

# Obec Psárov

Zastupitelstvo obce Psárov za použití § 334a zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, (dále jen „nový stavební zákon“) příslušné podle § 6 odst. 5 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále též jen „stavební zákon“), za použití § 43 odst. 4 stavebního zákona, § 171 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, § 13 a přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti (dále též jen „vyhláška 500“) formou opatření obecné povahy

## v y d á v á změnu č. 2 územního plánu Psárov

<b>Záznam o účinnosti</b>	
vydávající správní orgán: <b>Zastupitelstvo obce Psárov</b>	datum nabytí účinnosti:
oprávněná úřední osoba pořizovatele jméno a příjmení: <b>Jolana Zahrádková</b> funkce: <b>oprávněná úřední osoba pořizovatele</b> podpis: jméno a příjmení: <b>Ing. Jaroslav Doležal</b> funkce: <b>starosta obce Psárov</b> podpis:	otisk úředního razítka pořizovatele

## Zpracovatel:

<b>Vlastimil Smítka</b> Vlastiboř 21, 392 01 Soběslav	razítko projektant
datum vyhotovení: <b>březen 2024</b>	
vypracoval: <b>Vlastimil Smítka</b>	
odpovědný projektant: <b>Vlastimil Smítka</b>	
číslo paré:	

# I. změna územního plánu Psárov

Územní plán Psárov se mění takto:

- ◆ V kapitole a) se na konec nadpisu doplňuje čárka a text: „*včetně stanovení data, k němuž je vymezeno*“.
- ◆ Nadpis kapitoly b) nově zní: „*základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot*“.
- ◆ Nadpis kapitoly c) nově zní: „*urbanistická koncepce, včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně*“.
- ◆ V kapitole c) pod nadpisem „Urbanistická koncepce“ jedenáctém odstavci začínající podtrženým textem „- zastavěné území...“ se vypouští text: „*vymezené k datu 17. 2. 2010*“.
- ◆ V kapitole c) pod nadpisem „Urbanistická koncepce“ třináctém odstavci začínající podtrženým textem „Podle významu se rozlišují...“ se ze třetí odrážky poslední věta vypouští: „*V nezastavěném území lze realizovat jen liniové dopravní stavby, stavby inženýrských sítí a stavby nezbytné pro údržbu krajiny - seníky, včelíny apod., stavby sloužící k zajišťování ochrany přírody, zemědělské prvovýroby, myslivosti, lesního hospodářství, rybnického hospodářství, zajišťování civilní ochrany státu.*“.
- ◆ V kapitole c) pod nadpisem „Definování pojmů“ se v prvním odstavci prvním řádku nahrazuje text „*pro bydlení B*“ textem „*smíšených obytných SV*“.
- ◆ V kapitole c) pod nadpisem „Definování pojmů“ se v pátém odstavci nahrazuje kód „*Pv*“ kódem „*PU*“.
- ◆ V kapitole c) pod nadpisem „Definování pojmů“ se mezi pátý a šestý odstavec vkládá odstavec nový ve znění: „*plochy zeleně – zahrady a sady ZZ Nové plochy jsou navrženy na jižním okraji Tříklasovic a severozápadním okraji Psárova.*“.
- ◆ V kapitole c) pod nadpisem „Definování pojmů“ se v šestém (nově v sedmém) odstavci na prvním řádku nahrazuje text „*veřejných prostranství – veřejná zeleň Pz*“ textem „*zeleně sídelní ostatní – veřejná zeleň ZS*“.
- ◆ V kapitole c) pod nadpisem „Definování pojmů“ se vypouští sedmý (nově osmý) odstavec.

- ◆ V kapitole c) tabulce výčtu jednotlivých zastavitelných ploch se vypouští třetí sloupec „výměra v ha“.
- ◆ V kapitole c) tabulce výčtu jednotlivých zastavitelných ploch u plochy č. 1 první sloupec zní: „Z.1“.
- ◆ V kapitole c) tabulce výčtu jednotlivých zastavitelných ploch se u plochy č. 1 ve druhém sloupci nahrazuje text „B bydlení rodinné domy“ textem „SV smíšené obytné“.
- ◆ V kapitole c) tabulce výčtu jednotlivých zastavitelných ploch se u plochy č. 2 ve druhém sloupci nahrazuje text „B bydlení rodinné domy“ textem „SV smíšené obytné“.
- ◆ V kapitole c) tabulce výčtu jednotlivých zastavitelných ploch se u plochy č. 2 nahrazuje obsah posledního sloupce textem: „vypuštěno změnou č. 2“.
- ◆ V kapitole c) tabulce výčtu jednotlivých zastavitelných ploch se u plochy č. 4 ve druhém sloupci nahrazuje text „B bydlení rodinné domy“ textem „SV smíšené obytné“.
- ◆ V kapitole c) tabulce výčtu jednotlivých zastavitelných ploch se u plochy č. 5 ve druhém sloupci nahrazuje text „B bydlení rodinné domy“ textem „SV smíšené obytné“.
- ◆ V kapitole c) tabulce výčtu jednotlivých zastavitelných ploch se u plochy č. 6 ve druhém sloupci nahrazuje text „Pz veřejné prostranství“ a pomlčka kódem ve znění: „ZS“.
- ◆ V kapitole c) tabulce výčtu jednotlivých zastavitelných ploch se u plochy č. 8 ve druhém sloupci nahrazuje text „B bydlení rodinné domy“ textem „SV smíšené obytné“.
- ◆ V kapitole c) tabulce výčtu jednotlivých zastavitelných ploch se u plochy č. 9 ve druhém sloupci nahrazuje text „B bydlení rodinné domy“ textem „SV smíšené obytné“.
- ◆ V kapitole c) tabulce výčtu jednotlivých zastavitelných ploch se u plochy č. 10 ve druhém sloupci nahrazuje text „B bydlení rodinné domy“ textem „SV smíšené obytné“.
- ◆ V kapitole c) tabulce výčtu jednotlivých zastavitelných ploch se u plochy č. 11 ve druhém sloupci nahrazuje kód „So“ kódem „SV“.

