívání nezastavěného území, které bylo od samého počátku zahrnuto do nepřípustného využití včetně oplocení.

bydlení - včetně staveb pro bydlení – *(§ 13 písm. b) a c) nového stavebního zákona)*

rekreace - včetně staveb pro rodinnou rekreaci – *(příloha vyhlášky č. 357/2013 Sb. bod 4 kód 8)*

občanské vybavení a ubytování – včetně staveb a zařízení občanského vybavení a ubytovacích zařízení – zejm. komerčního charakteru *(13 písm. e) a f) nového stavebního zákona)*

výroba a skladování – včetně staveb pro výrobu a skladování a staveb pro zemědělství – *(§ 13 písm. g) a h) nového stavebního zákona)*

záměry pro vodní hospodářství, vyhledávání, průzkum a těžbu nerostů a zvláštní zásahy do zemské kůry, zemědělství a lesnictví, ochranu přírody a krajiny a zlepšení podmínek jeho využití pro rekreaci a cestovní ruch, například hygienická zařízení a informační centra, zázemí lesních mateřských škol a výdejen lesních mateřských škol - mimo uvedených jako přípustné

Nepřípustné je umisťování záměrů pro vodní hospodářství, vyhledávání, průzkum a těžbu nerostů a zvláštní zásahy do zemské kůry, zemědělství a lesnictví, ochranu přírody a krajiny a zlepšení podmínek jeho využití pro rekreaci a cestovní ruch, například hygienická zařízení a informační centra, zázemí lesních mateřských škol a výdejen lesních mateřských škol mimo těch, které jsou výslovně umožněny v přípustném nebo podmíněně přípustném využití. Toto ustanovení reaguje na § 122 stavebního zákona, který umožňuje územně plánovací dokumentaci výslovně vyloučit v nezastavěném území umisťování záměrů uvedených v tomto paragrafu. Územní plán jasně deklaruje, že vyjmenované záměry v těchto plochách nepřipouští. Důvodem jsou významné dopady jednotlivých záměrů nejen do nezastavěného

území, které je nutno posoudit na základě předložených konkrétních záměrů a nikoli tyto záměry benevolentně připustit „všude“.

Zpracovatel této možnosti využil a vzhledem k hodnotám území a samotnému řešení územního plánu vyloučil uvedené záměry. Samotné řešení územního plánu umožňuje umístění těchto staveb v jiných plochách dle způsobu využití, které odpovídají uspořádání a kontinuálnímu využití území v souladu s cíli a úkoly územního plánování a toto řešení je prověřeno a odsouhlaseno v rámci procesu pořízení územně plánovací dokumentace. V souladu s cíli a úkoly územního plánování se tak do řešení územního plánu promítá charakteristická ochrana nezastavěného území s cílem zachování hodnotné volné krajiny bez rušivých elementů včetně uvedených záměrů. Na základě hodnot území, rovného přístupu k jednotlivým vlastníkům, nediskriminaci některých odvětví (proč zrovna tyto záměry ano a ostatní ne) a zvážení dopadů návrhu územního plánu jsou tyto záměry z volné krajiny vyloučeny, resp. z ploch vymezených v nezastavěném území vypuštěno mimo jiných umisťování všech budov. Ve své podstatě řešení vychází z premisy „ne každý pozemek musí mít svou boudičku“. Základem řešení je dlouhodobý pohled na problematiku využití nezastavěného území. Jak je uvedeno, cílem tohoto kroku je vypustit obecné umožnění těchto činnosti v nezastavěném území. Důvodem navrhovaného řešení je ochrana hodnot území včetně ochrany nezastavěného území a ochrany krajinného rázu před nežádoucím zastavěním a využitím, jež je zajišťována ve veřejném zájmu. Umisťování jakýchkoli staveb zejména budov v nezastavěném území by mělo podléhat objektivnímu posouzení konkrétního záměru v koncepčním dokumentu, jehož schválení podléhá širokému konsensu v rámci procesu pořizování včetně uplatnění práva na samosprávu. Není cílem tyto činnosti zcela vyloučit, ale jejich umístění posoudit případně v samostatné změně územního plánu s ohledem na souvislosti v území a vymezení samostatné plochy, která tato využití připustí.

Naopak drobná architektura a tradiční stavby v krajině, dále informační panely, tabule, desky, atp. jsou přípustné. Mimo to některé z těchto záměrů je možno povolit s odkazem na přípustné a podmíněně přípustné využití také v těchto plochách. Zde vyloučená nepřípustná využití je možno realizovat v rámci jiných ploch zejména urbanizovaného území a není nutné jimi zaplevelovat volnou krajinu. Navazující zdůvodnění je možno najít u odrážky drobné architektury v přípustném využití.

Mimo jiných jsou vyloučeny záměry pro těžbu nerostů. Jedná se o specifickou problematiku, která se téměř vždy přináší do území mnoho negativních vlivů. Vyhláška č. 157/2024 Sb. umožňuje v územním plánu vymezit plochy těžby, které se samostatně vymezují za účelem zajištění podmínek pro hospodárné využívání nerostů a dalších surovin a pro ochranu životního prostředí při těžební činnosti a úpravě nerostů a dalších surovin. Plochy těžby zahrnují zpravidla pozemky povrchových dolů, lomů a pískoven, pozemky pro ukládání dočasně nevyužívaných nerostů, dalších surovin a odpadů, kterými jsou výsypky, odvaly a odkaliště, pozemky rekultivací a pozemky staveb a technologických zařízení pro těžbu. Do plochy těžby lze zahrnout pozemky související dopravní a technické infrastruktury.

Vymezení uvedených ploch je navrhováno a schvalováno v pravomoci, organu územního plánování. Tyto plochy je nutné jednoznačně rozlišovat od ploch, vymezených příslušným orgánem státní správy na základě předpisů horního pravá. Jedna se zejména o plochy chráněných ložiskových území, plochy dobývacích prostorů, plochy vymezené v povolení k otvírce, přípravě a dobývání výhradních ložisek. Z uvedeného vyplývá, že uvedená CHLÚ, DP a POPD jsou vstupními limity pro orgány územního plánování a jejich vyznačení je vždy součástí výkresu limitů. Z příslušných ustanovení horního zákona vyplývá povinnost jejich vyznačení také v grafické části odůvodnění územního plánu – koordinačním výkresu.

