ÚZEMNÍ PLÁN
Frahelž

návrh pro společné jednání

Záznam o účinnosti	
vydávající správní orgán: **Zastupitelstvo obce Frahelž**	datum nabytí účinnosti:
oprávněná úřední osoba pořizovatele jméno a příjmení: **Ing. Miroslav Roubal** funkce: **vedoucí odboru územního plánování a stavebního řádu, MěÚ Třeboň** podpis:	otisk úředního razítka pořizovatele

Zpracovatel:

Jolana Zahrádková Vlastiboř 21, 392 01 Soběslav	razítko projektant
datum vyhotovení: **červenec 2023**	
vypracoval: **Jolana Zahrádková** **Ing. Vlastimil Smítka**	
odpovědný projektant: **Ing. Vlastimil Smítka**	
číslo paré:	

MINISTERSTVO PRO MÍSTNÍ ROZVOJ ČR

Územní plán obce Frahelž byl spolufinancován z prostředků Ministerstva pro místní rozvoj ČR

Obec Frahelž

Zastupitelstvo obce Frahelž, příslušné podle § 6 odst. 5 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále též jen „stavební zákon“), za použití § 43 odst. 4 stavebního zákona, § 171 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, § 13 a přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů (dále též jen „vyhláška 500“)

v y d á v á

územní plán Frahelž

I. Obsah územního plánu

1) Textová část územního plánu obsahuje:

a) vymezení zastavěného území, včetně stanovení data, k němuž je vymezeno 7

b) základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot 7

b) 1. základní koncepce rozvoje území obce 7

b) 2. koncepce ochrany a rozvoje hodnot území 9

c) urbanistická koncepce, včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně 11

c) 1. urbanistická koncepce včetně urbanistické kompozice 11

c) 2. vymezení zastavitelných ploch 12

c) 3. vymezení ploch přestavby 13

c) 4. vymezení systému sídelní zeleně 13

d) koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umisťování, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití 14

d) 1. koncepce dopravní infrastruktury 14

d) 2. koncepce technické infrastruktury 14

d) 3. koncepce občanského vybavení (veřejná infrastruktura) 15

d) 4. koncepce veřejných prostranství 15

e) koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro jejich využití, územního systému ekologické stability, prostupnosti krajiny, protierozních opatření, ochrany před povodněmi, rekreace, dobývání ložisek nerostných surovin a podobně 17

e) 1. koncepce uspořádání krajiny 17

e) 2. plochy změn v krajině 18

e) 3. územní systém ekologické stability 18

e) 4. prostupnost krajiny 18

e) 5. protierozní opatření a ochrana před povodněmi 19

e) 6. rekreace 19

e) 7. dobývání ložisek nerostných surovin 19

f) stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umísťování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona), popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezování stavebních pozemků a intenzity jejich využití) 20

plochy občanského vybavení – občanské vybavení všeobecné – OU 21

plochy občanského vybavení – občanské vybavení –hřbitovy – OH 22

plochy veřejných prostranství – veřejná prostranství všeobecná – PU 23

plochy zeleně – zeleň sídelní ostatní – veřejná zeleň – ZS 25
plochy smíšené obytné – smíšené obytné venkovské – SV 26
plochy dopravní infrastruktury – doprava silniční – DS 28
plochy dopravní infrastruktury – doprava drážní – DD 29
plochy technické infrastruktury – vodní hospodářství – TW 30
plochy výroby a skladování – výroba zemědělská a lesnická – VZ 31
plochy vodní a vodohospodářské – vodní a vodohospodářské všeobecné – WU 33
plochy zemědělské – zemědělské všeobecné – AU 34
plochy lesní – lesní všeobecné – LU 36
plochy smíšené nezastavěného území – smíšené nezastavěného území všeobecné – MU 37

g) vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit 38

g) 1. veřejně prospěšné stavby 38
g) 2. veřejně prospěšné opatření 38
g) 3. stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu 38
g) 4. plochy pro asanaci 38

h) vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo 38

h) 1. veřejně prospěšné stavby 38
h) 2. veřejné prostranství 38

i) stanovení kompenzačních opatření 38

j) vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její pořízení a přiměřené lhůty pro vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti 39

k) definice pojmů, které nejsou obsaženy v právních předpisech 39

l) údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů grafické části 41

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

- výkres základního členění území v měřítku 1 : 5 000,
- hlavní výkres v měřítku 1 : 5 000,
- výkres veřejně prospěšných staveb, opatřeni a asanací v měřítku 1 : 5 000.

a) vymezení zastavěného území, včetně stanovení data, k němuž je vymezeno

Zastavěné území je vymezeno ke dni 1. 2. 2023. Všechna zastavěná území jsou vymezena ve výkrese základního členění území a hlavním výkrese.

b) základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot

b) 1. základní koncepce rozvoje území obce

Zásady celkové koncepce rozvoje obce

- „rozumný“ **rozvoj v mezích možností území odpovídající velikosti sídla a významu obce ve struktuře osídlení**
- **respektovat život a styl života na venkově**

Zásady rozvoje jsou:

- **vycházet z postavení sídla ve struktuře osídlení**:
  - malé sídlo, klidné životní prostředí, zachované hodnoty, hlavní rozvoj sídla orientovat na bydlení
  - základní občanská vybavenost dostupná v cca 4 km vzdálené Lomnici nad Lužnicí, popř. Veselí nad Lužnicí či Třeboni
- **umožnit rozvoj úměrný velikosti a významu sídla odpovídající jeho postavení ve struktuře osídlení**
- **vytvořit podmínky pro nárůst počtu trvale bydlících obyvatel**
- **podporovat prostupnost území** zejména bezpečnost pěšího a cyklistického napojení v území, propojení na okolní sídla
- **zachovat a rozvíjet zeleň**
- **podpořit obnovu ekologické stability**
- **zachovat provázání sídla s volnou krajinou** a podporovat výsadbu dřevin včetně humen
- **podpořit historické uspořádání krajiny doplněním o remízy, meze a další doprovodnou zeleň**
- respektovat limity využití území vyplývající z řešení územního plánu - **výstupní limity**:

  VL1 **územní systém ekologické stability** - je limitující skutečností, kterou je nutno respektovat při využití konkrétní plochy

  VL2 **maximální hranice negativních vlivů** – jsou stanoveny např. pro plochy výroby a skladování – negativní vlivy z těchto ploch nesmí tuto hranici překročit, a stejně tak žádné v budoucnu vyhlašované ochranné pásmo týkající se negativních vlivů na okolí

  VL3 **ochrana chráněného venkovního prostoru a chráněného venkovního prostoru staveb**

  - umístění staveb a zařízení, které mají charakter chráněného venkovního prostoru či chráněného venkovního prostoru staveb - části ploch (např.

bydlení, občanské vybavení), které budou zasaženy negativními vlivy např. nadlimitním hlukem či zápachem (např. z trafostanic, staveb pro zemědělství) nesmí mít charakter chráněného venkovního prostoru ani chráněného venkovního prostoru staveb

- umístění staveb a zařízení, která mohou být zdrojem negativních vlivů – tyto stavby a zařízení, která mohou být zdrojem negativních vlivů, např. hluku či zápachu (např. trafostanice, stavby pro zemědělství), nesmí být umisťovány tak, aby do chráněných venkovních prostorů staveb a chráněných venkovních prostorů zasáhly nadlimitní hodnoty negativních vlivů z těchto staveb a zařízení

Hlavní cíle rozvoje

- **posilovat postavení a atraktivitu sídla**
- **zachovat venkovský charakter území**
- **nenarušit hodnoty území**
- **ochránit nezastavěné území před zastavováním** a jinými využitími, které pro něj nejsou typické – viz koncepce uspořádání krajiny a podmínky využití ploch v nezastavěném území
- pro zachování charakteristického rázu sídla **umožnit široké možnosti využití rozsáhlých budov** zemědělských usedlostí zejména hospodářských částí, které umožní jejich uživatelům reálné využití (při respektování bydlení jako převažujícího účelu využití) a tím jejich údržbu a zachování
- **neoddělovat funkce bydlení, občanského vybavení a nerušící výroby a služeb** v sídle, ale vytvořit propojený organismus živého sídla s kvalitním bydlením, nabídkou pracovních míst a dostupností služeb
- **zachovávat stabilní části přírody a obnovovat ekologickou stabilitu území**
- **nabídnout dostatek příležitostí k nové výstavbě pro trvalé bydlení**
- **posílit možnost zaměstnání v místě**

b) 2. <u>koncepce ochrany a rozvoje hodnot území</u>

- respektovat níže uvedené hodnoty území a utvořit podmínky pro jejich ochranu v podrobnějších dokumentacích a navazujících řízeních

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 1. poloviny 20. století
- budova bývalé školy č. p. 51

sakrální stavby: návesní kaple s božími muky, zděná, výklenková kaplička v lesích za hřbitovem, další stavby drobné sakrální architektury v sídle i ve volné krajině

ochrana hodnot

- všechny stavební záměry, které budou realizovány na vymezené hodnotě nebo hodnotu ovlivňují (úměrně intenzitě vztahu mezi hodnotou a novou, popř. rekonstruovanou stavbou), musejí být posuzovány s ohledem na charakteristické znaky hodnoty (tzn. zejména plošné a prostorové uspořádání staveb, objemy a tvary jednotlivých staveb a konstrukcí, tvarosloví samostatných prvků)
- nesmí být povoleny takové změny v území, které by negativně narušily charakteristické znaky hodnoty, a které by vedly k degradaci či dokonce k devastaci vymezené hodnoty – nástavby se nedoporučují, případné podkroví se snažit zbudovat pouze s využitím stávajících půdních prostor a velmi citlivě zvažovat budování vikýřů (nedoporučují se sdružené vikýře), minimalizovat přístavby zejména viditelné z veřejných prostorů a další zastavování návsí novými stavbami zejména budovami
- úpravy doprovodné zeleně směřovat k tradičním, geograficky původním druhům vegetace

urbanistické hodnoty:

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

ochrana hodnot

- změny v území nesmí negativně narušit stávající urbanistickou strukturu (urbanistické hodnoty) v sídle, charakter zástavby a celkové panorama sídla včetně hodnot
- všechny stavební záměry, které budou realizovány na vymezené hodnotě nebo hodnotu ovlivňují, musejí být posuzovány s ohledem na charakteristické znaky hodnoty (tzn. zejména plošné a prostorové uspořádání území) - minimalizovat nástavby, přístavby zejména viditelné z veřejných prostorů a další zastavování návsí novými budovami
- vytvořit předpoklady pro zachování typického venkovského charakteru zástavby

- úpravy zeleně směřovat k tradičním druhům vegetace
- v urbanisticky hodnotných prostorech neumisťovat nové stavby hlavní

přírodní hodnoty – zejména prvky zeleně v území

PH1 – Rybník Kukačka s břehovou vegetací.
PH2 – Remíz severně od Frahelže.
PH3 – Starý meandr Lužnice s břehovou vegetací.
PH4 – Remíz v lokalitě Na Oborově.
PH5 – Ponědražský potok mezi Ponědražským rybníkem a rybníkem Nový u Frahelže.
PH6 – zeleň v krajině

