

odůvodnění územního plánu

Vydří

verze pro opakované veřejné projednání

úpravy provedené mezi prvním veřejným projednáním a
opakovaným veřejným projednáním jsou v textu zvýrazněny
revizemi

II. Obsah odůvodnění územního plánu

1) **Textová část** odůvodnění územního plánu obsahuje:

a)	stručný popis postupu pořízení územního plánu	44
b)	vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování a s požadavky tohoto zákona	46
c)	vyhodnocení souladu s požadavky jiných právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů	48
d)	vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a nadřazenou územně plánovací dokumentací ..	48
d) 1.	vyhodnocení souladu s územním rozvojovým plánem	48
d) 2.	vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje	49
d) 3.	vyhodnocení souladu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem	52
d) 4.	koordinace využívání území z hlediska širších vztahů	56
e)	vyhodnocení souladu se zadáním	57
f)	základní informace o výsledcích vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, včetně vyhodnocení vlivů na životní prostředí a posouzení vlivu na předmět ochrany a celistvost evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti	61
g)	sdělení, jak bylo zohledněno vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území	62
h)	stanovisko příslušného orgánu k vyhodnocení vlivů na životní prostředí se sdělením, jak bylo zohledněno s uvedením závažných důvodů, pokud nějaké požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly, a další části prohlášení podle § 10g odst. 5 zákona o posuzování vlivů na životní prostředí ...	62
i)	komplexní zdůvodnění přijatého řešení, včetně zdůvodnění vybrané varianty a vyloučení záměrů podle § 122 odst. 3	62
i) 1.	odůvodnění vymezení zastavěného území	62
i) 2.	odůvodnění základní koncepce rozvoje území obce	62
i) 3.	odůvodnění urbanistické koncepce	67
i) 4.	odůvodnění vymezení zastavitelných ploch	71
i) 5.	odůvodnění vymezení transformačních ploch	71
i) 6.	odůvodnění vymezení systému veřejných prostranství	71
i) 7.	odůvodnění vymezení systému sídelní zeleně	71
i) 8.	odůvodnění koncepce veřejné infrastruktury	72
i) 9.	odůvodnění koncepce uspořádání krajiny	76
i) 10.	odůvodnění podmínek pro využití a prostorové uspořádání vymezených ploch s rozdílným způsobem využití	85
i) 11.	odůvodnění vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci	109
i) 12.	odůvodnění kompenzačních opatření podle zákona o ochraně přírody a krajiny	109
i) 13.	odůvodnění vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie	110
i) 14.	odůvodnění kapitoly vymezení definic pojmů, které nejsou definovány v tomto zákoně (stavební zákon) nebo v právních předpisech	110

j)	výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou obsaženy v zásadách územního rozvoje, s odůvodněním potřeby jejich vymezení	110
k)	vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch	111
l)	výčet prvků regulačního plánu s odůvodněním jejich vymezení.....	114
m)	vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkcí lesa	114
n)	vyhodnocení připomínek, včetně jeho odůvodnění	118
o)	posouzení souladu územního plánu s jednotným standardem	119

2) Grafická část odůvodnění územního plánu, která je nedílnou součástí odůvodnění územního plánu, obsahuje:

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

a) stručný popis postupu pořízení územního plánu

Na základě ustanovení § 6 odst. 1 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu ve znění pozdějších změn a předpisů (dále jen „stavební zákon“) požádala obec Vydří o pořízení územního plánu Vydří Městský úřad Jindřichův Hradec, odbor výstavby a územního plánování žádostí ze dne 10.9.2019 na základě svého usnesení č. 03/08/2019 ze dne 15.8.2019. Územní plán se zpracovává na celé správní území obce Vydří, tj. katastrální území Vydří. Zodpovědným projektantem je Ing. Vlastimil Smítka, Vlastibor 21.

Návrh zadání ÚP zpracoval úřad územního plánování ve spolupráci s určeným zastupitelem obce Vydří. Podkladem pro jeho zpracování byly územně analytické podklady a doplňující průzkumy a rozborů zpracované projektantem územního plánu. Podle § 47 odst. 2 stavebního zákona zaslal pořizovatel návrh zadání dotčeným orgánům, krajskému úřadu, sousedním obcím a obci Vydří a vyzval je k uplatnění vyjádření a sousední obce k uplatnění svých podnětů k zaslanému návrhu zadání do 30 dnů od doručení návrhu zadání. Dále byl vyzván krajský úřad jako příslušný úřad k uplatnění stanoviska. Vypracování návrhu zadání bylo zveřejněno veřejnou vyhláškou MěÚ J. Hradec, ve které bylo oznámeno, že návrh zadání je vystaven k veřejnému nahlédnutí na Městském úřadu Deštná nebo na MěÚ Jindř. Hradec, odbor výstavby a územního plánování a dále, že je možné do návrhu zadání také nahlédnout na webových stránkách města Jindřichův Hradec a obce Vydří po celou dobu vyvěšení oznámení. Veřejná vyhláška dále obsahovala, že po dobu 30 dnů ode dne vyvěšení oznámení o projednávání návrhu zadání může každý uplatnit své připomínky k návrhu zadání.

Písemné požadavky dotčených orgánů a připomínky organizací a veřejnosti byly vyhodnoceny a návrh zadání byl zpracován do konečné podoby. Přehled požadavků DO a připomínek byly zpracovány do tabulky „Vyhodnocení požadavků dotčených orgánů, podnětů a připomínek k návrhu zadání“, která je součástí spisu. Návrh zadání byl předložen k projednání a schválení zastupitelstvu obce Vydří, které dne 21.12.2022 pod usnesením č. 05/12/2022 zadání schválilo.

1.1.2024 vstoupil v planost zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon ve znění pozdějších změn a předpisů (dále jen nový stavební zákon). Vzhledem k jeho zvláštním ustanovení o použitelnosti zákona v přechodném období (HLAVA V), bylo v procesu pořízení v rámci společného jednání (§ 50) postupováno dle dosavadních právních předpisů (starý stavební zákon č. 183/2006 Sb.).

Po předání a kontrole návrhu územního plánu pořizovatel dle § 50 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů za použití § 334a zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, (dále jen „stavební zákon“) oznámil místo a dobu společného jednání o návrhu územního plánu (dále jen „návrh“) dotčeným orgánům, sousedním obcím, obci, pro kterou je územní plán pořizován a krajskému úřadu a vyzval je k uplatnění stanovisek a připomínek k návrhu. Dále byl návrh dle § 50 odst. 3 doručen a zveřejněn veřejnou vyhláškou, zveřejněnou na úřední desce obce Vydří a města J. Hradec. Oznámení bylo zveřejněno po dobu možnosti uplatnit připomínky s uvedením místa a doby vystavení návrhu. Návrh byl vystaven k veřejnému nahlédnutí na Městském úřadu Jindřichův Hradec a Obecním úřadu Vydří a též byl připraven k nahlédnutí na webových stránkách města Jindř. Hradec a obce Vydří po celou dobu vyvěšení oznámení o zveřejnění návrhu. Veřejná vyhláška též obsahovala dle § 50 odst. 3 stavebního zákona možnosti a lhůty podání připomínek k návrhu. Společné jednání se uskutečnilo na Obecním úřadu Vydří dne 8.7.2024. V rámci projednávaného návrhu ÚP dle § 50 stavebního zákona byla uplatněna stanoviska dotčených orgánů a byly uplatněny připomínky veřejnosti. Přehled stanovisek a připomínek a jejich vyhodnocení je uvedeno v tabulce „Vyhodnocení stanovisek dotčených orgánů, krajského úřadu, připomínek sousedních obcí a připomínek veřejnosti k návrhu ÚP VYDRÍ (společné jednání)“, která je součástí spisu.

Pořizovatel s určeným zastupitelem vyhodnotil výsledky projednávání a zpracoval požadavky na

úpravu návrhu. Stanoviska dotčených orgánů uplatněná k návrhu pro společné jednání byla respektována. Více viz kap. e) odůvodnění. Uplatněné připomínky veřejnosti byly vyhodnoceny a zčásti budou zapracovány do návrhu ÚP pro veřejné projednání.

Návrh ÚP byl společně s obdrženými stanovisky a připomínkami a požadavky pořizovatele na úpravu návrhu změny ÚP předložen dle § 50 stavebního zákona Krajskému úřadu České Budějovice k vydání stanoviska. Krajský úřad – Jihočeský kraj, odbor regionálního rozvoje, územního plánování, stavebního řádu a investic, České Budějovice posoudil návrh ÚP a vydal stanovisko k návrhu ÚP, kde uvedl, že návrh ÚP je v souladu s Politikou územního rozvoje ČR, v platném znění, je v souladu se Zásadami územního rozvoje Jihočeského kraje, v platném znění a je v souladu z hlediska širších územních vztahů. Dále konstatoval, že soulad návrhu ÚP s územním rozvojovým plánem nebyl z důvodu jeho nezávažnosti posuzován.

V souladu s § 323 odst. 8 nového stavebního zákona pokračoval proces pořízení územního plánu v souladu a v rozsahu vyžadovaném novým stavebním zákonem.

Po úpravě dokumentace dle výsledků projednávání po společném jednání a úpravě dle požadovaného obsahu stanoveným novým stavebním zákonem bylo pořizovatelem zahájeno veřejné projednání dle § 96 stavebního zákona. V souladu s § 93 odst. 5 a § 96 stavebního zákona bylo oznámení o konání veřejného projednání oznámeno veřejnou vyhláškou zveřejněnou na úřední desce obce Vydří a úřední desce města Jindřichův Hradec. Oznámení bylo zveřejněno po dobu možnosti uplatnit připomínky s uvedením data veřejného projednání (4.3.2025) a uvedením místa a doby vystavení návrhu k nahlédnutí. Návrh územního plánu byl v tištěné podobě vystaven k veřejnému nahlédnutí na Městském úřadě Jindřichův Hradec a obci Vydří. Dále byl upravený návrh územního plánu zveřejněn dle § 334b odst. 6 stavebního zákona způsobem umožňující dálkový přístup tj., na webových stránkách obce Vydří a Města J. Hradec po celou dobu vyvěšení veřejné vyhlášky. Dále veřejná vyhláška obsahovala dle § 97 stavebního zákona možnosti a lhůty podání připomínek k návrhu. K veřejnému projednání pořizovatel oznámením přizval obec Vydří, sousední obce, dotčené orgány a informoval oprávněné investory. Na základě § 96 stavebního zákona pořizovatel zajistil výklad návrhu prezentovaný projektantem.

V zákoně stanovené lhůtě byla uplatněna písemná stanoviska dotčených orgánů. Jejich přehled a vyhodnocení je uvedeno v tabulce „Vyhodnocení stanovisek dotčených orgánů, krajského úřadu, připomínek sousedních obcí a připomínek veřejnosti k návrhu ÚP VYDŘÍ (veřejné projednání) přechodné ustanovení § 323 odst.8 SZ – viz kap. e). K návrhu změny byly v zákonné lhůtě uplatněny připomínky. Pořizovatel v součinnosti s určeným zastupitelem v souladu s § 98 stavebního zákona vyhodnotil výsledky projednání a s ohledem na cíle a úkoly územního zpracoval návrh vyhodnocení připomínek. Návrh vyhodnocení byl doručen dotčeným orgánům. Obdržená stanoviska dotčených orgánů nevyvolala potřebu měnit návrh vyhodnocení připomínek.

Návrh vyhodnocení podané připomínky a stanovisek dotčených orgánů k upravenému návrhu vyvolalo dopad do výrokové části a nezbytnost upravit návrh dle výsledků projednání. V souladu s § 102 stavebního zákona pořizovatel v součinnosti s určeným zastupitelem zpracoval pokyny pro úpravu návrhu pro opakované projednání. Vzhledem k tomu, že úpravou návrhu došlo k podstatné úpravě dokumentace bylo pořizovatelem zahájeno opakované projednání dle § 103 stavebního zákona.

V souladu s § 103 stavebního zákona byla podstatná úprava návrhu v rozsahu měněných částí projednána v rámci spojeného opakovaného projednání. V souladu s § 93 odst. 5, § 94 a § 96 ve smyslu § 103 stavebního zákona bylo oznámení o konání opakovaného projednání oznámeno veřejnou vyhláškou zveřejněnou na úřední desce

Další bude doplněno po veřejném projednání.....

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

vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování

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

Územní plán ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Ve schváleném zadání územního plánu byl zjišťován a posuzován stav území včetně jeho přírodních, kulturních a civilizačních hodnot, které byly následně promítnuty do řešení územního plánu. Zejména podkapitola „koncepce ochrany a rozvoje hodnot území“ v kapitole „základní koncepce rozvoje území obce“ výrokové části územního plánu vyzdvihuje některé hodnoty a stanovuje podmínky pro jejich ochranu zejména v souladu s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území. Na to navazuje také navržené řešení územního plánu – blíže viz kapitola textové části odůvodnění „komplexní odůvodnění přijatého řešení“. Stanovená koncepce rozvoje území, včetně urbanistické koncepce s ohledem na hodnoty a podmínky území, stanovuje základní rysy navrženého řešení.

Podmínky využití ploch v nezastavěném území dostatečně chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. Urbanistická koncepce spolu s podmínkami pro využití ploch uvnitř zastavěného území určují podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťují ochranu nezastavěného území a nezastavitelných pozemků. Zastavitelné plochy jsou vymezeny s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. V nich se také odráží potřeba změn v území (zejména zastavitelné plochy pro bydlení a další funkce, stanovení koncepcí veřejné infrastruktury, zejména koncepce dopravní infrastruktury, technické infrastruktury – zásobování pitnou vodou, likvidace odpadních vod, koncepce veřejných prostranství, koncepce zeleně). 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. Požadavky na charakter zástavby vychází z hodnot území a stávající zástavby, což je promítnuto do definic jednotlivých pojmů.

Pořadí provádění změn v území (etapizaci) nebylo nutno vzhledem k navrhovanému řešení včetně rozvojových ploch, velikosti sídla a celého řešeného území stanovovat. 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 hospodárně 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 nevystala potřeba vymezení monofunkčních ploch, které se vyžadují (zejména pozemky staveb a zařízení) pro obranu a bezpečnost státu, civilní ochranu, sklady nebezpečných látek apod. S ohledem na podrobnost územního plánu se územní plán zabýval určením asanačních, rekonstrukčních a rekultivačních zásahů do území, v tomto případě nebyla potřeba těchto zásahů stanovena. Návrh vymezuje stavby pro veřejnou infrastrukturu, pro které je možné pozemky vyvlastnit – viz kapitola g) výroku. Plochy asanační nejsou vymezeny. To neznamena, že v území není nutno určité stavby či části území rekonstruovat či ozdravit, avšak instituty vyvlastnění nejsou v těchto případech zcela nutné. Řešení územního plánu vytváří podmínky pro ochranu území podle zvláštních právních předpisů před negativními vlivy záměrů na území. Vzhledem k navrhovanému řešení není nutno navrhovat kompenzační opatření. Řešení územního plánu respektuje požadavky plynoucí z oborových koncepcí. Územní plán nevymezuje žádné plochy těžby nerostů. S dobýváním nerostů územní plán nepočítá. Při řešení územního plánu byly uplatňovány poznatky zejména z oborů architektury, urbanismu, územního plánování a ekologie a památkové péče.

vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona

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

Územní plán je zpracován pro celé území obce Vydří, tj. pro katastrální území Vydří. 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 8 stavebního zákona. Dle znění odst. (1) (textová část územního plánu obsahuje) byly použity v textové části všechny kapitoly zmíněné v tomto odstavci. Dle odstavce (2) (je-li 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 kapitola vymezení definic pojmů, které nejsou definovány v tomto zákoně nebo v jiných 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, nebyly vymezeny plochy, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno plánovací smlouvou, nebyly vymezeny plochy a koridory, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, nebyla stanovena etapizace.

Textová část odůvodnění územního plánu je zpracována dle přílohy č. 8 stavebního zákona.

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

Územní plán splňuje požadavky kladené právními předpisy na zajištění standardu územně

plánovací dokumentace, které podléhají kontrole validačního nástroje. Územní plán splňuje i ostatní požadavky kladené právními předpisy na zajištění standardu územně plánovací dokumentace, které nepodléhají kontrole validačního nástroje. Protokol je součástí spisu.

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

K návrhu ÚP projednáván dle § 50 stavebního zákona byla uplatněna stanoviska dotčených orgánů:

Městský úřad, odbor životního prostředí, J. Hradec; Ministerstvo obrany ČR; Krajský úřad, odbor ŽP a lesnictví, Č. Budějovice; Krajská hygienická stanice, Č. Budějovice; Ministerstvo ŽP, odb. výkonu st. správy II, Č. Budějovice a Ministerstvo průmyslu a obchodu, Praha; Ostatní dotčené orgány uplatnit stanovisko nevyužily.

Celkové vyhodnocení obdržených stanovisek dotčených orgánů k návrhu je zpracováno v tabulce „Vyhodnocení stanovisek dotčených orgánů, krajského úřadu, připomínek sousedních obcí, připomínek veřejnosti k návrhu ÚP Vydří“, která je součástí spisového materiálu.

Uplatněná stanoviska dotčených orgánů byla respektována. Vyhodnocení připomínek bylo odsouhlaseno dotčeným orgánem za oblast zemědělského půdního fondu.

K návrhu ÚP projednáván dle § 96 stavebního zákona (veřejné projednání) byla uplatněna stanoviska dotčených orgánů:

Městský úřad, odbor životního prostředí, J. Hradec; Krajský úřad, odbor ŽP a lesnictví, Č. Budějovice; Krajská hygienická stanice, Č. Budějovice; Ministerstvo ŽP, odb. výkonu st. správy II, Č. Budějovice. Ostatní dotčené orgány uplatnit stanovisko nevyužily.

Celkové vyhodnocení obdržených stanovisek dotčených orgánů k návrhu pro veřejné projednání je zpracováno v tabulce „Vyhodnocení stanovisek dotčených orgánů, krajského úřadu, připomínek sousedních obcí a připomínek veřejnosti k návrhu ÚP VYDRÍ (veřejné projednání) přechodné ustanovení § 323 odst.8 SZ, která je součástí spisového materiálu.

Uplatněná stanoviska dotčených orgánů byla respektována a jejich obsah byl promítnut do textové části výroku, zejména do podmínek rozdílného způsobu využití ploch zemědělských. Zábor zem. půdního fondu byl potvrzen udělením souhlasu v této etapě.

Vyhodnocení připomínek bylo odsouhlaseno dotčenými orgány.

V průběhu pořizování územního plánu nebyl řešen žádný rozpor.