V mnohých případech, zvláště u chráněných ložiskových území s předpokládanou budoucí těžbou, dochází ke střetu zájmů např. ochrany přírody, ochrany zemědělského půdního fondu

nebo pozemků určených k plnění funkcí lesa, s předpokládaným rozvojem obce, potřebou chránit plochy pro budoucí dopravní stavby nebo stavby technické infrastruktury. Zjištění těchto rozporů by mělo být zřejmé již z průzkumů a rozborů - z okruhu problémů k řešení uvedených v textové části a dále z problémového výkresu. V řadě případů se tyto střety nároků již vymezených CHLU a DP s vytvářením podmínek trvalého souladu všech hodnot území (veřejný zájem chráněný orgány územního plánování podle stavebního zákona) mohou prokázat až po zpracování návrhu řešení územního plánu. Tyto problémy je nezbytné řešit z podnětu orgánu územního plánování spolu s příslušným správním úřadem. Tato otázka může být velmi významná zejména v případě CHLÚ ležících v těsné blízkosti zastavěných území obcí, v urbanizovaných územích aglomerací se značným soustředěním infrastruktury apod. Na základě těchto poznatků by měl projektant posoudit a navrhnout vhodná řešení v souladu s cíli a úkoly územního plánování. Není přípustné, aby podmínky využití v územně plánovací dokumentaci dávaly bianko šek na těžbu ve správním území obce bez komplexního posouzení v širších souvislostech, neboť případně vymezené plochy v územním plánu budou zpravidla rozsáhlejší než již vymezená chráněna ložisková území a dobývací prostory, např. z důvodu ochrany životního prostředí, nároků dopravy vyvolané těžbou (otázky vymezení ploch pro úpravu stávajících komunikací), ochrany ploch určených pro jiné funkce s vyššími nároky na kvalitu prostředí (bydlení, rekreace, zdravotnictví, sociální služby či školství apod.). V územním plánu je nezbytné navrhnout a dohodnout vhodná kompromisní řešení, která se stanou závaznými pro další rozhodování schválením tohoto územního plánu.

výrobny a zdroje energie včetně výroben elektřiny z obnovitelných zdrojů, zařízení pro akumulaci energie, dobíjecí stanice, zásobníky plynu

Dále zpracovatel reaguje na znění § 10 odst. 1 písm. b) stavebního zákona, kde jsou v definici technické infrastruktury patřící do veřejné infrastruktury zahrnuty také výrobny a zdroje energie, zařízení pro akumulaci energie, dobíjecí stanice, zásobníky plynu, stavby a zařízení pro nakládání s odpady, což se promítá do znění § 122 stavebního zákona. Obdobně jako výše je možno tyto stavební záměry v nezastavěném území výslovně vyloučit. Platí stejné důvody jako v předešlém bod začínající textem záměry pro vodní hospodářství.

stavby a zařízení pro nakládání s odpady

viz předchozí bod

ohrazování, oplocování, zaplocování a jiné zamezování přístupnosti území mimo uvedených jako přípustné a podmíněně přípustné

Jak již bylo v textu odůvodnění několikrát uvedeno, ohrazování, oplocování, zaplocování a jiné zamezování přístupnosti území je ve volné krajině nežádoucí a proto je nutné jej eliminovat či omezit pouze na nejnutnější případy.

odstavování či parkování mobilních zařízení a staveb v podobě maringotek apod.

S ohledem na zkušenosti posledních let a v návaznosti na koncepci uspořádání krajiny jsou do nepřípustného využití doplněny body, které by měly jednoznačně ochránit volnou krajinu nejen před nežádoucími využitími zejména formami výroben elektrické energie, umisťování různých staveb a zařízení, které ať už skrytě či zcela otevřeně budou sloužit pro rekreaci a bydlení (viz nepřípustná využití výše), ale také zabránit různému druhu znepřístupňování volné krajiny a využívání nevhodným způsobem. Na základě konzultace s dotčenými orgány je konkrétně zmiňováno umisťování mobilních zařízení a staveb, které je možno postihnout v nepřípustném využívání pozemku, který je např. veden jako trvalý travní porost, ale již několik měsíců na něm stojí bez jakéhokoli povolení maringotka či mobilní domek.

doprava v klidu – odstavná stání, parkovací stání a garáže (*§ 21 odst. 3 vyhlášky č.*

157/2024)

obory, farmové chovy, zájmové chovy a podobné činnosti mimo stávající

Farmové chovy a zájmové chovy nejsou právními předpisy přímo definovány, ale mnoho právních předpisů tyto pojmy používá. Proto je možno jejich výklad čerpat z těchto právních předpisů, zejména pak ze zákona č. 166/1999 Sb., veterinární zákon, zákona č. 449/2001 Sb., o myslivosti, zákona č. 289/1995 Sb., lesní zákon. § 2 písm. j) zákona o myslivosti definuje oboru jako druh honitby s podmínkami pro intenzivní chov zvěře s obvodem trvale a dokonale ohrazeným nebo jinak uzpůsobeným tak, že chovaná zvěř z obory nemůže volně vybíhat.

Cílem je zdůraznit nepřípustnost těchto činností a ochránit tak volnou krajinu před velkými tlaky na tyto činnosti. Není cílem tyto činnosti a priory zcela vyloučit, ale jejich umístění posoudit v samotné změně s ohledem na souvislosti v území a vymezení speciální plochy, která oborní, zájmový nebo farmový chov připustí. Stávající obory a farmové chovy historicky provozované jsou ve svém původním rozsahu přípustné. Nelze je zvětšovat bez projednání záměru na zvětšení stávající obory v územně plánovací dokumentaci.

plochy lesní – lesní všeobecné – LU

V plochách lesních převažují a jsou upřednostněny významným způsobem funkce lesa.

Základ vymezení plochy je nutné spatřovat ve vyhlášce č. 157/2024 Sb., blíže v § 27 odst. 1, kde je uvedeno, že: *„Plochy lesní se samostatně vymezují za účelem zajištění podmínek využití pozemků pro les.“*. Z této definice vyplývá **hlavní využití plochy (převažující účel využití):** les. Dle zákona jsou lesem lesní porosty (§ 2 písm. c zákona č. 289/1995 Sb.) a stavby pro plnění funkcí lesa (*§ 5 písm. a) vyhlášky č. 146/2024).*

Přípustné využití:

hospodaření v lese – (*§ 2 písm. d) zákona č. 289/1995 Sb.)*

stavby pro plnění funkcí lesa – (*§ 5 písm. a) vyhlášky č. 146/2024)*

Další podmínky využití, které jsou stanoveny pro plochy lesní, jsou odůvodněny v plochách zemědělských.

plochy smíšené krajinné – smíšené krajinné všeobecné – MU

Plochy smíšené krajinné jsou vymezeny na pozemcích, které jsou pro volnou krajinu důležité s ohledem na její mimoprodukční funkce. Jedná se zejména o plochy cenné z hlediska krajiny jako celku a plochy biokoridorů územního systému ekologické stability. Plochy smíšené nezastavěného území jsou vymezeny za účelem podpory ekologické stability. Tyto plochy neumožňují rozhodující části organismů trvalou dlouhodobou existenci, avšak umožňují jejich migraci mezi biocentry a plní další stabilizující funkce v krajině. Tomu odpovídají stanovené podmínky pro využití plochy, kterými jsou ekologická stabilizace krajiny, podpora migrace organismů mezi biocentry a zprostředkování stabilizujících vlivů na okolní intenzivněji využívanou krajinu. Využití by mělo směřovat k jejich funkčnosti, aby napomohly stabilizaci krajiny a migraci mezi jednotlivými stabilními částmi území.