- nápadné solitérní dřeviny v krajině
- aleje podél komunikací
- břehové porosty vodních toků a ploch včetně hrázových porostů
- luční společenstva v blízkosti vodních toků a nivní společenstva, louky mimo nivy vodních toků
- remízy, liniová zeleň v krajině na mezích a terénních hranách

ochrana hodnot

- veškeré změny v území, které budou realizovány v blízkosti přírodní hodnoty, nebo přímo v hodnotě samotné, musejí být posouzeny tak, aby nedošlo k degradaci či dokonce k devastaci vymezené přírodní hodnoty s ohledem na charakteristické znaky hodnoty (tzn. určující faktory utvářející hodnotu, jak je vysvětleno v odůvodnění územního plánu)
- zachovat a posilovat funkce přírodních hodnot v krajině

c) urbanistická koncepce, včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně

c) 1. urbanistická koncepce včetně urbanistické kompozice

- zachovat převažující obytnou funkci sídla
- rozvoj bydlení podporovat v hlavních rozvojových směrech sever, jih
- podpořit posílení centra sídla, zachovat a ozdravit tento prostor včetně zeleně s orientací na zvyšování jeho kvalitativních stránek
- výrobu, skladování a další bydlení rušící provozy směřovat ke stávajícím zemědělským areálům, regulovat intenzitu využití směrem k minimalizaci negativních vlivů na okolí, maximalizovat odclonění od jiných způsobů využití zejména bydlení, zemědělský areál severně od sídla dále plošně nerozšiřovat
- nerozvíjet sídlo západně od stávající železniční dráhy - neumožnit změnu nezastavěného území na zastavěné území či zastavitelné plochy

c) 2. vymezení zastavitelných ploch

označení zastavitelné plochy (plochy dle způsobu využití)	umístění	způsobu využití plochy	podmínky pro využití plochy	rozhodování o změnách v území podmíněno D, US, RP*)	etapizace
Z.1 (SV.1, PU.1)	Frahelž - sever	bydlení, veřejné prostranství	- podmínkou využití plochy je realizace navrhovaného dopravního napojení lokality - zajistit dostatečnou šíři veřejných prostranství pro obsluhu území včetně staveb pro bydlení – v ploše PU.1 dodržet minimální šíři veřejného prostranství 10 m - zajistit zokruhování veřejných prostranství zejména v návaznosti na stávající návesní prostory - podporovat pozvolný přechod do nezastavěného území - minimální velikost stavebního pozemku pro umístění budovy jako stavby hlavní je 1 200 m^2	NE	NE
Z.2 (SV.2)	Frahelž – západ	bydlení	- charakterem zástavby navázat na sousední zemědělské usedlosti (zejména čp. 4) zejména architektonickým výrazem budov a jejich umístěním na pozemku s důrazem na ochranu hodnot - minimální velikost stavebního pozemku pro umístění budovy jako stavby hlavní je 1 500 m^2	ANO US	NE
Z.3 (SV.3)	Frahelž - jih	bydlení	- charakterem zástavby navázat na sousední čp. 12 zejména architektonickým výrazem budov a jejich umístěním na pozemku s důrazem na ochranu hodnot – vzhledem k sousedním stavbám je možno připustit jak štítovou orientaci, tak orientaci okapovou - minimální velikost stavebního pozemku pro umístění budovy jako stavby hlavní je 1 200 m^2	NE	NE
Z.4 (SV.4)	Frahelž - jih	bydlení	- minimální velikost stavebního pozemku pro umístění budovy jako stavby hlavní je 1 200 m^2	ANO US	NE
Z.5 (SV.5, PU.2)	Frahelž - jih	bydlení, veřejné	- zajistit zokruhování veřejných prostranství zejména ve směru východ západ	ANO US	NE

označení zastavitelné plochy (plochy dle způsobu využití)	umístění	způsobu využití plochy	podmínky pro využití plochy	rozhodování o změnách v území podmíněno D, US, RP*)	etapizace
		prostranství	- minimální velikost stavebního pozemku pro umístění budovy jako stavby hlavní je 1 200 m^2		
Z.6 (SV.6, PU.3)	Frahelž - východ	bydlení, veřejné prostranství	- prostranství pro obsluhu území zejména pro výstavbu staveb pro bydlení - dodržet minimální šíři veřejného prostranství 9 m - v ploše lze umístit jednu stavbu hlavní formou rodinného domu či zemědělské usedlosti	NE	NE
Z.7 (ZS.1)	Frahelž – jih	veřejná zeleň	- nejsou stanoveny	NE	NE

*) dohodou o parcelaci - D, zpracováním územní studie – ÚS nebo vydáním regulačního plánu – RP

c) 3. <u>vymezení ploch přestavby</u>

- plochy přestavby nejsou vymezeny.

c) 4. <u>vymezení systému sídelní zeleně</u>

- respektovat hlavní prvky systému sídelní zeleně:
    - vzrostlá zeleň návesních prostorů včetně trojúhelníkového pozemku zeleně kolem kapličky s křížem
    - dětské a víceúčelové hřiště s vzrostlou zelení za budovou bývalé školy
    - vzrostlá zeleň lemující trasu železnice
    - břehová zeleň řeky Lužnice
    - zeleň u rozcestníku nad železniční zastávkou
    - zeleň vklíněná do organismu sídla formou lesních pozemků na severovýchodě a jihu

- doplnit systém zejména v zastavitelných plochách a v návaznosti na ně – propojit stávající zeleň s konkrétním využitím v zastavitelných plochách – sever, jihozápad, západ
- doplnit systém doprovodnou zelení zejména podél pozemních komunikací
- zachovat a zkvalitňovat prvky systému a vhodně je propojit s aktivním odpočinkem obyvatel
- doplnit ochrannou a izolační zeleň zejména v plochách výroby a skladování a technické infrastruktury
- upřednostňovat především druhy rostlin odpovídající přírodním podmínkám
- podporovat pomocí zeleně postupný přechod mezi zastavěným a nezastavěným územím

d) koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umisťování, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití

d) 1. koncepce dopravní infrastruktury

silniční doprava

- koncepce silniční dopravní infrastruktury je stabilizována - zachovat základní kostru zajišťující obsluhu území – silnice I/24 a další místní a účelové komunikace – tyto komunikace zůstávají z hlediska koncepce nezměněny, dle potřeby je možno je rozšiřovat a upravovat
- respektovat záměr (dle zásad územního rozvoje D10) zlepšení parametrů silnice 1/24 – východní obchvat Lomnice nad Lužnicí
- podporovat propojení pro pěší a cyklisty
- doprava v klidu (zejména garáže, odstavná a parkovací stání) pro požadovaný způsob využití řešit jako součást stavby nebo umístit na stavebním pozemku
- zajistit na stavebním pozemku minimálně dvě parkovací stání pro každou bytovou jednotku, tato podmínka se nevztahuje pro veřejnou občanskou infrastrukturu formou např. domu s pečovatelskou službou, senior domu
- při využívání území ponechat dostatečné rezervy pro úpravu parametrů komunikací, pro zřízení chodníků, pro ukládání inženýrských sítí apod.
- podporovat směrové a šířkové úpravy pozemních komunikací a realizaci nových komunikací (včetně pěších a cyklistických) a to i v rámci ploch s jiným způsobem využití než jsou plochy dopravní infrastruktury

drážní doprava

- respektovat po východním okraji správního území obce procházející jednokolejnou železniční trať č. 226 Veselí nad Lužnicí – České Velenice (Gmünd) včetně železniční stanice
- respektovat záměr (dle zásad územního rozvoje D15) elektrizace stávající železnice Veselí nad Lužnicí – Třeboň – České Velenice, včetně případné úpravy trasy železnice

letecká, vodní doprava ani logistická centra se správního území obce nedotýkají

d) 2. koncepce technické infrastruktury

- technickou infrastrukturu řešit v maximální míře v pozemcích veřejných prostranství a dopravní infrastruktury popř. v souběhu s nimi

zásobování pitnou vodou

- stávající koncepce vyhovující – zásobování pitnou vodou z vodovodu pro veřejnou potřebu, stávající koncepce je vyhovující také pro nárůst spotřeby, např. v důsledku výstavby v zastavitelných plochách

hospodaření s odpadními vodami

- stávající způsob hospodaření s odpadními vodami je vyhovující – vybudována centrální čistírna odpadních vod severně od sídla, stávající koncepce je vyhovující také pro nárůst potřeby hospodaření odpadních vod, např. v důsledku výstavby v zastavitelných plochách

zásobování elektrickou energií

- stávající koncepce vyhovující
- současný stav zásobování elektrickou energií je v celém řešeném území stabilizován a vyhovující
- v případě potřeby možno umístit elektrické vedení, popř. novou trafostanici v plochách jiného způsobu využití, např. v plochách smíšených obytných, výroby a skladování

zásobování plynem

- správní území obce není plynofikováno a plynofikace není ani navrhována, ale 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
- zajišťovat svoz pevného domovního odpadu i nadále mimo správní území obce
- zachovat likvidaci nebezpečného a velkoobjemového odpadu – minimálně dvakrát ročně formou svozu
- shromažďovací místa pro tříděný komunální odpad jsou přípustná v plochách s rozdílným způsobem využití (viz podmínky využití těchto ploch)
- nejsou vymezeny monofunkční plochy pro nakládání s odpady jako např. skládky, spalovny, třídírny odpadů mimo stávajících

d) 3. koncepce občanského vybavení (veřejná infrastruktura)

- základní občanské vybavení odpovídá velikosti a významu sídla, vyšší občanská vybavenost je dostupná v nedalekém městě Lomnice nad Lužnicí, popř. Veselí nad Lužnicí či Třeboni
- zohlednit a zachovat umístění stávajícího občanského vybavení patřícího do veřejné infrastruktury – obecního úřadu, hasičská zbrojnice, obchodu se smíšeným zbožím
- stávající hřbitov v jižní části správního území obce je respektován
- koncepce ochrany obyvatelstva je vyhovující – nejsou vymezeny monofunkční plochy pro ochranu obyvatelstva, neboť je možné zájmy ochrany obyvatelstva realizovat v rámci podmínek využití ploch
- ostatní možnosti občanského vybavení prolínat s dalšími využitími území v rámci podmínek využití ploch

d) 4. koncepce veřejných prostranství

- respektovat hlavní prvek v podobě centrálního návesního prostoru včetně kaple, autobusové zastávky a požární nádrže
- respektovat veřejné prostranství u rozcestníku v blízkosti železniční zastávky
- respektovat další veřejná prostranství zejména v podobě komunikací
- doplnit systém (zejména v zastavitelných plochách a v návaznosti na ně):
    - doplnit a zokruhovat systém v zastavitelné ploše na severu sídla

    - doplnit a zokruhovat systém v zastavitelné ploše na jihu sídla
    - doplnit systém v zastavitelné ploše na východě sídla
- nová veřejná prostranství lze také umisťovat v ostatních plochách s jiným způsobem využití zejména zastavitelných plochách pro bydlení – význam bude odpovídat velikosti a potřebám konkrétní plochy
- zachovat a zkvalitňovat hlavní prvky systému a vhodně je propojit s aktivním odpočinkem obyvatel
- při uplatňování zeleně upřednostňovat především autochtonní druhy rostlin odpovídající přírodním podmínkám

e) koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro jejich využití, územního systému ekologické stability, prostupnosti krajiny, protierozních opatření, ochrany před povodněmi, rekreace, dobývání ložisek nerostných surovin a podobně