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

d) 1. vyhodnocení souladu s územním rozvojovým plánem

Územní rozvojový plán byl schválen Vládou ČR dne 28. 8. 2024. Soulad návrhu územního plánu s územním rozvojovým plánem nebyl vyhodnocován, protože do vydání jeho změny, která jej uvede do souladu s požadavky dle stavebního zákona, není závazný.

d) 2. 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. Aktualizace č. 6 byla schválena usnesením vlády č. 542/2023 ze dne 19.07.2023. Aktualizace č. 7 byla schválena usnesením vlády č. 89 ze dne 7. 2. 2024. Aktualizace č. 9 byla schválena usnesením vlády č. 64 ze dne 29. 1. 2025. Aktualizace č. 8 byla schválena usnesením vlády č. 633 ze dne 27. 8. 2025.

V Politice územního rozvoje České republiky, ve znění všech jejích aktualizací (dále také „PÚR“) je vymezen koridor **E20** – koridor pro dvojité vedení 400 kV Kočín-Dasný, Kočín-Slavětice a Slavětice-Čebín a souvisejících ploch pro rozšíření elektrických stanic 400/110 kV Dasný, Kočín, Čebín a Slavětice – důvodem vymezení je umožnění navýšení výkonu zdrojů, transport výkonu z výrobních oblastí do oblasti spotřeby a zajištění spotřeby spolehlivosti v oblasti jižní Moravy – *zpřesněno v zásadách územního rozvoje (aktualizace č. 4) a následně v územním plánu.*

Z PÚR nevyplývají žádné další konkrétní požadavky na koordinaci záměrů na změny v území, neboť správní území obce **není součástí**:

- rozvojové oblasti mezinárodního a republikového významu;
- rozvojové osy mezinárodního a republikového významu;
- koridoru a plochy dopravní infrastruktury, které mají vliv na rozvoj území ČR;
- koridoru a plochy technické infrastruktury, které mají vliv na rozvoj území ČR;
- 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. Většinu správního území obce lze považovat za stabilizovanou. Po obvodu správního území obce se rozkládají lesní pozemky a rybníky obklopené přírodní zelení, v závaznosti na sídlo probíhá intenzivní obhospodařování zemědělských pozemků. V místech rozlehlějších ploch orné půdy návrh územního plánu vytváří předpoklady pro řešení výše zmiňovaných problémů zejména díky stanoveným podmínkám využití jednotlivých ploch. 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.

PÚR dále stanovuje **republikovécelostátní 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 umístování 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. podmíněně přípustné umístování 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 nezvyšují 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 zvláště 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 ozdravení. 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;
- vytvářet územní podmínky pro rozvoj decentralizované, efektivní a bezpečné výroby energie z obnovitelných zdrojů, případně z dalších nízkouhlíkových zdrojů, včetně zajištění bezpečného zásobování území energiemi, šetrné k životnímu prostředí a kulturním hodnotám, s cílem minimalizace jejich negativních vlivů a rizik;
- prověřovat podmínky v území pro snižování množství oxidu uhličitého formou jeho ukládání do přírodních horninových struktur a upřesnění vymezení ploch a koridorů pro zařízení k ukládání oxidu uhličitého do přírodních horninových struktur včetně vymezení ploch a koridorů pro přepravní síť.

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

d) 3. vyhodnocení souladu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem

Zásady územního rozvoje Jihočeského kraje, jako platná územně plánovací dokumentace vydaná krajem dne 13. 9. 2011 usnesením zastupitelstva 293/2011/ZK-26 s nabytím účinnosti dne 7. 11. 2011, byly aktualizovány dle § 42 stavebního zákona a 6. 1. 2015 nabyla účinnosti 1. aktualizace zásad územního rozvoje Jihočeského kraje. Dále dne 6. 1. 2016 nabyly účinnosti 2. a 3. aktualizace zásad územního rozvoje Jihočeského kraje, dne 9. 3. 2017 nabyla účinnosti 5. aktualizace zásad územního rozvoje Jihočeského kraje, dne 9. 3. 2018 nabyla účinnosti 6. aktualizace, dne 9. 4. 2021 nabyla účinnosti 7. aktualizace, dne 5. 10. 2021 nabyla účinnosti 8. aktualizace, dne 7. 7. 2022 nabyla účinnosti aktualizace č. 9, dne 14. 7. 2023 nabyla účinnosti aktualizace č. 11, dne 19. 1. 2024 nabyla účinnosti aktualizace č. 4a, dne 18. 7. 2024 nabyla účinnosti aktualizace č. 13, dne 9. 10. 2025 nabyla účinnosti aktualizace č. 4b. Dále nabyt dne 18. 9. 2017 právní moci rozsudek Nejvyššího správního soudu v Brně, kterým byl zrušen záměr dopravní infrastruktury D 86 – silniční napojení Klápy a záměr územního systému ekologické stability NRBK 174 Vltavská niva – Dívčí Kámen.

Správní území obce **není součástí:**

- **rozvojových oblastí** republikového ani nadmístního významu,
- **rozvojových os** republikového ani nadmístního významu,

Zásady územního rozvoje **nevymezují** ve správním území obce:

- **rozvojové plochy** mezinárodního a republikového významu,
- **plochy a koridory pro veřejnou dopravní infrastrukturu,**
- **plochy pro veřejnou technickou infrastrukturu,**
- **územní rezervy**

Zásady ve 4. aktualizaci vymezují ve správním území obce koridor technické infrastruktury v oblasti elektroenergetiky **Ee40 – ZVN 400kV Kočín – Slavětice** (v ZÚR značený E20) – záměr vedení ZVN 400kV od elektrické stanice Kočín do elektrické stanice Slavětice vymezený na území Jihočeského kraje koridorem šíře 300 m – respektováno a územním plánem zpřesněno dle podmínek v území, zařazen do veřejně prospěšných staveb.

Zásadami jsou stanoveny tyto prvky **územního systému ekologické stability** zasahující správní území obce:

- **regionální biocentrum 270675 Žabov** ~~(ve 4. aktualizaci značené 270 Žabov)~~
- **regionální biokoridor 172/1494 Žabov – Vojířov** ~~(ve 4. aktualizaci značený Žabov – RBK164)~~

Tyto stanovené prvky jsou převzaty ze zásad územního rozvoje a zpřesněny dle podmínek v území.

Správní území obce spadá do **specifické oblasti SOB9** vymezené v PÚR, v ZÚR (4. aktualizace) blíže specifikováno – odůvodněno výše v PÚR.

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 dvě typy krajin. Východ reprezentuje krajina lesoplní, zbytek správního území spadá do krajiny rybníční.

Navržené řešení pro **krajinu lesoplní** podporuje:

- zachování v nejvyšší možné míře stávající rozmanitost krajiny a dále tuto rozmanitost podporuje doplňováním vhodných krajinných prvků, resp. nepřipuštěním vymizení prvků stávajících (např. minimalizací záborů PUPFL) – viz *zejména vymezené plochy včetně jejich využití*;
- retenční schopnost krajiny – viz *zejména podmínky využití ploch, koncepce protierozní opatření a ochrana před povodněmi*;
- respektuje znaky historicky kulturní krajiny, cenných architektonických a urbanistických znaků sídel i jejich dostavbu – viz *zejména urbanistická koncepce, koncepce ochrany a rozvoje hodnot území*;
- rozvoj cestovního ruchu ve formách příznivých pro udržitelný rozvoj – viz *zejména komplexní zdůvodnění*.

Návrh územního plánu ctí podmínky z vymezené **cílové charakteristiky krajiny – krajina rybníční** jelikož:

- v nejvyšší možné míře zachovává vodní plochy v území a podporuje doplňování rybníční soustavy – *zejména stanovené podmínky ploch s rozdílným způsobem využití*;
- dbá na vhodnost vymezení zastavitelných ploch, dalších ploch s rozdílným způsobem využití a volbu dalších možných podmínek využití s cílem eliminovat riziko zhoršení kvality vod – viz *zejména urbanistická koncepce, podmínky ploch s rozdílným způsobem využití*;
- podporuje respektování cenných architektonických a urbanistických znaků sídel a umožňuje jejich vhodnou dostavbu – viz *zejména základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot*;
- rozvíjí cestovní ruch ve formách příznivých pro udržitelný rozvoj – viz *zejména komplexní zdůvodnění*.

Téměř celé správní území obce – mimo regionální biocentrum **675270** Žabov – se nachází dle ZÚR v plochách pro větrnou a fotovoltaickou elektrárnu. V platné územně plánovací dokumentaci si projektant prověřil možnosti umístění takovýchto zařízení a dospěl k závěru, že umístění těchto výroben energií není vhodné připustit v rámci přípustného či podmíněně přípustného využití stávajících ploch. Není možné záměry, které tak podstatným způsobem ovlivňují nezastavěnou krajinu, povolovat automaticky. Proto je v případě zájmu o výrobu energie formou větrné nebo fotovoltaické elektrárny nezbytné jednotlivé záměry prověřit změnami územního plánu. Fotovoltaické elektrárny a to pouze jako doplnění hlavní činnosti např. výroby, skladování, tj. např. na střechách staveb pro zemědělství, jsou umožněny v plochách výroby a skladování.

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 sídelní 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 **kompensační 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.

d) 4. koordinace využívání území z hlediska širších vztahů

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

Postavení obce v systému osídlení

Obec Vydří leží v klidné lokalitě v blízkosti okresního města Jindřichův Hradec jako centra vyšší občanské vybavenosti. Podružným centrem je pak město Stráž nad Nežárkou, kde jsou uspokojovány základní potřeby. Postavení obce v systému osídlení se návrhem územního plánu nemění. Je posílena zejména obytná funkce s cílem stabilizace či případného posílení trvale bydlících obyvatel.

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.

Železniční, letecká ani vodní doprava se správního území obce nedotýkají.

technická infrastruktura

Ve správním území obce je vymezen koridor převzatý z PÚR (značený E20), zpřesněný v ZÚR – koridor elektrického vedení Ee33 (v ÚP značený TE.Ee33). V územním plánu je vymezen koridor pro umístění tohoto záměru překryvnou funkcí a protíná jihovýchodní část správního území obce, jižně od sídla.

Dalším záměrem technické infrastruktury přesahující správní území obce, avšak neřešeným v zásadách územního rozvoje, je vybudování vodovodu Polště – Vydří – Políkno, na jehož větev Poště – Vydří bylo vydáno stavební povolení, které však pozbylo platnosti. Záměr směřuje ze severozápadu od sídla Polště podél pozemní komunikace kolem zemědělského areálu, ze sídla Vydří pak kopíruje silnici III/14811 směrem do Políkna. Pro záměr není vymezena samostatná plocha či koridor, ale v rámci podmínek využití je možno vodovodní řad a související stavby a zařízení umístit.

Další vazby z hlediska vazby na sousední správní území se nemění.

občanské vybavení

Mezi občanskou vybavenost v obci Vydří patří zejména obecní úřad s obecní knihovnou

a požární zbrojnicí a sportoviště na severu sídla. Vzhledem ke své velikosti a občanskému vybavení není samotná obec Vydří 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.

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 Vydří zohledněna – viz výše. Tato hierarchie územního plánování tak byla respektována.

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 krajinných oblastech č. 27 Třeboňská krajinná oblast a č. 28 Jindřichohradecká krajinná oblast a v krajinných typech:

- ⇒ **č. 6** – Rovinatý až plochý zemědělský krajinný typ (jihozápadní cíp správního území obce), 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 vybíhající 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 (jihozápadní část správního území obce, **č. 13** – Mírně zvlněný až kopcovitý leso-zemědělský krajinný typ (zejména severovýchodní část správního území obce, severozápadní cíp), pro které 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 vybíhající 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.

Návrh územního plánu není v rozporu s Územní studií krajiny Jihočeského kraje. Způsob, jakým byly podmínky z územní studie respektovány, je odůvodněn zejména v kapitole komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty platné územně plánovací dokumentace.

e) vyhodnocení souladu se zadáním

Požadavky plynoucí ze schváleného zadání byly splněny a zadání sloužilo jako podklad pro

zpracování návrhu územního plánu spolu s územně analytickými podklady.

Byly splněny požadavky vyplývající z politiky územního rozvoje, územně plánovací dokumentace vydané krajem, popřípadě z dalších širších územních vztahů.

Jak bylo požadováno v kapitole zadání a 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 center vyšší občanské vybavenosti vytváří ze sídla Vydří 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. Další rozvoj byl umožněn v plochách technické infrastruktury.

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.

Byly prověřeny směry rozvoje navržené v platném územním plánu a částečně akceptovány – zejména východ sídla. Částečně dochází k přehodnocení, resp. vypuštění ploch pro výstavbu, které byly zpracovatelem vyhodnoceny jako méně vhodné. Další směry rozvoje byly prověřeny a případně zohledněny v řešení. V návrhu jsou zohledněny hodnoty území.

Bylo prověřeno využití zemědělské areálu, který je v současné době minimálně využíván. Areál je zahrnut do ploch výroby a skladování se zaměřením na zemědělskou prvovýrobu, pro kterou byl v minulých desetiletích vybudován. Bylo prověřeno doplnění zeleně v zemědělském areálu – na jeho jihu vymezena přechodová funkce zeleně mezi funkcemi bydlení a výrobou.

Koncepce veřejné infrastruktury vychází ze současného stavu a zejména v podmínkách využití území jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití je umožněn její rozvoj.

Koncepce dopravní infrastruktury respektuje současný stav. Silnice a další komunikace jsou stabilizované. 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 není pro budoucí rozvoj sídla zcela nevyhovující, avšak s ohledem na postupně se zhoršující kvalitu a zmenšující se množství je do budoucna umožněno napojit sídlo na centrální zdroje. V tuto chvíli nemá obec vybudován vodovod. Obyvatelé používají ke svému zásobení vlastní studny a vrty. Zdrojem požární vody jsou místní vodní plochy. Dlouhodobě se uvažuje o přivedení hlavního skupinového vodovodního řádu Polště – Vydří s pokračováním do Políkna.

Koncepce likvidace odpadních vod je obdobně jako u zásobování pitnou vodou ne zcela nevyhovující, avšak s ohledem na zpříšňující se podmínky vypouštění odpadních vod je v návrhu počítáno s vybudováním centrální čistírny odpadních vod. Jihovýchodně od sídla je navržena plocha pro umístění centrální čistírny odpadních vod. Vybudování kanalizační sítě je umožněno v rámci podmínek využití jednotlivých ploch.

Koncepce zásobování elektrickou energií zachovává současný stav. Stávající kapacita bude dostačující i pro další uvažovaný rozvoj v sídle. Případný rozvoj kapacity je umožněn v podmínkách jednotlivých ploch. Jihovýchodní část správního území obce protíná koridor pro republikový záměr vedení ZVN 400kV od elektrické stanice Kočín do elektrické stanice Slavětice TE.Ee40. Záměr byl zpřesněn z územně plánovací dokumentace kraje.

Koncepce zásobování plynem zachovává současný stav. Není plyn. 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 řešení 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.

Koncepce veřejných prostranství zachovává současný stav. Jeho hlavní prvek, podtržený stanovením urbanisticky hodnotného prostoru, představuje centrální návesní prostor.

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 je umožněno drobného podnikání nerušícího charakteru.

Nové rozvojové plochy jsou navrženy v přímé návaznosti na zastavěné území tak, aby se zabránilo narušení kulturních a přírodních hodnot. V řešení územního plánu je podporováno zkvalitňování stávající 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 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. V koncepci uspořádání krajiny, ale i v podmínkách využití ploch je podporován pozvolný přechod sídla do volné krajiny – zachování sadů a ostatní zeleně na humnech.

Jsou stanoveny prvky územního systému ekologické stability. Je určena kostra ekologické stability a stanoveny vhodné podmínky pro využití ploch, které odpovídají jednotlivým prvkům 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 záchyty 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 přírodní, plochy smíšené krajinné atp.) je připuštěn vznik nové veřejné technické a dopravní infrastruktury, která souvisí s využíváním území.

S odkazem na § 122 nového stavebního zákona byl v plochách s rozdílným způsobem využití v nezastavěném území upřesněn a definován výčet stavebních záměrů, které není vhodné umísťovat do místní hodnotné krajiny. Z důvodu zachování prostupnosti území byly v jednotlivých plochách stanoveny takové podmínky, aby bylo zamezeno dalšímu neodůvodněnému zaplocování krajiny.

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

V návrhu územního plánu byl vymezen koridor republikového významu (v ZÚR značený Ee40) pro vedení ZVN 400kV od elektrické stanice Kočín do elektrické stanice Slavětice vymezený na území Jihočeského kraje, pro který je možné uplatnit institut vyvlastnění. Skutečné zábory půdy však nebudou korespondovat s celým navrženým koridorem. Jedná se o nadzemní elektrické vedení. Jako veřejně prospěšná stavba je vymezen obecní záměr v podobě centrální čistírny odpadních vod. Další záměry veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, ve kterých by bylo možné uplatnit vyvlastnění, nejsou stanoveny.

U jedné zastavitelné plochy pro bydlení byla stanovena podmínka vypracování územní studie z důvodu nezbytnosti vyřešení otázky týkající se zejména stanovení rozdělení pozemků, veřejných prostranství s dostatečnou šíří, možnosti napojení se na dopravní a technickou infrastrukturu včetně dopravních vstupů do lokality jako celku, prověření možností zokruhování stávajícího dopravního skeletu.

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

Návrh není zpracován variantně.

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 i).

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

Jelikož dotčený orgán z hlediska zákona o ochraně přírody a krajiny ve svém stanovisku k návrhu zadání stanovil, že územní plán nebude mít významný vliv na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast, dotčený orgán z hlediska zákona o posuzování vlivů 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 zpracováno.

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. Nedochozí 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 úrovně.