- ◆ V kapitole c) tabulce výčtu jednotlivých zastavitelných ploch se u plochy č. 13 ve druhém sloupci nahrazuje text „*B bydlení rodinné domy*“ textem „*SV smíšené obytné*“.
- ◆ V kapitole c) tabulce výčtu jednotlivých zastavitelných ploch se u plochy č. 16 ve druhém sloupci nahrazuje text „*B bydlení rodinné domy*“ textem „*SV smíšené obytné*“.
- ◆ V kapitole c) tabulce výčtu jednotlivých zastavitelných ploch se u plochy č. 16 nahrazuje obsah posledního sloupce textem: „*vypuštěno změnou č. 2*“.
- ◆ V kapitole c) tabulce výčtu jednotlivých zastavitelných ploch se u plochy č. 17 ve druhém sloupci na prvním řádku nahrazuje kód: „*Pv*“ kódem: „*PU*“.
- ◆ V kapitole c) tabulce výčtu jednotlivých zastavitelných ploch se u plochy č. 18 ve druhém sloupci na prvním řádku nahrazuje kód: „*Pv*“ kódem: „*PU*“.
- ◆ V kapitole c) tabulce výčtu jednotlivých zastavitelných ploch se u plochy č. 19 ve druhém sloupci na prvním řádku nahrazuje kód: „*Pv*“ kódem: „*PU*“.
- ◆ V kapitole c) tabulce výčtu jednotlivých zastavitelných ploch se u plochy č. 20 v prvním sloupci před číslicí „20“ vkládá velké písmeno: „*Z*“ a tečka.
- ◆ V kapitole c) tabulce výčtu jednotlivých zastavitelných ploch se u plochy č. 20 ve druhém sloupci nahrazuje text „*B bydlení rodinné domy*“ textem „*SV smíšené obytné*“.
- ◆ V kapitole c) tabulce výčtu jednotlivých zastavitelných ploch se u plochy č. 20 v posledním sloupci vypouští poslední řádek.
- ◆ V kapitole c) tabulce výčtu jednotlivých zastavitelných ploch se u plochy č. 21 ve druhém sloupci nahrazuje text „*B bydlení rodinné domy*“ textem „*SV smíšené obytné*“.
- ◆ V kapitole c) tabulce výčtu jednotlivých zastavitelných ploch se u plochy č. 21 nahrazuje obsah posledního sloupce textem: „*vypuštěno změnou č. 2*“.
- ◆ V kapitole c) tabulce výčtu jednotlivých zastavitelných ploch se u plochy č. 22 ve druhém sloupci nahrazuje text „*B bydlení rodinné domy*“ textem „*SV smíšené obytné*“.
- ◆ V kapitole c) tabulce výčtu jednotlivých zastavitelných ploch se u plochy č. 23

ve druhém sloupci nahrazuje text „*B bydlení rodinné domy*“ textem „*SV smíšené obytné*“.

- ◆ V kapitole c) tabulce výčtu jednotlivých zastavitelných ploch se u plochy č. 24 ve druhém sloupci nahrazuje text „*B bydlení rodinné domy*“ textem „*SV smíšené obytné*“.
- ◆ V kapitole c) tabulce výčtu jednotlivých zastavitelných ploch se u plochy č. 25 ve druhém sloupci nahrazuje text „*B bydlení rodinné domy*“ textem „*SV smíšené obytné*“.
- ◆ V kapitole c) tabulce výčtu jednotlivých zastavitelných ploch se u plochy č. 25 nahrazuje obsah posledního sloupce textem: „*nahrazeno plochou 26*“.
- ◆ V kapitole c) tabulce výčtu jednotlivých zastavitelných ploch se u plochy č. 26 v prvním sloupci před číslici „26“ vkládá velké písmeno: „*Z*“ a tečka.
- ◆ V kapitole c) tabulce výčtu jednotlivých zastavitelných ploch se u plochy č. 26 ve druhém sloupci nahrazuje text „*B bydlení rodinné domy*“ textem „*SV smíšené obytné*“.
- ◆ V kapitole c) tabulce výčtu jednotlivých zastavitelných ploch se u plochy č. 26 v posledním sloupci nahrazuje poslední řádek textem: „*podmínkou využití území – územní studie*“.
- ◆ V kapitole c) tabulce výčtu jednotlivých zastavitelných ploch se u plochy č. 27 v posledním sloupci na konci třetího řádku nahrazuje kód „*Pz*“ kódem „*ZS*“.
- ◆ V kapitole c) tabulce výčtu jednotlivých zastavitelných ploch se u plochy č. 28 ve druhém sloupci nahrazuje text „*B bydlení rodinné domy*“ textem „*SV smíšené obytné*“.
- ◆ V kapitole c) tabulce výčtu jednotlivých zastavitelných ploch se u plochy č. 28 nahrazuje obsah posledního sloupce textem: „*vypuštěno změnou č. 2*“.
- ◆ Do kapitoly c) pod tabulku jednotlivých zastavitelných ploch se vkládá tabulka nová, která včetně úvodního textu a vysvětlivek pod tabulkou zní:

„*změna č. 2 vymezuje tyto zastavitelné plochy:*

<i>označení zastavitelné plochy (plochy dle způsobu využití)</i>	<i>umístění</i>	<i>způsobu využití plochy</i>	<i>podmínky pro využití plochy</i>	<i>rozhodování o změnách v území podmíněno D, ÚS, RP*)</i>	<i>etapizace</i>
Z.29 (SV, PU)	Tříklasovice - západ	smíšené obytné	- dopravní napojení řešit ze silnice III/12823 - navázat na hodnotnou zástavbu v sídle zejména architektonickým výrazem budov, umístěním budov na pozemku a s ohledem na charakteristické znaky hodnot - stavby mohou mít nejvýše jedno nadzemní podlaží a podkroví	NE	NE
Z.30 (ZZ)	Tříklasovice - jih	zeleň – zahrady	- dopravní napojení řešit z místní komunikace	NE	NE
Z.31 (SV)	Tříklasovice - severovýchod	smíšené obytné	- dopravní napojení řešit ze silnice III/12823 - stavby mohou mít nejvýše jedno nadzemní podlaží a podkroví	ANO ÚS	NE
Z.32 (SV)	Psárov - severozápad	smíšené obytné	- dopravní napojení řešit ze silnice III/12823 - navázat na hodnotnou zástavbu v sídle zejména architektonickým výrazem budov, umístěním budov na pozemku a s ohledem na charakteristické znaky hodnot - stavby mohou mít nejvýše jedno nadzemní podlaží a podkroví	NE	NE
Z.33 (SV)	Psárov - západ	smíšené obytné	- dopravní napojení řešit z místní komunikace - navázat na hodnotnou zástavbu v sídle zejména architektonickým výrazem budov, umístěním budov na pozemku a s ohledem na charakteristické znaky hodnot - stavby mohou mít nejvýše jedno nadzemní podlaží a podkroví - v ploše lze umístit maximálně dvě stavby hlavní – formou zemědělské usedlosti anebo rodinného domu	NE	NE
Z.34 (SV)	Psárov – jih	smíšené obytné	- dopravní napojení řešit z místní komunikace - navázat na hodnotnou zástavbu v sídle zejména architektonickým výrazem budov, umístěním budov na pozemku a s ohledem na charakteristické znaky hodnot	NE	NE

<i>označení zastavitelné plochy (plochy dle způsobu využití)</i>	<i>umístění</i>	<i>způsobu využití plochy</i>	<i>podmínky pro využití plochy</i>	<i>rozhodování o změnách v území podmíněno D, ÚS, RP*)</i>	<i>etapizace</i>
			- stavby mohou mít nejvýše jedno nadzemní podlaží a podkroví		
Z.35 (SV)	Psárov - severovýchod	smíšené obytné	- dopravní napojení řešit z místní komunikace - stavby mohou mít nejvýše jedno nadzemní podlaží a podkroví	ANO ÚS	NE