e) 1. koncepce uspořádání krajiny

- podporovat opatření zvyšující biodiverzitu a zajistit ochranu ekologicky stabilních částí krajiny
- podporovat změny směřující k větší ekologické stabilitě ploch, např. zatravňování, zalesňování, vytváření vodních ploch a mokřadů
- podporovat opatření vedoucí k rozdělení rozsáhlých zemědělských ploch zejména zachovat a podporovat předěly v krajině v podobě mezí, alejí, remízků a ostatních krajinných prvků zvyšující různorodost krajiny
- zachovat a podporovat luční a pastvinná společenstva, nivní společenstva a nízkostébelné trávníky v krajinných enklávách, které jsou základním stanovištěm i pro ekotonální společenstva
- podporovat protipovodňová a protierozní opatření v krajině
- umožnit změny druhů pozemků např. zatravňování, zalesňování, vytváření vodních ploch, ale vždy za splnění k tomu uvedených podmínek (viz kapitola f) výrokové části územního plánu stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití)
- dbát na přirozené zadržování vody v krajině a podporovat vsak srážkových vod do půdy
- podporovat revitalizace vodních toků
- udržovat břehové partie vodních útvarů s přírodním charakterem a litorálním pásmem, mokřadní společenstva, lesní komplexy a dřeviny rostoucí mimo les a další zeleně v krajině, jako nejstabilnější části správního území obce
- za dodržení zákonných podmínek umožnit umístění polních hnojišť a komunitní kompostování bez umisťování nadzemních objektů, zastřešování apod.
- v nezastavěném území neumisťovat stavební záměry pro výrobu energie – větrné elektrárny, fotovoltaické elektrárny, bioplynové stanice, apod.
- v nezastavěném území nepovolovat stavby, zařízení a objekty pro bydlení, rekreaci apod. nebo objekty tuto činnost umožňující druhotně např. seník, včelín s pobytovou místností
- v nezastavěném území neumisťovat výrobky plnící funkci stavby, mobilní stavby a zařízení typu (maringotky, mobilní domky, mobilní chatky, mobilní buňky, mobilheimy, tiny houses, kontejnerové objekty, vagóny, karavany, skříně z náklaďáků, stavební buňky, obytné posedy apod.)
- neumožňovat trvalé zaplocování pozemků a jiné zamezování přístupnosti nezastavěného území, přípustné jsou pouze dočasné oplocenky při výsadbě lesa a mimo lesní pozemky dočasné hrazení pozemků pro pastvu dobytka (např. formou elektrických ohradníků či jednoduchého dřevěného ohrazení)
- neumožňovat farmové chovy, zájmové chovy, oborní chovy a podobné činnosti
- zachovat a podporovat tradiční plynulý přechod urbanizovaného území do volné krajiny a vazbu sídla na krajinu (zejména tradičními sady)

e) 2. plochy změn v krajině

- nejsou vymezeny

e) 3. územní systém ekologické stability

- kostra - ekologicky významné segmenty, mající stabilizační funkci pro krajinu zejména všechny prvky územního systému ekologické stability a další plochy mimo tyto prvky hlavně ty, které jsou zařazeny do ploch přírodních a smíšených nezastavěného území, např. předěly v zemědělských pozemcích, rybníky, vodoteče, lesy
- zajistit prostupnost biokoridorů pro migrační trasy v krajině
- podporovat funkčnost biocenter pro trvalou existenci společenstev
- změnou kultur nesnižovat ekologickou stabilitu ve vymezených skladebných částech územního systému ekologické stability
- vymezené skladebné části územního systému ekologické stability musí být chráněny před změnou využití území, která by snižovala stávající stupeň ekologické stability a před umísťováním stavebních záměrů, které jsou v rozporu s charakterem dané skladebné části
- technickou a dopravní infrastrukturu je možné do vymezených skladebných částí územního systému ekologické stability umisťovat za předpokladu, že nedojde k jejich degradaci a za podmínky vyhledání nejvýhodnějšího možného řešení pro umístění této infrastruktury z pohledu ochrany územního systému ekologické stability
- prvky územního systému ekologické stability v řešeném území:

Hierarchie	Kategorie	Kód	Název	Popis
Regionální ÚSES	Regionální biocentrum	RBC 683	Rod	Řeka Lužnice s břehovými porosty a nivou, fragmenty původního řečiště, doprovodná lesní i mimolesní vegetace, luční porosty, vodní plochy Rod, Pěšák, Baštýř, Fišmistr a Horák s břehovými porosty.
	Regionální biokoridor	RBK 477	RK 460 - Rod	Řeka Lužnice s břehovými porosty a nivou, fragmenty původního řečiště, doprovodná lesní i mimolesní vegetace, luční porosty.
		RBK 480	Rod – RK 479	Rybník Nový u Frahelže s břehovými porosty, navazující doprovodná lesní i mimolesní vegetace, luční porosty.
Lokální ÚSES	Lokální biocentrum	LBC 2	Za Lány	Lesní celek mezi bloky zemědělské půdy.
		LBC 4	Perklas	Rybník Perklas s břehovými porosty. Lokální biocentrum vložené do regionálního biokoridoru RBK 480.
		LBC 5	Zátoka u Kuželu	Zátoka na Ponědražském rybníce s břehovými porosty.
	Lokální biokoridor	LBK 1	Rod – Za Lány	Převážně orná půda v trase zatrubněného vodního toku.
		LBK 3	Za Lány – Zátoka u Kuželu	Luční porosty a orná půda v trase zatrubněného vodního toku.

e) 4. prostupnost krajiny

- respektovat a podporovat možnost přístupu do všech částí krajiny - zejména nerozšiřovat oplocení mimo zastavěné území a zastavitelné plochy

- nevytvářet nové bariéry v krajině, popř. minimalizovat jejich dopad na prostupnost krajiny zejména při výstavbě liniových staveb dopravní a technické infrastruktury, dbát na zachování prostupnosti území nejen pro člověka, ale také pro volně žijící živočichy
- udržovat a zlepšovat všechny cesty, pěšiny, další pozemní komunikace s ohledem na jejich význam respektovat tato propojení při využití území
- zachovat a podpořit propojení obecního významu se sousedními katastry a sídly
- zachovat záhumení cesty a přístupy na zemědělské a lesní pozemky – podporovat doplnění chybějícího propojení
- podporovat umísťování nových komunikací pro pěší, cyklisty
- zachovat a podporovat doprovodnou zeleň

e) 5. <u>protierozní opatření a ochrana před povodněmi</u>

- respektovat záplavové území řeky Lužnice včetně aktivní zóny a lokality s vysokým a středním povodňovým rizikem jako nezastavitelné území
- preferovat pasivní protipovodňová opatření (např. zvýšení retenční schopnosti krajiny zvyšováním podílů zalesněných ploch, zatravnění břehových pásu vodních toků)
- podporovat drobná protierozní a protipovodňová opatření v podobě budování mezí, remízků, mokřadů, tůní, vodních ploch, revitalizací vodních toků a vodních ploch apod.
- podporovat minimalizaci dopadů migračních bariér na vodních tocích na volně žijící živočichy
- podporovat zdržení a zadržování vody v krajině a omezit rychlý odtok dešťových vod zejména revitalizací vodních toků a způsobem hospodaření na zemědělské půdě (zejména zorněných pozemcích v blízkosti zastavěného území) s důrazem na správné umisťování vhodných kultur, vhodný způsob obdělávání a snížení podílu erozně náchylných plodin v rizikových lokalitách, nepodporovat rozorávání luk a pastvin
- konkrétní ochranu území řešit komplexním protipovodňovým systémem
- dbát ochrany niv vodních toků jako míst přirozeného rozlivu potenciální povodně
- v zastavěném území, v zastavitelných plochách a v plochách přestaveb podporovat zasakování srážkových vod nebo podporovat jejich další využívání před odváděním do kanalizace

e) 6. <u>rekreace</u>

- nepodporovat plošný rozvoj rekreace
- respektovat krátkodobé rekreační využívání krajiny a stabilizovat stezky a trasy používané pro rekreační účely (pěší stezky, cyklostezky, naučné stezky, hipostezky)
- nepřipustit další využívání nezastavěného území k dlouhodobějšímu pobytu formou rekreace (stavby pro rodinou rekreaci, veřejná tábořiště, rekreační louky a plochy jiných rekreačních aktivit)

e) 7. <u>dobývání ložisek nerostných surovin</u>

- plocha těžby nerostů ani jiných surovin není v územním plánu vymezena - s dobýváním nerostů ani jiných surovin územní plán nepočítá

f) **stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umísťování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona), popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezování stavebních pozemků a intenzity jejich využití)**

plochy občanského vybavení
– občanské vybavení všeobecné – OU

Hlavní využití (převažující účel využití)

- **občanské vybavení**

Přípustné využití

- **občanské vybavení**
- **veřejná prostranství**
- **zeleň** – např. veřejná, izolační, zahrady, sady
- **vodní útvary**
- **územní systém ekologické stability**
- **dopravní a technická infrastruktura obecního významu**

Podmíněně přípustné využití

- **bydlení** (např. nájemní byt, byt správce, majitele, zaměstnance, školníka) **pod podmínkou** nepřekročení limitních hodnot stanovených právními předpisy zejména v oblasti ochrany veřejného zdraví

Nepřípustné využití

- **bydlení** – včetně staveb pro bydlení mimo uvedených jako podmíněně přípustné
- **rekreace –** včetně staveb pro rodinnou rekreaci
- **zemědělství –** včetně staveb pro zemědělství
- **výroba a skladování –** včetně staveb pro výrobu a skladování

Podmínky prostorového uspořádání

- zachovat výškovou hladinu stávajících budov

plochy občanského vybavení
– občanské vybavení –hřbitovy – OH

Hlavní využití (převažující účel využití)

- **užívání hřbitova** v souladu s jejich prvotním účelem

Přípustné využití

- **sakrální stavby, hřbitov a stavby, zařízení a terénní úpravy související se stávajícím účelem hřbitova** – např. ohradní zdi
- **veřejná prostranství a drobná architektura** (drobné sakrální stavby, kulturní stavby a městský mobiliář)
- **zeleň** – např. zahrady, sady, veřejná a izolační zeleň
- **shromažďovací místa pro tříděný komunální odpad** (např. papír, sklo, pet lahve) pouze pro místní účely
- **dopravní a technická infrastruktura** obecního významu

Podmíněně přípustné využití

- není stanoveno

Nepřípustné využití

- **bydlení** včetně staveb pro bydlení
- **rekreace** včetně staveb pro rodinnou rekreaci
- **zemědělství** včetně staveb pro zemědělství
- **výroba a skladování** včetně staveb pro výrobu a skladování
- **občanské vybavení** – včetně staveb a zařízení občanského vybavení mimo uvedených jako přípustné
- **využití, které by mohlo zejména svým provozováním a technickým zařízením a jeho důsledky narušit hlavní využití a pietnost těchto míst**

Podmínky prostorového uspořádání

- nejsou stanoveny

plochy veřejných prostranství
– veřejná prostranství všeobecná – PU

Hlavní využití (převažující účel využití)

- **veřejná prostranství**

Přípustné využití

- **veřejná prostranství a stavby a zařízení tradičně doprovázející veřejná prostranství typu kaplí, kostelů, hasičských zbrojnic apod. a dále drobná architektura** (drobná sakrální architektura, kulturní stavby a městský mobiliář)
- **stávající předzahrádky**
- **zastávky a čekárny**
- **zeleň** – např. veřejná, izolační, předzahrádky
- **vodní útvary**
- **územní systém ekologické stability**
- **veřejně přístupná hřiště**
- **dopravní a technická infrastruktura obecního významu**

Podmíněně přípustné využití

- není stanoveno

Nepřípustné využití

- **bydlení –** včetně staveb pro bydlení
- **stavby** pro rodinnou rekreaci
- **občanské vybavení –** včetně staveb a zařízení občanského vybavení mimo uvedených jako přípustné
- **výroba a skladování –** včetně staveb pro výrobu a skladování
- **zemědělství –** včetně staveb pro zemědělství
- **zamezování veřejné přístupnosti –** zejména formou zaplocování mimo stávající předzahrádky

Podmínky prostorového uspořádání

- nejsou stanoveny

plochy zeleně
– zeleň – zahrady a sady – ZZ

Hlavní využití (převažující účel využití)

- **zahrada**

Přípustné využití

- **zeleň** – zejména zahrady a sady
- **doplňkové stavby** bezprostředně související s využíváním soukromých zahrad a samozásobitelstvím (např. pergoly, bazény, skleníky, pařeniště, sklady na nářadí, včelíny)
- **oplocení**
- **veřejná prostranství**
- **vodní útvary**
- **územní systém ekologické stability**
- **dopravní a technická infrastruktura** obecního významu