Základ vymezení plochy je nutné spatřovat ve vyhlášce č. 157/2024 Sb., blíže v § 29 odst. 1, kde je uvedeno, že: *„Plochy smíšené krajinné se samostatně vymezují v případech, kdy je účelné zajistit smíšené zemědělské, lesní, vodní a vodohospodářské využití území“*. Z této definice vyplývá **hlavní využití plochy (převažující účel využití): ekologická stabilizace krajiny a podpora migrace organismů.**

Přípustné využití:

opatření k vytváření stabilnějších částí krajiny

viz úvodní text k ploše

Další podmínky využití, které jsou stanoveny pro plochy smíšené krajinné, jsou odůvodněny v plochách zemědělských.

i) 11. odůvodnění vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování bezpečnosti státu a ploch pro asanaci

Návrh územního plánu vymezuje dvě stavby veřejné infrastruktury, pro něž je možno vyvlastnit. Jedná se o záměry vymezené zásadami územního rozvoje, které jsou zpřesněné v územním plánu. První záměr se týká vybudování východního obchvatu Lomnice nad Lužnicí, který zasahuje na správní území obce Frahelž (VD.1) a druhý umožňuje elektrizaci stávající železnice č. 226 včetně případné úpravy trasy železnice (VD.2). Z hlediska celospolečenského zájmu obě stavby splňují požadavky na veřejně prospěšnou stavbu, což také prokázaly zásady územního rozvoje, ve kterých jsou tyto stavby zahrnuty taktéž do veřejně prospěšných staveb.

i) 12. odůvodnění kompenzačních opatření podle zákona o ochraně přírody a krajiny

Kompenzační opatření nebylo nutné v územním plánu stanovovat. Jestliže orgán ochrany přírody svým stanoviskem významný vliv podle § 45h odst. 1 zákona 114/1992 nevyloučí, musí být územní plán předmětem posouzení podle tohoto odstavce postupem podle zákona o posuzování vlivů na životní prostředí. Má-li na základě posouzení podle tohoto odstavce územní plán významný negativní vliv na předmět ochrany nebo celistvost evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti, musí předkladatel zpracovat varianty řešení, jejichž cílem je významný negativní vliv vyloučit, nebo v případě, že vyloučení není možné, alespoň zmírnit. Tyto varianty musí být posouzeny podle tohoto odstavce postupem podle zákona o posuzování vlivů na životní prostředí. Kompenzační opatření uvede příslušný orgán ochrany přírody ve stanovisku podle § 54 odst. 1 nového stavebního zákona. V rámci procesu pořízení nebylo požadováno posouzení vlivu na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast a tudíž není ani nutno stanovovat kompenzační opatření.

i) 13. odůvodnění vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie

V územním plánu je stanovení podmínky o rozhodování o změnách v území podmíněnou zpracováním územní studie vymezeno ve třech zastavitelných plochách navržených na jihozápadě a západě sídla. Je nezbytné, aby bylo podrobněji vyřešeno navázání na charakter stávající zástavby a napojení na dopravní a technickou infrastrukturu.

Podmínka územní studie v ploše znamená, že jakýkoli stavební záměr v těchto plochách, může být realizován až poté, co bude zpracována územní studie, která prověří podrobnější podmínky pro využití plochy, a o níž budou data vložena do evidence územně plánovací činnosti. Pořízení územní studie musí být zajištěno v rozsahu § 67 stavebního zákona. Ve výrokové části územního plánu Frahelž jsou stanoveny podmínky pro pořízení této studie, které musí být při jejím zpracování dodrženy. Podmínka pořízení územní studie bývá stanovena pro velké, popř. na rozvoj území složité rozvojové plochy. Vzhledem k velikosti a složitosti ploch je nutno zpracovat podrobnější poklad, který stanoví základní podmínky využití území včetně dopravního skeletu a veřejných prostranství.

Dále byla stanovena přiměřená lhůta pro pořízení územní studie. Lhůta pro pořízení územní studie a vložení dat o územní studii do evidence územně plánovací činnosti byla stanovena

přiměřeně, vzhledem k platnosti územního plánu, místním podmínkám a znalosti poměrů v území, a je stanovena do šesti let od nabytí účinnosti tohoto územního plánu. Rozsah ploch podmíněných zpracováním územní studie je zobrazen ve výkrese základního členění území.

i) 14. odůvodnění kapitoly vymezení definic pojmů, které nejsou definovány v tomto zákoně (stavební zákon) nebo v právních předpisech

Za venkovský charakter území je možno pro účely tohoto územního plánu považovat takový charakter území, ve kterém je zřetelné přímé spojení obyvatel se sídlem, krajinou a přírodou. Stavby by měly respektovat svým architektonickým a urbanistickým pojetím hodnoty území, měly by navazovat na své bezprostřední okolí a být citlivě zasazené do organismu venkovského sídla. Je třeba též zohlednit stanovenou výškovou hladinu zástavby a nevytvářet nepřirozené výškové nebo objemové dominanty. Venkovský charakter nové zástavby rodinných domů lze vytvořit v podobě samostatně stojících rodinných domů či dvojdomů, zasazených do soukromé zeleně, která přirozeně přejde do zeleně veřejných venkovských prostranství. Nejedná se v žádném případě o zástavbu tvořenou řadovými domy šířky pozemků do 12 m či vícepodlažními objekty. Zcela v rozporu s hodnotami území je umisťování stavebních záměrů typu mobilních domů (mobilhome, mobilheim, mobilhouse apod.). Tyto stavby a zařízení v žádném případě nelze považovat za souladné s venkovským charakterem území.

Nerušící výroba a služby
Výrobní činnost a služby, jejichž negativní vliv na okolí nepřekročí hranice pozemků sousedních vlastníků, a které nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení v území a slouží zejména obyvatelům obce.

Zázemí
Je soubor všech zařízení a staveb poskytující podporu stanoveného využití. Zázemí samo o sobě nevypovídá o stanoveném využití území, ale úzce s ním souvisí a dotváří jej. Jedná se o drobné doplňkové stavby, zpravidla pod společným oplocením, podporující stanovené využití území.

Samozásobitelství
Tím je myšlena běžná spotřeba rodiny. Je možné chovat domácí zvířata, obhospodařovat užitkovou zahradu, avšak pouze v malém měřítku, bez produkční funkce směřující k prodeji. Za samozásobitelství nelze považovat chov desítek kusů krav, koní, prasat, atp.

Obecní význam
Obecní význam je pojem zahrnující:

a) místní význam (tj. svým významem, rozsahem nebo využitím neovlivňuje území více obcí)
b) nadmístní význam nenaplňující atributy nadmístnosti stanovené v zásadách územního rozvoje (a tudíž neřešení na úrovní územně plánovací dokumentace kraje).

§ 12 písm. g) stavebního zákona stanovuje, že plochou nebo koridorem nadmístního významu je plocha nebo koridor, které svým významem, rozsahem nebo využitím ovlivní území více obcí. Zásady územního rozvoje vymezí plochy nebo koridory nadmístního významu viz § 77 stavebního zákona. Záležitosti nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje, mohou být součástí územního plánu, pokud to krajský úřad jako nadřízený orgán ve stanovisku podle § 84 stavebního zákona z důvodu potřeby jejich nadmístní koordinace nevyloučí.
Proto změny v území nadmístního významu, které nenaplňují atributy nadmístnosti stanovené