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

“

- ◆ Nadpis kapitoly d) nově zní: „*koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístování, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití*“.
- ◆ Nadpis kapitoly e) nově zní: „*koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnosti krajiny, protierozních opatření, ochrany před povodněmi, rekreace, dobývání ložisek nerostných surovin apod.*“.
- ◆ V kapitole e) v prvním podnadpise na konci se nahrazuje text: „*a stanovení podmínek pro jejich využití*“ textem: „*s rozdílným způsobem využití*“.
- ◆ V kapitole e) pod nadpisem „*Návrh uspořádání krajiny...*“ se v druhém bodě vypouští text: „*– orná půda a trvalý travní porost*“.
- ◆ Nadpis kapitoly f) nově zní: „*stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v §18, odst. 5 stavebního zákona), popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití)*“.
- ◆ V kapitole f) se vypouští plocha B Plochy bydlení – nízkopodlažní.
- ◆ V kapitole f) se Plochy veřejných prostranství nově značí: „*PU Plochy veřejných prostranství – veřejná prostranství všeobecná*“.



- ◆ V kapitole f) se Plochy veřejných prostranství – veřejná zeleň nově značí: „*ZS Plochy zeleně – zeleň sídelní ostatní – veřejná zeleň*“.
- ◆ V kapitole f) Plochy smíšené obytné včetně názvu a kódu nově zní:

### **„SV Plochy smíšené obytné – smíšené obytné venkovské**

#### **a. hlavní využití (převažující účel využití):**

- bydlení

#### **b. přípustné využití:**

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

#### **c. podmíněně přípustné využití**

- nerušící výroba a služby, např. truhlárny, tesařské dílny, klempířství, zámečnictví, kovářství, pneuservisy, autoopravny, autoservisy, sklenářství za podmínky, že nesníží kvalitu prostředí a pohodu bydlení
- zemědělství – chov zvířat, skladování produktů živočišné výroby, příprava a skladování krmiv a steliva, dále též skladování a posklizňová úprava produktů rostlinné výroby apod. za podmínky, že nesníží kvalitu prostředí a pohodu bydlení

#### **d. nepřípustné využití:**

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

#### **Podmínky prostorového uspořádání**

- nové stavby musí respektovat výškovou hladinu okolní zástavby a nesmí vytvářet výraznou pohledovou a prostorovou dominantu v území, celková výška zástavby bude

řádově odpovídat stávajícím budovám v okolí, při rekonstrukci stávajících vícepatrových budov lze zachovat jejich výškovou hladinu

- stavby musí respektovat venkovský charakter území a hodnoty území
- minimální podíl zeleně 60 % na stavebním pozemku“

◆ V kapitole f) Plochy vodní a vodohospodářské nově zní:

**„a. hlavní využití (převažující účel využití)**

- vodohospodářské využití

**b. přípustné využití**

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

**c. podmíněně přípustné využití**

- není stanoveno

**d. nepřípustné využití**

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

### Podmínky prostorového uspořádání

- nejsou stanoveny

“

- ◆ V kapitole f) Plochy zemědělské (orná půda) a Plochy zemědělské (trvalý travní porost) byly spojeny v jednu plochu zemědělskou, která včetně názvu nově zní:

”

### **AU Plochy zemědělské – zemědělské všeobecné**

#### **a. hlavní využití (převažující účel využití)**

- zemědělské obhospodařování pozemků

#### **b. přípustné využití**

- zemědělské obhospodařování pozemků
- změny druhu pozemků na:
  - trvalý travní porost
  - ovocný sad bez oplocení a bez možnosti umístování staveb a zařízení (ani těch bezprostředně souvisejících se sadem) a bez provádění zemních prací a změn terénu
- vodní útvary
- stavební záměry a jiná opatření pro předcházení povodním a na ochranu před povodněmi
- stavební záměry a jiná opatření proti erozi
- les včetně staveb pro plnění funkcí lesa
- územní systém ekologické stability
- zeleň – zejména doprovodná, liniová, izolační
- drobná architektura (menší sakrální stavby [např. kříže, boží muka, výklenkové kapličky], památníky, sochy, lavičky, informační panely, tabule, desky apod.)
- dočasné oplocenky při výsadbě lesa a mimo lesní pozemky dočasná ohrazení pozemků pro pastvu zvířat např. formou elektrických ohradníků či jednoduchého dřevěného ohrazení
- dopravní a technická infrastruktura obecního významu

#### **c. podmíněně přípustné využití**

- změny druhu pozemků na orná půda pod podmínkou, že:
  - přípustná ztráta půdy erozí nepřekročí limitní hodnoty
  - nezhorší a nenaruší stav ploch významných z hlediska ochrany přírody a krajiny (např. územního systému ekologické stability)
- změny druhu pozemků na lesní pozemek nebo na vodní plochu pod podmínkou, že:
  - budou prokázány logické vazby v krajině (např. hydrologické, půdoochranné, ekologické, estetické)
  - o pozemky I. a II. tříd ochrany zemědělské půdy se může jednat pouze v případě, že navrhované zalesnění je nezbytně nutné k zajištění ochrany zemědělského půdního fondu anebo ochrany životního prostředí

#### **d. nepřípustné využití**

- změna druhu pozemku na zahrada
- bydlení – včetně staveb pro bydlení
- rekreace – včetně staveb pro rodinnou rekreaci
- občanské vybavení a ubytování – včetně staveb a zařízení občanského vybavení a ubytovacích zařízení

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

### **Podmínky prostorového uspořádání**

- nejsou stanoveny

“

- ◆ V kapitole f) se Plochy zemědělské – soukromá zeleň nově značí: „ZZ Plochy zeleně – zeleň – zahrady a sady“.

- ◆ V kapitole f) Plochy lesní nově zní:

”

#### **a. hlavní využití (převažující účel využití)**

- les

#### **b. přípustné využití**

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

#### **c. 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, půdochranné, ekologické, estetické)

#### **d. nepřípustné využití**

- bydlení – včetně staveb pro bydlení
- rekreace – včetně staveb pro rodinnou rekreaci
- občanské vybavení a ubytování – včetně staveb a zařízení občanského vybavení a

ubytovacích zařízení

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

### **Podmínky prostorového uspořádání**

- nejsou stanoveny

“

◆ V kapitole f) Plochy smíšené nezastavěného území nově zní:

”

#### **a. hlavní využití (převažující účel využití)**

- ekologická stabilizace krajiny a podpora migrace organismů

#### **b. přípustné využití**

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

#### **c. podmíněně přípustné využití**

- změny druhu pozemků na vodní plochu, trvalý travní porost, lesní pozemek pod podmínkou zlepšení ekologické stabilizace krajiny a podpory migrace organismů
- za podmínek, že významně nenaruší hlavní využití plochy zejména stabilizující funkce v krajině a funkce biokoridoru a pouze v zastavěném území využití stávajících oplocených zahrad bez staveb a zařízení

#### **d. nepřípustné využití**

- změny druhu pozemku na zahrada
- bydlení – včetně staveb pro bydlení
- rekreace – včetně staveb pro rodinnou rekreaci
- občanské vybavení a ubytování – včetně staveb a zařízení občanského vybavení a

*ubytovacích zařízení*

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

#### **Podmínky prostorového uspořádání**

- *nejsou stanoveny*

“

- ◆ V kapitole g) podkapitole g) 1. je nahrazen text „Seznam VPS, pro které lze práva k pozemkům vyvlastnit“ textem „veřejně prospěšné stavby“.