Podmíněně přípustné využití

- není stanoveno

Nepřípustné využití

- **bydlení včetně staveb pro bydlení**
- **stavby pro rodinnou rekreaci**
- **občanské vybavení** – včetně staveb a zařízení občanského vybavení
- **využití, které by bylo v rozporu s hlavním využitím plochy nebo by mohlo narušit pohodu bydlení a kvalitní prostředí** (např. škodlivými exhalacemi, hlukem, teplem, otřesy, vibracemi, prachem, zápachem, znečišťováním ovzduší, vod a půdy, světelným znečištěním zejména oslňováním, zastíněním) anebo toto narušení vyvolávat, zejména:
    - výroba a skladování včetně staveb pro výrobu a skladování mimo uvedených jako přípustné
    - zemědělství včetně staveb pro zemědělství mimo uvedených jako přípustné
    - dále např. myčky, diskotéky, garáže a odstavná a parkovací stání pro nákladní automobily, hromadné a řadové garáže, autobazary, stavby se shromažďovacím prostorem

Podmínky prostorového uspořádání

- minimální podíl zeleně na pozemku 80 %

plochy zeleně
– zeleň sídelní ostatní – veřejná zeleň – ZS

Hlavní využití (převažující účel využití)

- **veřejná zeleň**

Přípustné využití

- **zeleň** – zejm. veřejná
- **stavby a zařízení tradičně doprovázející veřejnou zeleň včetně drobné architektury** (např. drobná sakrální architektura, kulturní stavby a městský mobiliář)
- **vodní útvary**
- **územní systém ekologické stability**
- **veřejně přístupná hřiště**
- **dopravní a technická infrastruktura** obecního významu

Podmíněně přípustné využití

- není stanoveno

Nepřípustné využití

- **bydlení –** včetně staveb pro bydlení
- **stavby pro rodinnou rekreaci**
- **občanské vybavení –** včetně staveb a zařízení občanského vybavení mimo uvedené jako přípustné
- **výroba a skladování –** včetně staveb pro výrobu a skladování
- **zemědělství –** včetně staveb pro zemědělství
- **zamezování veřejné přístupnosti –** zejména formou zaplocování

Podmínky prostorového uspořádání

- nejsou stanoveny

plochy smíšené obytné
– smíšené obytné venkovské – SV

Hlavní využití (převažující účel využití)

- **bydlení**

Přípustné využití

- **bydlení** – zejména formou rodinných domů či zemědělských usedlostí s možností odpovídajícího zázemí slučitelného s bydlením
- **občanské vybavení slučitelné s bydlením**
  - veřejného charakteru patřící do veřejné infrastruktury
  - komerčního charakteru – penzion, drobná podnikatelská činnost (např. prodej potravin a drobného zboží, kadeřnictví, květinářství, opravna obuvi, manikúra, rehabilitační služby, kanceláře a další administrativní činnosti, hostinská činnost, stravování a ubytování doplňující bydlení)
    - z toho obchodní činnosti pouze do velikosti 200 m^2 prodejní plochy (např. prodej potravin a drobného zboží)
  - tělovýchova a sport bez vlastního zázemí (např. dětská a víceúčelová hřiště)
- **veřejná prostranství**
- **zeleň** – např. veřejná, izolační, zahrady, sady
- **vodní útvary**
- **územní systém ekologické stability**
- **dopravní a technická infrastruktura obecního významu**

Podmíněně přípustné využití

- **nerušící výroba a služby**, např. truhlárny, tesařské dílny, klempířství, zámečnictví, kovářství, pneuservisy, autoopravny, autoservisy, sklenářství za podmínky, že nesníží kvalitu prostředí a pohodu bydlení
- **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

Nepřípustné využití

- **bytové domy**
- **stavby pro rodinnou rekreaci**
- **obchodní činnosti –** včetně staveb pro obchod mimo uvedených jako přípustné
- **využití, které by bylo v rozporu s hlavním využitím plochy nebo by mohlo 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:
  - výroba a skladování včetně staveb pro výrobu a skladování mimo uvedených jako přípustné nebo podmíněně přípustné
  - dále např. myčky, diskotéky, garáže a odstavná a parkovací stání pro nákladní automobily, hromadné a řadové garáže, stavby se shromažďovacím prostorem

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

- stavby (na stávající stavby se toto ustanovení použije přiměřeně) musí respektovat venkovský charakter území 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
- 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 1 000 m^2, pokud není stanoveno v tabulce zastavitelných ploch jinak
- minimální podíl zeleně 60 % na stavebním pozemku či zastavěném stavebním pozemku

plochy dopravní infrastruktury – doprava silniční – DS

Hlavní využití (převažující účel využití)

- **silniční doprava**

Přípustné využití

- **pozemní komunikace**
- **železniční dráhy**
- **zastávky a čekárny**
- **veřejná prostranství**
- **zeleň –** zejména ochranná, izolační a doprovodná
- **vodní útvary**
- **územní systém ekologické stability**

Podmíněně přípustné využití

- **technická infrastruktura obecního významu -** za podmínky, že nenaruší, neztíží ani neznemožní hlavní využití
- **doprava v klidu –** např. odstavná, parkovací stání za podmínky, že nenaruší, neztíží ani neznemožní hlavní využití

Nepřípustné využití

- **využití, které zamezí umístění dopravní infrastruktury, pro kterou je plocha vymezena**
- **bydlení –** včetně staveb pro bydlení
- **rekreace –** včetně staveb pro rodinnou rekreaci
- **občanské vybavení –** včetně staveb a zařízení občanského vybavení
- **výroba a skladování –** včetně staveb pro výrobu a skladování
- **zemědělství –** včetně staveb pro zemědělství
- **garáže**

Podmínky prostorového uspořádání

- nejsou stanoveny

plochy dopravní infrastruktury – doprava drážní – DD

Hlavní využití (převažující účel využití)

- **drážní doprava**

Přípustné využití

- **železniční dráhy**
- **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
- **pozemní komunikace**
- **zastávky a čekárny**
- **veřejná prostranství**
- **zeleň – zejména ochranná, izolační a doprovodná**
- **vodní útvary**
- **územní systém ekologické stability**
- **dopravní a technická infrastruktura** obecního významu

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

Nepřípustné využití

- **využití, které zamezí umístění dopravní infrastruktury, pro kterou je plocha vymezena**
- **bydlení** – včetně staveb pro bydlení mimo podmíněně přípustné
- **rekreace** – včetně staveb pro rodinnou rekreaci
- **občanské vybavení** – včetně staveb a zařízení občanského vybavení mimo podmíněně přípustné
- **výroba a skladování** – včetně staveb pro výrobu a skladování
- **stavby pro zemědělství**

Podmínky prostorového uspořádání

- nejsou stanoveny

plochy technické infrastruktury – vodní hospodářství – TW

Hlavní využití (převažující účel využití)

- **technická infrastruktura**

Přípustné využití

- **technická infrastruktura**
- **dopravní infrastruktura** obecního významu
- **veřejná prostranství**
- **zeleň** – zejména ochranná, izolační, doprovodná
- **vodní útvary**
- **územní systém ekologické stability**

Podmíněně přípustné využití

- není stanoveno

Nepřípustné využití

- **využití, které by znemožnilo anebo ztížilo hlavní využití plochy např. stavby a zařízení, které zamezí vedení sítí technické infrastruktury či umístění staveb a zařízení technické infrastruktury**
- **bydlení** – včetně staveb pro bydlení
- **rekreace** – včetně staveb pro rodinnou rekreaci
- **občanské vybavení** – včetně staveb a zařízení občanského vybavení
- **výroba a skladování** – včetně staveb pro výrobu a skladování
- **stavby pro zemědělství**

Podmínky prostorového uspořádání

- nejsou stanoveny

plochy výroby a skladování
– výroba zemědělská a lesnická – VZ

Hlavní využití (převažující účel využití)

- **zemědělská výroba**

Přípustné využití

- **zemědělská výroba – včetně staveb pro zemědělství**
  - např. 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
  - zejména umisťování staveb a zařízení pro zemědělství
  - **drobná výroba a služby**
- **občanské vybavení:**
  - 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)
  - obslužná zařízení a stavby bezprostředně související s přípustným využitím (např. bufet, kantýna, prodejní stánek či podniková prodejna, závodní jídelna)
  - administrativa - správa a řízení (např. kanceláře)
- **dopravní a technická infrastruktura** obecního významu
- **fotovoltaické elektrárny** a to pouze jako doplnění hlavní činnosti např. výroby, skladování, tj. např. na střechách staveb pro zemědělství
- **veřejná prostranství**
- **zeleň** – zejména ochranná, izolační a doprovodná
- **vodní útvary**
- **územní systém ekologické stability**

Podmíněně přípustné využití

- není stanoveno

Nepřípustné využití

- **bydlení** – včetně staveb pro bydlení
- **rekreace** – včetně staveb pro rodinnou rekreaci
- **ubytování** – včetně staveb ubytovacích zařízení
- **občanské vybavení** – zejména stavby a zařízení pro obchodní prodej, stavby pro obchod, stavby se shromažďovacím prostorem - mimo přípustné
- **výrobny energií** včetně bioplynových elektráren, větrných elektráren, fotovoltaických elektráren mimo přípustné
- **těžká výroba a energetika**
- **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

Podmínky prostorového uspořádání

- maximální výška stavebních záměrů 14 m od rostlého terénu, toto omezení se nevztahuje na typické vertikální stavby pro zemědělství, jako jsou např. sila
- minimální podíl zeleně 30 % z vymezené plochy

plochy vodní a vodohospodářské
– vodní a vodohospodářské všeobecné – WU

Hlavní využití (převažující účel využití)

- **vodohospodářské využití**

Přípustné využití

- **vodohospodářské využití včetně vodních útvarů**
- **zemědělské obhospodařování pozemků**
- **stavební záměry a jiná opatření pro předcházení povodním a na ochranu před povodněmi**
- **stavební záměry a jiná opatření proti erozi**
- **les** včetně **staveb** pro plnění funkcí lesa
- **územní systém ekologické stability**
- **zeleň** - zejména doprovodná, liniová, izolační
- **drobná architektura** (menší sakrální stavby [např. kříže, boží muka, výklenkové kapličky], památníky, sochy, lavičky, informační panely, tabule, desky apod.)
-
- **dopravní a technická infrastruktura** obecního významu

Podmíněně přípustné využití

- není stanoveno

Nepřípustné využití

- **jakákoli budova či přístřešek-**
- **bydlení –** včetně staveb pro bydlení
- **rekreace –** včetně staveb pro rodinnou rekreaci
- **občanské vybavení –** včetně staveb a zařízení občanského vybavení
- **výroba a skladování –** včetně staveb pro výrobu a skladování, výroben energie
- **doprava v klidu –** odstavná stání, parkovací stání a garáže
- **takové využití, které významně naruší nebo znemožní vodohospodářské využití,** zejména pak poškodí nebo naruší vodní režim nebo negativně ovlivní kvalitu vody a čistotu vody a vodního režimu, způsobí nebezpečí eroze, ohrozí ekologickou stabilitu území
- **stavby, zařízení a jiná opatření včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí včetně oplocení,** pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství a těžbu nerostů, pro ochranu přírody a krajiny, a dále taková technická opatření a stavby, které zlepší podmínky využití nezastavěného území pro účely rekreace a cestovního ruchu **– mimo uvedených jako přípustné**
- **výrobny elektřiny z obnovitelných zdrojů**
- **ohrazování, oplocování, zaplocování a jiné zamezování přístupnosti území**
- **odstavování či parkování mobilních zařízení zejména v podobě maringotek apod.**
- **obory, farmové chovy, zájmové chovy a podobné činnosti**

Podmínky prostorového uspořádání

- nejsou stanoveny

plochy zemědělské
– zemědělské všeobecné – AU

Hlavní využití (převažující účel využití)

- **zemědělské obhospodařování pozemků**

Přípustné využití

- **zemědělské obhospodařování pozemků**
- **změny druhu pozemků na:**
  - trvalý travní porost
  - 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
- **vodní útvary**
- **stavební záměry a jiná opatření pro předcházení povodním a na ochranu před povodněmi**
- **stavební záměry a jiná opatření proti erozi**
- **les** včetně staveb pro plnění funkcí lesa
- **územní systém ekologické stability**
- **zeleň -** zejména doprovodná, liniová, izolační
- **drobná architektura** (menší sakrální stavby [např. kříže, boží muka, výklenkové kapličky], památníky, sochy, lavičky, informační panely, tabule, desky apod.)
- **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