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

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

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

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

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

i) 1. odůvodnění vymezení zastavěného území

Zastavěné území je vymezeno ke dni 1. 11. 2024 v souladu s § 116 nového stavebního zákona. Všechna zastavěná území jsou vymezena ve výkrese základního členění území a hlavním výkrese. Do zastavěného území byly zahrnuty pozemky v intravilánu. Dále do zastavěného území byly zahrnuty pozemky, které splňují kritéria § 116 odst. 3 stavebního zákona, zejména pozemky či jejich části, které splňují definici zastavěného stavebního pozemku (pozemek evidovaný v katastru nemovitostí jako stavební parcela a další pozemkové parcely zpravidla pod společným oplocením tvořící souvislý funkční a prostorový celek se stavbami majícími určující funkci v tomto souvislém celku) či stavební proluky, zejména pozemky, u kterých došlo k využití pro bydlení, či jsou součástí stávajících areálů. Na pozemcích jsou již v katastru nemovitostí evidovány stavební parcely.

i) 2. odůvodnění základní koncepce rozvoje území obce

základní koncepce rozvoje území obce

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

Základní koncepce rozvoje území obce je stanovena v druhé kapitole výroku. Je promítnuta do hlavních zásad a cílů rozvoje, kterým se má správní území obce ubírat a u kterých se nepředpokládá, že by neměly být během životnosti územního plánu výrazně měněny. Územní

plán chce dosáhnout takového vývoje, který by přinesl „rozumný“ rozvoj v mezích možností území, odpovídající velikosti a významu sídla ve struktuře osídlení a orientovaný na zachování hodnot území, zejména klidného prostředí, pohody bydlení a kulturní, ale přesto z hlediska přírodního prostředí dobře fungující krajiny. To odráží také požadavky na zohlednění veřejných prostranství včetně veřejné zeleně, jejich provázání s dalšími prvky v nezastavěném území a jeho ochrana před negativním působením v území, které v mnoha případech spěje k nenapravitelným poškozením přírody. To vše by mělo vycházet z podmínek v území zejména dopravních tras, reliéfu, vodotečí a vodních ploch, zemědělského půdního fondu, lesních pozemků, nelesní zeleně atd. Na to navazuje požadavek koordinovat rozvoj směrem, který by nenarušil přednosti a hodnoty území. To neznamená, že by se územní plán nemohl měnit, ale všechny tyto změny by se měly odrážet od těchto základních premis a během pořizování změn by se mělo zvážet 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 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 vyhlášené 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 následně využití respektovat tyto negativní vlivy. Např. v zastavitelné ploše bude umístěna první trafostanice, pak musí následně 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 následně 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 umísťovaná 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 část územního plánu, což zajistí respektování hodnot správními orgány (zejména při posuzování záměrů stavebním úřadem dle § 193 nového stavebního zákona) a v neposlední řadě i samostatnými uživateli území. V cílech územního plánování v § 38 odst. 4 nového 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.

TVRDÉ HODNOTY

V návrhu územního plánu ~~by byly 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.). ~~Podotýkáme, že tyto hodnoty nejsou ve správním území obce vymezeny. 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 v koordináčním výkresu jako limit v území dle vyhlášky č. 500/2006 Sb.~~

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.

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.

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.

Přírodní hodnoty

Přírodní hodnoty byly vymezeny jednak obecnou formou a mají působnost pro celý správní obvod obce „H4 – ostatní zeleň v krajině“. Do této kategorie spadají zejména menší plochy zeleně v krajině, které není možné v měřítku územního plánu graficky vyjádřit. Potažmo další prvky v krajině, které nebyly vymezené jako ÚSES a současně nebylo účelné je vymezit jako konkrétní hodnoty H4a – H4f. Takovéto vegetační plochy je vhodné nejen chránit, ale také nově zakládat.

Na základě charakteru zdejší krajiny byly potom vymezeny i konkrétních přírodních hodnot H4a – H4f, 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 se současným i historickým způsobem hospodaření člověka v krajině. Tyto přírodní hodnoty posilují celkovou biodiverzitu území. Mají také ekologickou, retenční, estetickou nebo protierozní funkci v krajině. Jedná se o hodnoty, které nebyly zařazené do ÚSES (v terminologii ÚSES by se však jednalo o tzv. interakční prvky).

H4a – Meze a další liniová krajinná vegetace v zemědělské krajině (celkem 13 vybraných prvků krajinné vegetace)

Jedná se o soubor převážně liniové krajinné vegetace typu mezí, zeleně na terénních hranách nebo jiných liniových krajinných předělů. Jako přírodní hodnota H4a bylo vymezeno celkem 13 prvků. Tyto krajinné prvky jsou zpravidla porostlé dřevinami (velmi často dřevinami rostoucími mimo les) nebo jsou doplněné lučními porosty, které je obohacují. Za účelem jejich zachování je vhodné do nich doplňovat dalšími výsadbami nové dřeviny tam, kde chybí nebo tam, kde dojde k jejich odumření. Jde o přírodní a krajinné hodnoty, které mají vysokou estetickou i přírodní hodnotu a spoluutváření ráz krajiny okolo Vydrů. Vhodně rozdělují bloky zemědělské půdy a utváří v nich biotopy pro různé druhy rostlin a živočichů. Mohou sloužit též jako úkryt pro živočichy pohybující se v agrární krajině.

H4b – Rybník v lokalitě Jitra a rybník v lokalitě Na korálovém s břehovou vegetací.

Jedná se o dvě lokality s menšími vodními plochami a jejich břehovou vegetací. V obou případech jde o mokřadní a vodní biotopy, vhodné pro existenci obojživelníků a rostlin vázaných na tento typ stanoviště. V neposlední řadě obě místa přispívají k zadržování vody v krajině a tím zajišťují lepší vláhové podmínky pro okolní vegetaci.

H4c – Remízy a další drobné plochy krajinné vegetace (celkem 6 vybraných prvků krajinné vegetace)

Tyto krajinné prvky plní obdobnou funkci jako přírodní hodnoty H4a, jediným rozdílem je jejich jiné prostorové uspořádání v krajině. Jedná se o menší krajinné plošky porostlé mimolesní vegetací. Jako hodnota bylo vybráno celkem 6 krajinných prvků.

H4d – Niva Vyderského potoka na jižním a severním okraji sídla Vydrů

Součástí hodnoty H4d jsou dva segmenty nivy Vyderského potoka, které nebylo možné zařadit do systému ÚSES, neboť kvůli silnější technizaci není v zastavěném území obce Vyderský potok vymezený jako biokoridor. Jde o potoční nivu na severním a jižním okraji sídla. Součástí

obou lokalit jsou i malé vodní plochy s břehovou vegetací. Nivy jsou ze zákona sice chráněny jako VKP, nicméně jejich hranice není orgány ochrany přírody přesně definovaná. Proto bylo přistoupeno k vymezení přírodních hodnot, aby byla zajištěna ochrana jejich doposud nezastavěných částí. Nivy vodních toků obdobně jako vodní plochy pomáhají zadržovat vodu v krajině, tím umožňují trvalou existenci organismů vázaných na hydrický systém krajiny.

H4e – Stromořadí podél polní cesty u Fantišova rybníka a stromořadí na hrázi Fantišova podél okolo silnice

Do této hodnoty byla zařazena dvě nápadná stromořadí u Fantišova rybníka. V prvním případě se jedná o cca 100 m oboustranné aleje okolo polní cesty. V druhém případě pak o vzrostlé stromořadí na hrázi Fantišova rybníka vedle souběžné probíhající silnice.

H4f – ostatní 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 povětrnostní 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 nebo jejich fragmenty 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 příznivě 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 zabráňovat 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 ornici či zpevněných ploch v sídle. Nej kvalitnějším krajinným ekotonem jsou však nivní společenstva. Všeobecně jsou nivy přirozenou zásobárnou podzemních vod celého povodí, protože dodávají potřebnou vodu ve dnech s nízkými srážkovými úhrny, a jsou schopné pojmout mnoho vody při povodňovém stavu vodních toků. Nesporný význam údolní nivy je i krajinářský, kdy charakteristická geobiocenóza nivy zvyšuje estetickou hodnotu krajiny a utváří ráz místa a krajiny. Další urbanizace nivy a jejího bezprostředního okolí – mimo zastavěné území – není z pohledu biologických, hydrologických, ekologických procesů žádoucí. Podobnou funkci v krajině zastávají i výše položené louky na svazích mimo nivy vodních toků. Lze zde spatřovat větší význam v protierozní ochraně území, kdy zatravnění účelněji brání degradaci a povrchovému smyvu ornice. Luční porosty lze obecně považovat za ekologicky stabilnější plochy, oproti např. orné půdě, které posilují celkovou biodiverzitu krajiny. Nemělo by proto docházet k jejich zornění.

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

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

i) 3. odůvodnění urbanistické koncepce

Urbanistická koncepce včetně urbanistické kompozice

Urbanistická kompozice je vyjádřením skladby prostorů a hmot sídla a jejich vzájemných vazeb. Nejedná se jen o popsání struktury zástavby a skladby sídla, ale o komplexní tvůrčí syntézu všech složek sídla a krajiny (morfologie, 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 sídel při zachování kompaktnosti a umožnit jejich koncepční dlouhodobý růst včetně skutečnosti, že zachovávají kontinuitu a předvídatelnost rozhodování v území.

Správní území obce Vydrů leží jihozápadně od města Jindřichův Hradec, severovýchodně od města Stráž nad Nežárkou v klidném kvalitním životním prostředí v dobré dojezdové vzdálenosti (kolem cca 8 km) do okresního města Jindřichův Hradec, které pro Vydrů představuje centrum vyšší občanské vybavenosti. Obec Vydrů představuje atraktivní sídlo z hlediska nerušeného a klidného životního prostředí, čímž roste význam celého správního území. Rozvojový potenciál sídla lze považovat za dobrý, zejména z hlediska atraktivního bydlení v klidném tradičním venkovském prostředí v blízkosti měst Jindřichův Hradec a Stráž nad Nežárkou, kde je dostupná vyšší občanská vybavenost. 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 1827 se promítá do dnešních dnů dochované uspořádání sídla, které je tak vymezeno celkem jasně s ohledem na historický vývoj. Tato struktura byla v čase měněna minimálně. Vývoj posledních desetiletí zásadním způsobem neovlivnil podobu sídla, avšak v jednotlivostech byly hodnoty narušeny. Stanovená urbanistická koncepce vychází zejména ze stávajícího uspořádání sídla.

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.

Vydrů je sídlo s dochovaným návesním prostorem historicky obestavěným zemědělskými usedlostmi – od západu řadou menších zemědělských usedlostí, východ prezentují větší zemědělské usedlosti se vzdušnými rozlehlými zahradami. Další zástavba navazuje zejména severně, jižně a jihovýchodně od návesních prostorů. Důležitý prvek představuje také soustava vodních ploch uvnitř sídla dokladující možnosti nakládání s vodami v rámci návesního prostoru. Mapování císařských otisků stabilního katastru prozrazuje, že podoba sídla se od roku 1827 příliš nezměnila. Rozvoj sídla směřoval zejména na sever v podobě obestavění silnice směřující do Políkna a minimálně v jižní části. V druhé polovině minulého století dochází k výstavbě zemědělského areálu na severozápadě sídla. Novodobější rodinná výstavba byla ne vždy citlivě doplněna na jihu návesního prostoru do předzahrad zemědělských usedlostí. Jeden rodinný dům přibyl na jihu sídla směrem do Dvorců, další dva rodinné domy doplnily východní část sídla. Jako nevhodné lze hodnotit umístění stavby pro rodinnou rekreaci v předzahradě statku č. p. 14 a stavby typu mobilního domu vedle čp. 12.

urbanistická koncepce včetně urbanistické kompozice

Řešení územního plánu zachovává převažující obytnou funkci sídla, většina ploch je vymezena jako plochy smíšené obytné venkovské s centrálním návěsním prostorem jako plochou veřejných prostranství. Ta jsou také vymezena na pozemcích místních komunikací a ostatních propojení v sídle. Významné plochy zeleně zahrad se nacházejí zejména východně od návěsního prostoru a na severu sídla. Plochy občanského vybavení reprezentuje obecní úřad s obecní knihovnou a požární zbrojnicí a sportoviště na severu sídla. V plochách občanského vybavení se nenavrhují jejich plošný rozvoj. Stabilizované plochy pro výrobu a skladování bez navrženého rozvoje se nacházejí na severozápadě sídla. Technická infrastruktura plošně vymezená je zastoupena navrhovanou čistírnou odpadních vod jihozápadně od sídla. Pro realizaci hlavního skupinového vodovodního řádu Polště – Vydří – Políkno není vymezen samostatný koridor, ale podmínkami využití jednotlivých ploch je umožněn. Překryvnou funkcí je v jihovýchodní části správního území obce vymezen koridor pro umístění elektrického vedení Kočín – Slavětice. Do doby výstavby tohoto záměru bude plocha koridoru užívána stávajícím způsobem.

Rozvoj bydlení je navržen na severovýchodě a jihovýchodě sídla. Plochy jsou navrženy tak, aby logicky navazovaly na zastavěné území a aby nedocházelo k neopodstatněnému rozšiřování sídla do volné krajiny.



Obr. 1 Císařské otisky stabilního katastru z roku 1827 – obec Vydří



Obr. 2 Ortofotomapa z roku 1949 (letecké měřické snímky) – obec Vydří



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

i) 4. odůvodnění vymezení zastavitelných ploch

Zastavitelné plochy jsou vymezeny na místech, kde zpracovatel dospěl k závěru, že je možno rozvíjet některý ze způsobů využití území zejména změnou charakteru nezastavěného, popř. i zastavěného 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. 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 plochy. Pro jednotlivé plochy jsou zdůrazněny individuální podmínky, které je nutno při jejím využití respektovat. V posledních dvou sloupcích je určeno, zda je pro plochu stanovena podmínka pro využití plochy v podobě plánovací smlouvy, územní studie, regulačního plánu či architektonické nebo urbanistické soutěže, resp. zda je stanovena etapizace. Z těchto institutů byla využita pouze podmínka územní studie pro jednu plochu, u které je potřeba vyřešit její podrobnější členění včetně uspořádání uvnitř plochy zejména s ohledem na síť technické infrastruktury a také stanovení dopravního skeletu a veřejných prostranství v ní.

Samozřejmě, že z dlouhodobého hlediska by bylo krátkozraké vytvářet pouze 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. Menší zastavitelné plochy doplňují často stávající zástavbu či přímo vyplňují stavební proluky. Snahou zpracovatele bylo vymezit rozvojové plochy tak, aby byly dobře napojitelné na dopravní skelet, síť technické infrastruktury, popř. aby podrobnější dokumentace či podklady prokázaly tyto atributy, které musí být splněny, aby byly vytvořeny podmínky pro využití plochy.

i) 5. odůvodnění vymezení transformačních ploch

Ve správním území obce není vymezena žádná transformační plocha.

i) 6. odůvodnění vymezení systému veřejných prostranství

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

i) 7. odůvodnění vymezení systému sídelní zeleně

Kostra systému sídelní zeleně logicky reaguje na historický vývoj odrážející podmínky v území zejména konfigurace terénu. V sídle je hlavní návesní prostor doplněný zelení protínající menším vodním tokem s několika vodními plochami. Mimo centrální veřejný prostor, sleduje zeď většinou zahrady a prostory humen.

Doplnění veřejných prostranství včetně sídelní zeleně je přípustné ve většině zastavitelných ploch.

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

Významným prvkem zeleně je přirozená břehová vegetace, která se nachází jak v sídle, tak mimo něj.

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. Doprovodná zeď 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 zejména z ploch technické a dopravní infrastruktury (zejména silnice) a ploch výroby a skladování, doporučujeme doplnit a odlonit ochrannou a izolační zelení.

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 tohoto požadavku.

i) 8. odůvodnění koncepce veřejné infrastruktury

koncepce dopravní infrastruktury

Silniční doprava

Koncepce dopravní infrastruktury je v současné době stabilizovaná. Současnou kostru silniční dopravy tvoří silnice III/14811, III/14812, III/14813 a ostatní místní a účelové komunikace dostatečně obsluhují správní území obce. Severní cíp správního území na okraji protíná silnice III/14814 spojující Plavsko a Políkno. Všechny 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.

V současné době a při změně stylu života jsou hojně využívány komunikace místního významu pro rekreační využití krajiny místními obyvateli zejména pěšími. Proto zejména uvnitř zastavitelných ploch je kladem důraz na zachování systému obslužných komunikací v rámci sídla.

Dalším bodem koncepce je podpora propojení sídla se sousedními sídly pro pěší a cyklisty a podpora místního propojení v území, která umožní kvalitní a bezpečný pohyb osob a může zvýšit zájem o atraktivitu 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 dojížděky 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 ze stávajících komunikací. Připojení ze stávajících komunikací realizovat pod podmínkou prokázání splnění podmínek napojení na pozemní komunikace včetně rozhledových poměrů. 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.

Drážní, 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. Proto je úvod kapitoly věnován ustanovení, že technickou infrastrukturu je nutno řešit, pokud je to trochu reálné, v pozemcích veřejných prostranství a dopravní infrastruktury popř. v souběhu s nimi.

zásobování pitnou vodou

Sídlo není napojeno na vodovod – stávající koncepce založena na individuálních zdrojích pitné vody. Tento stav je prozatím vyhovující a to i pro navrhovaný rozvoj, což ovšem nebrání napojení na skupinové zdroje – viz podmínky využití ploch. V rámci podmínek využití jednotlivých ploch je možno realizovat záměr vodovodu Polště – Vydří – Políkno. Pro záměr není vymezen samostatný koridor.

likvidace odpadních vod

Stávající individuální způsob likvidace odpadních vod není zcela vyhovující. Dlouhodobě je v územně plánovací dokumentaci sledováno řešení založené na centrální čistírně odpadních vod na jihozápadě sídla. Tomu odpovídá vymezená zastavitelná plocha. Umístění centrální čistírny odpadních vod vychází morfolologii terénu. Kanalizační řady a další související stavby a zařízení je možno v území umisťovat v rámci podmínek využití jednotlivých ploch.

Vzhledem k investiční náročnosti centrální likvidace odpadních vod a s ohledem na menší rozvojové plochy v sídle je stanovena podmínka, že do doby realizace centrálního způsobu čištění odpadních vod pro dané sídlo (viz výše) lze odpadní vody likvidovat individuálně.

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 veřejné 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 zdaluhavě pořizovat změna územního plánu, které by musela být pravděpodobně

hrazena z rozpočtu obce. Doporučujeme umístování sítě elektrického vedení pod zem.

Správního území obce se dotýká záměr v oblasti elektroenergetiky E20 – dvojitě vedení 400 kV Kočín – Slavětice vymezený ve 4a. aktualizaci zásad územního rozvoje Jihočeského kraje. Takto vymezený koridor umožní realizaci záměru a poskytne nezbytnou rezervu pro případné směrové korekce trasy.

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 další 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 s obecní knihovnou a požární zbrojnicí a sportoviště na severu sídla.

V rámci podmínek využití některých ploch je umožněno také umístování 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 případných monofunkčních plochách občanského vybavení, ale také v rámci přípustného, popř. podmíněně přípustného využití v rámci regulativů ploch s jiným způsobem využití. Jak je již výše uvedeno, mohou být ostatní možnosti občanského vybavení součástí ploch s jiným způsobem využití a jejich existence je ošetřena v podmínkách využití konkrétní plochy. Proto může často docházet k prolínání s jiným využitím v území.

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 prozatím řešeno v centrálních skladech mimo správní území města.

- 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 vyznění 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. Ostatní veřejná prostranství jsou součástí ploch s jiným využitím, např. ploch smíšených obytných, ploch dopravní infrastruktury, ploch zemědělských, ploch lesních.

Koncepce vychází a zachovává stávající veřejná prostranství a orientuje se na další zkvalitňování. Velikost veřejného prostranství bude odpovídat významu, velikosti a potřebám konkrétní plochy.