v ZÚR, mohou být součástí řešení územního plánu a tudíž v rozhodovací pravomoci na úrovni obcí. Klasickým příkladem je dopravní a technická infrastruktura, kdy často záměr zasahuje na území více obcí. Při kombinaci s nepřípustným využitím, jsou v tomto bodě připuštěny zejména záměry typu místních a účelových komunikací včetně těch spojujících dvě obce, zlepšení parametrů silnic zejména II. a III. třídy, meziobecní vodovody, kanalizace atd. Dále sem patří zejména stavby a zařízení související s bydlením, občanským vybavením, atp., které jsou nezbytné a potřebné pro fungování území (např. chodníky, zpevněné pozemní komunikace, vodovody, kanalizace, plynovody, stavby a zařízení pro zneškodňování odpadních vod, trafostanice, energetická a komunikační vedení, elektronická komunikační zařízení).
Dalším z příkladů, jež toto ustanovení připouští zejména ve vztahu k plochám veřejných prostranství, je např. pozemní komunikace zpřístupňující rodinný dům vedená přes pozemky různých majitelů. Pokud se týká ploch veřejných prostranství, je jejich charakteristikou zachování veřejné přístupnosti. Plochy veřejných prostranství jsou vymezeny bez ohledu na vlastnictví konkrétního pozemku. Pro pořádek uvádíme definici veřejného prostranství uvedenou v § 34 zákona o obcích: „*Veřejným prostranstvím jsou všechna náměstí, ulice, tržiště, chodníky, veřejná zeleň, parky a další prostory přístupné každému bez omezení, tedy sloužící obecnému užívání, a to bez ohledu na vlastnictví k tomuto prostoru*.“. Pokud nový majitel zachová veřejnou přístupnost této komunikace lze ji v plochách zejména bydlení či veřejných prostranství připustit bez ohledu na její vlastnictví či na vlastnictví pozemků, do kterých je umístěna.
Odůvodnění nového stavebního zákona vysvětluje, že plocha nebo koridor nadmístního významu jsou plochy nebo koridory, které svým významem, rozsahem nebo využitím ovlivní území více obcí. Rozlišení souvisí s rozdělením kompetencí mezi stát, kraje a obce ve věcech územního plánování. Proto místní záměry a i některé nadmístní záměry jsou v kompetenci územního plánu na úrovni obecní samosprávy. Pojem obecní význam nelze spojovat s vlastnictvím obce jako subjektu, ale je spojen s tím, že obec jako samosprávný celek může tyto záměry řešit ve své územně plánovací dokumentaci bez ohledu na vlastnictví. Vodní nádrž je jedním z druhů vodní plochy.

Základní pojmy upravuje vyhláška č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální vyhláška).

vodní plocha - Pozemek, na němž je koryto vodního toku, **vodní nádrž**, močál, mokřad nebo bažina.

rybník - Umělá **vodní nádrž** určená především k chovu ryb s možností úplného a pravidelného vypouštění

vodní nádrž přírodní - Pozemek, na kterém je **vodní nádrž**, která nebyla vytvořena přírodní záměrnou lidskou činností (například jezero, přírodní deprese naplněná vodou apod.).
vodní nádrž umělá - Pozemek, na kterém je **vodní nádrž** vytvořená záměrnou lidskou činností s výjimkou rybníku a bazénu ke koupání (například velká vodní nádrž vytvořená přehradou, malá vodní nádrž, nádrž vytvořená zatopením vytěžených ploch apod.).

Limity využití území vyplývající z řešení územního plánu = **výstupní limity.**

vodní útvary

Vodní útvar byl zvolen jako univerzální pojem obsažený ve vymezených pojmech v § 2 vodního zákona. Na něj navazují další pojmy, které jsou tak v pojmu vodní útvar obsaženy, např. vodní plocha, pod vodními plochami jsou zase obsaženy vodní toky. Proto toto přípustné využití umožňuje vodní útvary a tím také všechny obecně užívané pojmy (vodní nádrže, koryta vodního toku, rybníky, jezera atd.). S tím souvisí přípustné činnosti, které je

možné v území povolit, aby tyto stavební záměry mohly vůbec reálně existovat – hráze, přelivy, výpusti, odbahnění, revitalizace území atd. včetně jejich rekonstrukcí. Je nutno zdůraznit, že se nejedná o různé doplňkové stavby a zařízení, např. na nářadí, sila. Ty nejsou pro samotnou existenci rybníka nezbytně nutné.

§ 2 vodního zákona

Vymezení pojmů

(1) Povrchovými vodami jsou vody přirozeně se vyskytující na zemském povrchu; tento charakter neztrácejí, protékají-li přechodně zakrytými úseky, přirozenými dutinami pod zemským povrchem nebo v nadzemních vedeních.

(2) Podzemními vodami jsou vody přirozeně se vyskytující pod zemským povrchem v pásmu nasycení v přímém styku s horninami; za podzemní vody se považují též vody protékající podzemními drenážními systémy a vody ve studních.

(3) Vodním útvarem je vymezené významné soustředění povrchových nebo podzemních vod v určitém prostředí charakterizované společnou formou jejich výskytu nebo společnými vlastnostmi vod a znaky hydrologického režimu. Vodní útvary se člení na útvary povrchových vod a útvary podzemních vod.

(4) Útvar povrchové vody je vymezené soustředění povrchové vody v určitém prostředí, například v jezeru, ve vodní nádrži, v korytě vodního toku.

(5) Silně ovlivněný vodní útvar je útvar povrchové vody, který má v důsledku lidské činnosti podstatně změněný charakter.

(6) Umělý vodní útvar je vodní útvar povrchové vody vytvořený lidskou činností.

(7) Útvar podzemní vody je vymezené soustředění podzemní vody v příslušném kolektoru nebo kolektorech; kolektorem se rozumí horninová vrstva nebo souvrství hornin s dostatečnou propustností, umožňující významnou spojitou akumulaci podzemní vody nebo její proudění či odběr.

§ 3 katastrálního zákona

(2) Pozemky se člení podle druhů na ornou půdu, chmelnice, vinice, zahrady, ovocné sady, trvalé travní porosty, lesní pozemky, vodní plochy, zastavěné plochy a nádvoří a ostatní plochy. Orná půda, chmelnice, vinice, zahrady, ovocné sady a trvalé travní porosty jsou zemědělskými pozemky.

příloha katastrální vyhlášky

definuje druh pozemku vodní plocha jako - Pozemek, na němž je koryto vodního toku, vodní nádrž, močál, mokřad nebo bažina.

definuje způsob využití pozemku rybník - Umělá vodní nádrž určená především k chovu ryb s možností úplného a pravidelného vypouštění. Druh pozemku 11 vodní plocha

§§ 43, 44 vodního zákona

§ 43
Vodní toky

(1) Vodní toky jsou povrchové vody tekoucí vlastním spádem v korytě trvale nebo po převažující část roku, a to včetně vod v nich uměle vzdutých. Jejich součástí jsou i vody ve slepých ramenech a v úsecích přechodně tekoucích přirozenými dutinami pod zemským povrchem nebo zakrytými úseky.

§ 44

Koryta vodních toků

(1) Protéká-li vodní tok po pozemku, který je evidován v katastru nemovitostí jako vodní plocha, je korytem vodního toku tento pozemek. Protéká-li vodní tok po pozemku, který není evidován v katastru nemovitostí jako vodní plocha, je korytem vodního toku část pozemku zahrnující dno a břehy koryta až po břehovou čáru určenou hladinou vody, která zpravidla stačí protékat tímto korytem, aniž se vylévá do přilehlého území.

(2) Přirozeným korytem vodního toku je koryto nebo jeho část, které vzniklo přirozeným působením tekoucích povrchových vod a dalších přírodních faktorů nebo provedením opatření k nápravě zásahů způsobených lidskou činností a které může měnit svůj směr, podélný sklon a příčný profil.

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

Územní plán neobsahuje záměr nadmístního významu, který není řešen v zásadách územního rozvoje.