Podmíněně přípustné využití

- **změny druhu pozemků na orná půda pod podmínkou, 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)
- **změny druhu pozemků na lesní pozemek nebo na vodní plochu pod podmínkou, 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

Nepřípustné využití

- **změna druhu pozemku na zahrada**
- **bydlení –** včetně staveb pro bydlení
- **rekreace –** včetně staveb pro rodinnou rekreaci
- **občanské vybavení a ubytování** – včetně staveb a zařízení občanského vybavení a ubytovacích zařízení
- **výroba a skladování –** včetně staveb pro výrobu a skladování a staveb pro zemědělství
- **stavby, zařízení a jiná opatření včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí** včetně oplocení, pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství a těžbu nerostů, pro ochranu přírody a krajiny, a dále taková technická opatření a stavby, které zlepší

podmínky využití nezastavěného území pro účely rekreace a cestovního ruchu – mimo uvedených jako přípustné a podmíněně přípustné

- **výrobny elektřiny z obnovitelných zdrojů**
- **ohrazování, oplocování, zaplocování a jiné zamezování přístupnosti území** mimo přípustné
- **odstavování či parkování mobilních zařízení a staveb v podobě maringotek apod.**
- **doprava v klidu** – odstavná stání, parkovací stání a garáže
- **obory, farmové chovy, zájmové chovy a podobné činnosti mimo stávající**

Podmínky prostorového uspořádání

- nejsou stanoveny

plochy lesní
– lesní všeobecné – LU

Hlavní využití (převažující účel využití)

- **les**

Přípustné využití

- **hospodaření v lese**
- **stavby pro plnění funkcí lesa**
- **vodní útvary**
- **stavební záměry a jiná opatření pro předcházení povodním a na ochranu před povodněmi**
- **stavební záměry a jiná opatření proti erozi**
- **územní systému ekologické stability**
- **zeleň -** zejména doprovodná, liniová, izolační
- **drobná architektura** (menší sakrální stavby [např. kříže, boží muka, výklenkové kapličky], památníky, sochy, lavičky, informační panely, tabule, desky apod.)
- **dočasné oplocenky při výsadbě lesa**
- **dopravní a technická infrastruktura** obecního významu

Podmíněně přípustné využití

- **změny druhu pozemků na vodní plocha, orná půda, trvalý travní porost pod podmínkou, že budou prokázány logické vazby v krajině** (např. hydrologické, půdoochranné, ekologické, estetické)

Nepřípustné využití

- **bydlení –** včetně staveb pro bydlení
- **rekreace –** včetně staveb pro rodinnou rekreaci
- **občanské vybavení a ubytování –** včetně staveb a zařízení občanského vybavení a ubytovacích zařízení
- **výroba a skladování –** včetně staveb pro výrobu a skladování a staveb pro zemědělství
- **doprava v klidu –** odstavná stání, parkovací stání a garáže
- **stavby, zařízení a jiná opatření včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí** včetně oplocení, pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství a těžbu nerostů, pro ochranu přírody a krajiny, a dále taková technická opatření a stavby, které zlepší podmínky využití nezastavěného území pro účely rekreace a cestovního ruchu **mimo uvedených jako přípustné a podmíněně přípustné**
- **výrobny elektřiny z obnovitelných zdrojů**
- **ohrazování, oplocování, zaplocování a jiné zamezování přístupnosti území mimo uvedených jako přípustné**
- **odstavování či parkování mobilních zařízení a staveb v podobě maringotek apod.**
- **obory, farmové chovy, zájmové chovy a podobné činnosti** mimo stávající

Podmínky prostorového uspořádání

- nejsou stanoveny

plochy smíšené nezastavěného území – smíšené nezastavěného území všeobecné – MU

Hlavní využití (převažující účel využití)

- **ekologická stabilizace krajiny a podpora migrace organismů**

Přípustné využití

- **opatření k vytváření stabilnějších částí krajiny**
- **dopravní a technická infrastruktura** obecního významu
- **stavební záměry a jiná opatření pro předcházení povodním a na ochranu před povodněmi**
- **stavební záměry a jiná opatření proti erozi**
- **zemědělské obhospodařování pozemků**
- **les a hospodaření v lese**
- **vodní útvary**
- **územní systém ekologické stability**
- **dočasné oplocenky při výsadbě lesa a mimo lesní pozemky dočasná ohrazení pozemků pro pastvu zvířat** např. formou elektrických ohradníků či jednoduchého dřevěného ohrazení
- **drobná architektura** (menší sakrální stavby [např. kříže, boží muka, výklenkové kapličky], památníky, sochy, lavičky, informační panely, tabule, desky apod.)

Podmíněně přípustné využití

- není stanoveno

Nepřípustné využití

- **změny druhu pozemku na zahrada**
- **bydlení –** včetně staveb pro bydlení
- **stavby pro rodinnou rekreaci**
- **občanské vybavení a ubytování –** včetně staveb a zařízení občanského vybavení a ubytovacích zařízení
- **výroba a skladování** – včetně staveb pro výrobu a skladování, výroben energie
- **těžba**
- **doprava v klidu –** odstavná stání, parkovací stání a garáže
- **ohrazování, oplocování, zaplocování a jiné zamezování přístupnosti území mimo uvedených jako přípustné**
- **stavby, zařízení a jiná opatření, které s nimi bezprostředně souvisejí** včetně oplocení, pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství a těžbu nerostů, pro ochranu přírody a krajiny, a dále taková technická opatření a stavby, které zlepší podmínky využití nezastavěného území pro účely rekreace a cestovního ruchu **mimo uvedených jako přípustné**
- **výrobny elektřiny z obnovitelných zdrojů**
- **odstavování či parkování mobilních zařízení v podobě maringotek apod.**
- **obory, farmové chovy, oborní chovy a podobné činnosti**

Podmínky prostorového uspořádání

- nejsou stanoveny

g) vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit

g) 1. veřejně prospěšné stavby

veřejná dopravní infrastruktura

označení ploch, ve kterých je stavba navržena	veřejně prospěšná stavba	dotčené katastrální území
VD.1	východní obchvat Lomnice nad Lužnicí	Frahelž
VD.2	elektrizace stávající železnice č. 226	Frahelž

g) 2. veřejně prospěšné opatření

- nejsou vymezena

g) 3. stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu

- nejsou vymezeny

g) 4. plochy pro asanaci

- nejsou vymezeny

h) vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo

h) 1. veřejně prospěšné stavby

- nejsou vymezeny

h) 2. veřejné prostranství

- nejsou vymezena

i) stanovení kompenzačních opatření

- nejsou stanovena

j) vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její pořízení a přiměřené lhůty pro vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti

- podmínka zpracování územní studie pro využití plochy je stanovena pro zastavitelné plochy:
    - Z.2 (SV.2) – bydlení
    - Z.4 (SV.4) – bydlení
    - Z.5 (SV.5, PU.2) – bydlení, veřejné prostranství
- územní studie bude řešit předpokládanou parcelaci, veřejná prostranství s dostatečnou šíří, možnosti napojení na dopravní a technickou infrastrukturu včetně dopravních vstupů do konkrétní lokality jako celku
- dle potřeby může územní studie řešit též umístění staveb na pozemku, stavební a uliční čáru, tvar staveb zejména stavby hlavní a vstupy na jednotlivé pozemky
- územní studie určí jednotící prvky pro novou zástavbu tak, aby z nové zástavby mohl vzniknout urbanisticky i architektonicky kvalitní prostor zejména základní podmínky plošného a prostorového uspořádání
- v zastavitelné ploše Z.1 zajistit zokruhování veřejných prostranství včetně napojení do návesního prostoru
- v zastavitelné ploše Z.5 zajistit zokruhování veřejných prostranství zejména ve směru východ západ
- lhůta pro pořízení územní studie a její vložení do evidence územně plánovací činnosti je stanovena do šesti let od nabytí účinnosti územního plánu

k) definice pojmů, které nejsou obsaženy v právních předpisech

venkovský charakter území

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 povazovat 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).

§ 2 stavebního zákona stanovuje, že plochou nadmístního významu je plocha, která svým významem, rozsahem nebo využitím ovlivní území více obcí. Zásady územního rozvoje vymezí plochy nebo koridory nadmístního významu viz § 36 stavebního zákona. Záležitosti nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje, mohou být součástí územního plánu, pokud to krajský úřad ve stanovisku podle § 50 odst. 7 z důvodu významných negativních vlivů přesahujících hranice obce nevyloučí. Zásady územního rozvoje Jihočeského kraje stanovují atributy nadmístnosti, při jejichž naplnění se vždy jedná o záměr nadmístního významu, který musí být vždy vymezen v ZUR viz odůvodnění 1. aktualizace zásad územního rozvoje bod 141.
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, zlepšení parametrů silnic zejména II. a III. třídy, meziobecní vodovody včetně přípojek, 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).
Záměry, které naplňují parametry nadmístnosti stanovené v zásadách územního rozvoje, mohou být součástí řešení územního plánu až poté, co budou řešeny v zásadách územního rozvoje.

minimální podíl zeleně

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 bydlení. Minimální podíl zeleně (v procentech) udává rozsah předmětné plochy či pozemku

(pokud je tato hodnota vztažena např. ke stavebnímu pozemku), která bude plnit funkci biologicky aktivních ploch a musí umožnit zasakování srážkových vod do půdního horizontu dle běžných podmínek v území. Do podílu zeleně tedy nemohou být započítány zastavěné plochy staveb dle § 2 odst. 7 stavebního zákona, zpevněné komunikace a plochy (živičné, betonové, dlážděné včetně zatravňovacích tvárnic, atp.), zpevněné vodní nádrže (bazény, fontány, kašny, atp.) a všechny další plochy neschopné zasakovat srážkové vody. Důvodem je nejenom možnost zasakování srážkových vod, ale také vlastní ozelenění jednotlivých staveb.

l) údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů grafické části

Počet listů (stránek) územního plánu	21 (41)
Počet výkresů grafické části	3

odůvodnění územního plánu

Frahelž

II. Obsah odůvodnění územního plánu

1) <u>Textová část</u> odůvodnění územního plánu obsahuje:

a) postup při pořízení územního plánu ... 45

b) vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem, vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území ... 46

b) 1. vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje ... 46

b) 2. územně plánovací dokumentace vydanou krajem ... 48

b) 3. koordinace využívání území z hlediska širších vztahů ... 52

c) vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území 55

d) vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů ... 56

e) vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů ... 57

f) vyhodnocení splnění požadavků zadání ... 58

g) zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně vyhodnocení vlivů na životní prostředí ... 61

h) stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 ... 61

i) sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst. 5 zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly ... 62

j) komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty ... 62

j) 1. odůvodnění vymezení zastavěného území ... 62

j) 2. odůvodnění základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot ... 62

j) 3. odůvodnění urbanistické koncepce včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití ... 68

j) 4. odůvodnění vymezení zastavitelných ploch ... 71

j) 5. odůvodnění vymezení ploch přestavby ... 72

j) 6. odůvodnění vymezení systému sídelní zeleně ... 72

j) 7. odůvodnění koncepce veřejné infrastruktury ... 73

j) 8. odůvodnění koncepce uspořádání krajiny ... 77

j) 9. odůvodnění ploch dle způsobu využití ... 85

j) 10. odůvodnění veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům vyvlastnit ... 108

j) 11. odůvodnění veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo ... 108

j) 12. odůvodnění stanovení kompenzačních opatření ... 108

j) 13. odůvodnění vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie ... 108

j) 14. používané pojmy pro účely územního plánu ... 109

k) vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch ... 112

l) výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 stavebního zákona), s odůvodněním potřeby jejich vymezení ... 115

m) výčet prvků regulačního plánu s odůvodněním jejich vymezení 115

n) vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkcí lesa 115

o) rozhodnutí o námitkách včetně jejich odůvodnění 119

p) vypořádání připomínek 119

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) postup při 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.

b) vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem, vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území

b) 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 dle § 35 stavebního zákona 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.