Nová veřejná prostranství lze umisťovat v ostatních plochách v jiném 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. Systém je také doplněn navrhovanými prvky v krajině, které logicky dotváří stávající systém veřejných prostranství s důrazem na zvyšování ekologické stability území.

koncepce obrany a bezpečnosti státu

Koncepce obrany a bezpečnosti státu je zajištěna respektováním území chránících provoz zařízení důležitých pro obranu a bezpečnost státu. Nové záměry Ministerstvem obrany nejsou navrhovány. Na správním území obce je koncepce obrany a bezpečnosti státu zajištěna respektováním vymezených zájmových území Ministerstva obrany a jejich zapracováním v koordinačním výkrese – koridor LK TSA.

i) 9. odůvodnění koncepce uspořádání krajiny

koncepce uspořádání krajiny

Návrh koncepce krajiny vychází mj. z oborových dokumentací, kterými pro obec Vydří jsou Územní studie krajiny Jihočeského kraje. Nezbytným krokem byla též analýza řešeného území a zdejší krajiny.

Dle zmíněné územní studie krajiny spadá Vydří do krajinné oblasti č. 27 – Třeboňská krajinná oblast a č. 28. Jindřichohradecká krajinná oblast. Cílovými kvalitami obou krajin, které mají vazbu na řešené území jsou:

- Pohledově otevřená krajina tvořená pestrou mozaikou různě velkých ploch orné půdy, luk, lesů a rybníků se sídly venkovského typu.
- Krajina zemědělsky využívaných ploch orné půdy s četnými drobnými členícími krajinnými strukturami mezí, kamenic, rybníků, doprovodných porostů cest a vodních toků, skupin dřevin apod.
- Malebná otevřená plochá rybníční 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 zcela okrajově v krajinné oblasti Třeboňska). 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 v krajinné oblasti Třeboňska). 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.
- 13 – Mírně zvlněná až kopcovitá leso-zemědělská krajina (výskyt v krajinné oblasti Jindřichohradecka). Mírně zvlněná až kopcovitá krajina s převahou zemědělské půdy s různými možnými způsoby využití, s různě velkými lesními celky a většinou i se sídly převážně venkovského typu.

Návrh ÚP respektuje uvedené cílové kvality stanovené pro území obce Vydří a přizpůsobuje je specifiku řešené obce. Požadavky na ochranu krajiny v měřítku podrobnosti konkrétní obce jsou zohledněny vymezením přírodních hodnot, návrhem ÚSES a také dílčími zásadami koncepce krajiny nebo způsobem vymezení ploch s rozdílným způsobem využití.

Obec Vydří nespadá do žádné CHKO ani národního parku. Nenacházejí se zde zatím ani žádné další zájmy ochrany přírody dle zákona č. 114/1992 Sb. jako jsou např. maloplošná zvláště chráněná území, lokality Natura 2000, památné stromy, biotopy zvláště chráněných druhů velkých savců apod. Jediným jevem zákonné ochrany tak jsou VKP „ze zákona“ – lesy, vodní plochy a vodní toky s úrodnými nivami. Tyto VKP jsou respektovány.

Co se týká hlavních charakteristik obce, tak páteřním vodním tokem je Vyderský potok, ten současně tvoří i jednu z hlavních přírodních páteří území. V obci dochází k soutoku s dvěma jeho bočními přítoky. Hydrický systém doplňuje několik rybníků, jde hlavně o Horní rybník, Fantišův rybník, Prostřední a Zadní rybník, Skalnice, Žabov u Vydří, Chmelovský rybník, Proškovský rybník a dále ještě několik bezejmenných vodních ploch roztroušených v krajině. Lesy se nacházejí hlavně v okrajových partiích správního obvodu. Vnitřní část obce je využívána zemědělsky buď jako orná půda nebo trvalé travní porosty. Přibližně uprostřed se potom nachází samotné sídlo Vydří. Krajina je zde mírně zvlněná a od údolí vodních toků stoupá vzhůru. Nejvýznamnějším krajinným předělem je morfologický hřbet ve východní části obce. Ten se vine od vrchu V tichém lese k Šimákovu vrchu. Druhým podobným prvkem je hřbet, po jehož vrcholových partiích vede silnice do Políkna. Izolovaným vrchem je potom Pánův vrch na západním okraji sídla. Nadmořské výška v nejvýše položených lokalitách dosahuje, resp. i přesahuje hranici 500 m n.m.

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 a také k zachování stávajících přírodních hodnot.

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).

Za účelem posílení ochrany krajiny územní plán vymezuje tzv. přírodní hodnoty („H4“). Přírodní hodnoty jsou popsány v Koncepti 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 záborů 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 rozlivných a inundačních území nebo jiných retenčních prostorů, omezováním prostupnosti krajiny pro člověka i pro živočichy, oplocováním krajiny, 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 navržené koncepce krajiny je tyto negativní dopady minimalizovat.

Vzhledem k přítomnosti přírodních hodnot v území je zakázáno v nezastavěném území umisťovat výrobní elektrické energie, jako větrné, vodní a sluneční elektrárny. Dále zde zřizovat farmové a oborní chovy, umisťovat mobilní stavby a objekty pro individuální rodinnou rekreaci a dalších podobných prvků (dočasných staveb). 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. zatravnění, 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 zmíněna i možnost celkové revitalizace vodních toků a vodních ploch v krajině (popř. také v sídle). Při revitalizacích vodních útvarů musí být také přihlédnuto k potřebě ochrany volně žijících ptáků nebo dalších živočichů a rostlin, pro něž je jsou rybníky biotopem. Při revitalizaci vodních toků je potom žádoucí minimalizovat působení migračních bariér v korytech vodotečí, pakliže to charakter území umožňuje. Je žádoucí podporovat zadržování vody v krajině a eventuálně také však dešťových vod do půdy a následně do horninového prostředí, pakliže to budou umožňovat geologické vlastnosti území.

V krajině je důležité zachovávat a také podporovat její celkovou migrační prostupnost. Ale též prostupnost území pro člověka, neboť se nacházíme v kulturní krajině. Cílem územního plánu proto je nepodporovat snižování průchodnosti 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).

Projektant při stanovování koncepce uplatnil obecné požadavky na vymezení ploch s rozdílným způsobem využití dle stavebního zákona. Je nutno zdůraznit, že při tvorbě územního plánu je důležité nezaměňovat pozemky a plochy. Plochy nelze v žádném případě

ztotožnit s druhy pozemků. Proto např. menší vodní plochy, byť vedené v katastru pozemků 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. zemědělské, smíšené krajinné, veřejné prostranství, přírodní, lesní), v jejichž podmínkách pro využití není popřena existence stávajících vodních ploch včetně jejich údržby. Tyto drobné vodní plochy jsou pak zobrazeny pouze informativně v koordinačním výkrese. Ani v tomto případě se nejedná o samostatnou plochu s vlastními podmínkami využití, ale pouze o informativní jev. Pro odlišení od ploch vodních a vodohospodářských, které jsou druhem plochy s rozdílným způsobem využití s vlastními podmínkami využití, jsou v koordinačním výkrese zobrazeny vodní plochy jako faktické využití území zobrazeny odlišnou značkou „vodní plocha“ v části nazvané limity využití území a další limitující skutečnosti. Stejným způsobem jsou zobrazeny „pouze“ v koordinačním výkrese také drobné vodní toky, které jsou jinak součástí ploch s jiným způsobem využití. Toto pojetí také odpovídá definici a smyslu koordinačního výkresu, kdy koordinační výkres zahrnuje mimo jiných důležitá omezení v území zejména limity využití území.

Plochy změn v krajině

Plochy změn v krajině nebyly v návrhu územního plánu vymezeny.

Zelená infrastruktura včetně územního systému ekologické stability

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

Skladebné části ÚSES jsou definovány takto:

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

Podklady pro vymezení a jejich rozbor

Při vymezení ÚSES bylo vycházeno z následujících podkladů:

- ZÚR Jihočeského kraje ve znění jejich aktualizací;
- Aktualizace plánu ÚSES Jihočeského kraje (Löw & spol. s.r.o., 2019);
- ÚAP ORP Jindřichův Hradec, stávající ÚP Vydří a ÚP sousedních obcí;
- Metodika vymezení 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, mapa BPEJ apod.;
- aktuální stav v území.

ZÚR Jihočeského kraje v obci Vydrů vymezuje jedno regionální biocentrum RBC.675 a na něj navazující úsek regionálního biokoridoru RBK.494. Aktualizovaný krajský plán ÚSES (Lůw & spol. s.r.o., 2019), který je podkladem pro aktualizaci ZÚR, pro tyto skladebné části provádí pouze dílčí korekci hranic bez zásadních koncepčních změn. Pakliže dle názoru projektanta tyto korekce nebyly v rozporu s platným vymezením ÚSES podle ZÚR, bylo k nim přihlédnuto.

Pro ORP Jindřichův Hradec prozatím není zpracován Plán ÚSES dle § 2 vyhlášky č. 395/1992 Sb. Doposud platný ÚPO pro nadmístní ÚSES vycházel ještě z ÚP VÚC Javořická vrchovina, tj. nezohlednil návrh dle ZÚR. Nicméně tato situace není pro nadmístní ÚSES zásadně konfliktní, neboť zmíněné biocentrum i biokoridor obsahují obě dokumentace.

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 na základě terénních pochůzek.

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 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 vymežovány 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 vhodný rámec pro budoucí funkčnost ÚSES, kterou bude možné posílit následným zvyšováním biodiverzity území (extenzivní hospodaření v krajině, změna druhové skladby lesů, revitalizace vodních toků, managementová opatření 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.

Lze konstatovat, že vzhledem k výše uvedenému jsou skladebné části ÚSES na území obce vymezeny převážně jako funkční. Pouze některé úseky biokoridorů, které procházejí po orné půdě jsou vylišeny jako nefunkční.

Číslování biocenter bylo v maximální možné míře zachováno. Co se týká biokoridorů, tak ty jsou značeny dle jednotlivých větví (větví ÚSES se rozumí soubor několika biocenter propojených několika biokoridory stejných vlastností). Proto může být několik úseků biokoridoru na větvi označeno shodně. Pakliže charakter území nevytváří předpoklady pro vznik celé větve ÚSES, je každý biokoridor značen separátně.

Popis a odůvodnění vymezené koncepce ÚSES

ÚSES je navržen na kostru ekologické stability, kterou tvoří Vyderský potok a jeho přítoky s rybníky, které se na vodotečích nacházejí. Dále morfologické hřbety, lesní porosty, prvky liniové vegetace a luční porosty. Pouze v nezbytných případech je ÚSES navržen do ploch, kde bude nutné ekologickou kostru doplnit (založit), aby byla zajištěna celková spojitost ÚSES.

Regionální ÚSES

Regionální ÚSES tvoří tyto biokoridory a biocentra:

- Regionální biocentrum RBC.675 Žabov.
- Regionální biokoridor RBK.494 Žabov – Vojířov.
- Vložené lokální biocentrum LBC.1 Ve stávku.

Regionální biocentrum RBC.675 je vymezené v ploše lesního celku, kterým protéká bezejmenný přítok Vyderského potoka, na němž lze nalézt rybníky Skalnice, Žabov u Vydří, Chmelovský rybník a Proškovský rybník. Biocentrum se z cca jedné poloviny nachází na území sousední obce Plavsko. Jde o kombinované biocentrum (mezofilní – suché/hygrofilní – vlhké). Biocentrum bylo zpřesněno dle ZÚR do měřítka katastrální mapy a dle skutečných hranic v krajině.

Regionální biokoridor RBK.494 vychází z biocentra RBC.675 a směřuje přes zemědělské pozemky k nivě Vyderského potoka. Zde se nachází jedno vložené lokální biocentrum LBC.1 zaujímající plochu nivy s lučními porosty, rybník a navazující plochy lesa (biocentrum pokračuje dále do obce Stráž nad Nežárkou). Z něj biokoridor směřuje na východ do nedalekého lesa na území sousedních obcí. Biokoridor je suchý, vložené biocentrum potom kombinované (suché/vlhké), neboť se nachází na křížení dvou hydrických větví ÚSES. Biokoridor byl zpřesněn dle ZÚR do měřítka katastrální mapy. Vložené biocentrum bylo nově vymezené, neboť zde chybělo a délka dílčího úseku biokoridoru byla překročena. Jeho poloha vychází z krajského Plánu ÚSES, nicméně tvarově bylo přizpůsobeno aktuálnímu stavu v území, potřebě obsáhnout suchá i vlhká stanoviště a také výskytu přírodních biotopů.

Lokální ÚSES

Lokální ÚSES tvoří tyto biocentra a biokoridory:

- Lokální biocentra LBC.2 Horní rybník, LBC.3 Pod křížkem, LBC.4 Pod Šimáčkovým vrchem, LBC.5 Na soutoku, LBC.6 V tichém lese.
- Lokální biokoridory LBK.1 Na soutoku – Lásenice, LBK.2 Vyderský potok II, LBK.3 Žabov – Horní rybník, LBK.4 Vyderský potok I, LBK.5 J.Hradec – Pod křížkem, LBK.6 Pod Křížkem – V tichém lese, LBK.7 D.Žďár – Pod Šimáčkovým vrchem.

Biokoridor LBK.1 – Biokoridor vede od biocentra LBC.5 na Vyderském potoce přes zemědělské pozemky a dále lesním okrajem do obce Lásenice, kde by měl být napojený na vložené lokální biocentrum do regionálního biokoridoru RBK.494. Jde o samostatný biokoridor propojující nivu Vyderského potoka s větví regionálního ÚSES mimo řešené území. Jeho charakter je suchý. Biokoridor byl tvarově pouze mírně upřesněn, mj. i z důvodu navázání na způsob vymezení v sousední obci.

Větev LBK.2 s biocentrem LBC.5 – Větev tvoří Vyderský potok s nivou a lučními porosty a dále krátký úsek jeho bezejmenného přítoku. V nivě je vymezeno biocentrum LBC.5. Větev propojuje nivu potoka s rybníky v biocentru RBC.675 a větví regionálního ÚSES. Charakter větve je vlhký. Úsek nivy mezi vloženým biocentrem LBC.1 a biocentrem LBC.5 byl nově vymezen z důvodu zajištění spojitosti celé větve ÚSES na Vyderském potoce, jak je sledována i v sousedních obcích Plavsko a Stráž nad Nežárkou (větev byla na území Vydří přerušena). Protože je potok v zastavěném území Vydří technicky silně upraven, je větev směřována po jeho bezejmenném přítoku do biocentra RBC.675. Tvar biocentra LBC.5 byl potom upravený tak, aby se vyhýbal ochrannému pásmu nadzemního vedení, biocentrum bylo následně zvětšeno o cennou plochu nivy blíže k Vydří.

Biokoridor LBK.3 – Biokoridor je vymezený v trase bezejmenného přítoku Vyderského potoka. Propojuje rybníky v biocentru RBC.675 s Vyderským potokem a jeho nivou severně od Vydří v místě Horního rybníka (LBC.2). V Hrádkově lese, kde vede lesním okrajem, je jeho součástí také menší vodní plocha. Biokoridor je vlhký. Biokoridor byl jen mírně zpřesněn. Před napojením na Horní rybník do něj byla přidána i trasa drobné vodoteče odvádějící vody z bezejmenného rybníka do Horního rybníka, aby byla nadále zajištěna kontinuita biokoridoru s nutnou vazbou na vodní toky.

Větev LBK.4 s biocentry LBC.2 a LBC.3 – Větev je vymezena jednak na Vyderském potoce a v jeho nivě severně od Vydří a dále v trase jeho bezejmenného přítoku. Součástí větve jsou i rybníky, které se zde nacházejí. V prostoru Horního rybníka je vymezené biocentrum LBC.2 a v místě Prostředního a Zadního rybníka s navazujícími porosty luk a lesa pak biocentrum LBC.3. Zde větev končí, neboť již nemá návaznost na území Jindřichova Hradce. Fantišův rybník byl ponechán jako součást biokoridoru LBK.4, aby nedocházelo k přílišnému zahuštění ÚSES biocentry. Charakter větve je vlhký. Biokoridor LBK.4 byl na Vyderském potoce a okolo Fantišova rybníka rozšířen o nivní louky. Biocentrum LBC.2 bylo mírně zvětšeno o některé doprovodné porosty okolo Horního rybníka, současně bylo zvětšeno až k hranici obce, aby obsahovalo i mokřadní stanoviště na přítoku do rybníka. Trasa původního biokoridoru zde pak byla vypuštěna, resp. ten pokračuje po potoce a břehovými porosty rybníka Polom až od hranice s obcí Polště. Biocentrum LBC.3 bylo tvarově zpřesněno, aby lépe reflektovalo skutečný stav v území, tj. bylo zvětšeno o luční a lesní porosty na severovýchodě mající vazbu na Zadní rybník, naopak z něj byly vypuštěny neperspektivní polní kultury na jihu.

Větev LBK.5 – Větev do řešeného území vstupuje z Jindřichova Hradce, kde je vymezena na bezejmenném přítoku Vyderského potoka a po břehových partiích rybníka Polom. Na území obce Vydří potom vede skrze mozaiku vlhkých lesních a lučních ploch do dalšího mělkého údolí jiného přítoku Vyderského potoka, kde je napojena na biocentrum LBC.3, v kterém je větev ukončena. Charakter větve je kombinovaný (vlhký, suchý). Biokoridor byl zpřesněn

v hraničním prostoru kvůli návaznosti na Jindřichův Hradec. Na zbytku trasy byl upraven, aby lépe korespondoval s plochami lesa.

Biokoridor LBK.6 – Jedná se o krátký biokoridor, který mezi sebou propojuje větve ÚSES LBK.4 (větev na bezejmenném přítoku Vyderského potoka) a LBK.7 (větev na terénním hřbetu). Je vymezen do lesního okraje. Biokoridor byl nově vymezen, neboť zde toto propojení chybělo.

Větev LBK.7 s biocentry LBC.4 a LBC.6 – Větev vede vrcholovou partií morfologického hřbetu mezi vrchy V tichém lese (zde je vymezeno biocentrum LBC.6) a Šimáčkův vrch, poté klesá jižním směrem do obce Lásenice. Na hranici obcí se pak v lese nachází biocentrum LBC.4. Na severní straně větev pokračuje do obcí Dolní Žďár a Jindřichův Hradec. Větev vede souborem lesních a lučních ploch a v trase liniové krajinné vegetace. Pouze úsekově pak po orné půdě. Charakter větve je suchý. Biokoridor byl oproti původní podobě přetrasován tak, aby vedl po vrcholu hřebene a aby byla zajištěna spojitost celé větve s jejím pokračováním na území Jindřichova Hradce. V obci Dolní Žďár je potom nutné biokoridor dovymezit, aby byla zajištěna vzájemná návaznost s oběma sousedními obcemi. Biocentrum LBC.6 bylo nově vymezeno, aby byla splněna max. délka lokálních biokoridorů. Byla zvolena lokalita kombinující lesní okraj s mozaikou úzkých lučních pásů oddělených od sebe mezemi. Biocentrum LBC.4 pak bylo pouze tvarově zpřesněno podle současného stavu v území a bylo vymístěno z ochranného pásma nadzemního elektrického vedení (nachází se i v sousední obci Lásenice).