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

Lze konstatovat, že zastavěné území je účelně využíváno. K zastavění je umožněno využívat volných pozemků v zastavěném území, stavebních proluk a některých ploch získaných zbořením přežilých budov a zařízení. S rozvojem zastavěného území je spojen i rozvoj veřejné infrastruktury (zejm. veřejných prostranství, zeleně), pro které byly v zastavěném území vymezeny samostatné plochy, pro zachování prostupnosti sídla a racionálního rozvoje urbanistické struktury sídla.

Při vymezování zastavitelných ploch bylo přihlédnuto k limitům využití území a ostatním skutečnostem, které se dotýkají správního území obce. Také bylo reagováno na již nastavené rozvojové tendence v území a na požadavky vlastníků, kteří podávali návrhy na změny v území. Všechny vymezené zastavitelné plochy navazují na stávající zastavěné území. Cílem návrhu územního plánu je optimalizovat využití zastavěného území a navrhnout odůvodnitelné množství nových ploch. Současně územní plán nemůže pominout řešení platného územního plánu a zajišťuje tak určitou kontinuitu a právní jistotu pro vlastníky pozemků.

Zahušťování zástavby má své přirozené meze, nesmí se dostat do konfliktu s celkovým charakterem a hodnotami sídla; nevhodnost zastavění některých ploch je dána historickou zkušeností. Kromě toho při očekávaném zvětšení velikosti obce vzroste význam zeleně veřejných ploch včetně veřejné zeleně uvnitř sídla. Navíc ne všichni obyvatelé bydlí komfortně a žádoucí zvyšování životní úrovně vyvolá určité požadavky i bez zvýšení počtu obyvatel. Se zvýšením počtu obyvatel je pak nutno kalkulovat, protože k němu vlivem okolností v každém případě dochází a docházet bude.

Řešení návrhu územního plánu navazuje na řešení stávající územně plánovací dokumentace. Rozvoj bydlení se opírá o skutečnosti uvedené níže včetně dobré dopravní dostupnosti větších

center osídlení a atraktivní klidné bydlení. Množství zastavitelných ploch odpovídá aktuálním požadavkům na rozvojové záměry s přiměřenou rezervou a časovým výhledem platnosti územního plánu. Tyto záměry lze vhodně umístit ve vymezených zastavitelných plochách. Navrhovaným řešením by mělo být dosaženo rovnováhy potřeby a nabídky, kdy nabídka musí přiměřeně převyšovat poptávku.

Demografický vývoj posledních desetiletí:

Rok	Číslo obce	Název obce	Stav 1.1.	Narození	Zemřelí	Přistě-hovalí	Vystě-hovalí	Přírůstek přirozený	Přírůstek migrační	Přírůstek celkový	Stav 31.12.
1991	562637	Frahelž	170	-	4	1	3	-4	-2	-6	164
1992	562637	Frahelž	164	-	2	2	3	-2	-1	-3	161
1993	562637	Frahelž	161	3	3	-	6	-	-6	-6	155
1994	562637	Frahelž	155	-	-	-	4	-	-4	-4	151
1995	562637	Frahelž	151	2	2	-	1	-	-1	-1	150
1996	562637	Frahelž	150	1	2	-	1	-1	-1	-2	148
1997	562637	Frahelž	148	-	1	6	4	-1	2	1	149
1998	562637	Frahelž	149	2	-	6	6	2	-	2	151
1999	562637	Frahelž	151	-	1	1	6	-1	-5	-6	145
2000	562637	Frahelž	145	1	2	5	10	-1	-5	-6	139
2001	562637	Frahelž	149	2	1	11	3	1	8	9	158
2002	562637	Frahelž	158	1	2	3	8	-1	-5	-6	152
2003	562637	Frahelž	152	4	1	1	5	3	-4	-1	151
2004	562637	Frahelž	151	-	4	4	5	-4	-1	-5	146
2005	562637	Frahelž	146	1	-	1	2	1	-1	-	146
2006	562637	Frahelž	146	1	1	5	4	-	1	1	147
2007	562637	Frahelž	147	1	1	7	4	-	3	3	150
2008	562637	Frahelž	150	3	3	8	2	-	6	6	156
2009	562637	Frahelž	156	2	-	1	1	2	-	2	158
2010	562637	Frahelž	158	1	3	11	1	-2	10	8	166
2011	562637	Frahelž	161	1	3	1	2	-2	-1	-3	158
2012	562637	Frahelž	158	2	3	12	5	-1	7	6	164
2013	562637	Frahelž	164	2	2	1	4	-	-3	-3	161
2014	562637	Frahelž	161	-	1	1	2	-1	-1	-2	159
2015	562637	Frahelž	159	2	5	6	3	-3	3	-	159
2016	562637	Frahelž	159	-	2	4	7	-2	-3	-5	154
2017	562637	Frahelž	154	1	3	4	8	-2	-4	-6	148
2018	562637	Frahelž	148	2	6	5	2	-4	3	-1	147
2019	562637	Frahelž	147	5	2	5	3	3	2	5	152
2020	562637	Frahelž	152	-	3	5	3	-3	2	-1	151
2021	562637	Frahelž	150	3	2	5	7	1	-2	-1	149

Vývoj obyvatel od sledovaného roku 1991 nebyl zásadně proměnlivý, kdy postupně docházelo ke střídavému snižování následně zvyšování počtu obyvatel s oscilací kolem 155. Nejvyšší počet obyvatel ke konci roku byl 166 a to v roce 2010, naopak nejnižší v roce 2000 139 obyvatel. V posledním sledovaném roce – rok 2021 – se počet obyvatel ustálil na čísle 149 trvale žijících obyvatel.

Cílem územního plánu je umožnit minimálně udržení tohoto počtu a k tomuto cíli vytvořit předpoklady. S ohledem na předpokládaný vývoj obyvatel a požadavkům na rozvoj bydlení v nových rodinných domech je reálná potřeba v horizontu 15 let cca 22,5 rodinných domů.

Vzhledem k charakteru sídla je možno počítat průměrně s velikostí jednoho stavebního pozemku pro jeden rodinný dům cca 1 400 m^2 a s větší 60 % rezervou pro vymezení zastavitelných ploch. Tuto rezervu je možno odůvodnit zejména umístěním obce v blízkosti silnice I. třídy I/24, které z obce Frahelž dělá atraktivní klidnou lokalitu k bydlení, ale zároveň výborně dopravně dostupnou. Přitažlivost obce potvrzuje zájem o výstavbu v posledních letech, zvýšení požadavků na změny v území. Obecným trendem je, že zájem o výstavbu má stále stoupající tendence a zvláště atraktivními se stávají sídla, která leží v dobré dopravní dostupnosti center vyšší občanské vybavenosti. Kromě výstavby nových rodinných domů, nabývá na atraktivitě také intenzivní rekonstrukce stávajícího bytového fondu.

V současné době se buduje zástavba v řádu několika rodinných domů a roste zájem o výstavbu zejména v návrhových plochách na jihozápadě sídla Z.4 a Z.5.

Pro vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch je zvolena časový úsek 15 let, což je běžná doba platnosti územního plánu (ve vztahu legislativních změn, četnosti změn a vývoje v území). Pro výpočet je tak zvolena hodnota časového období 15 roků. S ohledem na předpokládaný vývoj obyvatel a požadavkům na rozvoj bydlení v nových rodinných domech je reálná potřeba v předpokládaném časovém horizontu 15 roků cca 22,5 rodinných domů (cca 1,5 rodinného domu na každý rok).