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.

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 je upřesňován v rámci pořizované Aktualizace č. 4 Zásad územního rozvoje Jihočeského kraje, které jej na základě dostupného podkladu Ministerstva průmyslu a obchodu upřesňují mimo **správním územím** 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 navrhovaného 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 § 18 odst. 5 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 § 18 odst. 5 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 navrhovaného 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 navrhovaného 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 navrhovaného 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 navrhovaného 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 navrhovaného 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 navrhovaného 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 navrhovaného 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.

b) 2. <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 „ZUR“).

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**:

- 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;
- 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;
- 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** podle § 37 odst. (8) stavebního zákona.

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

b) 3. <u>koordinace využívání území z hlediska širších vztahů</u>

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.

Uspořádání krajiny v širších vztazích

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.

c) vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území

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 ostatní kapitoly odůvodnění zejména kapitola komplexní zdůvodnění navrhovaného 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. Územní plán nevymezuje žádné stavby, na které by bylo možno uplatnit předkupní právo. 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.

d) vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů

Územní plán je zpracován v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále též jen „stavební zákon“), vyhláškou č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů (dále též jen „vyhláška č. 500“) a vyhláškou č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů (dále též jen “vyhláška č. 501“). Jednotlivé plochy jsou členěny dle § 4 až 19 vyhlášky č. 501. Podrobnější odůvodnění jednotlivých ploch je v kapitole komplexní zdůvodnění navrhovaného 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 7 část I. vyhlášky č. 500. 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 definice pojmů, které nejsou obsaženy v právních předpisech. Ostatní kapitoly z odstavce (2) nebyly použity, protože jejich obsah nebyl v řešení územního plánu využit, např. nebyly vymezeny plochy a koridory územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření, nebyly vymezeny plochy, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci, 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 7 část II. vyhlášky č. 500 v kombinaci s § 53 stavebního zákona a správním řádem.

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

e) vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, 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 stanovisko 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.
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).

Dále bude doplněno na základě projednávání.

f) vyhodnocení splnění požadavků zadání

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 nezastavěného území 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.

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 navrhovaného řešení je zpracováno v kapitole j).

g) zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně vyhodnocení vlivů na životní prostředí

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 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 pro plnění funkcí 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.

h) stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5

V návaznosti na předchozí kapitolu „zpráva o vyhodnocení vlivů…“ se vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj nezpracovávalo, a proto ani stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 nebylo vydáno.

i) sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst. 5 zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly

V návaznosti na kapitolu „zpráva o vyhodnocení vlivů…“ se vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj nezpracovávalo, a proto ani stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 nebylo vydáno.

j) komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty

j) 1. odůvodnění vymezení zastavěného území

Zastavěné území je vymezeno ke dni 1. 2. 2023 v souladu s § 58 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 § 58 odst. 2 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 celek s obytnými a hospodářskými budovami. V několika případech zasahuje do zastavěného území plocha zemědělská. Dle § 58, odst. 2 není možné tyto pozemky uvnitř intravilánu vypustit ze zastavěného území z důvodu jejich nenavrácení do orné půdy, popř. jejich nepřiléhání k hranici intravilánu. Tyto pozemky zahrnuté do ploch zemědělských jsou převážně intenzivně využívané, např. jako trvalý travní porost.

j) 2. odůvodnění základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot

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 „definice pojmů, které nejsou obsaženy 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 § 90 stavebního zákona) a v neposlední řadě i samostatnými uživateli území. V cílech územního plánování v § 18 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 vyhlášky č. 500/2006 Sb. (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 sousední 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.

j) 3. odůvodnění urbanistické koncepce včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití

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

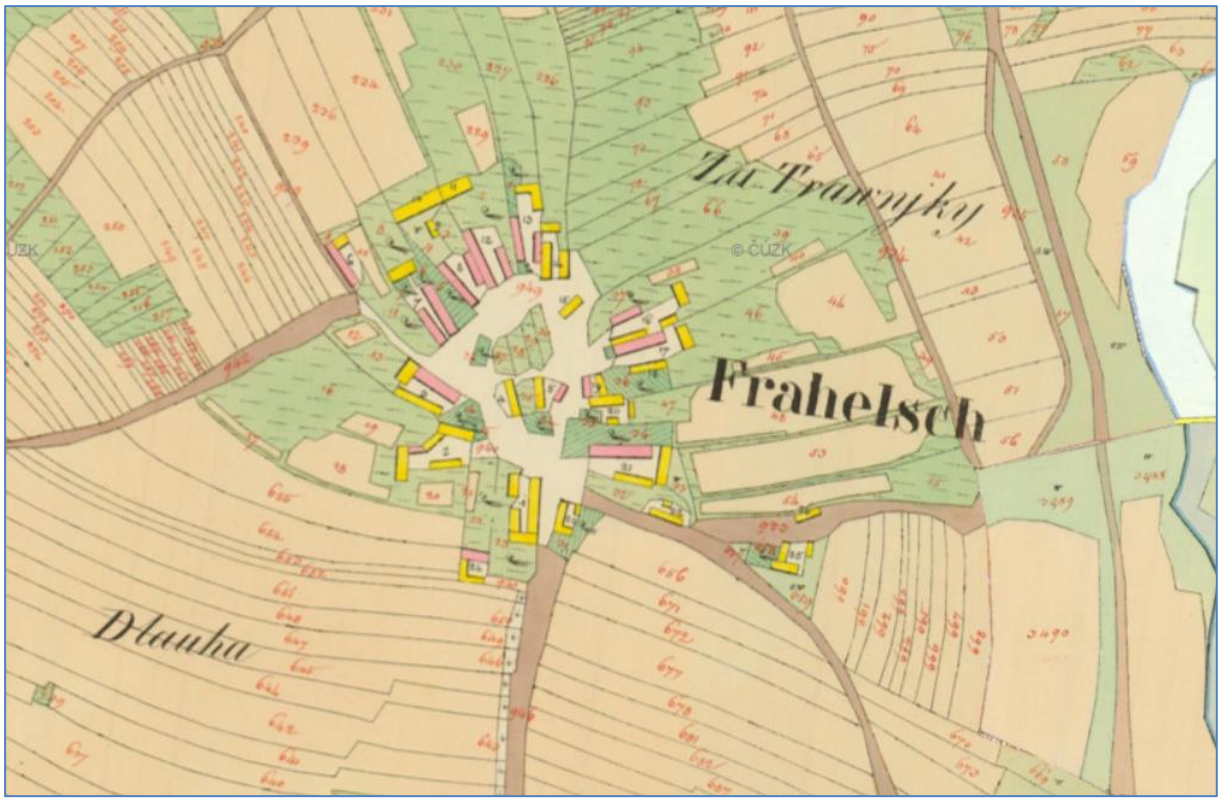
zahuštění několika menšími stavbami. Další vývoj sídla je již započat - jihovýchodně od návesního prostoru v klínu cest stojí menší usedlost, která je v průběhu let obestavěna dalšími domy situovanými zejména kolem komunikací východním a jihovýchodním směrem. Z leteckých snímků roku 1953 je zřejmý rozvoj 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.

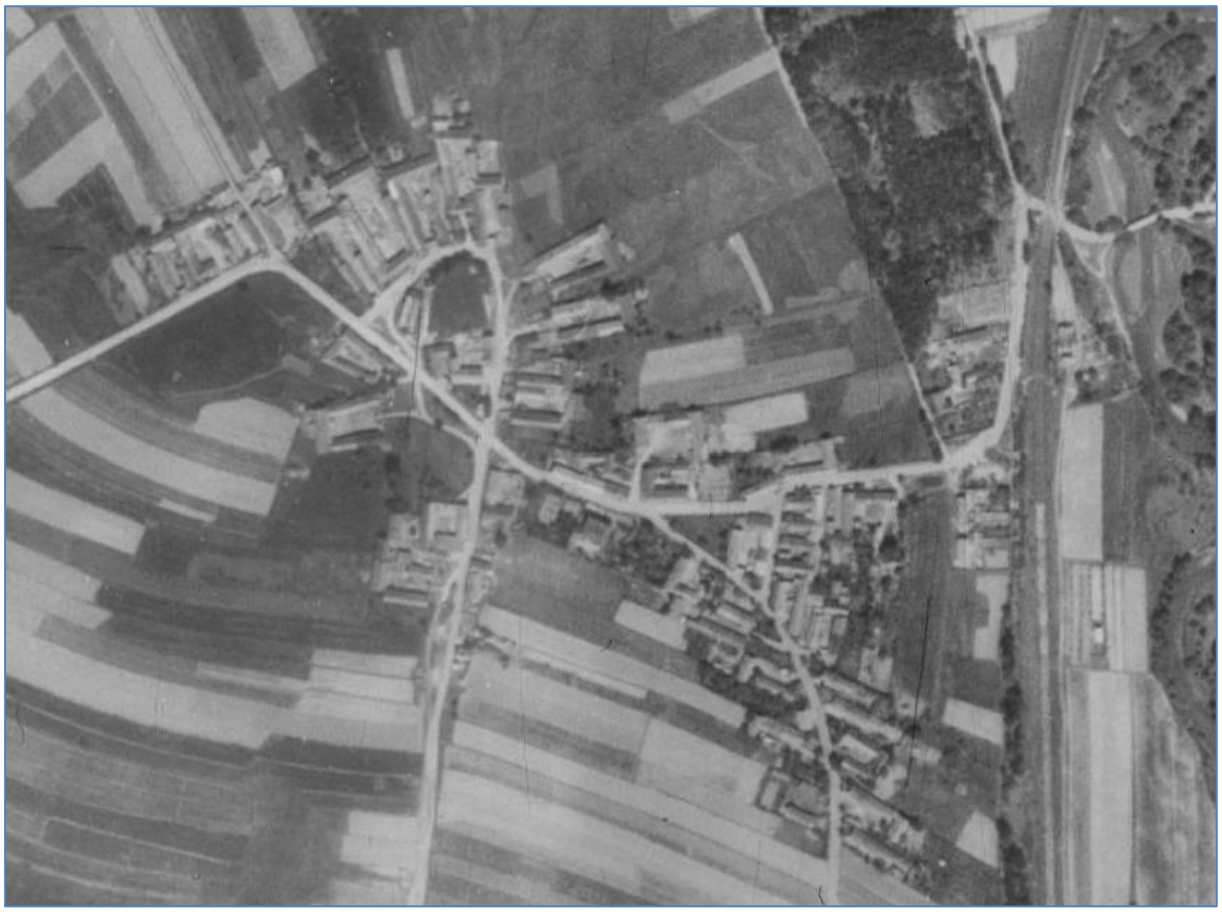
urbanistická koncepce včetně urbanistické kompozice

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

j) 4. <u>odůvodnění vymezení zastavitelných ploch</u>

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 dohody o parcelaci, územní studie či regulačního plánu, 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 Z2, Z4 a Z5.

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.

j) 5. odůvodnění vymezení ploch přestavby

Plochy přestavby 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 plochy přestavby.

j) 6. 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.

j) 7. 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 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.

j) 8. 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 čísti 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 však 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 dle § 3 odst. 1 vyhlášky č. 501/2006 Sb., kde je uvedeno, že územním plánem se území člení na plochy, které se s přihlédnutím k účelu a podrobnosti popisu a zobrazování v územním plánu vymezují zpravidla o rozloze větší než 2 000 m^2. 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 nezastavěného území), 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 dle vyhlášky č. 501 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.

Územní systém 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.