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

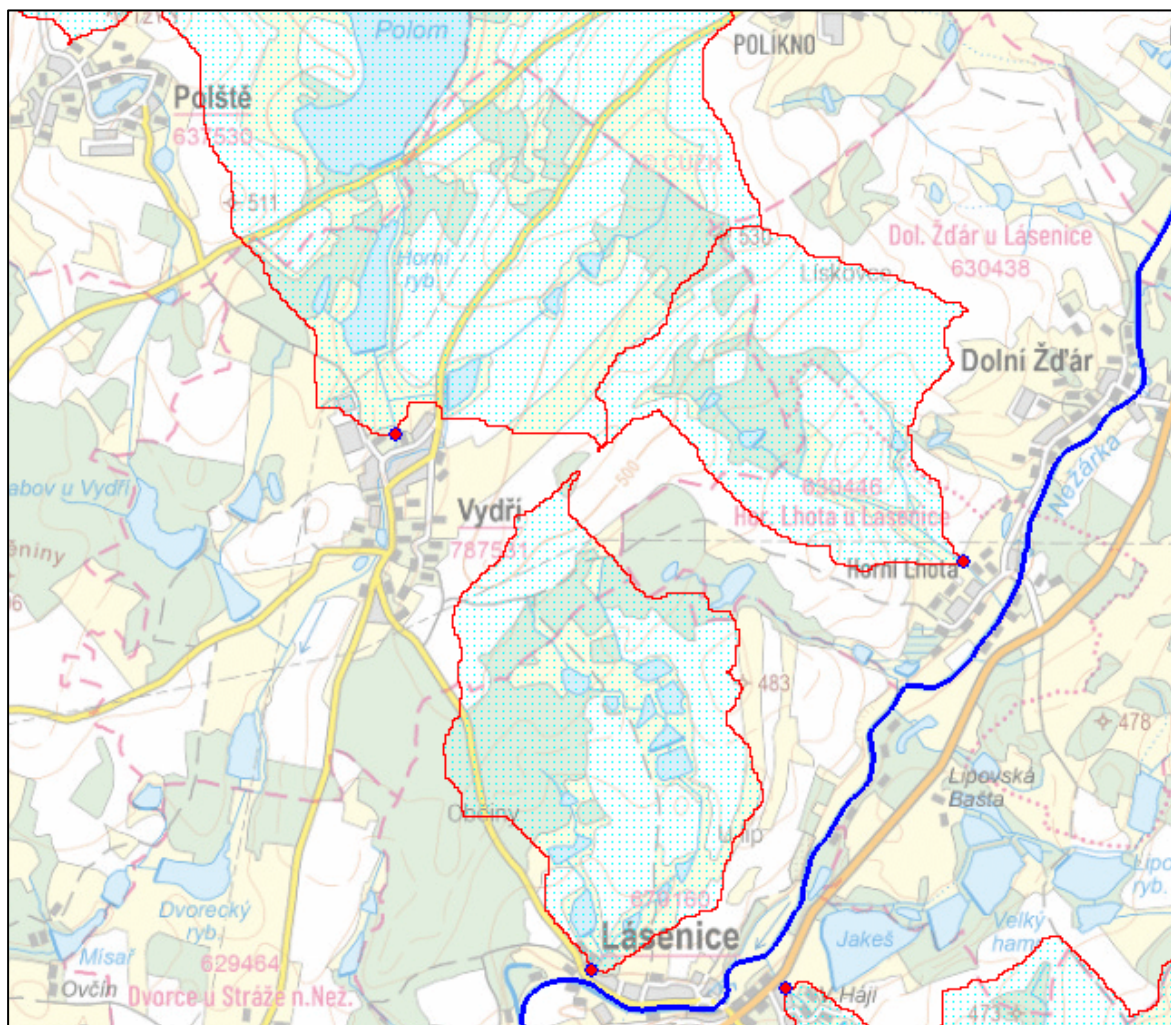
Prudší svahy, které jsou zemědělsky využívány, zejména potom jako orná půda, jsou ohroženy vodní erozí. Vyplývá to z mapových podkladů Výzkumného ústavu meliorací a ochrany půd (VÚMOP). Jde o lokality na svazích kopců nebo údolí vodních toků. Konkrétní protierozní opatření jsou zpravidla drobnými stavebními objekty (např. hrázky, příkopy, průlehy), které se vymykají podrobnosti územního plánu. Nebo se jedná o organizační opatření na zemědělské půdě (způsoby obdělávání půdy, osevní postupy apod.). Proto územní plán nevymezuje žádné konkrétní plochy ani koridory pro protierozní opatření, ale stanovuje pouze zásady ochrany území před erozí. Realizace protierozních opatření je možná v plochách s rozdílným způsobem využití vymezených v nezastavěném území. Rizika eroze na orné půdě pomáhají také snižovat drobná opatření v krajině, jak je popsáno níže u problematiky povodní.

Ochrana před povodněmi

Obec Vydří není nijak ohrožena říčními povodněmi, na jejím území ~~není~~ stanoveno žádné záplavové území Vyderského potoka. Z hlediska přívalových povodní, které reprezentují tzv. kritické body a jejich přispívající povodí může být území obce ohrožené (viz obr. níže). Kritický bod se

nachází na Vyderském potoce severně od sídla, přičemž celá severní polovina obce je jeho povodím. Svah pod Šimáčkovým vrchem a vrchem V tichém lese, kde lze též zaznamenat povodí kritických bodů, jsou plochami odtoku potenciální přívalové srážky do sousedních obcí, nikoliv obce Vydrů. 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.

Kritické body a jejich přispívající povodí



Zdroj: Digitální povodňový plán ČR

Na základě výše uvedeného proto i ÚP na území obce v rámci koncepce krajiny podporuje vznik drobných opatření v krajině, které zamezí rychlému odtékání srážkových vod z území. Prioritou by mělo být podpořit 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 správnými hranicemi obcí. Podpora zpomalení odtoku vody proto může napomoci zmírnění povodňového ohrožení jak v řešeném území, tak sousedních obcí. Nejvhodnějšími opatřeními může být budování mokřadů a tůň nebo dalších vodních ploch, popř. revitalizací stávajících potoků a rybníků. Dále pak zřizování a ochrana mezí, remízů a niv vodních toků v krajině. Lze přitom využívat přirozené terénní hrany a deprese. ÚP podporuje vznik nových protipovodňových nebo vodohospodářských opatření, budou-li potřeba. Konkrétní plochy ani koridory pro ně však

nestanovuje, neboť je vzhledem k charakteru obce podporován vznik zejména drobných opatření.

Rekreace

Stávající stezky a trasy územní plán respektuje, navrhuje jejich zkvalitňování a popř. doplňování. Areály hromadné rekreace se v obci nenacházejí, územní plán proto nepočítá ani s jejich dalším rozvojem. Individuální rekreace (chatové osady) se na území obce také nevyskytují, proto ani zde není nový rozvoj tohoto typu podporován.

Dobývání ložisek nerostných surovin

Česká geologická služba na území obce neeviduje žádné ložisko nerostných surovin. Územní plán proto nenavrhuje žádné plochy pro těžbu nerostů. S těžbou nerostných surovin není v této koncepci uvažováno.

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

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

Možnosti využití jednotlivých ploch jsou dostatečně široké a je nutno je využívat vždy s přihlédnutím ke konkrétním podmínkám v území. Hranici, kdy ještě záměr akceptovat jako přijatelný a kdy již nikoli, musí najít příslušné dotčené orgány a povolující orgán (většinou stavební úřad). Jedním z vodítek při tomto rozhodování jsou podmínky pro využití ploch, které v mnoha případech obsahují příkladné možnosti využití. Pokud se objeví záměr, který není vyjmenován v těchto případech ani není možno ho přiřadit k žádnému stanovenému využití, musí se zohlednit, ke kterému využití má nejbližší, a zda je v souladu či rozporu s hlavním využitím plochy.

Vymezování a zobrazování ploch v grafické části probíhalo v souladu s požadavky stavebního zákona a jeho právních předpisů. § 13 vyhlášky č. 157/2024 Sb., ve znění pozdějších předpisů stanovuje obecné požadavky na vymezení ploch a koridorů. Odstavec 1 „*Území se člení územním plánem na plochy a koridory, které se s přihlédnutím k účelu a podrobnosti popisu a zobrazování v územním plánu vymezují zpravidla o rozloze větší než 2000 m².*“, § 14 odstavec 1 „*Plochy s rozdílným způsobem využití se vymezují ke stanovení územních podmínek, zejména pro vzájemně se doplňující, podmiňující nebo nekolidující činnosti, pro další členění ploch na*

pozemky a pro stanovení ochrany veřejných zájmů.“, odstavec 2 „Plochy s rozdílným způsobem využití se vymezují s ohledem na specifické podmínky a charakter území zejména za účelem omezení střetů vzájemně neslučitelných činností a požadavků na uspořádání a využívání území. S ohledem na specifické podmínky a charakter území se z ploch s rozdílným způsobem využití volí taková skladba ploch, která je pro řešené území nejvhodnější, přičemž není nezbytné využít všech kategorií ploch.“. S odkazem na tato ustanovení považujeme zobrazování některých jevů v územním plánu za nevhodné. Tyto jevy jsou pak součástí ploch s jiným způsobem využití.

Při tvorbě územního plánu je důležité nezaměňovat pozemky a plochy. Plochy nelze v žádném případě ztotožnit s druhy pozemků. Proto menší vodní plochy, byť vedené v katastru pozemků jako druh pozemku „vodní plocha“, nejsou v hlavním výkrese zobrazeny jako plochy vodní a vodohospodářské (s vodohospodářskou funkcí), ale jsou součástí jiné funkční plochy (např. zemědělské, smíšené krajinné, veřejné prostranství, lesní), 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. 157 s vlastními podmínkami využití, jsou v koordinačním výkrese nazvány „vodní nádrž“. Stejným způsobem jsou zobrazeny „pouze“ v koordinačním výkrese také drobné vodní toky, které jsou jinak součástí ploch s jiným způsobem využití. Toto pojetí také odpovídá definici a smyslu koordinačního výkresu, kdy koordinační výkres zahrnuje mimo jiných důležitá omezení v území zejména limity využití území.

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

plochy občanského vybavení – občanské vybavení veřejné – OV

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 (změna využití budovy čistě pro bydlení, pro komerční charakter), 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 nepřipustné je samostatné bydlení, rekreace, zemědělství a výroba a skladování včetně samostatných staveb pro bydlení, pro rodinnou rekreaci či stavby a zařízení, které by byly v příkrém rozporu s hlavním využitím a přinášely by do území nepřiměřené negativní vlivy. Tuto nepřiměřenost je nutno posoudit v konkrétních případech.

Základ vymezení plochy je nutné spatřovat ve vyhlášce č. 157/2024 Sb., blíže v § 17 odst. 1, kde je uvedeno, že: „Plochy občanského vybavení se samostatně vymezují za účelem zajištění podmínek pro přiměřené umístění a dostupnost staveb občanského vybavení a k zajištění

podmínek pro jejich užívání v souladu s jejich účelem“. Z této definice vyplývá **hlavní využití plochy (převažující účel využití): občanské vybavení charakteru veřejné infrastruktury.**

Přípustné využití:

občanské vybavení zejména veřejného charakteru – patřící do veřejné infrastruktury (§ 10 odst. 1 písm. d) zákona č. 283/2021 Sb.), *avšak jako doplňující je možno uvažovat také o občanském vybavení komerčního charakteru* – podnikatelská činnost, obchodní činnost, ubytování, 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

dopravní a technická infrastruktura obecního významu – (§ 21 odst. 2 a § 22 odst. 2 vyhlášky č. 157/2024 Sb.) viz plochy smíšené obytné

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 – ve výjimečných a zvláště odůvodněných případech bezprostředně související s přípustným anebo podmíněně přípustným využitím (např. byt správce, majitele), 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 uvedených jako podmíněně přípustné - (§ 13 písm. b) a c) zákona č. 283/2021 Sb.)

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

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

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

Podmínky prostorového uspořádání:

nejsou stanoveny

plochy občanského vybavení – občanské vybavení sport – OS

Plochy občanského vybavení – občanské vybavení sport byly vymezeny na základě ploch občanského vybavení, avšak v podmínkách využití území je umístování stavebních záměrů občanského vybavení omezeno pouze na sportovní využití a sním spojené zázemí. Odtud je odvozen i **hlavní (převažující) způsob využití: sport** (§ 2 zákona č. 115/2001 Sb.).

Přípustné využití:

sportovní zařízení – (§ 2 zákona č. 115/2001 Sb.)

občanské vybavení – sloužící sportu (např. hostinská činnost, půjčovny a prodej sportovního vybavení)

Toto občanské vybavení musí být vyvoláno potřebou sportu, sloužící jako zázemí pro sportovní činnost a rozvíjející sportovní zařízení.

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

plochy veřejných prostranství – veřejná prostranství všeobecná – PU

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

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

Přípustné využití:

veřejná prostranství a stavby a zařízení tradičně doprovázející veřejná prostranství typu kaplí, kostelů, hasičských zbrojnic apod. a dále drobná architektura (drobná sakrální architektura, kulturní stavby a městský mobiliář)

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 ožívován. 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

zeleně – např. **veřejná, izolační, předzahrádky** – viz přípustné využití ploch smíšených obytných

Do veřejných prostranství (veřejné zeleně) jsou v některých případech zařazeny i soukromé nepřístupné pozemky zejména v podobě předzahrádek či zahrad, které je však možno považovat za součást veřejného prostoru, jelikož tvoří neodmyslitelný zelený parter před domy lemujícími veřejné prostranství a jsou slučitelné s účelem veřejných prostranství.

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

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

veřejně přístupná hřiště

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

nevyvolávají potřebu zřízení dalšího provozního zázemí.

dopravní a technická infrastruktura obecního významu - (§ 21 odst. 2 a § 22 odst. 2 vyhlášky č. 157/2024 Sb.) viz přípustné využití ploch smíšených obytných

Nepřípustné využití:

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

Stavby pro bydlení, stavby pro rodinnou rekreaci, stavby občanského vybavení (mimo přípustných), stavby pro výrobu a skladování a stavby pro zemědělství vyvolávají takové nároky na využívání území, které nejsou v souladu s hlavním využitím plochy a znemožňují veřejné užívání pozemků, proto nejsou funkce bydlení, rekreace, občanské vybavení, výroba a skladování a zemědělství v plochách přípustné.

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

viz předchozí odstavec

občanské vybavení – včetně staveb a zařízení občanského vybavení mimo uvedených jako přípustné – zejm. komerčního charakteru (§ 13 písm. e) a f) nového stavebního zákona)

viz předchozí odstavec

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

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

zamezování veřejné přístupnosti – zejména formou zaplocování mimo stávající předzahrádky a veřejně přístupná hřiště

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

plochy zeleně – zeleň zahradní a sadová – ZZ

Jedná se o pozemky většinou soukromé zeleně zejména zahrad, které jsou natolik významné, že je vhodné je vymezit jako samostatné plochy a tím zdůraznit jejich významnost a současně také nezastavitelnost. Charakteristickým znakem je skutečnost, že nemusí být veřejně přístupné, což je často zdůrazněno oplocením. Hlavním využitím 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. 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 smíšených obytných, rekreace, občanského vybavení, atp., ale byla vymezena samostatnou plochou, aby bylo území ochráněno před nadměrným stavebním využíváním (zejm. výstavbou rodinných domů).

Přípustné využití:

zeleň – zejm. 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, včelíny, sklady na nářadí, seník)

V podmínkách využití plochy je přípustné typické využití pro soukromé zaplacené zahrady a možnost umístění tomu odpovídajících staveb a zařízení souvisejících s využitím zahrady pro samozásobitelské využití – doplňující funkci bydlení – jako jsou např. skleníky, bazény, pařeniště, stavby pro nářadí, seníky, chlévy, atp. Zde se však zásadně 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.) viz plochy smíšené obytné

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

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

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

Nepřípustné využití:

stavby pro bydlení – (§ 13 písm. b) a c) nového stavebního zákona)

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

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

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

– (§ 139 odst. 1 a 2 nového stavebního zákona)

Podmínky prostorového uspořádání:

viz plochy smíšené obytné

plochy zeleně – zeleň sídelní ostatní – ZS

Plochy zeleně sídelní ostatní jsou vymezeny v zastavěném území, ale zároveň představují ekologicky cenné pozemky, které jsou zejména součástí územního systému ekologické stability v podobě biokoridorů či biocenter. Plochy zeleně sídelní ostatní jsou vymezeny za účelem uchování biodiverzity a podpory ekologické stability popř. umožňují rozhodující části organismů jejich migraci mezi biocentry a plní další stabilizující funkce v krajině. Tomu odpovídají stanovené podmínky pro využití plochy, kterými jsou umožněny (zejména stavem a velikostí biotopů) trvalou existenci přirozeného či pozměněného, avšak přírodě blízkého

ekosystému popř. umožnění migrace organismů mezi biocentry a zprostředkování stabilizujících vlivů na okolní intenzivněji využívanou krajinu. To je konkretizováno dle jednotlivých biocenter (resp. typu stanoviště), včetně cíle dosažení relativně přirozené druhové skladby bioty odpovídající trvalým stanovištním podmínkám, v případě biokoridorů by využití mělo směřovat k jejich funkčnosti, aby napomohly stabilizaci krajiny a migraci mezi jednotlivými stabilními částmi území. Snahou je zajistit toto hlavní využití, ale současně za splnění podmínek umožnit nezbytně nutné stavby a zařízení, které je přes tyto plochy nutno vést např. s ohledem na okolní podmínky, kde není jiná trasa. Současně ale musí být vzato v úvahu možné poškození plochy a v případě, že není jiná možnost, pokusit se minimalizovat negativní dopady na hlavní využití.

hlavní využití plochy (převažující účel využití): ekologická stabilizace území a podpora migrace organismů

Přípustné využití:

zeleň – zejména zahrady a sady bez možnosti jakýchkoli budov – Cílem podmínek využití je jasně deklarovat, které druhy pozemků jsou bezproblémové, jedná se většinou o takové, které nenaruší ekologickou stabilitu, současně je však zcela zřejmé, že se za toto využití nemůže schovávat zastavování. Skryté záměry a „salámová“ metoda na umístění jiných stavebních záměrů v rámci ploch, která mají podporovat ekologickou stabilizaci území a migraci organismů, je nepřipustná a nelze ji odůvodňovat změnou druhu pozemku na sad či zahradu a následně umisťovat doplňkové stavby, stavby pro rodinnou rekreaci, rodinný dům apod. Toto ustanovení umožňuje pouze a jen stanovené využití pozemků a tím také jeho účel končí.