- ◆ V kapitole g) podkapitole g) 1. je vypuštěn zbylý text podkapitoly pod tabulkou, který zní:

„Předkupní právo a vklad do katastru nemovitostí není uplatněno.

Seznam VPO, pro které lze práva k pozemkům vyvlastnit i uplatnit předkupní právo

ÚSES navrhovaný k založení či propojení není navržen, všechny části biokoridorů a biocenter jsou stávající

Předkupní právo a vklad do katastru nemovitostí není uplatněno.“

- ◆ V kapitole g) podkapitola g) 2. včetně nadpisu zní:

„veřejně prospěšná opatření

- nejsou navržena“.

- ◆ V kapitole g) jsou na závěr vloženy dvě nové podkapitoly, které zní:

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

- nejsou vymezeny

g) 4. plochy pro asanaci

- nejsou vymezeny“.

- ◆ Kapitola h) včetně nadpisu nově zní:

***„vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a případně***

## ***dalších údajů podle § 8 katastrálního zákona***

*Nejsou vymezeny žádné veřejně prospěšné stavby a veřejná prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo.“.*

- ◆ Mezi kapitolu h) a i) se vkládá nová kapitola, která včetně nadpisu zní:

### ***„i) stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona***

*Kompenzační opatření nejsou stanovena.“.*

- ◆ Kapitola i) se nově značí j).
- ◆ V kapitole nově značené j) pod nadpisem „jsou nepřijatelné:“ je číslování j), k) a l) nahrazeno odrážkami.
- ◆ Kapitola m) se nově značí k).
- ◆ Nadpis kapitoly nově značené jako k) nově zní: *„vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její pořizování a přiměřené lhůty pro vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti“.*
- ◆ V kapitole nově značené jako k) v prvním řádku uprostřed se nahrazuje text: *„je podmíněna rozvojová plocha 1 B“* textem: *„jsou podmíněny rozvojové plochy Z.1 SV, Z.26 SV, Z.31 SV, Z.35 SV“.*
- ◆ V kapitole nově značené jako k) je na její konec doplněn text: *„Lhůta pro pořizování územní studie a její vložení do evidence územně plánovací činnosti je stanovena do šesti let od nabytí účinnosti změny č. 2 územního plánu.“.*
- ◆ Kapitoly n), o), p) a q) se vypouští.
- ◆ Kapitola r) se nově značí l) a z jejího nadpisu se vypouští text: *„k němu připojené“.*
- ◆ V kapitole nově značené jako l) se ze čtvrtého řádku vypouští pomlčka a text: *„urbanistická koncepce“.*

Počet listů (stran) změny územního plánu	8 (15)
Počet výkresů grafické části	2

# **odůvodnění změny č. 2 územního plánu Psárov**



## II. Obsah odůvodnění změny územního plánu

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

a) postup při pořízení změny územního plánu .....	18
b) vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem, vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území.....	18
c) vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území.....	26
d) vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů.....	27
e) vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů .....	28
f) zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí .....	28
g) stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 stavebního zákona .....	28
h) sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst. 5 zohledněno, s uvedením závazných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly.....	29
i) vyhodnocení splnění požadavků obsažených v rozhodnutí zastupitelstva obce o obsahu změny územního plánu pořizované zkráceným postupem .....	29
j) komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty.....	30
k) vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch.....	49
l) výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 stavebního zákona), s odůvodněním potřeby jejich vymezení .....	49
m) výčet prvků regulačního plánu s odůvodněním jejich vymezení.....	49
n) text s vyznačením změn.....	50
o) vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené pro plnění funkcí lesa .....	50
p) rozhodnutí o námitkách včetně jejich odůvodnění.....	53
q) vypořádání připomínek.....	53

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

- koordinační výkres v měřítku 1 : 5 000,
- výkres předpokládaných záborů půdního fondu v měřítku 1 : 5 000,
- schéma řešených území v měřítku 1 : 10 000.

## **a) postup při pořízení změny územního plánu**

Změna územního plánu je pořizována na základě návrhů na pořízení změny, které obsahovaly mimo samotných návrhů na změnu další přílohy včetně stanovisek příslušného orgánu ochrany přírody a krajského úřadu jako příslušného úřadu. Zastupitelstvo obce Psárov rozhodlo na svém zasedání nejen o pořízení změny č. 2 územního plánu Psárov (dále též jen „změna“), ale také o použití zkráceného postupu pořizování změny územního plánu. Dále zastupitelstvo určilo starostu obce jako zastupitele, který bude spolupracovat s pořizovatelem v oblasti územního plánování (např. § 47 odst. 1 a odst. 4, § 53 odst. 1 stavebního zákona) během pořizování změny.

*další postup bude doplněn na základě pořizování*

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

### **Vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje**

Politika územního rozvoje byla schválena usnesením vlády ČR č. 929 ze dne 20. 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.

Z Politiky územního rozvoje České republiky, ve znění pozdějších aktualizací (dále též také „politika“ či „PÚR“) nevyplývají žádné konkrétní požadavky na koordinaci záměrů na změny v území, neboť správní území obce Psárov **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 PUR 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 včetně změny 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. Platná územně plánovací dokumentace vytváří předpoklady pro řešení výše zmiňovaných problémů. Navržené řešení dále brání zhoršování stavu vodních útvarů a úbytku mokřadů – zejména viz hodnoty území. Z tohoto důvodu je shledán soulad s politikou územního rozvoje i v této oblasti.