Plocha připadající na jeden dům je odborným odhadem a zvyklostmi v území určena na 1400 m^2. Tato velikost je samozřejmě proměnlivá a záleží na umístění zastavitelné plochy, ale pro výpočet je pro zjednodušení brána tato hodnota. Je odůvodněna charakterem sídla, uvažovaným charakterem bydlení a přidružených funkcí. Pokud má být obec budována v tržním prostředí, musí existovat rezerva, tedy přiměřený převis nabídky, který u takto složené obce ovlivněné dobrou dopravní dostupností musí být cca 60%. Tuto rezervu je možno odůvodnit zejména umístěním obce na důležitém silničním tahu zvýrazněné železniční tratí se zastávkou. Výhodné umístění obce potvrzuje zájem o změny v území v posledních letech. To vše je podpořeno dobrou dostupnosti významných center osídlení.

bydlení

Výpočet potřeby ploch je 1400 x 22,5 x 1,6 = 57 600 m^2 zastavitelných ploch pro bydlení.

Návrh územního plánu vymezuje plochy pro rozvoj bydlení 52 227 m^2.

Toto řešení lze považovat za odpovídající předpokládanému vývoji sídla a potřebám obce. Do této výměry je nutno také započíst veřejná prostranství včetně uličních prostorů, které jsou v tuto chvíli vymezovány částečně, avšak mohou značnou část ploch pro bydlení odčerpat. Vymezovány jsou ve většině případů plochy pro bydlení, jejichž součástí však budou také budoucí veřejná prostranství včetně uličních prostorů a další případná využití jako např. veřejná zeleň, hřiště apod. Tato využití sice navýší výměru zastavitelných ploch pro bydlení, ale sama o sobě k bydlení nebudou využívána. Možnosti doplnění zástavby uvnitř zastavěného území jsou omezené.

Návrh v sídle vycházel z jejího dlouhodobého rozvojového potenciálu. Navrhovaná možnost rozvoje bydlení odpovídá velikosti sídla a jeho postavení ve struktuře osídlení. Využití zastavěného území je omezeno jeho hodnotou (včetně polohy v Chráněné krajinné oblasti Třeboňsko). Doplnění zástavby uvnitř zastavěného území je omezené.

veřejná prostranství

Návrh územního plánu přistoupil k vymezení nových veřejných prostranství souvisejících se zastavitelnými plochami Z.1, Z.5, Z.6. Tyto plochy umožňují jak umístění dopravní a technické infrastruktury, tak zkvalitnění a rozšíření zeleně v sídle. V ploše Z.1 umožňuje

plocha veřejných prostranství zokruhování dopravních cest v sídle, konkrétně po severních humnech. Ostatní dvě plochy zajišťují dostatečnou šíři veřejného prostoru souvisejícího s bydlením.

zeleň – veřejná zeleň

Tato návrhová plocha na jihu sídla je logicky navázána na největší rozvojovou lokalitu v území. Její funkce je nejenom estetická, ale plocha vytváří plynulý přechod do volné krajiny současně s odcloněním rozlehlého zemědělského areálu umístěného na jih od sídla.

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

Územní plán nevymezuje prvky regulačního plánu.

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

Tabulka vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené pro plnění funkcí lesa (všechny výměry jsou uvedeny v ha).

tabulka zábor verze pro společné jednání

označení plochy / koridoru	navržené využití	souhrn výměry záboru (ha)	třída ochrany/výměra					odhad výměry záboru, na které bude provedena rekultivace na zemědělskou půdu	informace o existenci závlah	infomace o existenci odvodnění	informace o existenci staveb k ochraně pozemku před erozní činností vody	informace podle ustanovení § 3 odst. 2 písm g
			I.	II.	III.	IV.	V.					
SV.1	smíšená obytná	1,4385		1,4385				0,0000	NE	NE	NE	NE
SV.2	smíšená obytná	0,7068			0,7068			0,0000	NE	NE	NE	NE
SV.3	smíšená obytná	0,3763			0,3763			0,0000	NE	ANO	NE	NE
SV.4	smíšená obytná	0,6493			0,6493			0,0000	NE	ANO	NE	NE
SV.5	smíšená obytná	2,1983			2,1983			0,0000	NE	ANO	NE	NE
SV.6	smíšená obytná	0,1535		0,0247	0,1288			0,0000	NE	NE	NE	NE
SV - celkem	smíšená obytná	5,5227	0,0000	1,4632	4,0595	0,0000	0,0000	0,0000				
PU.1	veřejná prostranství	0,3503		0,3503				0,0000	NE	NE	NE	NE
PU.2	veřejná prostranství	0,0551			0,0551			0,0000	NE	ANO	NE	NE
PU.3	veřejná prostranství	0,0090		0,0090				0,0000	NE	NE	NE	NE
PU - celkem	veřejná prostranství	0,4144	0,0000	0,3593	0,0551	0,0000	0,0000	0,0000				
ZS.1	zeleň	0,1878			0,1878			0,0000	NE	ANO	NE	NE
ZS - celkem	zeleň	0,1878	0,0000	0,0000	0,1878	0,0000	0,0000					
CPZ.1	dopravní infrastruktura	1,5651			1,5651			0,0000	NE	ANO	NE	NE
CPZ - celkem	dopravní infrastruktura	1,5651	0,0000	0,0000	1,5651	0,0000	0,0000					
CELKEM		**7,6900**	**0,0000**	**1,8225**	**5,8675**	**0,0000**	**0,0000**					

tabulka záborů verze pro veřejné projednání

označení plochy / koridoru	navržené využití	souhrn výměry záboru (ha)	třída ochrany/výměra					odhad výměry záboru, na které bude provedena rekultivace na zemědělskou půdu	informace o existenci závlah	infomace o existenci odvodnění	informace o existenci staveb k ochraně pozemku před erozní činností vody	informace podle ustanovení § 3 odst. 2 písm g
			I.	II.	III.	IV.	V.					
SV.1	smíšená obytná	0,6801		0,6801				0,0000	NE	NE	NE	NE
SV.2	smíšená obytná	0,7068			0,7068			0,0000	NE	NE	NE	NE
SV.3	smíšená obytná	0,3763			0,3763			0,0000	NE	ANO	NE	NE
SV.4	smíšená obytná	0,7717			0,7717			0,0000	NE	ANO	NE	NE
SV.5	smíšená obytná	2,1983			2,1983			0,0000	NE	ANO	NE	NE
SV.6	smíšená obytná	0,1535		0,0247	0,1288			0,0000	NE	NE	NE	NE
SV - celkem	smíšená obytná	4,8867	0,0000	0,7048	4,1819	0,0000	0,0000	0,0000				
PU.1	veřejná prostranství	0,3776		0,3776				0,0000	NE	NE	NE	NE
PU.2	veřejná prostranství	0,0551			0,0551			0,0000	NE	ANO	NE	NE
PU.3	veřejná prostranství	0,0090		0,0090				0,0000	NE	NE	NE	NE
PU - celkem	veřejná prostranství	0,4417	0,0000	0,3866	0,0551	0,0000	0,0000	0,0000				
ZS.x1	zeleň sídelní ostatní - veřejná zeleň	0,1878			0,1878			0,0000	NE	ANO	NE	NE
ZZ.1	zeleň – zahrady a sady	0,0343			0,0343				NE	NE	NE	NE
ZZ.2	zeleň – zahrady a sady	0,2222		0,2222					NE	NE	NE	ANO
ZS - celkem	zeleň	0,4443	0,0000	0,2222	0,2221	0,0000	0,0000					
CPZ.1	dopravní infrastruktura	1,5651			1,5651			0,0000	NE	ANO	NE	NE
CPZ - celkem	dopravní infrastruktura	1,5651	0,0000	0,0000	1,5651	0,0000	0,0000					
CELKEM		**7,3378**	**0,0000**	**1,3136**	**6,0242**	**0,0000**	**0,0000**					