Další podmínky využití jsou odůvodněny v plochách smíšených nezastavěného území, zemědělských a lesních.

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. Cílem je koordinovaný rozvoj (včetně bydlení) a fungování sídla při respektování charakteru zástavby a hodnot území.

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. Zemědělská usedlost má takové parametry, které odpovídají určité velikosti obhospodařovaných pozemků. Proto je také nutné při povolování určitého využití v území vycházet z těchto souvislostí a původních kapacit staveb. Lze umožnit chov zvířat obdobný tehdejšími poměrům a kapacitám, pro které byly zemědělské usedlosti budovány. Naopak nelze připustit záměry,

kteří výrazně překračují v předchozí větě uvedené počty hospodářských zvířat v počtu několika desítkách dobytčích jednotek. Podmínky využití plochy jsou nastaveny tak, aby bylo možno pokračovat v určitém stylu života s možnostmi podnikání a určité zemědělské činnosti.

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

Přípustné využití:

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

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

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

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

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

Komerční charakter občanského vybavení – formou drobné podnikatelské činnosti – který je v plochách bydlení umožněn jako doplňková funkce k bydlení, může být provozován v rámci bydlení, jenž nenaruší kvalitu prostředí, pohodu bydlení a veškeré hodnoty území. Myšleny jsou drobné podnikatelské činnosti a provozy jako kadeřnictví, oprava 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 m² celkové plochy užívané pro obchodní prodej. Hodnota do velikosti 200 m² je stanovena s ohledem na charakter území vycházející také z místních podmínek, a zajišťuje rozumný rozvoj obce s ohledem na převažující účel využití území, nenarušující kvalitu prostředí, pohodu bydlení a veškeré hodnoty území. U takto stanovené maximální rozlohy obchodního prodeje lze předpokládat, že nedojde k negativnímu ovlivnění hlavní funkce plochy.

občanské vybavení slučitelné s bydlením tělovýchova a sport bez vlastního zázemí – (sportoviště bez budov, které je určeno ke sportu pro všechny [(§ 2 zákona č. 115/2001 Sb.)

jako např. dětská hřiště, víceúčelová hřiště, workoutová hřiště, atp.]

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

Žádoucí je do těchto ploch zahrnout kvalitní veřejná prostranství a to v podobě dostatečně širokého uličního prostoru, volných prostranství návsi a náměstíček, volně přístupného parteru budov, atp., s možností vybudování městského mobiliáře (lavičky, odpadkové koše, kašny) atd. Vhodné je veřejný prostor dokoňponovat 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. Nedocenené je doplnění stavby pro bydlení užitkovou zeleninovou zahradou a ovocným sadem, který zajistí samozásobení obyvatel rodinného domu kvalitní zeleninou a ovocem, vypěstovaným v místních přirozených podmínkách.

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

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

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

Podmíněně přípustné využití:

nerušící výroba a služby za podmínky, že nesníží kvalitu prostředí a pohodu bydlení – (§ 1013 zákona č. 89/2012 Sb.) např. truhlárny, tesařské dílny, klempířství, zámečnictví, kovářství, pneuservisy, autoopravny, autoservisy, sklenářství za podmínky, že nesníží kvalitu prostředí a pohodu bydlení. Viz následující odstavce.

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, ořesy, 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, atp. se však nesmí v žádném případě zapomínat na hlavní využití ploch, kterým je bydlení. Podmíněně přípustné využití je nutno posuzovat jednotlivě při povolování požadovaných stavebních záměrů s ohledem na konkrétní podmínky v území.

Nepřípustné využití:

bytový dům – (§ 13 písm. b) nového stavebního zákona)

Bytový dům je odlišen od rodinného domu v § 13 písm. b) nového stavebního zákona. a to tak,

že bytovým domem se rozumí stavba pro bydlení, ve které více než polovina podlahové plochy slouží bydlení. Bytový dům jako takový, se neslučuje s charakterem venkovské zástavby, která je převažující v této části území. Plochy neumožňují umístování nových bytových domů z důvodu neslučitelnosti stavby bytového domu s venkovským prostředím a charakterem jeho užívání.

stavby pro rodinnou rekreaci – mimo stávající – (příloha vyhlášky č. 357/2013 Sb., bod 4. kód 8)

Stavby pro rodinnou rekreaci, zejména typu chat a různých mobilních zařízení pro dočasné bydlení a rekreaci jsou v těchto plochách nepřipustné, neboť narušují historický urbanismus sídla a tím znehodnocují vnímání 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 umísťovat, pokud je plocha pro obchodní prodej větší než 200 m², neboť lze očekávat negativní vliv na bydlení, zejména ve vztahu zvýšené dopravní zátěže a ostatních negativních vlivů narušující kvalitu prostředí a pohodu bydlení. Jedná se o velkoprodejny zboží, nákupní střediska, obchodní domy, supermarkety, hypermarkety, atd.

využití, které by bylo v rozporu s hlavním využitím plochy nebo by mohlo narušit pohodu bydlení a kvalitní prostředí pro bydlení anebo toto narušení vyvolávat – (§ 139 nového stavebního zákona)

V tomto nepřipustném 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, ořesy, 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, fotovoltaiických a vodních elektráren, nikoli však technická zařízení stavby, která představují menší systémy výroby energie.

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 maximálně však jedno nadzemní podlaží a využitelné podkroví – konstrukční výška podlaží maximálně 3,5 m, maximální výška nadezdívky 0,75 m na podlahovou plochu podkroví, při rekonstrukci stávajících vícepatrových budov lze zachovat jejich výškovou hladinu

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

přípustné jsou pouze volně stojící rodinné domy (mezi budovami jsou volné nezastavěné prostory) s maximálně dvěma bytovými jednotkami; nepřípustné jsou dvojdomy, řadové domy či bytové domy, při rekonstrukci stávajících vícepatrových budov lze zachovat jejich výškovou hladinu

stavby musí respektovat venkovský charakter zástavby a hodnoty území

Pro zachování genia loci sídla je nezbytné respektovat a navázat na venkovský charakter zástavby, která bude zohledňovat a zároveň může inspirovat zejména vytipovanými architektonickými a urbanistickými hodnotami území.

Stanovené podmínky vychází ze stávajícího charakteru sídla a reagují na požadavek na jeho zachování. Stávající budovy v sídle (a to ať již novodobější zástavba, tak ta historická) nepřesahují ve většině případů výškovou hladinu odpovídající 1 nadzemní podlaží s využitelným podkrovím.

Plochy pro bydlení jsou vymezeny v převážné části sídla včetně zastavitelných ploch. V zastavitelných plochách se předpokládá velmi intenzivní převaha bydlení s možností pouze nerušících funkcí. Tyto požadavky jsou stanoveny z důvodu, aby nedošlo k narušení charakteru sídla a vnímání venkovského charakteru území (viz pojmy) a bylo navázáno na stávající zástavbu, do území nevstupovaly v rámci těchto ploch výrazné pohledové dominanty a zásadně cizorodé prvky narušující hodnoty území.

Tomu odpovídá také charakter zástavby volně stojící rodinné domy. 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.

minimální podíl zeleně 60 % na stavebním pozemku či zastavěném stavebním pozemku (tato hodnota se nevztahuje na stavební pozemky pro umístění veřejné dopravní a technické infrastruktury)

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 zatravnovacích 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 zatravnovací tvárnice, bazény, zpevněné plochy apod. Blíže viz pojmy ve výrokové části v kapitole j)**

minimální velikost stavebního pozemku pro umístění budovy jako stavby hlavní je 1 000 m², pokud není stanoveno v tabulce zastavitelných ploch jinak

Důležitým omezením je minimální velikost stavebního pozemku, který nesmí být menší než 1 000 m². 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 stanovená na 60 %. Pokud bude stavební pozemek mít minimální velikost 1 000 m², odpovídá to možnosti zastavět, resp. využít 400 m² 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). 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.

plochy dopravní infrastruktury – doprava silniční – DS

Plochy dopravní infrastruktury zahrnují zejména pozemky silnic a významné místní a účelové komunikace hlavně propojující sídlo s okolní zástavbou či jinými sídly mimo správní území obce, a zahrnují i související stavby a zařízení.

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 těchto ploch mají 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, tak z hlediska lidských činností, např. zemědělství.

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

Přípustné využití:

pozemní komunikace – (§ 2 zákona č. 13/1997 Sb.)

Pozemní komunikace je dle zákona o pozemních komunikacích dopravní cesta určená k užití silničními a jinými vozidly a chodci, včetně pevných zařízení nutných pro zajištění tohoto užití a jeho bezpečnosti. Pozemní komunikace se dělí na tyto kategorie:

- dálnice
- silnice
- místní komunikace
- účelová komunikace.

Dle § 12 odst. 7 zákona č. 13/1997 Sb. o pozemních komunikacích, je samostatná stezka pro cyklisty podle úvahy a umístění buď místní komunikace IV. třídy nebo účelovou komunikací.

zastávky a čekárny – pro veřejnou hromadnou dopravu

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

zeleň – zejména ochranná, izolační a doprovodná

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

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

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

V plochách dopravní infrastruktury je v některých případech nutné počítat s křížením územního systému ekologické stability (zejm. biokoridorů) s komunikacemi.

dopravní a technická infrastruktura obecního významu – (§ 21 odst. 2 a § 22 odst. 2 vyhlášky č. 157/2024 Sb. viz přípustné využití ploch smíšených obytných)

vedení liniových staveb technické infrastruktury uvnitř vymezených ploch a koridorů pro tyto stavby, včetně staveb a zařízení souvisejících

Tento bod ošetřuje překryvné využití v koridorech technické infrastruktury a současně neumožňuje vedení konkrétní stavby, pro kterou je koridor vymezen, mimo tento vymezený koridor a to ani s odkazem na § 122 odst. 1 nového stavebního zákona. Překryvné využití je použito v případech, kdy po realizaci záměru je zemský povrch uveden do původního stavu anebo se realizace záměru samotného povrchu téměř nedotýká – vedení plynovodů, elektrického vedení atd.

Nepřípustné využití:

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

Stavby pro bydlení, stavby pro rodinnou rekreaci, stavby občanského vybavení, stavby pro výrobu a skladování a stavby pro zemědělství vyvolávají takové nároky na využívání území, které nejsou v souladu s hlavním využitím plochy. Tyto stavby nemohou splnit hygienické limity, jelikož jsou ovlivňovány negativními vlivy z ploch dopravní infrastruktury, a proto nejsou funkce bydlení, rekreace, občanské vybavení, výroba a skladování a zemědělství v plochách přípustné.

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

viz předchozí odstavec

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

viz předchozí odstavec

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

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

plochy technické infrastruktury – vodní hospodářství - TW

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

Přípustné využití:

centrální čistírna odpadních vod včetně souvisejících staveb a zařízení

dopravní a technická infrastruktura obecního významu – (§ 21 odst. 2 a § 22 odst. 2 vyhlášky č. 157/2024 Sb.) viz přípustné využití ploch smíšených obytných

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

zeleň – zejména ochranná, izolační a doprovodná – viz přípustné využití ploch dopravní infrastruktury

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

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

Nepřípustné využití:

využití, které zamezí umístění technické infrastruktury, pro kterou je plocha vymezena –
Toto ustanovení má zejména ochránit vymezené plochy pro umístění konkrétní technické

infrastruktury tak, aby nová využití, která budou předcházet výstavbě této infrastruktury, nebránila jejímu povolení a samotné realizaci.

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

Stavby pro bydlení, stavby pro rodinnou rekreaci, stavby občanského vybavení, stavby pro výrobu a skladování a stavby pro zemědělství vyvolávají takové nároky na využívání území, které nejsou v souladu s hlavním využitím plochy. Tyto stavby nemohou splnit hygienické limity, jelikož jsou ovlivňovány negativními vlivy z ploch technické infrastruktury, a proto nejsou funkce bydlení, rekreace, občanské vybavení, výroba a skladování a zemědělství v plochách přípustné.

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

viz předchozí odstavec

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

viz předchozí odstavec

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

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

plochy výroby a skladování – výroba zemědělská a lesnická – VZ

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. Další možnosti využití se orientují na širší možnosti podnikatelské činnosti, která musí respektovat případné blízké sídlo a další podmínky v území. Případný výrazný nárůst dopravy je nutno řešit s ohledem na průchod dopravy plochami, kde hlavním využitím je bydlení. Pro plochu je stanovena maximální hranice negativních vlivů, která má zajistit ochranu okolních ploch zejména těch, ve kterých je hlavním využitím bydlení, před negativními vlivy z využití plochy. Hlavní plocha výroby a skladování – výroba zemědělská a lesnická je vymezen ve stávajícím zemědělském areálu. Nepřípustným využitím „*skladováním odpadů (včetně nebezpečných odpadů), nebezpečných látek, výrobků a přípravků, nebezpečných chemických látek apod.*“ je myšleno pro účely tohoto územního plánu, že je nepřipustné tyto látky skladovat jako hlavní činnost podnikání anebo jako jednu z důležitých složek tohoto podnikání. Toto ustanovení se nevztahuje na 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. Pro plochy je doporučeným a žádoucím doplňujícím prvkem zeleň zejména izolační, která by měla nejen zmírňovat negativní vlivy, ale také pohledově zpříjemnit danou lokalitu. V plochách výroby a skladování je umožněno umístování občanského vybavení zejména takového, které není vhodné (popř. ani přípustné) umísťovat zejména v plochách pro bydlení. Přípustné jsou tedy 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).

Základ vymezení plochy je nutné spatřovat ve vyhlášce č. 157/2024 Sb., blíže v § 23 odst. 1, kde je uvedeno, že: „*Plochy výroby a skladování se samostatně vymezují v případech, kdy využití pozemků například staveb pro výrobu a skladování a zemědělských staveb z důvodu*

negativních vlivů uvedených staveb za hranicí těchto pozemků vylučuje začlenění pozemků s těmito vlivy do jiných ploch s rozdílným způsobem využití“. Z této definice vyplývá **hlavní využití plochy (převažující účel využití): zemědělská výroba.**

Přípustné využití:

zemědělská výroba – (§ 13 písm. h) nového stavebního zákona)

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. Umisťuje se včetně provozně souvisejících stavebních záměrů.

průmyslová a řemeslná výroba včetně staveb pro výrobu a skladování – (§ 13 písm. g) stavebního zákona)

Je možné sem zařadit např. strojní výrobu, kovovýrobu, servisy, opravy, sklady, truhlárny, pily, čerpací stanice pohonných hmot, myčky, klempířství, zámečnictví, kovářství, atp. Umisťuje se včetně provozně souvisejících stavebních záměrů.

občanské vybavení včetně staveb

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

administrativa – správa a řízení (např. kanceláře) – Jelikož se předchozí využití neobejdou bez administrativního zázemí, je přípustné umístit v ploše také administrativní budovy.

dopravní a technická infrastruktura obecního významu – (§ 21 odst. 2 a § 22 odst. 2 vyhlášky č. 157/2024 Sb.) viz přípustné využití ploch smíšených obytných

fotovoltaické elektrárny a to pouze jako doplnění hlavní činnosti např. výroby, skladování, tj. např. na střechách staveb pro zemědělství, jedná se pouze a jen o doplnění hlavních činností v plochách, nesmí je jednat o převažující využití

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

zeleň – zejména ochranná, izolační a doprovodná – viz přípustné využití ploch dopravní infrastruktury

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

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

Podmíněně přípustné využití:

bydlení – ve výjimečných a zvláště odůvodněných případech bezprostředně související s přípustným anebo podmíněně přípustným využitím (např. byt správce, majitele), **pod** podmínkou nepřekročení limitních hodnot stanovených právními předpisy zejména v oblasti ochrany veřejného zdraví – (např. § 30 zákona č. 258/2000 Sb.)

Nepřípustné využití:

bydlení včetně staveb pro bydlení mimo uvedených jako podmíněně přípustné – (§ 13 písm. b), c) nového stavebního zákona)

Stavby pro bydlení, stavby pro rodinnou rekreaci a stavby ubytovacích zařízení vyvolávají takové nároky na využívání území, které nejsou v souladu s hlavním využitím plochy. Tyto stavby nemohou splnit hygienické limity, jelikož jsou ovlivňovány negativními vlivy z ploch výroby a skladování, a proto nejsou funkce bydlení, rekreace a ubytování v plochách přípustné. Nepřípustný je tedy i např. byt správce.

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

viz předchozí odstavec

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

viz předchozí odstavec

občanské vybavení mimo přípustné – zejména stavby a zařízení pro obchodní prodej, stavby pro obchod, stavby se shromažďovacím prostorem – mimo přípustné – Jelikož se ve správním území obce jedná o typický zemědělský areál, nejsou využití směřující k občanskému využití v této ploše vhodná a ani se nepředpokládají. Výjimky jsou výše zmíněné.

výrobní 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 dopadů na zemědělský půdní fond

dále zejména hutnictví, těžké strojírenství, 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 nepřipustná jako hlavní činnosti, jako vedlejší činnosti související s přípustným využitím nejsou nepřipustná – Jelikož se ve správním území obce jedná o typický zemědělský areál, 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 výraznou pohledovou a prostorovou dominantu v území, maximální výška stavebních záměrů 12 m od upraveného 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 % na stavebním pozemku

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 nezaplněné plochy (s vyloučením zatravnovacích tvárnic), které budou plnit funkci biologicky aktivních ploch umožňujících mimo jiné zasakování vody do spodních vrstev půdy a tím sycení vodních recipientů. Důvodem je nejenom možnost zasakování srážkových vod, ale také vlastní ozelenění areálu a jednotlivých staveb a to ať již jako zeleň ochranná a izolační, tak jako zeleň doprovodná.

plochy vodní a vodohospodářské – vodní a vodohospodářské všeobecné – WU

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

Základ vymezení plochy je nutné spatřovat ve vyhlášce č. 157/2024 Sb., blíže v § 25 odst. 1,

kde je uvedeno, že: „*Plochy vodní a vodohospodářské se samostatně vymezují za účelem zajištění podmínek pro nakládání s vodami, ochrany před škodlivými účinky povodní a sucha, regulace vodního režimu území a plnění dalších účelů stanovených zejména právními předpisy upravujícími oblast vod a ochrany přírody a krajiny.*“. Z této definice vyplývá **hlavní využití plochy (převažující účel využití):** vodohospodářské využití.