<u>Podklady pro vymezení a jejich rozbor</u>

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,

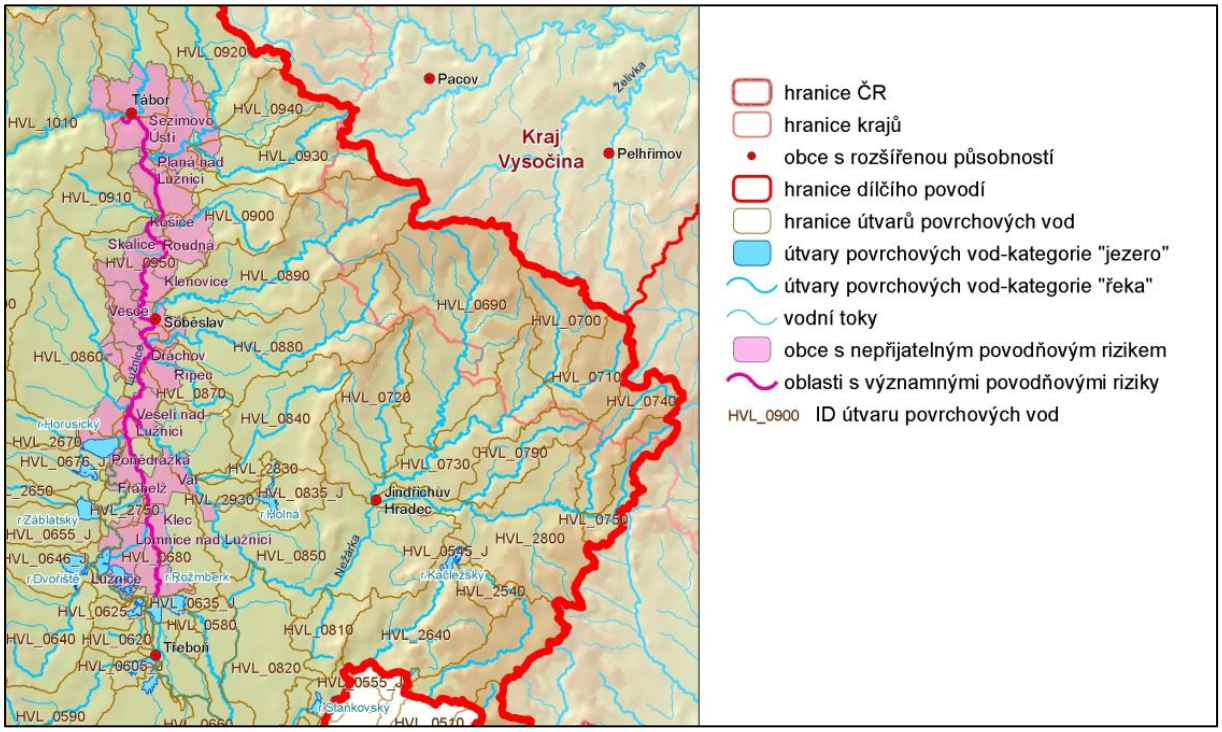
průlehy apod. anebo aplikovat organizační opatření na zemědělské půdě jako jsou protierozní způsoby obdělávání půdy, osevní postupy atd. Byť ohroženost území erozí není velká, územní plán umožňuje realizaci příslušných opatření, které stanovuje formou zásad ochrany území před erozí. Realizace protierozních 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.

j) 9. odůvodnění ploch dle způsobu využití

Na úvod této podkapitoly je nutno připomenout obecné požadavky na vymezování pozemků a umisťování staveb na nich dle § 20 odst. 1 vyhlášky 501/2006: *„V souladu s cíli a úkoly územního plánování a s ohledem na souvislosti a charakter území je obecným požadavkem takové vymezování pozemků, stanovování podmínek jejich využívání a umisťování staveb na nich, které nezhoršuje kvalitu prostředí a hodnotu území.“* 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. § 3 vyhlášky č. 501/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů stanovuje obecné požadavky na vymezování ploch. Odstavec 1 „*K naplňování cílů a úkolů územního plánování (§ 18 a 19 stavebního zákona) a s ohledem na rozdílné nároky na prostředí se území člení územním plánem na plochy, které se s přihlédnutím k účelu a podrobnosti popisu a zobrazování v územním plánu vymezují zpravidla o rozloze větší než 2 000 m^2.*“ Odstavec 3 „*Plochy s rozdílným způsobem využití se vymezují s ohledem na specifické podmínky a charakter území zejména z důvodů omezení střetů vzájemně neslučitelných činností a požadavků na uspořádání a využívání území.*“

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 nezastavěného území), 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. 501 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 nezastavěného území. 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 yybavení 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. 501/2006 Sb., blíže v § 6 odst. 1, kde je uvedeno, že: *„Plochy občanského vybavení se obvykle samostatně vymezují za účelem zajištění podmínek pro přiměřené umístění dostupnost a využívání 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 *(§ 2 odst. 1 písm. k) bodu 3 zákona č. 183/2006 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 – *(§ 9 odst. 2 a § 10 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 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 - *(§ 2 písm. a) vyhlášky č. 501/2006 Sb.)*

rekreace včetně staveb pro rodinnou rekreaci – *(§ 2 písm. b) vyhlášky č. 501/2006 Sb.)* viz plochy smíšené obytné

zemědělství včetně staveb pro zemědělství – *(§ 3 písm. f) vyhlášky č. 268/2009 Sb.)* viz plochy smíšené obytné

výroba a skladování včetně staveb pro výrobu a skladování – *(§ 3 písm. e) vyhlášky č. 268/2009 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. 501/2006 Sb., blíže v § 7 odst. 1, kde je uvedeno, že: *„Plochy veřejných prostranství se obvykle samostatně vymezují za účelem zajištění podmínek pro přiměřené umístění, rozsah a dostupnost pozemků veřejných prostranství a k 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 - *(§ 9 odst. 2 a § 10 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb.)* definice obecního významu viz výrok kapitola definice pojmů

<u>Nepřípustné využití:</u>

bydlení včetně staveb pro bydlení – *(§ 2 písm. a) vyhlášky č. 501/2006 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 – *(§ 2 písm. b) vyhlášky č. 501/2006 Sb.)*
viz předchozí odstavec

občanské vybavení včetně staveb a zařízení občanského vybavení – zejm. komerčního charakteru *(§ 2 písm. c) vyhlášky č. 501/2006 Sb. a § 3 písm. b) a c) vyhlášky č. 268/2009 Sb.)*
viz předchozí odstavec

výroba a skladování včetně staveb pro výrobu a skladování – *(§ 3 písm. e) vyhlášky č. 268/2009 Sb.)* viz předchozí odstavec

zemědělství včetně staveb pro zemědělství – *(§ 3 písm. f) vyhlášky č. 268/2009 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 – zahrady a sady – 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 - *(§ 9 odst. 2 a § 10 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb.)*

nepřípustné využití:

stavby pro bydlení – *(§ 2 písm. a) vyhlášky č. 501/2006 Sb.)*

stavby pro rodinnou rekreaci – *(§ 2 písm. b) vyhlášky č. 501/2006 Sb.)*

občanské vybavení včetně staveb a zařízení občanského vybavení – patřící do veřejné infrastruktury *(§ 2 odst. 1 písm. k) bodu 3 zákona č. 183/2006 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 – *(§ 20 odst. 1 a 2 vyhláška 501)*

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

Plochy zeleně – zeleň jiná – 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 – zahrady a sady 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. 501/2006 Sb., blíže v § 8 odst. 1, kde je uvedeno, že: *„Plochy smíšené obytné se obvykle samostatně vymezují v případech, kdy s ohledem na charakter zástavby, její urbanistickou strukturu a způsob jejího využití není účelné členit území na plochy bydlení a občanského vybavení a 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 *(§ 2 písm. a) bodu 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb.)* **a zemědělských usedlostí** *(příloha vyhlášky č. 357/2013 Sb., bodu 4. kód 2)* **s možností odpovídajícího zázemí slučitelného s bydlením** *[(§ 4 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 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 – *(§ 2 odst. 1 písm. k) bodu 3 zákona č. 183/2006 Sb.)*

občanské vybavení slučitelné s bydlením – penzion – *(§ 2 písm. c) bodu 3 vyhlášky č. 501/2006 Sb.) – 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 § 4 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb., a 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 – *(§ 9 odst. 2 a § 10 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb.)* viz definice obecního významu viz výrok kapitola definice pojmů

<u>Podmíněně přípustné využití:</u>

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.*

§ 8 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb
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 nerušící výroba a služby, zemědělství, které svým charakterem a kapacitou nezvyšují dopravní zátěž v území.

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 (§ 2 písm a) bod 1. vyhlášky č. 501/2006 Sb.) – 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 § 2 písm. a) bodu 2. vyhlášky č. 501/2006 Sb. a to tak, že bytový dům má nejméně čtyři samostatné byty. Bytový dům jako takový, se neslučuje s charakterem venkovské zástavby, která je převažující v této části území.

stavby pro rodinnou rekreaci *(§ 2 písm. b) vyhlášky č. 501/2006 Sb.)*
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 – *(§ 20 odst. 1 a 2 vyhláška 501)*
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 § 19 odst. 1 písm. e) stavebního zákona, která ukládá stavebním úřadům nutnost posuzovat změny 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. 501/2006 Sb., blíže v § 9 odst. 1, kde je uvedeno, že: *„Plochy dopravní infrastruktury se obvykle 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 ploch jiného způsobu využití, a dále tehdy, kdy je vymezení ploch dopravy nezbytné k zajištění dopravní přístupnosti, například ploch výroby, ploch občanského vybavení pro maloobchodní prodej, ploch těžby nerostů“*. Projektant využil možnosti § 9 odst. 3 vyhlášky č. 501/2006 Sb. a rozdělil plochy dopravní infrastruktury s ohledem na specifické podmínky v území a 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 – *(§ 10 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 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 – (§ 9 odst. 3 vyhlášky č. 501/2006 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 – *(§ 2 písm. a) vyhlášky č. 501/2006 Sb.)*
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 – *(§ 2 písm. b) vyhlášky č. 501/2006 Sb.)*
viz předchozí odstavec

občanské vybavení včetně staveb a zařízení občanského vybavení – zejm. komerčního charakteru *(§ 2 písm. c) vyhlášky č. 501/2006 Sb. a § 3 písm. b) a c) vyhlášky č. 268/2009 Sb.)*
viz předchozí odstavec

výroba a skladování včetně staveb pro výrobu a skladování – *(§ 3 písm. e) vyhlášky č. 268/2009 Sb.)* viz předchozí odstavec

zemědělství včetně staveb pro zemědělství – *(§ 3 písm. f) vyhlášky č. 268/2009 Sb.)*

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.

plochy dopravní infrastruktury – doprava drážní - DD

Plochy dopravní infrastruktury – doprava drážní zahrnují ve správním území obce pozemky pro železniční dopravu a další související stavby a zařízení. Jak znovu název napovídá, jedná se o drážní dopravu. Tomu odpovídají také stanovené podmínky využití ploch. 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.