Politika územního rozvoje dále stanovuje **republikové priority územního plánování** pro zajištění udržitelného rozvoje území, které byly při tvorbě změny územního plánu

respektovány. Mezi republikové priority, které mají vztah ke správnímu území obce, patří zejména:

- *14 chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví, zachovat ráz jedinečné urbanistické struktury území; vytvářet předpoklady pro tvůrčí, avšak citlivý přístup k vyváženému všestrannému rozvoji území – platný územní plán vymezuje hodnoty území a stanovuje jejich ochranu – viz kapitola b) výroku a zdůvodnění navrhovaného řešení, změna územního plánu tuto kapitolu nemění;*
- *14a při plánování rozvoje venkovských území a oblastí ve vazbě na rozvoj primárního sektoru zohlednit ochranu kvalitních lesních porostů, vodních ploch a 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, změna územního plánu reaguje na změny v právních předpisech a stanovuje nové podmínky využití pro plochy zejména v nezastavěném území – blíže viz kapitola komplexní zdůvodnění;*
- *15 předcházet při změnách nebo vytváření urbánního prostředí prostorově sociální segregaci s negativními vlivy na sociální soudržnost obyvatel – změna územního plánu se této problematice nedotýká;*
- *16 dávat přednost komplexním řešením před uplatňováním jednostranných hledisek a požadavků, které ve svých důsledcích zhoršují stav i hodnoty území – platný 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, změna územního plánu tuto kapitolu nemění;*
- *16a vycházet z principu integrovaného rozvoje území, který představuje objektivní a komplexní posuzování a následné koordinování prostorových, odvětvových a časových hledisek – změna územního plánu se této problematice nedotýká;*
- *17 vytvářet v území podmínky k odstraňování důsledků hospodářských změn lokalizací zastavitelných ploch pro vytváření pracovních příležitostí zejména v hospodářsky problémových regionech a napomoci tak řešení problémů v těchto územích – změna územního plánu se této problematice nedotýká;*
- *18 podporovat vyvážený a polycentrický rozvoj sídelní struktury, vytvářet územní předpoklady pro posílení vazeb mezi městskými a venkovskými oblastmi s ohledem na jejich rozdílnost z hlediska přírodního, krajinného, urbanistického i hospodářského prostředí – změna územního plánu se této problematice nedotýká;*
- *19 vytvářet předpoklady pro rozvoj, využití potenciálu a polyfunkční a hospodárné využívání opuštěných areálů a ploch, hospodárně využívat plochy zastavěného území a zajišťovat tak ochranu nezastavěného území s cílem účelného využívání a uspořádání území, úsporné v nárocích na veřejný rozpočet, na dopravu a na energie – 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 – nové podmínky využití ploch v nezastavěném území – viz kapitola komplexní zdůvodnění;*

- 20 rozvojové záměry, které mohou významně ovlivnit charakter krajiny, umísťovat do co nejméně konfliktních lokalit – viz kapitola komplexní zdůvodnění;
- 20 respektovat veřejné zájmy např. ochrany biologické rozmanitosti a kvality životního prostředí, zejména formou důsledné ochrany zvláště chráněných území, lokalit soustavy Natura 2000, mokřadů, ochranných pásem vodních zdrojů, chráněné oblasti přirozené akumulace vod a nerostného bohatství, ochrany zemědělského a lesního půdního fondu – viz kapitola vyhodnocení předpokládaných záborů půdního fondu;
- 20 vytvářet podmínky pro ochranu krajinného rázu s ohledem na cílové kvality krajiny - viz kapitola komplexní zdůvodnění;
- 20 vytvářet podmínky pro využití přírodních zdrojů – změna územního plánu se nedotýká;
  - problematika krajiny je řešena zejména v kapitole koncepcce 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 – viz kapitola komplexní zdůvodnění
- 20a vytvářet podmínky pro zajištění migrační propustnosti krajiny pro volně žijící živočichy a pro člověka, zejména umístováním dopravní a technické infrastruktury a při vymezení ploch pro bydlení, občanskou vybavenost, výrobu a skladování, omezovat nežádoucí srůstání sídel s ohledem na zajištění přístupnosti a prostupnosti krajiny, uplatňovat integrované přístupy k předcházení a řešení environmentálních problémů – změna územního plánu se této problematiky nedotýká;
- 21 vymežit a chránit ve spolupráci s dotčenými obcemi před zastavěním pozemky nezbytné pro vytvoření souvislých ploch veřejně přístupné zeleně v rozvojových oblastech a v rozvojových osách a ve specifických oblastech, na jejichž území je krajina negativně poznamenána lidskou činností, s využitím její přirozené obnovy; cílem je zachování souvislých ploch nezastavěného území v bezprostředním okolí velkých měst, způsobilých pro nenáročnou formu krátkodobé rekreace a dále pro vznik a rozvoj lesních porostů a zachování prostupnosti krajiny – změna územního plánu se této problematiky nedotýká;
- 22 vytvářet podmínky pro rozvoj a využití předpokladů území pro různé formy udržitelného cestovního ruchu (např. cykloturistika, agroturistika, poznávací turistika) při zachování a rozvoji hodnot území, podporovat propojení míst, atraktivních z hlediska cestovního ruchu, turistickými cestami, které umožňují celoroční využití pro různé formy turistiky (např. pěší, cyklo, lyžařská, hipo) – v rámci podmínek využití ploch je zajištěna možnost využití území pro cestovní ruch včetně možnosti umístování komunikací různého významu, změna územního plánu tuto problematiku nemění;
- 23 vytvářet předpoklady pro lepší dostupnost území a zkvalitnění dopravní a technické infrastruktury s ohledem na prostupnost krajiny; zachovat prostupnost krajiny a minimalizovat rozsah fragmentace krajiny; zmírňovat vystavení městských oblastí nepříznivým účinkům tranzitní železniční a silniční dopravy; vymezovat zároveň plochy pro novou obytnou zástavbu tak, aby byl zachován dostatečný odstup od vymezených koridorů pro nové úseky dálnic, silnic I. třídy a železnic, a tímto způsobem důsledně předcházet zneprůchodnění území pro dopravní stavby i možnému nežádoucímu působení negativních účinků provozu dopravy na veřejné zdraví obyvatel (bez nutnosti budování nákladných technických opatření na eliminaci těchto účinků) – v podmínkách pro využití ploch s rozdílným způsobem využití je (např. v plochách zemědělských a lesních) přípustné, popř. podmíněné 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, změna územního plánu tuto problematiku nemění;