Přípustné využití:

vodohospodářské využití

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

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 umísťování dalších staveb a zařízení, ale vždy s přihlédnutím k hlavnímu využití a určité míře „zdravého rozumu“ při správním uvážení konkrétního orgánu. Proto jsou také za určitých podmínek přípustná či podmíněně přípustná různá využití, která nesouvisí přímo se samotným zemědělstvím, ale nepřímo vlastně zajišťují jeho dlouhodobou udržitelnost. A to ať již se jedná o stabilizující prvky v krajině (vodní plochy a toky, předěly mezi jednotlivými lány například v podobě mezi a alejí), tak protierozní opatření, zalesňování, pozemní komunikace. Všechna využití ploch zemědělských se musí orientovat na jeho hlavní využití (tj. zajištění podmínek pro zemědělství) při respektování zvyšování ekologické stability krajiny. Změny druhů pozemků musí probíhat na logických místech, tzn., není-li nutno zalesňovat uprostřed pole (např. z důvodu zvýšení ekologické stability či půdní eroze), nemělo by toto zalesnění uprostřed zemědělské půdy být povoleno. 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 výroby elektrické energie, umísťování různých staveb a zařízení, které ať už skrytě či zcela otevřeně budou vnášet do území významné negativní vlivy či sloužit pro rekreaci či bydlení a zabránit různému druhu znepřístupňování volné krajiny.

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

Přípustné využití:

zemědělské obhospodařování pozemků

Plochy zemědělské jsou v územním plánu vymezeny zejména na zemědělském půdním fondu

tvořeném v řešeném území zejména pozemky zemědělsky obhospodařovanými. Dle § 1 odst. 2 zákona č. 334/1992 Sb. tvoří zemědělský půdní fond pozemky zemědělsky obhospodařované, to je orná půda, chmelnice, vinice, zahrady, ovocné sady, trvalé travní porosty a půda, která byla a má být nadále zemědělsky obhospodařována, ale dočasně obdělávána není (dále jen zemědělská půda). Dle § 1 odst. 3 zákona č. 334/1992 Sb. do zemědělského půdního fondu náleží 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. To že součástí ploch zemědělských jsou také např. vodní plochy či toky znamená, 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 opлотit 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 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 náradí, síla. 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 § 5 písm. a) vyhlášky č. 146/2024 Sb.

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

zeleň - zejména doprovodná, liniová, izolační

Do krajiny samozřejmě patří také zeleň, která zabezpečuje základní ekologické toky v krajině, a plní další funkce.

drobná architektura (menší sakrální stavby [např. kříže, boží muka, výklenkové kapličky], památníky, sochy, lavičky, informační panely, tabule, desky apod.)

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

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

dopravní a technická infrastruktura obecního významu včetně komunikací pro pěší a cyklisty (včetně cyklistických stezek) mimo záměry výslovně uvedené jako nepřípustné

Obecní význam

Obecní význam je pojem zahrnující:

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

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

Proto změny v území nadmístního významu, které nenaplnují atributy nadmístnosti stanovené v ZÚR, mohou být součástí řešení územního plánu a tudíž v rozhodovací pravomoci na úrovni obcí. Klasickým příkladem je dopravní a technická infrastruktura, kdy často záměr zasahuje na území více obcí. Při kombinaci s nepřípustným využitím, jsou v tomto bodě připuštěny zejména záměry typu místních a účelových komunikací včetně těch spojujících dvě obce, zlepšení parametrů silnic zejména II. a III. třídy, meziobecní vodovody, kanalizace atd. Dále sem patří zejména stavby a zařízení související s bydlením, občanským vybavením, atp., které jsou

nezbytné a potřebné pro fungování území (např. chodníky, zpevněné pozemní komunikace, vodovody, kanalizace, plynovody, stavby a zařízení pro zneškodňování odpadních vod, trafostanice, energetická a komunikační vedení, elektronická komunikační zařízení).

Dalším z příkladů, jež toto ustanovení připouští zejména ve vztahu k plochám veřejných prostranství, je např. pozemní komunikace zpřístupňující rodinný dům vedená přes pozemky různých majitelů. Pokud se týká ploch veřejných prostranství, je jejich charakteristikou zachování veřejné přístupnosti. Plochy veřejných prostranství jsou vymezeny bez ohledu na vlastnictví konkrétního pozemku. Pro pořádek uvádíme definici veřejného prostranství uvedenou v § 34 zákona o obcích: „*Veřejným prostranstvím jsou všechna náměstí, ulice, tržiště, chodníky, veřejná zeleň, parky a další prostory přístupné každému bez omezení, tedy sloužící obecnému užívání, a to bez ohledu na vlastnictví k tomuto prostoru.*“. Pokud nový majitel zachová veřejnou přístupnost této komunikace lze ji v plochách zejména bydlení či veřejných prostranství připustit bez ohledu na její vlastnictví či na vlastnictví pozemků, do kterých je umístěna.

Odůvodnění nového stavebního zákona vysvětluje, že plocha nebo koridor nadmístního významu jsou plochy nebo koridory, které svým významem, rozsahem nebo využitím ovlivní území více obcí. Rozlišení souvisí s rozdělením kompetencí mezi stát, kraje a obce ve věcech územního plánování. Proto místní záměry a i některé nadmístní záměry jsou v kompetenci územního plánu na úrovni obecní samosprávy. Pojem obecní význam nelze spojovat s vlastnictvím obce jako subjektu, ale je spojen s tím, že obec jako samosprávný celek může tyto záměry řešit ve své územně plánovací dokumentaci bez ohledu na vlastnictví.

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

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

vedení liniových staveb technické infrastruktury uvnitř vymezených koridorů pro tyto stavby, včetně staveb a zařízení souvisejících

Tento bod ošetřuje překryvné využití v koridorech technické infrastruktury a současně neumožňuje vedení konkrétní stavby, pro kterou je koridor vymezen, mimo tento vymezený koridor a to ani s odkazem na § 122 stavebního zákona. Překryvné využití je použito v případech, kdy po realizaci záměru je zemský povrch uveden do původního stavu anebo se realizace záměru samotného povrchu téměř nedotýká – vedení plynovodů, elektrického vedení, vodovodů atd.

Podmíněně přípustné využití

změny druhu pozemků na orná půda jen za podmínek, že přípustná ztráta půdy erozí nepřekročí limitní hodnoty; nezhorší a nenaruší stav ploch významných z hlediska ochrany přírody a krajiny (např. územního systému ekologické stability)

Změna druhu pozemku vychází z ustanovení § 2 zákona o ochraně zemědělské půdy a

upozorňuje dotčený orgán, popř. povolující orgán na nutnost posouzení těchto podmínek.

změny druhu pozemků na lesní pozemek nebo na vodní plochu jen za podmínek, že budou prokázány logické vazby v krajině (např. hydrologické, půdoochranné, ekologické, estetické); o pozemky I. a II. tříd ochrany zemědělské půdy se může jednat pouze v případě, že navrhované zalesnění je nezbytně nutné k zajištění ochrany zemědělského půdního fondu anebo ochrany životního prostředí

Konkrétní změny druhu pozemků je nutné posoudit ve vztahu ke stanoveným podmínkám. Jak je již uvedeno výše, změny druhů pozemků musí probíhat na logických místech, tzn., není-li nutno zalesňovat uprostřed pole (např. z důvodu zvýšení ekologické stability či půdní eroze), nemělo by toto zalesnění uprostřed zemědělské půdy být povoleno.

Nepřípustné využití

jakákoli budova či přístřešek

V těchto plochách je cílem umožnit využití, která bezprostředně vychází z charakteru nezastavěného území. Doprovodné a snad i často související budovy či přístřešky je nutno v rámci navrhovaného řešení územně plánovací dokumentace posoudit dle konkrétního záměru a případně pro ně vymezit pro ně specifickou plochu. Podrobnější zdůvodnění je níže u odrážky týkající se řešení v návaznosti na § 122 stavebního zákona.

změna druhu pozemku na zahrada

Na základě zkušeností posledních let vede změna druhu pozemku na zahradu ke přeměně nezastavěného území na území zastavěné a tím skryté změně využití zemědělských pozemků. Z tohoto důvodu byla tato změna druhu pozemku stanovena jako nepřipustná. Definice zahrady dle přílohy vyhlášky č. 357/2013 Sb. je: *Pozemek, na němž se trvale a převážně pěstuje zelenina, květiny a jiné zahradní plodiny, zpravidla pro vlastní potřebu; souvisle osázený ovocnými stromy nebo ovocnými keři, který zpravidla tvoří souvislý celek s obytnými a hospodářskými budovami.* Cílem tohoto ustanovení, resp. vyloučení změn druhů pozemků na zahrada, je zabránit umísťování záměrů, z nichž následně bude vyplývat přímý či nepřímý tlak na takové využívání nezastavěného území, které bylo od samého počátku zahrnuto do nepřipustného využití včetně oplocení.

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

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

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

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

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

Nepřípustné je umísťování záměrů pro vodní hospodářství, ~~vyhledávání, průzkum a těžbu nerostů a zvláštní zásahy do zemské kůry~~, zemědělství a lesnictví, ochranu přírody a krajiny a zlepšení podmínek jeho využití pro rekreaci a cestovní ruch, například hygienická zařízení a informační centra, zázemí lesních mateřských škol a výdejen lesních mateřských škol mimo těch, které jsou výslovně umožněny v přípustném nebo podmíněně přípustném využití. Toto ustanovení reaguje na § 122 stavebního zákona, který umožňuje územně plánovací dokumentaci výslovně vyloučit v nezastavěném území umísťování záměrů uvedených v tomto

paragrafu. Územní plán jasně deklaruje, že vyjmenované záměry v těchto plochách nepřipouští. Důvodem jsou významné dopady jednotlivých záměrů nejen do nezastavěného území, které je nutno posoudit na základě předložených konkrétních záměrů a nikoli tyto záměry benevolentně připustit „všude“.

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

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

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

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

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

V rámci vymezení ploch s rozdílným způsobem využití je vypuštěno z nepřípustného využití zemědělských ploch: záměry pro vyhledávání, průzkum a těžbu nerostů a zvláštní zásahy do zemské kůry. Přestože na území obce Vydrů nejsou evidována chráněná ložisková území, chráněná území pro zvláštní zásahy do zemské kůry, výhradní ložiska nerostných surovin, schválené prognózní zdroje či dobývací prostory, lze dle názoru dotčeného orgánu (Ministerstvo životního prostředí, odbor výkonu státní správy II ČB), který je tak promítnut do řešení územního plánu, navržené řešení považovat z hlediska ochrany nerostného bohatství za nejvýhodnější. Je nezbytné respektovat ustanovení § 3 odst. 5 horního zákona, podle kterého jsou vyhledávání, průzkum a dobývání výhradních ložisek realizovány ve veřejném zájmu a plošným vyloučením geologického průzkumu i následné těžby v případě osvědčení výhradního ložiska je vyloučené již samotné zjištění, zda se na území obce veřejný zájem v této oblasti nachází. S ohledem na již existující jiné veřejné zájmy lze v rámci územního plánu v odůvodněných případech vyloučit specifické oblasti hájené určitým převažujícím veřejným zájmem, avšak nikoli bez adresného zdůvodnění takového převažujícího veřejného zájmu, zpravidla navázaného na konkrétní lokalitu. Zamezení vyhledávání a průzkumu či těžby nerostů u všech zemědělských ploch je ministerstvem považováno za řešení navržené v rozporu s horním zákonem.

výrobní a zdroje energie včetně výroby elektřiny z obnovitelných zdrojů, zařízení pro akumulaci energie, dobývací stanice, zásobníky plynu

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

stavby a zařízení pro nakládání s odpady

viz předchozí bod

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

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

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

S ohledem na zkušenosti posledních let a v návaznosti na koncepci uspořádání krajiny jsou do nepřipustného 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 nepřipustná 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 nepřipustném využívání pozemku, který je např. veden jako trvalý travní porost, ale již několik měsíců na něm stojí bez jakéhokoli povolení maringotka či mobilní domek.

doprava v klidu – odstavná stání, parkovací stání a garáže – (§ 21 odst. 3 vyhlášky č. 157/2024)

obory, farmové chovy, zájmové chovy a podobné činnosti

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

plochy lesní – lesní všeobecné – LU

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

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

Přípustné využití:

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

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

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). Stejně jako změnu druhu pozemků u ploch zemědělských, mohou se změny druhů

pozemků odehrávat za určitých podmínek, které je nutno posoudit dle konkrétních podmínek v území a dalších souvislostí.

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

plochy smíšené krajinné – smíšené krajinné všeobecné – MU

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

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

Přípustné využití:

opatření k vytváření stabilnějších částí krajiny

viz úvodní text k ploše

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

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

Návrh územního plánu vymezuje dvě stavby technické infrastruktury, pro které je možno vyvlastnit. Jedná se o plánovaný republikový záměr elektrického vedení ZVN 400 kV Kočín – Slavětice, který prochází správním územím obce v jeho jihovýchodní části. Další stavba se týká obecního záměru technické infrastruktury – plánovaná čistírna odpadních vod situovaná jihozápadně od sídla.

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

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

požadováno posouzení vlivu na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast a tudíž není ani nutno stanovovat kompenzační opatření.

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

V návrhu územního plánu je podmínka pro využití plochy v podobě územní studie stanovena pouze v jedné zastavitelné ploše. Jedná se o zastavitelnou plochu Z.1 určenou pro rozvoj bydlení doprovázený veřejnými prostranstvími. Před samotnou výstavbou je nezbytné vyřešit zejména otázku napojení na dopravní a technickou infrastrukturu včetně zokruhování.

Podmínka územní studie v ploše znamená, že jakýkoli stavební záměr v těchto plochách, může být realizován až poté, co bude zpracována územní studie, která prověří podrobnější podmínky pro využití plochy, a o níž budou data vložena do evidence územně plánovací činnosti. Pořízení územní studie musí být zajištěno v rozsahu § 67 stavebního zákona. Ve výrokové části územního plánu Vydrří 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 plochy podmíněné zpracováním územní studie je zobrazen ve výkrese základního členění území.

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

Jednotlivé pojmy jsou vysvětleny přímo v kapitole j) textové části územního plánu. Na základě uplatněné připomínky jen podotýkáme, že slovo „respektovat“ je všeobecně známým pojmem, ale pro větší transparentnost uvádíme zde v odůvodnění, že slovo „respektovat“ znamená, dle slovníku mít úctu, uznávat a zacházet s někým nebo něčím s ohledem, popř. to také znamená dodržovat pravidla, zákony, názory či přesvědčení druhých.

j) výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou ~~obsaženy~~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.

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

V návrhu územního plánu Vydří je vymezeno zastavěné území dle § 116 stavebního zákona. 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 sídel.

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 nově vymezené zastavitelné plochy navazují na stávající zastavěné území. Cílem návrhu územního plánu je optimalizovat využití zastavěného území a navrhnout odůvodnitelné množství ploch nových. 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	Vznik	Stav 1.1.	Narození	Zemřelí	Přistě- hovalí	Vystě- hovalí	Přírůstek přirozený	Přírůstek migrační	Přírůstek celkový	Územní změna 1	Stav 31.12.
1971	562629	Vydří	-	212	6	4	-	3	2	-3	-1	-	211
1972	562629	Vydří	-	211	1	4	-	12	-3	-12	-15	-	196
1973	562629	Vydří	-	196	7	3	1	4	4	-3	1	-	197
1974	562629	Vydří	-	197	4	2	-	5	2	-5	-3	-194	-
1991	562629	Vydří	119	119	1	2	-	-	-1	-	-1	-	118
1992	562629	Vydří	-	118	2	-	6	3	2	3	5	-	123
1993	562629	Vydří	-	123	2	3	4	4	-1	-	-1	-	122
1994	562629	Vydří	-	122	3	1	-	1	2	-1	1	-	123
1995	562629	Vydří	-	123	-	1	2	6	-1	-4	-5	-	118
1996	562629	Vydří	-	118	-	2	1	2	-2	-1	-3	-	115
1997	562629	Vydří	-	115	-	2	6	10	-2	-4	-6	-	109
1998	562629	Vydří	-	109	1	2	8	4	-1	4	3	-	112
1999	562629	Vydří	-	112	2	3	3	1	-1	2	1	-	113
2000	562629	Vydří	-	113	1	2	6	1	-1	5	4	-	117
2001	562629	Vydří	-	105	3	-	5	-	3	5	8	-	113
2002	562629	Vydří	-	113	2	-	1	2	2	-1	1	-	114
2003	562629	Vydří	-	114	-	2	2	1	-2	1	-1	-	113
2004	562629	Vydří	-	113	2	1	14	2	1	12	13	-	126
2005	562629	Vydří	-	126	1	2	11	4	-1	7	6	-	132
2006	562629	Vydří	-	132	-	3	5	11	-3	-6	-9	-	123
2007	562629	Vydří	-	123	1	-	3	1	1	2	3	-	126
2008	562629	Vydří	-	126	-	1	3	3	-1	-	-1	-	125
2009	562629	Vydří	-	125	-	1	5	-	-1	5	4	-	129
2010	562629	Vydří	-	129	2	3	4	5	-1	-1	-2	-	127
2011	562629	Vydří	-	126	1	1	7	5	-	2	2	-	128
2012	562629	Vydří	-	128	-	1	3	7	-1	-4	-5	-	123
2013	562629	Vydří	-	123	2	3	5	1	-1	4	3	-	126
2014	562629	Vydří	-	126	2	1	1	5	1	-4	-3	-	123
2015	562629	Vydří	-	123	1	-	-	1	1	-1	-	-	123
2016	562629	Vydří	-	123	-	5	1	3	-5	-2	-7	-	116
2017	562629	Vydří	-	116	2	1	1	5	1	-4	-3	-	113
2018	562629	Vydří	-	113	-	1	4	6	-1	-2	-3	-	110
2019	562629	Vydří	-	110	-	3	6	7	-3	-1	-4	-	106
2020	562629	Vydří	-	106	2	3	13	2	-1	11	10	-	116
2021	562629	Vydří	-	118	1	1	6	1	-	5	5	-	123
2022	562629	Vydří	-	123	1	1	3	4	-	-1	-1	-	122

Od roku 1971 do roku 2022 byl sledován vývoj počtu obyvatel ve Vydří, avšak relevantní srovnání je provedeno v rámci let 1991 - 2022. Důvodem je skutečnost, že sídlo Vydří spadalo do roku 1990 pod obec Lásenici. S účinností od 1. září 1990 se Vydří spolu s dalšími obcemi stávají samostatnými obcemi. V současné době v sídle žije kolem 122 obyvatel.

Vývoj obyvatel v posledních letech odpovídá rozvoji území. Vývoj obyvatel je patrný z tabulky výše. Obecným trendem posledních let je zvyšující se zájem o výstavbu a zvláště atraktivními se stávají sídla, která leží v blízkosti, resp. v dobré dopravní vzdálenosti center vyšší občanské vybavenosti. Kromě výstavby nových rodinných domů nabývá na atraktivitě také intenzivní rekonstrukce stávajícího bytového fondu.