Základ vymezení plochy je nutné spatřovat ve vyhlášce č. 501/2006 Sb., blíže v § 9 odst. 1, kde je uvedeno, že: *„Plochy dopravní infrastruktury se obvykle 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 ploch jiného způsobu využití, a dále tehdy, kdy je vymezení ploch dopravy nezbytné k zajištění dopravní přístupnosti, například ploch výroby, ploch občanského vybavení pro maloobchodní prodej, ploch těžby nerostů“*. Projektant využil možnosti § 9 odst. 3 vyhlášky č. 501/2006 Sb. a rozdělil plochy dopravní infrastruktury s ohledem na specifické podmínky v území a vymezil **hlavní využití plochy (převažující účel využití): drážní doprava.**

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 plochy dopravy drážní, jsou odůvodněny v plochách dopravy 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. 501/2006 Sb., blíže v § 10 odst. 1, kde je uvedeno, že: *„Plochy technické infrastruktury se obvykle samostatně vymezují v případech, kdy využití pozemků pro tuto infrastrukturu vylučuje jejich začlenění do ploch jiného způsobu využití a kdy jiné využití těchto pozemků není možné. V ostatních případech se v plochách jiného způsobu využití vymezují pouze trasy vedení technické infrastruktury“*. Z této definice vyplývá **hlavní využití**

plochy (převažující účel využití): technická infrastruktura vodovodů a kanalizací – *(§ 10 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb.)*

Přípustné využití:

technická infrastruktura *(§ 10 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 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 – *(§ 9 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 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 – *(§ 2 písm. a) vyhlášky č. 501/2006 Sb.)*
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 – *(§ 2 písm. b) vyhlášky č. 501/2006 Sb.)*
viz předchozí odstavec

občanské vybavení včetně staveb a zařízení občanského vybavení – zejm. komerčního charakteru *(§ 2 písm. c) vyhlášky č. 501/2006 Sb. a § 3 písm. b) a c) vyhlášky č. 268/2009 Sb.)*
viz předchozí odstavec

výroba a skladování včetně staveb pro výrobu a skladování – *(§ 3 písm. e) vyhlášky č. 268/2009 Sb.)* viz předchozí odstavec

stavby pro zemědělství – *(§ 3 písm. f) vyhlášky č. 268/2009 Sb.)*

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. 501/2006 Sb., blíže v § 11 odst. 1, kde je uvedeno, že: *„Plochy výroby a skladování se obvykle samostatně vymezují v případech, kdy využití pozemků například staveb pro výrobu a skladování a zemědělských staveb z důvodu negativních vlivů za hranicí těchto pozemků vylučuje začlenění pozemků s těmito vlivy do ploch jiného způsobu využití"*. Z této definice vyplývá **hlavní využití plochy (převažující účel využití): zemědělská výroba.**

Přípustné využití:

zemědělská výroba – *(§ 3 písm. f) vyhlášky č. 268/2009 Sb.)*
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 – *(§ 9 odst. 2 a § 10 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 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.)*

<u>Nepřípustné využití:</u>

bydlení včetně staveb pro bydlení – *(§ 2 písm. a) vyhlášky č. 501/2006 Sb.)*
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 – *(§ 2 písm. b) vyhlášky č. 501/2006 Sb.)*
viz předchozí odstavec

ubytování včetně staveb ubytovacích zařízení – *(§ 2 písm. c) vyhlášky č. 501/2006 Sb.)*
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. 501/2006 Sb., blíže v § 13 odst. 1, kde je uvedeno, že: *„Plochy vodní a vodohospodářské se vymezují za účelem zajištění podmínek pro nakládání s vodami, ochranu před jejich škodlivými účinky a suchem, regulaci vodního režimu území a plnění dalších účelů stanovených právními předpisy upravujícími problematiku na úseku 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 § 13 odst. 2 vyhlášky 501, plochy vodní a vodohospodářské zahrnují 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. Ve vyhlášce č. 26/2007 Sb., ke katastrálnímu zákonu 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), tak protierozní opatření, zalesňování, komunikace. Všechna využití ploch zemědělských se musí orientovat na jeho hlavní využití (tj. zajištění podmínek pro zemědělství) a 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. 501/2006 Sb., blíže v § 14 odst. 1, kde je uvedeno, že: *„Plochy zemědělské se obvykle 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. Informační panely, tabule, desky vychází z nepřípustného využití, resp. z vyloučení činností umožněných dle § 18 odst. 5 stavebního zákona. Nepřípustné využití „stavby, zařízení a jiná opatření včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí včetně oplocení, pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství a těžbu nerostů, pro ochranu přírody a krajiny, a dále taková technická opatření a stavby, které zlepší podmínky využití nezastavěného území pro účely rekreace a cestovního ruchu – mimo přípustných a podmíněně přípustných“. Územní plán tak jasně deklaruje, že v těchto plochách nepřipouští mimo jiných hygienická zařízení, ekologická a informační centra. Naopak informační panely, tabule, desky jsou přípustné. Důvodem je v souladu s cíli a úkoly územního plánování jasná ochrana nezastavěného území.

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

(§ 9 odst. 2 a § 10 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb.) **definice obecního významu viz výrok kapitola definice pojmů <u>Podmíněně přípustné využití</u>**

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.

<u>Nepřípustné využití</u>

změna druhu pozemku na zahrada
Na základě zkušeností posledních let vede změna druhu pozemku na zahradu ke skrytému zastavování či zaplocování zemědělských pozemků, a proto byla tato změna druhu pozemku stanovena jako nepřípustná. Definice zahrady dle vyhlášky č. 26/2007 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.

bydlení - včetně staveb pro bydlení – *(§ 2 písm. a) vyhlášky č. 501/2006 Sb.)*

rekreace - včetně staveb pro rodinnou rekreaci – *(§ 2 písm. b) vyhlášky č. 501/2006 Sb.)*

občanské vybavení a ubytování – včetně staveb a zařízení občanského vybavení a ubytovacích zařízení – zejm. komerčního charakteru *(§ 2 písm. c) vyhlášky č. 501/2006 Sb. a § 3 písm. b) a c) vyhlášky č. 268/2009 Sb.)* **a** *(§ 2 písm. c) vyhlášky č. 501/2006 Sb.)*

výroba a skladování – včetně staveb pro výrobu a skladování a staveb pro zemědělství – *(§ 3 písm. e) a f) vyhlášky č. 268/2009 Sb.)*

stavby, zařízení a jiná opatření včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí včetně oplocení, pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství a těžbu nerostů, pro ochranu přírody a krajiny, a dále taková technická opatření a stavby, které zlepší podmínky využití nezastavěného území pro účely rekreace a cestovního ruchu mimo uvedených jako přípustné a podmíněně přípustné – (§ 18 odst. 5 zákona č. 183/2006 Sb.)

výrobny elektřiny z obnovitelných zdrojů – (§ 18 odst. 5 zákona č. 183/2006 Sb.)

Nepřípustné je umisťování staveb, zařízení a jiných opatření pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství a těžbu nerostů, pro ochranu přírody a krajiny a dále taková technická opatření a stavby, které zlepší podmínky využití nezastavěného území pro účely rekreace a cestovního ruchu mimo těch, které jsou umožněny v přípustném nebo podmíněně přípustném využití. Toto ustanovení reaguje na novelu stavebního zákona účinnou od 1. 1. 2013, která do § 18 odst. 5 doplňuje poslední větu, která umožňuje územně plánovací dokumentaci výslovně vyloučit v nezastavěném území umisťování staveb, zařízení a jiných opatření uvedených v tomto odstavci.

Dále zpracovatel reaguje na zákon č. 19/2023 Sb., který mimo jiných novelizoval ustanovení § 2 odst. 1 písm. m) bodu 2 stavebního zákona a rozšířil definici technické infrastruktury patřící do veřejné infrastruktury o výrobny elektřiny z obnovitelných zdrojů. Obdobně jako výše je možno tyto stavební záměry v nezastavěném území výslovně vyloučit.

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. Územní plán jasně deklaruje, že v těchto plochách nepřipouští mimo jiných hygienická zařízení, ekologická a informační centra, atp. Naopak drobná architektura a tradiční stavby v krajině, dále informační panely, tabule, desky, atp. jsou přípustné. Důvodem je - v souladu s cíli a úkoly územního plánování - jasná ochrana nezastavěného území, ochrana hodnot a ochrana krajinného rázu, jež je zajišťována ve veřejném zájmu.

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 urbanizovaného území a není nutné jimi zaplňovat volnou krajinu. Navazující zdůvodnění je možno najít u odrážky drobné architektury v přípustném využití.

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 (§ 9 odst. 3 vyhlášky č. 501/2006 Sb.)

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. 501/2006 Sb., blíže v § 15 odst. 1, kde je uvedeno, že: *„Plochy lesní se obvykle 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 (*§ 1 odst. 1 vyhlášky č. 238/2017 Sb.).*

Přípustné využití:

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

stavby pro plnění funkcí lesa – (*§ 1 odst. 1 vyhlášky č. 238/2017 Sb.)*

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

plochy smíšené nezastavěného území – smíšené nezastavěného území všeobecné – MU

Plochy smíšené nezastavěného území 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. 501/2006 Sb., blíže v § 17 odst. 1, kde je uvedeno, že: *„Plochy smíšené nezastavěného území se obvykle samostatně vymezují v případech, kdy s ohledem na charakter nezastavěného území nebo jeho ochranu není účelné jeho členění, například na plochy vodní a vodohospodářské, zemědělské a lesní.“*. 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 nezastavěného území, jsou odůvodněny v plochách zemědělských.

j) 10. odůvodnění veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům vyvlastnit

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 (DS-1) a druhý umožňuje elektrizaci stávající železnice č. 226 včetně případné úpravy trasy železnice (DZ-1). 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.

j) 11. odůvodnění veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo

Územní plán nevymezuje žádnou veřejně prospěšnou stavbu ani veřejné prostranství, pro které by bylo možné uplatnit institut předkupního práva.

j) 12. odůvodnění stanovení kompenzačních opatření

Kompenzační opatření nebylo nutné v územním plánu stanovovat. Kompenzační opatření v územním plánu se stanovují podle § 50 odst. 6 stavebního zákona, cituji: „Pokud z posouzení vlivu na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast vyplyne, že územní plán má významný negativní vliv na příznivý stav předmětu ochrany nebo celistvost některé evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti, který nebyl předmětem posouzení vydaných zásad územního rozvoje z hlediska těchto vlivů, postupuje se podle § 45i zákona o ochraně přírody a krajiny. Kompenzační opatření uvede příslušný orgán ochrany přírody ve stanovisku podle § 4 odst. 2 písm. b).“. V rámci procesu pořízení nebylo požadováno posouzení vlivu na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast a tudíž není ani nutno stanovovat kompenzační opatření.

j) 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 § 30 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.

j) 14. definice pojmů, které nejsou obsaženy v právních předpisech a používané pojmy pro účely územního plánu

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 povazovat 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 – „obecního významu“
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).

§ 2 stavebního zákona stanovuje, že plochou nadmístního významu je plocha, která svým

významem, rozsahem nebo využitím ovlivní území více obcí. Zásady územního rozvoje vymezí plochy nebo koridory nadmístního významu viz § 36 stavebního zákona. Záležitosti nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje, mohou být součástí územního plánu, pokud to krajský úřad ve stanovisku podle § 50 odst. 7 z důvodu významných negativních vlivů přesahujících hranice obce nevyloučí. Zásady územního rozvoje Jihočeského kraje stanovují atributy nadmístnosti, při jejichž naplnění se vždy jedná o záměr nadmístního významu, který musí být vždy vymezen v ZUR viz odůvodnění 1. aktualizace zásad územního rozvoje bod 141.
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, kde je řečeno, že záměry patřící do zásad územního rozvoje, nesmí být řešeny v územním plánu mimo plochy a koridory ze zásad územního rozvoje, jsou v tomto bodě připuštěny zejména záměry typu místních a účelových komunikací, zlepšení parametrů silnic zejména I., II. a III. třídy, meziobecní vodovody včetně přípojek, 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).
Záměry, které naplňují parametry nadmístnosti stanovené v zásadách územního rozvoje, mohou být součástí řešení územního plánu až poté, co budou řešeny v zásadách územního rozvoje.

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.

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 záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 stavebního zákona), s odůvodněním potřeby jejich vymezení

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

m) výčet prvků regulačního plánu s odůvodněním jejich vymezení

Územní plán nevymezuje prvky regulačního plánu.

n) 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).

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**					

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 navrhovaného 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.

zdůvodnění předpokládaného záboru PUPFL

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

o) rozhodnutí o námitkách včetně jejich odůvodnění

bude doplněno na základě projednávání

p) vypořádání připomínek

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