- 24 vytvářet podmínky pro zlepšování dostupnosti území rozšiřováním a zkvalitňováním dopravní infrastruktury, zejména uvnitř rozvojových oblastí a rozvojových os; podmínit možnosti nové výstavby dostatečnou veřejnou infrastrukturou; vytvářet podmínky pro zvyšování bezpečnosti a plynulosti dopravy, ochrany a bezpečnosti obyvatelstva a zlepšování jeho ochrany před hlukem a emisemi, s ohledem na to vytvářet v území podmínky pro environmentálně šetrné formy dopravy (např. železniční, cyklistickou) - nové rozvojové plochy výrazně nezvýší nároky na dopravní infrastrukturu a veřejnou dopravu, změna územního plánu se této problematice nedotýká;
- 24a předcházet dalšímu významnému zhoršování stavu vhodným uspořádáním ploch v území, vytvářet podmínky pro minimalizaci negativních vlivů koncentrované výrobní činnosti na bydlení, vymezovat plochy pro novou obytnou zástavbu tak, aby byl zachován dostatečný odstup od průmyslových nebo zemědělských areálů – změna územního plánu se této problematice nedotýká;
- 25 vytvářet podmínky pro preventivní ochranu území a obyvatelstva před potenciálními riziky a přírodními katastrofami v území (záplavy, sesuvy půdy, eroze atd.) s cílem předcházet a minimalizovat jejich negativní dopady, zejména zajistit územní ochranu ploch potřebných pro umístění staveb a opatření na ochranu před povodněmi a pro vymezení území určených k řízeným rozlivům povodní; vytvářet podmínky pro zvýšení přirozené retence srážkových vod v území a využívání přírodě blízkých opatření pro zadržování a akumulaci povrchové vody tam, kde je to možné s ohledem na strukturu osídlení a kulturní krajinu, jako jedno z adaptačních opatření v případě dopadů změny klimatu; v území vytvářet podmínky pro zadržování, vsakování i využívání srážkových vod jako zdroje vody a s cílem zmírňování účinků povodní a sucha – platný územní plán vytváří podmínky pro preventivní ochranu území před potenciálními riziky – umožňuje zatravnění, zalesňování, budování vodních ploch a další, což je řešeno v podmínkách pro využití ploch s rozdílným způsobem využití – viz kapitola f) výroku, zdůvodněno v kapitole komplexní zdůvodnění navrhovaného řešení;
- 26 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 – změna územního plánu nevymezuje žádné zastavitelné plochy v záplavovém území;
- 27 vytvářet podmínky pro koordinované umístění veřejné infrastruktury v území a její rozvoj a tím podporovat její účelné využívání v rámci sídelní struktury – navržené řešení vytváří podmínky pro možnost koordinovaného umístění veřejné infrastruktury a tím je umožněno také její účelné využívání;
- 28 zohledňovat potřeby rozvoje území v dlouhodobém horizontu a nároky na veřejnou infrastrukturu včetně veřejných prostranství – 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. Rozvoj v území včetně veřejné infrastruktury je navrhován s ohledem na širší a dlouhodobé souvislosti a dlouhodobý horizont plánování, což je také zdůvodněno v kapitole komplexní zdůvodnění navrhovaného řešení;
- 29 věnovat pozornost návaznosti různých druhů dopravy; vytvářet územní podmínky pro

*upřednostňování veřejné hromadné, cyklistické a pěší dopravy; vymezovat plochy a koridory nezbytné pro efektivní integrované systémy veřejné dopravy nebo městskou hromadnou dopravu; vytvářet podmínky pro vybudování a užívání vhodné sítě pěších a cyklistických cest, včetně doprovodné zeleně – změna územního plánu se této problematiky nedotýká;*

- 30 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, změna územního plánu tuto problematiku nemění;
- 31 vytvářet územní podmínky pro rozvoj decentralizované, efektivní a bezpečné výroby energie z obnovitelných zdrojů, šetrné k životnímu prostředí, s cílem minimalizace jejich negativních vlivů a rizik při respektování přednosti zajištění bezpečného zásobování území energiemi – upraveny podmínky pro plochy nezastavěného území – viz kapitola komplexní zdůvodnění přijatého řešení.

**Návrh změny č. 2 územního plánu Psárov není v rozporu s Politikou územního rozvoje České republiky, ve znění pozdějších aktualizací. Způsob, jakým byly podmínky z PÚR respektovány, je odůvodněn zejména v kapitole komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty.**

### **Vyhodnocení souladu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem**

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

#### **Správní území obce Psárov není součástí:**

- rozvojové oblasti a rozvojové osy republikového ani nadmístního významu;
- plochy či koridoru nadmístního významu dopravní infrastruktury;
- plochy či koridoru nadmístního významu technické infrastruktury;

ZÚR upřesňují vymezení republikové **specifické oblasti SOB9** a potvrzují, že obec Klenovice je její součástí – více k oblasti viz odůvodnění PÚR.

Zásadami územního rozvoje jsou stanoveny tyto **prvky územního systému ekologické stability**:

- regionální biocentrum 694 – Budislavská hora – *zpřesněno dle podmínek v území v platné územně plánovací dokumentaci,*
- regionální biokoridor 464 – Budislavská hora – Choustník – *zpřesněno dle podmínek v území v platné územně plánovací dokumentaci.*

Správní území obce, katastrální území Tříklasovice, je zasaženo **územní rezervou L/G Budislav na Černovickém potoce** – územní rezerva nadmístního významu v oblasti zásobování vodou vhodná pro akumulaci povrchových vod na území Jihočeského kraje.

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

Územně plánovací dokumentace obce včetně změny č. 2 respektuje priority územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území, neboť **respektuje priority pro zajištění příznivého životního prostředí, zejména:**

- vytváří podmínky pro zachování a tvorbu rozmanité, esteticky vyvážené a ekologicky stabilní krajiny, protože respektuje zejména stanovené cílové charakteristiky krajiny a

stanovené zásady pro činnost v území a rozhodování o změnách v území pro jednotlivé typy krajiny a dále vytváří podmínky k ochraně a zajištění funkčnosti územního systému ekologické stability;

- minimalizuje zábory zemědělského půdního fondu a negativní zásahy do pozemků určených k plnění funkcí lesa a zajišťuje ochranu před neopodstatněnými zábory kvalitní zemědělské půdy s cílem zachovat hodnoty území pro zemědělské a lesní hospodářství;
- zajišťuje ochranu, zachování a obnovu jedinečného výrazu kulturní krajiny přispívající k vytváření charakteru typického krajinného rázu pro Jižní Čechy, neboť minimalizuje necitlivé zásahy do krajiny, minimalizuje fragmentaci volné krajiny a podporuje úpravy, činnosti a aktivity, které povedou k obnově a zkvalitnění krajinných hodnot území;
- podporuje taková řešení, která zohledňují ochranu přírodně a krajinářsky cenných území.

Územně plánovací dokumentace obce včetně změny č. 2 respektuje priority územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území, neboť **respektuje priority pro zajištění hospodářského rozvoje kraje, zejména:**

- situuje rozvojové záměry zejména v rozvojových oblastech vymezených v souladu s politikou územního rozvoje a v rozvojových oblastech vymezených v zásadách územního rozvoje;
- vytváří podmínky pro rozvoj systémů dopravní obsluhy a technického vybavení s cílem zabezpečit podmínky pro hospodářský rozvoj a pro stabilizaci hospodářských činností území kraje.

Územně plánovací dokumentace obce včetně změny č. 2 respektuje priority územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území, neboť **respektuje priority pro zajištění sociální soudržnosti obyvatel, zejména:**

- vytváří podmínky pro eliminaci nepříznivých sociálních vlivů a posílení polycentrického uspořádání sídelní struktury kraje; tzn. nepříznivé sociální vlivy plynoucí z rozdílné úrovně zabezpečení kvality života obyvatel a obytného prostředí eliminuje formou rozvoje potřebné veřejné infrastruktury, prosazením příznivého urbanistického rozvoje a posílením vzájemné sociální, hospodářské a dopravní vazby mezi urbánními, venkovskými a marginálními oblastmi;
- vytváří podmínky pro vyvážený a rovnoměrný rozvoj území, pro snižování nezaměstnanosti a zajištění sociální soudržnosti obyvatel, především posílením nabídky vhodných rozvojových ploch s ohledem na diferencované předpoklady jednotlivých obcí,
- vylučuje nekoncepční formy využívání volné krajiny při vymezení zastavitelných ploch, jelikož přednostně využívá proluky v zastavěném území a nevyužité a opuštěné areály, a předchází negativním vlivům suburbanizace;
- vytváří podmínky pro zachování a citlivé doplnění výrazu sídel, neboť respektuje stávající historicky utvářené sídelní struktury, ochranu tradičního obrazu městských i vesnických sídel v krajině, včetně zajištění ochrany jednotlivých kulturních památek a krajinných a stavebních dominant;
- u rázovitých obcí a sídel dbá na zachování originality původního architektonického výrazu a prostorového uspořádání, kde podporuje oblastně pestré hodnoty kulturního dědictví;
- vytváří podmínky pro zajištění odpovídající ochrany veřejného zdraví.