V porovnání s původním územním plánem byla vypuštěna plocha pro výstavbu na severu sídla u čp. 38 a přiřazena do ploch zeleně zahrad, původní zastavitelná plocha č. 2 na východě sídla v blízkosti čp. 7 a čp. 8 byla zmenšena tak, aby mohlo dojít k obestavení komunikace ze severu a zároveň nevytlučen vzdušný prostor urbanisticky hodnotných zahrad a humen zejména obklopující zemědělskou usedlost čp. 8 a 67, rozvoj západním i východním směrem je dále sledován. V případě vyznačené zastavitelné plochy č. 6 v platném územním plánu, ve které byla

stanovena podmínka územní studie, došlo k následujícím změnám – v severní části došlo k využití území formou výstavby, proto byla převedena do ploch stabilizovaného bydlení, jižní zamokřená část byla přesunuta do ploch zahrad.

Navržený rozvoj bydlení v sídle Vydří je úměrný svou velikostí k sídlu. Všechny navržené plochy jsou dobře dostupné z hlediska dopravní i (budoucí) technické infrastruktury.

Pro vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch je zvolena časový úsek 10 - 15 let, což je běžná doba platnosti územního plánu (ve vztahu legislativních změn, četnosti změn a vývoje v území). Pro výpočet je tak zvolena průměrná hodnota časového období 12,5 roku. S ohledem na předpokládaný vývoj obyvatel a požadavků na rozvoj bydlení v nových rodinných domech je reálná potřeba v předpokládaném časovém horizontu 12,5 roku cca 25 rodinných domů (na základě odborného odhadu s ohledem na vývoj v území v posledních letech tak vychází cca 2 rodinné domy na každý rok).

Plocha připadající na jeden dům je odborným odhadem a zvyklostmi v území určena průměrně na 1200 m². Tato velikost je samozřejmě proměnlivá a záleží na umístění zastavitelné plochy, ale pro výpočet je pro zjednodušení brána tato hodnota. Je odůvodněna charakterem jednotlivých sídel, 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 většími městy v okolí musí být cca 40%. Tuto rezervu je možno odůvodnit zejména umístěním obce v blízkosti silničního tahu I/34 a blízkostí okresního města Jindřichův Hradec. Výhodné umístění obce potvrzuje zájem o změny v území v posledních letech. To vše je podpořeno dobrou dopravní dostupností významných center osídlení.

bydlení

Výpočet potřeby ploch je $1000 \times 25 \times 1,4 = 35\,000 \text{ m}^2$ zastavitelných ploch pro bydlení.

Návrh územního plánu vymezuje plochy pro rozvoj bydlení 23 031 m².

Toto řešení lze považovat za odpovídající předpokládanému vývoji sídla a potřebám obce. Je zohledněna možnost úpravy návrhu územního plánu a tím navýšení výměry ploch pro rozvoj bydlení na podkladě konkrétních požadavků. Do této výměry je nutno také započíst veřejná prostranství včetně uličních prostorů, které nejsou v tuto chvíli konkrétně vymezovány, 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 zejména s ohledem na hodnoty území.

Návrh sídla vycházel z jeho dlouhodobého rozvojového potenciálu. Navrhovaná možnost rozvoje bydlení odpovídá velikosti sídla a jeho postavení ve struktuře osídlení. Využití zastavěného území je omezeno jeho hodnotou a možnosti doplnění zástavby uvnitř zastavěného území jsou omezené.

technická infrastruktura

Návrh územního plánu vymezuje zastavitelnou plochu technické infrastruktury pro umístění centrální čistírny odpadních vod jihozápadně od sídla. Její umístění je dáno podmínkami v území zejména morfologií terénu a spolu s její funkcí lze její vymezení považovat za nezbytné.

l) výčet prvků regulačního plánu s odůvodněním jejich vymezení

Územní plán nevymezuje prvky regulačního plánu.

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

Tabulka vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond (všechny výměry jsou uvedeny v ha).

tabulka pro společné jednání

označení plochy / koridoru	navržené využití	souhrn výměry záboru (ha)	třída ochrany/výměra					odhad výměry záboru, na které bude provedena rekultivace na zemědělskou půdu	informace o existenci závlah	informace o existenci odvodnění	informace o existenci staveb k ochraně pozemku před erozní činností vody	informace podle ustanovení § 3 odst. 2 písm g
			I.	II.	III.	IV.	V.					
SV.1	bydlení	1,5376			1,5376			0,0000	NE	ANO	NE	NE
SV.2	bydlení	0,4242	0,1379		0,0214		0,2649	0,0000	NE	NE	NE	NE
SV.3	bydlení	0,3413	0,3194		0,0219			0,0000	NE	NE	NE	ANO
SV - celkem	bydlení	2,3031	0,4573	0,0000	1,5809	0,0000	0,2649					
PU.5	veřejné prostranství	0,2017			0,2017			0,0000	NE	ANO	NE	NE
PU.6	veřejné prostranství	0,0683			0,0683			0,0000	NE	ANO	NE	NE
PU - celkem	veřejné prostranství	0,2700	0,0000	0,0000	0,2700	0,0000	0,0000					
TW.4	čistírna odpadních vod	0,7553		0,0186	0,7367			0,0000	NE	ANO	NE	ANO
TW - celkem	čistírna odpadních vod	0,7553	0,0000	0,0186	0,7367	0,0000	0,0000					
CELKEM		3,3284	0,4573	0,0186	2,5876	0,0000	0,2649					

tabulka pro veřejné projednání

označení plochy / koridoru	navržené využití	souhrn výměry záboru (ha)	třída ochrany/výměra					odhad výměry záboru, na které bude provedena rekultivace na zemědělskou půdu	informace o existenci závlah	informace o existenci odvodnění	informace o existenci staveb k ochraně pozemku před erozní činností vody	informace podle ustanovení § 3 odst. 2 písm g
			I.	II.	III.	IV.	V.					
SV.1	bydlení	1,5376			1,5376			0,0000	NE	ANO	NE	NE
SV.2	bydlení	0,4242	0,1379		0,0214		0,2649	0,0000	NE	NE	NE	NE
SV.3	bydlení	0,3413	0,3194		0,0219			0,0000	NE	NE	NE	ANO
SV.7	bydlení	0,1385			0,1385			0,0000	NE	NE	NE	NE
SV - celkem	bydlení	2,4416	0,4573	0,0000	1,7194	0,0000	0,2649					
PU.5	veřejné prostranství	0,2017			0,2017			0,0000	NE	ANO	NE	NE
PU.6	veřejné prostranství	0,0683			0,0683			0,0000	NE	ANO	NE	NE
PU - celkem	veřejné prostranství	0,2700	0,0000	0,0000	0,2700	0,0000	0,0000					
TW.4	čistírna odpadních vod	0,7553		0,0186	0,7367			0,0000	NE	ANO	NE	ANO
TW - celkem	čistírna odpadních vod	0,7553	0,0000	0,0186	0,7367	0,0000	0,0000					
CELKEM		3,4669	0,4573	0,0186	2,7261	0,0000	0,2649					

tabulka pro opakované veřejné projednání

označení plochy / koridoru	navržené využití	souhrn výměry záboru (ha)	třída ochrany/výměra					odhad výměry záboru, na které bude provedena rekultivace na zemědělskou půdu	informace o existenci závlah	informace o existenci odvodnění	informace o existenci staveb k ochraně pozemku před erozní činností vody	informace podle ustanovení § 3 odst. 1 písm g
			I.	II.	III.	IV.	V.					
SV.1	bydlení	1,5376			1,5376			0,0000	NE	ANO	NE	NE
SV.2	bydlení	0,4242	0,1379		0,0214		0,2649	0,0000	NE	NE	NE	NE
SV.3	bydlení	0,2851	0,2690		0,0161			0,0000	NE	NE	NE	ANO
SV.7	bydlení	0,1385			0,1385			0,0000	NE	NE	NE	NE
SV - celkem	bydlení	2,3854	0,4069	0,0000	1,7136	0,0000	0,2649					
ZZ.1	zeleň zahradní a sadová	0,0700			0,0700			0,0000	NE	NE	NE	NE
ZZ - celkem	zeleň zahradní a sadová	0,0700	0,0000	0,0000	0,0700	0,0000	0,0000					
PU.5	veřejné prostranství	0,2017			0,2017			0,0000	NE	ANO	NE	NE
PU.6	veřejné prostranství	0,0683			0,0683			0,0000	NE	ANO	NE	NE
PU - celkem	veřejné prostranství	0,2700	0,0000	0,0000	0,2700	0,0000	0,0000					
TW.4	čistírna odpadních vod	0,7553		0,0186	0,7367			0,0000	NE	ANO	NE	ANO
TW - celkem	čistírna odpadních vod	0,7553	0,0000	0,0186	0,7367	0,0000	0,0000					
CELKEM		3,4807	0,4069	0,0186	2,7903	0,0000	0,2649					

zábory elektrického vedení jsou vzhledem ke svému charakteru vyčísleny níže v textu

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 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 nezůstávaly malé hůře obhospodařovatelné pozemky. Nedochozí k narušení obdělávatelnosti zemědělských pozemků.

Při vymezování ploch byla zohledněna skutečnost, že správní území obce se nachází v dobré dojezdové vzdálenosti do centra vyšší občanské vybavenosti – Jindřichova Hradce. Vzhledem k této skutečnosti byly také navrženy odpovídající plochy pro rozvoj. Navrhované řešení vychází ze zachovalého klidného prostředí v kulturní krajině s dobrou dopravní obslužností zejména díky blízkosti silnice I/34, která zajišťuje propojení obce s dalšími centry osídlení. 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 využívání rozvojových ploch a v posledních letech stále se množící 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 zejména z urbanistického hlediska použít pouze nezastavěné a nedostatečně využitá 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 k velikosti správního území obce, resp. samotného sídla.

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 zábořem stanoveným v územním plánu budou zasaženy jen nejnútnejší plochy zemědělského půdního fondu.

Navrženými plochami nedochází k narušení organizace zemědělského půdního fondu, narušení hydrologických a odtokových poměrů v území ani není narušena 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 systému tak, aby nedocházelo k narušení jeho funkčnosti nebo ovlivnění navazujících ploch zamokřením.

bydlení (plochy smíšené obytné) a zeleně zahrad

Návrh ploch přehodnocuje plochy z platného územního plánu obce. Je možno konstatovat, že ve své podstatě jsou rozvojové možnosti oproti platnému územnímu plánu redukovány.

Největší rozvojová lokalita skládající se zastavitelných ploch Z.1 (SV.1, PU.5, PU.6) a Z.5 (SV.7) a tím hlavní směr rozvoje je nově situován do severovýchodního okraje sídla na průměrně produkční půdy, které ve správním území převládají. Ucelená lokalita nabízí možnost dlouhodobého koordinovaného rozvoje sídla v návaznosti na rozlehlá veřejná prostranství a občanské vybavení obce.

Další menší rozvojové možnosti v řádu jednotek rodinných domů jsou navrhovány na východě, resp. jihovýchodě sídla. V prvním případě se využívá stavební proluka mezi dvěma zemědělskými usedlostmi čp. 11, 14 navazující na místní komunikaci. Tato zastavitelná plocha Z.2 z převážné části ležící na pro zemědělství postradatelných půdách s nízkým stupněm ochrany velmi málo produkční půdy. I. třída ochrany sousedící v tomto případě s V. třídou ochrany zasahuje do zastavitelné plochy minimálně v jejím jihozápadním cípu. Převažující veřejný zájem je tak spatřován na možnosti rozvoje sídla na méně kvalitních půdách, kdy se zanedbatelnému dotčení kvalitních půd není možné vyhnout. Nenavržením zastavitelné plochy na „zbytkových“ částech I. třídy by vedlo k nelogickému řešení, které by naopak mohlo narušit organizaci zemědělského půdního fondu se vznikem hůře obhospodařovatelných částí území. Toto řešení by bylo přehnaným formalismem ve vztahu k podstatě ochrany zemědělské půdy.

Druhý zábor – zastavitelná plocha Z.3 se odehrává ve stejné lokalitě v záhumením prostoru zemědělské usedlosti čp. 5 asi spíše 15. Oproti předcházející ploše zde však kvalitní půdy převažují. I přes tuto skutečnost se jedná z hlediska uspořádání sídla o vhodné řešení zachovávající kompaktnost sídla s možností dopravního napojení na stávající pozemní komunikace. Plocha byla na základě připomínky upravena tak, aby umožnila kvalitní umístění rodinných domů včetně jednoho rodinného domu na pozemku p. č. 1008/3. Východní část plochy je vymezena do ploch zeleně. Zastavitelná plocha je vymezena na odtokových liniích vodní eroze. Vymezení plochy zeleně zahrad bude přirozeným protierozním opatřením s pozitivním přínosem k řešení splachování půdy.

Navrhované řešení vychází z množství limitujících skutečností včetně stávajícího uspořádání sídla, které je dáno historickým vývojem, z něhož vychází nezanedbatelné hodnoty území.

Řešení střídavého rozvoje sídla je navrženo s ohledem na zachovalou urbanistickou strukturu. Navrhovaná možnost rozvoje bydlení odpovídá velikosti sídla a jeho postavení ve struktuře osídlení.

Jiné směry rozvoje jsou vzhledem k uspořádání v území nevhodné a ani z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu by nebylo dosaženo lepšího řešení.

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 při zachování jeho kompaktnosti.

technická infrastruktura

Návrh územního plánu vymezuje zastavitelnou plochu technické infrastruktury pro umístění centrální čistírny odpadních vod zahrnutou do veřejně prospěšných staveb. Její umístění je dáno podmínkami v území zejména morfologií terénu a spolu s její funkcí lze její vymezení považovat za nezbytné.

technická infrastruktura – koridor pro umístění elektrického vedení

Dalším záměrem, který vyvolává vyhodnocení, je koridor technické infrastruktury pro dvojité vedení 400 kV Kočín – Slavětice, který je zpřesňován na základě řešení politiky územního rozvoje, resp. následné aktualizace zásad územního rozvoje. V Zásadách územního rozvoje Jihočeského kraje – 4. aktualizaci byl vymezen koridor pro umístění elektrického vedení ZVN 400 kV Kočín – Slavětice. Tento koridor protíná správní území obce v jeho jihovýchodní části. Je nutno připomenout, že se nejedná o vyčíslení celého koridoru, ale o výpočet dle § 9 odst. 3 vyhlášky č. 271/2019 Sb., „Vyhodnocení výměry záboru u koridoru se provede vynásobením délky koridoru s odhadovanou šířkou tělesa stavby včetně započtení odhadované průměrné šíře náspů, zářezů a příkopů včetně ostatních součástí stavby. U staveb nadzemního nebo podzemního vedení, k jejichž realizaci je nutný souhlas s odnětím zemědělské půdy ze zemědělského půdního fondu, se za délku koridoru považuje součet odhadovaných délek vstupních šachet podzemního vedení a součet odhadovaných délek základů stožárů nadzemního vedení.“. Pro realizaci uvedeného záměru byl vymezen koridor, který ochrání dostatečný prostor pro jeho umístění. Fakticky tak dojde vzhledem k technickému provedení k minimálnímu záboru. Vzhledem k charakteru záměru (nadzemní elektrické vedení) je koridor navržen jako překryvná funkce, která umožní umístění navrhovaného záměru, ale současně zachovává stávající využití území včetně zemědělského obhospodařování. Dále je nutno zopakovat, že koridor je zpřesňován z politiky územního rozvoje, resp. zásad územního rozvoje. Jedná se tak o uvedení do souladu územně plánovací dokumentace s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací kraje.

Dle informací od společnosti ČEPS, a. s. pro správní území obce Vydří se předpokládají zábory pro 3 stožáry o celkové výměře 273 m². Jedná se o orientační hrubý odhad ploch nadzemních částí základů stožárů pro ve správním území obce. Vzhledem k aktuálnímu stavu předprojektové přípravy záměru nebylo dosud kompletní vystožarování provedeno. Z tohoto důvodu není ani možné určit členění podle tříd ochrany.

zdůvodnění předpokládaného záboru PUPFL

Vzhledem k charakteru záměru, který změna navrhuje, se předpokládají plošné zábory pozemků určených pro plnění funkcí lesa. Jak již je výše uvedeno, jedná se v tomto případě o uvedení do souladu územně plánovací dokumentace obce se zásadami územního rozvoje Jihočeského kraje, ve znění pozdějších aktualizací, resp. v případě vedení Kočín - Slavětice s politikou územního rozvoje. Záměr je blíže popsán a odůvodněn v kapitole komplexní zdůvodnění navrhovaného řešení. Navrhované zábory se odehrávají v rámci koridoru, ale ve skutečnosti se předpokládají mnohem menšího rozsahu, avšak u lesních pozemků se odehraje ve větší míře než u pozemků zemědělských. Zábory, resp. pozemky určené pro plnění funkcí lesa, přes které koridor prochází, jsou vyčísleny na 7,3668 ha a zobrazeny jsou v grafické části.

n) vyhodnocení připomínek, včetně jeho odůvodnění

Připomínky uplatněné při veřejném projednání (je uváděn pouze výtah z uplatněných připomínek, kompletní text je součástí spisu):

A) Mgr. Eva Tichá Růžková, Sokolovská 1138/141, 323 00 Plzeň

1. Nesouhlasí s vymezením plochy zeleně zahrad na pozemcích parc. č. pozemky (parc. č. 672/2 a 371/43 v k. ú. Vydří, které se v současném územním plánu nacházejí v plochách pro bydlení (první pozemek ve stabilizované ploše a druhý v části zastavitelné plochy č. 1. Tyto pozemky požaduje ponechat v plochách pro bydlení.

2.-5. navrhuje konkrétní úpravy a zpřesnění textu týkající se podmínek staveb pro bydlení (zpřesnění formulací, zmírnění požadavků na poměry stran, výška nadezdívky, doplnit sklony střech do závazných podmínek).

B) Jiří Žentel, Vydří 15, 378 02 Stráž nad Nežárkou

V textové části navrhuje do kap. d)

do podkapitoly d) 1. doplnit:

Podporovat zklidnění dopravy na místních a účelových komunikacích např. dopravními opatřeními.

do podkapitoly d) 2. doplnit:

Intenzivně podporovat/požadovat urychlení modernizace distribuční sítě NN, především likvidaci nadzemních distribučních zařízení NN ve správě a majetku EG.D v zahradách soukromých majitelů a na plochách veřejné zeleně.

C) Zdeněk Michal, Vydří 16

Požaduje rozšíření územního plánu z důvodu nedostatečně velkého pozemku č. 1008/3, který nesplňuje požadovanou výměru 1000 m², plánuje stavbu rodinného domu.

bude doplněno na základě projednávání

o) posouzení souladu územního plánu s jednotným standardem

Územní plán splňuje požadavky kladené právními předpisy na zajištění standardu územně plánovací dokumentace, které podléhají kontrole validačního nástroje. Územní plán splňuje i ostatní požadavky kladené právními předpisy na zajištění standardu územně plánovací dokumentace, které nepodléhají kontrole validačního nástroje.

Poučení :

Proti územnímu plánu Vydří 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

.....
Jiří Punda
starosta obce

.....
Václav Bombala
místostarosta obce