Zdůvodnění navrženého řešení včetně vyhodnocení dodržení zásad plošné ochrany zemědělského půdního fondu stanovených v § 4 zákona, (dále jen „zásady ochrany zemědělského půdního fondu“); je-li návrh předkládán variantně, zdůvodnění obsahuje srovnání variant, a prokázání výrazně převažujícího veřejného zájmu u záboru zemědělské půdy I. a II. třídy ochrany nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu podle § 4 odst. 3 zákona, nejedná-li se o případ podle § 4 odst. 4 zákona

Z hlediska respektování zásad ochrany zemědělského půdního fondu (dále také „ZPF“) vycházel projektant a pořizovatel této územně plánovací dokumentace z § 4 zákona č. 334/1992 Sb. o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů a navrhnul takové řešení, které je z hlediska ochrany ZPF a ostatních zákonem chráněných obecných zájmů nejvýhodnější. Projektant vyhodnotil předpokládané důsledky navrhovaného řešení na ZPF, ve srovnání s jiným možným řešením a zdůvodňuje nejvýhodnější navrhované řešení v níže uvedeném textu. Zdůvodnění, proč je přijaté navrhované řešení nejvýhodnější (nejen z hlediska ochrany ZPF), se však prolíná celou dokumentací změny územního plánu (zejména kapitola komplexní zdůvodnění přijatého řešení).

Navržené řešení vychází ze stavu a vývoje území. Je tak deklarován určitý kontinuální vývoj území v čase a předvídatelnost rozhodování při povolování staveb. Snahou zpracovatele bylo využít plochy tak, aby nezbývaly malé hůře obhospodařovatelné pozemky. Nedochází tak k narušení obdělávatelnosti zemědělských pozemků.

Navržené řešení navazuje na koncepce stanovené v platné územně plánovací dokumentaci včetně urbanistické koncepce a koncepce veřejné infrastruktury.

Při vymezování ploch byla zohledněna skutečnost, že správní území obce se nachází na frekventované dopravní trase s dobrým rozvojovým potenciálem. Důvodem je především dobré dopravní napojení, blízkost zejména města Třeboně a také dobrá dojezdová vzdálenost do krajského města České Budějovice. Vzhledem k této skutečnosti byly navrženy odpovídající plochy pro rozvoj. Navrhované řešení vychází ze zachovalého klidného prostředí v kulturní krajině s dobrou dopravní obslužností zejména díky silnici I/24, která zajišťuje propojení obce s centry vyšší občanské vybavenosti zejména Třeboní, Lomnicí nad Lužnicí, Veselím nad Lužnicí, Českými Budějovicemi. Nedaleko Veselí se silnici I/24 napojuje mimoúrovňovou křižovatkou na dálnici D3. Snahou zpracovatele bylo vymezit dostatečné prostory pro rozvoj jednotlivých způsobů využití v území odpovídající úměrně velikosti a významu obce ve struktuře osídlení a současné zachovat kompaktnost sídla.

Vývoj obyvatel v posledních letech odpovídá rozvoji území. To dokladuje zájem o výstavbu v posledních letech a stále častější žádosti o koupi stavebního pozemku pro bydlení. V současné době probíhá nejenom výstavba nových rodinných domů, ale také intenzivní rekonstrukce stávajícího bytového fondu.

Pro nezemědělské účely není možné ve správním území obce z urbanistického hlediska použít pouze nezastavěné a nedostatečně využité pozemky v zastavěném území nebo nezastavěné plochy stavebních pozemků, proluky a plochy získané zbořením přežilých budov a zařízení. Projektant tedy vymezuje zastavitelné plochy v souladu s cíli a úkoly územního plánování s ohledem na rozvojové podmínky a význam obce ve struktuře osídlení. Zastavitelné plochy jsou vymezeny úměrně vhledem k velikosti správního území obce.

Zastavitelné plochy jsou navrženy v návaznosti na zastavěné území tak, aby jejich využitím nevznikl problém s obhospodařováním okolní zemědělské půdy, a zároveň navazovaly na urbanistickou strukturu sídla. Předpokládaným záborem stanoveným v územním plánu budou zasaženy jen nejnutnější plochy zemědělského půdního fondu.

Návrhem územního plánu nebudou negativně narušeny hydrologické poměry a odtokové poměry v území a síť zemědělských účelových komunikací.

V řešeném území jsou uskutečněny investice do půdy za účelem zlepšení půdní úrodnosti v podobě odvodňovacích zařízení. Jejich rozsah je zobrazen ve výkresu předpokládaných záborů půdního fondu. V navazujících řízeních je nutno zasažení melioračních zařízení zohlednit. V případě dotčení a možnosti narušení meliorovaných ploch je nutno před zahájením záměru provést úpravu drenážního sytému tak, aby nedocházelo k narušení jeho funkčnosti nebo ovlivnění zamokřením navazujících ploch.

bydlení (plochy smíšené obytné)

Na úvod je nutno podotknout, že platný územní plán obce vymezuje více než 9 ha rozvojových ploch pro bydlení. Předkládaný návrh prověřil stávající zastavitelné plochy v územním plánu obce a navrhuje jejich redukci a to zásadním způsobem na cca 5,5 ha.

Frahelž je díky své dobré dopravní (a to jak silniční tak železniční) dostupnosti atraktivní sídlo pro rozvoj bydlení. Rozvoj sídla se směřován v logických dobře dostupných směrech, které budou dotvářet celkovou celistvost sídla. Řešení je navrženo s ohledem na zachovalou

urbanistickou strukturu sídla. Navrhovaná možnost rozvoje bydlení odpovídá jeho velikosti a postavení ve struktuře osídlení. V současné době již v ploše Z.4 probíhá výstavba, která tak dokládá zájem o bydlení v této obci.