Změna územního plánu navazuje na koncepci rozvoje území stanovené v územním plánu a respektuje udržitelný rozvoj území.

Územně plánovací dokumentace obce včetně změny č. 2 respektuje upřesňující podmínky plynoucí z **koncepce ochrany a rozvoje přírodních hodnot:**

- respektuje ochranu přírodních hodnot, respektuje cílovou charakteristiku krajiny, 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 v nejvyšší možné míře v návaznosti na již urbanizované území avšak za cenu méně pozitivního dopadu na ochranu zemědělského půdního fondu;
- zohledňuje zásady ochrany přírody a krajiny.

Územně plánovací dokumentace obce včetně změny č. 2 respektuje upřesňující podmínky plynoucí z **konceptu ochrany a rozvoje kulturních hodnot**:

- 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, výrazně narušující krajinný, urbanistický nebo architektonický ráz a negativně ovlivňující panoramatické a dálkové pohledy nebo sídelní a krajinné prostředí;
- vytváří podmínky pro trvale udržitelný a přiměřený rozvoj zařízení a vybavenosti cestovního ruchu, kongresové a poznávací turistiky v návaznosti na lokality s výskytem kulturních hodnot.

Územně plánovací dokumentace obce včetně změny č. 2 respektuje upřesňující podmínky plynoucí z **konceptu ochrany a rozvoje civilizačních hodnot**:

- podporuje ochranu, obnovu a rozvoj veřejné infrastruktury s ohledem na hodnoty území, zvláštní pozornost věnuje veřejným prostranstvím;
- respektuje požadavky na kvalitní propojení obytného a přírodního prostředí.

Návrh změny ctí podmínky z vymezené **cílové charakteristiky krajiny – krajina lesoplní** – která reprezentuje celé správní území obce, jelikož platná územně plánovací dokumentace včetně změny:

- v nejvyšší možné míře zachovává stávající rozmanitost krajiny a dále tuto rozmanitost podporuje doplňováním vhodných krajinných prvků a nepřipouští vymizení prvků stávajících – viz *podmínky využití ploch, koncepte uspořádání krajiny*,
- podporuje retenční schopnosti krajiny – viz *podmínky využití ploch, koncepte protierozních opatření a ochrana před povodněmi*,
- podporuje respektování historických znaků kulturní krajiny, cenných architektonických a urbanistických znaků sídel a umožňuje jejich vhodnou dostavbu – viz *urbanistická koncepte, koncepte ochrany a rozvoje hodnot území*,
- rozvíjí cestovní ruch ve formách příznivých pro udržitelný rozvoj – viz *podmínky využití ploch, komplexní zdůvodnění*.

Ze ZÚR **nevyplývá** potřeba ve změně územního plánu stanovovat plochy a koridory pro veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření, stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a vymezení asanačních území, ve kterých by bylo možné práva k pozemkům a stavbám **vyvlastnit**.

Návrh změny v souladu s cíli a úkoly územního plánování **respektuje** požadavky vycházející z kapitoly h) ZÚR na koordinaci územně plánovacích dokumentací obcí, zejména



s přihlédnutím k podmínkám obnovy a rozvoje sídlení struktury.

Ze ZÚR **nevyplývá** potřeba ve změně územního 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 **nevyplývá** potřeba ve změně územního plánu stanovovat **pořadí změn v území** (etapizaci) ani **kompensační opatření** podle § 37 odst. (8) stavebního zákona.

**Návrh změny 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.**

### **Koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území zejména návaznosti na sousední správní území**

#### Postavení obce v systému osídlení

Postavení obce v systému osídlení se nemění.

#### Širší vazby z hlediska veřejné infrastruktury

Z hlediska širších vztahů jsou respektovány návaznosti na sousední správní území.

#### Uspořádání krajiny v širších vztazích

Z hlediska širších vztahů jsou respektovány návaznosti na sousední správní území.

**Územní studie krajiny Jihočeského kraje** – Dne 1. 9. 2021 byla schválena možnost jejího využití, a proto je jedním z podkladů, které návrh územního plánu zohledňuje. Dle této studie se správní území obce nachází v **krajinné oblasti č. 26** Táborsko-soběslavská krajinná oblast a v krajinných typech:

- **č. 16** – Výrazně zvlněný zemědělský krajinný typ, **č. 17** – Výrazně zvlněný až členitý leso-zemědělský krajinný typ, pro které platí: Rozvoj sídel (zastavitelných ploch) je usměrňován tak, aby zohledňoval celkový charakter sídel a organicky navazoval na jejich historický vývoj a zároveň minimalizoval délku společných hranic zastavitelných ploch a nezastavěného území (zachovává kompaktnost sídla, omezuje výrazně do volné krajiny vyběhající či se stávající zástavbou vůbec územně nesouvisějících zastavitelných ploch). V nezastavěném území územní plán vytváří územní podmínky pro pestřejší strukturu využití (např. pomocí vymezení smíšených ploch nezastavěného území), a to především v erozně ohrožených plochách a na méně vhodné zemědělské půdě, pro revitalizace vodních toků a jejich povodí a pro šetrné formy rekreačního využití.
- **č. 18** – Výrazně zvlněný až členitý zemědělsko-lesní krajinný typ, pro který platí: Rozvoj sídel (zastavitelných ploch) je usměrňován tak, aby zohledňoval celkový charakter sídel a organicky navazoval na jejich historický vývoj a zároveň minimalizoval délku společných hranic zastavitelných ploch a nezastavěného území (zachovává kompaktnost sídla, omezuje výrazně do volné krajiny vyběhající či se stávající zástavbou vůbec územně nesouvisějících zastavitelných ploch). V nezastavěném území územní plán včetně změn vytváří územní podmínky pro šetrné formy rekreačního využití, pro revitalizace vodních toků a jejich povodí a mimo souvislé lesní celky pro pestrou strukturu využití, a to především v erozně ohrožených plochách a na méně hodnotné zemědělské půdě.