Navrženými plochami nedochází k narušení organizace zemědělského půdního fondu, narušení hydrologických a odtokových poměrů v území ani není narušena síť zemědělských účelových komunikací. Převaha navrhovaných ploch leží v III. třídě ochrany zemědělského půdního fondu, který představuje méně produkční půdy. Pouze plocha Z.1 a část plochy Z.6 zasahuje do II. třídy ochrany zemědělského půdního fondu. Tato bonita obepíná sídlo od severozápadu, přes sever až po jeho východní část. Vzhledem k uspořádání sídla tak bylo velmi problematické se záboru na těchto půdách zcela vyhnout. Dle § 4 zákona o ochraně zemědělského půdního fondu lze zemědělskou půdu I. a II. třídy ochrany lze odejmout pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu. V tomto případě spatřujeme převažující veřejný zájem nejen v právu obce na přiměřený rozvoj, ale také z hlediska samotné ochrany zemědělské půdy. Jak je již výše uvedeno, nacházejí se v okolí sídla pouze třídy ochrany II. a III. Z hlediska kvality nelze pominout, že III. třída ochrany je srovnatelná s třídou II. Není možné tvrdit, že jsou tyto dvě třídy tak diametrálně odlišné, že by měla být upřednostněna jedna před druhou. Proto hledisko kvality mezi těmito třídami je minimální. Obě lze považovat za obdobné. Současně ovlivňuje řešení územního plánu stávající uspořádání území. Rozvoj sídla jižním směrem, kde se nachází III. třída ochrany, je omezen rozlehlým zemědělským areálem. Proto převařující veřejný zájem na rozvoji sídla severním směrem, kdy budou zasaženy půdy II. třídy ochrany spatřujeme jednak v obdobné kvalitě půdy kolem celého sídla, nemožnosti více rozvíjet sídlo v jiném směru (západ je zcela nevhodný, východ není možný), a v neposlední řadě také v redukci záborů půdního fondu oproti platné územně plánovací dokumentaci obce.

Jiné směry rozvoje jsou vzhledem k uspořádání území méně vhodné či nevhodné. Z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu by nebylo dosaženo zásadně lepšího řešení, neboť na jih od sídla se nachází pozemky zařazené do III. třídy ochrany.

Jsou tak sledovány obecné zájmy v území, které dlouhodobě stanovují mantinely pro rozvoj sídla. Podrobnější zdůvodnění rozvoje sídla je již popsáno v předcházejících kapitolách zejména „vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch“, „komplexní zdůvodnění přijatého řešení“. Návrh sleduje hlavní rozvojové směry a urbanismus sídla doplňuje po jeho obvodu tak, aby byla zachována jeho kompaktnost.

veřejná prostranství

Návrh územního plánu přistoupil k vymezení nových veřejných prostranství souvisejících se zastavitelnými plochami Z.1, Z.5, Z.6. Tyto plochy umožňují jak umístění dopravní a technické infrastruktury, tak zkvalitnění a rozšíření zeleně v sídle. V ploše Z.1 umožňuje plocha veřejných prostranství zokruhování dopravních cest v sídle, konkrétně po severních humnech. Ostatní dvě plochy zajišťují dostatečnou šíři veřejného prostoru souvisejícího s bydlením.

zeleň – veřejná zeleň

Tato návrhová plocha na jihu sídla je logicky navázána na největší rozvojovou lokalitu v území. Její funkce je nejenom estetická, ale plocha vytváří plynulý přechod do volné krajiny současně s odcloněním rozlehlého zemědělského areálu umístěného na jih od sídla.

Na základě nesouhlasného stanoviska dotčeného orgánu z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu byl návrh územního plánu upraven:

- doplňujeme odůvodnění – V zastavitelné ploše Z.4 jsou povoleny na základě souladu

s platným územním plánem obce další stavby pro bydlení, popř. vlastníci pozemků čekají na vydání nového územního plánu. Pro zastavitelnou plochu tak pozbývá smyslu dále navrhovat podmínku využití v podobě územní studie. Zastavitelná plocha je fakticky z velké části využita. Současně pro sousední zastavitelnou plochu Z.5 zůstává zachována podmínka územní studie, která zajistí mimo jiné efektivní využití v souladu se stanovenými hodnotami.

- Je výrazně redukována zastavitelná plocha Z.1 na severu sídla tak, aby nebyl zasažen půdní blok ve východní části. Současně tak dochází k ucelení lokality se zohledněním stávajícího vedení hlavního kanalizačního sběrače. Při přechodu plochy do volné krajiny je nově navržena přechodová plocha zeleně – zahrady a sady, která zajistí v souladu s hodnotami území pozvolný přechod mezi sídlem a nezastavěným územím. Konečný zábor je „pouze“ o cca 2 000 m^2 menší, avšak ve výsledku je plocha výrazně redukována na východní a severní straně a nově navrhovaná plocha je více vklíněna do zastavěného území. Z hlediska předpokládaných záborů se jedná o výrazně lepší řešení, než bylo navrhováno v návrhu územního plánu verze pro společné jednání.
- Návrhová plocha respektuje požadavek na ochranu zemědělského půdního fondu tím, že zachovává možnost hospodaření bez narušení organizace a využití zemědělského půdního fondu na okolních pozemcích. Jejím vymezením nejsou dotčeny půdy s provedenými investicemi do půdy, nebude narušena prostupnost krajiny. Podmínky pro využití plochy v zastavitelném území jsou navrženy tak, aby toto území mohlo být hospodárně a dostatečně využíváno.
- Sledovaný veřejný zájem, který převažuje nad veřejným zájmem na ochraně zemědělského půdního fondu, je zájem na urbanisticky kvalitním rozvoji obce. Není možné skloubit rozvoj obce se zachováním funkce veškeré stávající zemědělské půdy. Při posuzování veřejného zájmu je nutné zohlednit efektivní využití stávající veřejné infrastruktury, které svědčí o prokazatelném zájmu obce na výstavbě.
- Součástí posouzení existence převažujícího veřejného zájmu bylo i zvážení jiného uspokojivého řešení. Rozvoj východním směrem není možný z důvodu navazujícího sousedního správního území obce Lomnice nad Lužnicí. Dále je možno uvažovat o rozvoji sídla v návaznosti na návrhovou plochu Z.6, avšak významným limitem je zde výskyt bonitně nejcennějších půd II. třídy ochrany. Lokalita je dále k rozvoji nevhodná z důvodu zásahu do rozsáhlého půdního bloku zemědělské půdy a nevyřešené dopravní a technické infrastruktury. Rozvoj sídla západním směrem podél místní komunikace je rovněž limitován vysoce chráněnými zemědělskými půdami II. třídy ochrany. Zábor zemědělské půdy by navíc představoval nežádoucí zásah do volné krajiny, čímž by došlo k výraznému narušení organizace a obhospodařování pozemků zemědělského půdního fondu. Jižní směr pro případný rozvoj obce je omezen zejména rozlehlým zemědělským areálem a zemědělskými pozemky náležejících do souvislých půdních bloků zemědělské půdy, což by vedlo k negativnímu ovlivnění organizace zemědělského půdního fondu a odtokových poměrů. Využití ploch pro výstavbu by kladlo zvýšené nároky na dopravní a technickou infrastrukturu.
- Přestože je dotčena zemědělská půda II. třídy ochrany, bylo podle vzájemného hodnocení lokalit navrhované řešení posouzeno jako nejvýhodnější ve smyslu § 5 odst. 1 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů. Vzhledem k tomu, že lze konkretizovat veřejný zájem, kterým je potřeba vymezení ploch pro bydlení, je možno dovodit, že byla splněna i podmínka dle § 4 odst. 3 cit. zákona.

zdůvodnění předpokládaného záboru PUPFL

Návrh územního plánu nepředpokládá žádné zábory pozemků určených pro plnění funkcí lesa.

n) vyhodnocení připomínek, včetně jeho odůvodnění

bude doplněno na základě projednávání

Poučení :
Proti územnímu plánu Frahelž vydanému formou opatření obecné povahy **nelze** podat opravný prostředek (§ 173 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů).

Přílohy:
1. grafická část územního plánu
2. grafická část odůvodnění územního plánu

…….
Petr Malecha v. r.
starosta obce

……
Jan Hešík v. r.
místostarosta obce