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

Změna územního plánu spolu s platnou dokumentací vytváří podmínky pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území tj. vyvážený hospodářský rozvoj, sociální soudržnost a kvalitní životní podmínky. Územně plánovací dokumentace svým řešením vytváří předpoklady pro „rozumný“ rozvoj odpovídající významu a velikosti sídla, pro kvalitní bydlení a pro zachování nezastavěného území včetně jeho kvalitativního rozvoje. Změna řeší účelně využití území a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Za tím účelem sleduje společenský a hospodářský potenciál rozvoje. Blíže ostatní kapitoly odůvodnění zejména kapitola komplexní zdůvodnění navrhovaného řešení.

Územně plánovací dokumentace včetně změny ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Hodnoty území nejsou dotčeny. Stanovená koncepce rozvoje území, včetně urbanistické koncepce zůstává zachována.

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. Ostatní podmínky a požadavky nejsou změnou územního plánu dotčeny.

Pořadí provádění změn v území (etapizaci) není změnou navrhováno. Stejně tak nebylo nutno konkrétně řešit nebezpečí ekologických a přírodních katastrof včetně nutnosti odstraňování jejich důsledků. Řešení celého 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.

Při řešení změny nevyvstala potřeba vymezení monofunkčních ploch, které se vyžadují (zejména pozemky staveb a zařízení) pro obranu a bezpečnost státu, civilní ochranu, sklady nebezpečných látek apod. S ohledem na podrobnost územního plánu se změna zabývala určením asanačních, rekonstrukčních a rekultivačních zásahů do území, v tomto případě nebyla potřeba těchto zásahů stanovena.

Návrh nevymezuje žádné nové záměry, pro které by bylo možno uplatnit instituty vyvlastnění či předkupního práva.

Řešení vytváří podmínky pro ochranu území podle zvláštních právních předpisů před negativními vlivy záměrů na území. Vzhledem k navrhovanému řešení není nutno navrhopat kompenzační opatření. Řešení respektuje požadavky plynoucí z oborových koncepcí. Změna nevymezuje žádné plochy těžby nerostů ani jiných surovin. S dobýváním nerostů ani jiných surovin změna nepočítá. Tím reguluje rozsah využívání přírodních zdrojů. Při řešení byly uplatňovány poznatky zejména z oborů architektury, urbanismu, územního plánování a ekologie a památkové péče.

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

Změna územního plánu je zpracována za použití § 334a zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, (dále jen „nový stavební zákon“) v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“) a vyhláškou č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů (dále též jen „vyhláška 501“) a vyhláškou č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů (dále též jen „vyhláška 500“). Druhy ploch odpovídají platnému územnímu plánu. V zastavěném území došlo k vypuštění ploch B bydlení – nízkopodlažní a všechny tyto plochy byly nahrazeny plochami smíšenými obytnými SV, které umožňují širší způsob využití, podmínky využití těchto ploch byly aktualizovány. V nezastavěném území došlo ke sloučení Ploch zemědělských (orná půda) a Ploch zemědělských (trvalý travní porost), jejichž členění se jeví pro potřeby územního plánu nadbytečné. Názvy ploch s rozdílným způsobem využití, kterých se dotkly záměry ze změny, byly převedeny do standardizované podoby dle požadavků právních předpisů.

Změna územního plánu je zpracována v rozsahu měněných částí ve správním území obce. Změna územního plánu je pořizována osobou splňující kvalifikační předpoklady pro územně plánovací činnost a zpracována osobou oprávněnou k vybrané činnosti ve výstavbě.

Textová část výroku změny územního plánu je zpracována dle přílohy č. 7 vyhlášky č. 500 tak, že vychází z obsahu platného územního plánu a zapracovává „změny“, které vyplývají z řešení měněných částí. Výrok změny územního plánu tedy obsahuje pouze měněné části a to jak v textové, tak i v grafické podobě. Text s vyznačením změn je na podkladě textu platného územního plánu formou revizí tak, aby bylo snadno odlišitelné, co se v územním plánu měnilo. Celkovým soutiskem textové části bude pak požadované úplné znění po vydání změny územního plánu. Textová část odůvodnění územního plánu je zpracována dle přílohy 7 II. vyhlášky č. 500 v kombinaci s § 53 stavebního zákona a správním řádem. Přílohou odůvodnění změny je znění textové části výroku územního plánu s vyznačením změn.

Grafická část změny územního plánu je vydávána v měřítku platného územního plánu a jsou použity pouze ty výkresy, kterých se změna územního plánu týká.

Vzhledem ke skutečnosti, že není změnou navrhována žádná veřejně prospěšná stavba, veřejně prospěšné opatření či jiný záměr, pro který by se mohl uplatnit institut vyvlastnění či předkupního práva, není součástí grafické části výroku výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací. V tomto případě by se jednalo o čistou katastrální mapu.

Vzhledem ke skutečnosti, že se řešené území změny nachází daleko od hranic sousedních obcí a není ani potřeba dokumentovat vazby na území sousedních obcí, ani tyto vazby změna nevyvolává, není součástí grafické části výkres širších vztahů. Proto je grafická část odůvodnění změny územního plánu rozšířena o schéma umístění řešených území změny, které zobrazuje umístění řešených území v rámci správního území obce a umístění v území, a které je vydáno v měřítku 1 : 10 000.

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

*bude doplněno na základě projednávání*

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

Jelikož dotčený orgán z hlediska zákona o ochraně přírody a krajiny stanovil, že změna územního plánu nebude mít významný vliv na evropsky významnou lokalitu nebo ptáčí oblast, dotčený orgán z hlediska zákona o posuzování vlivů nepožaduje zpracování vyhodnocení vlivů na životní prostředí, není součástí obsahu změny požadavek na posouzení vlivů na udržitelný rozvoj území.

Řešení změny územního plánu respektuje důležité prvky z hlediska životního prostředí. V návrhu nebyly zpracovány varianty řešení. Koncepce, resp. změna územního plánu 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 kapitola „komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty“). Změna 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 kapitola „vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené pro plnění funkcí lesa“). Koncepce nemá dopad na oblasti nebo krajiny s uznávaným statutem ochrany národní, komunitární nebo mezinárodní úrovně.

**g) stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 stavebního zákona**

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

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

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

**i) vyhodnocení splnění požadavků obsažených  
v rozhodnutí zastupitelstva obce o obsahu změny  
územního plánu pořizované zkráceným postupem**

Na začátku je nutno upozornit, že podrobné zdůvodnění návrhu změny je uvedeno v následující kapitole.

Zastupitelstvo obce rozhodlo o obsahu změny územního plánu:

1. prověřit možnost vymezení plochy pro bydlení na severozápadě sídla Psárov v návaznosti na zastavitelné plochy 25 a 26 zejména na pozemcích p. č. 136, 123/1, 151/6 k. ú. Psárov
  - části pozemků byly vymezeny pro rozvoj bydlení, zastavitelná plocha 25 je zčásti využita a zčásti nahrazena plochou 26
2. prověřit možnost vymezení plochy pro bydlení na severozápadě sídla Psárov pod silnicí III. třídy zejména na pozemku p. č. 65/13 k. ú. Psárov
  - část pozemku byla vymezena pro rozvoj bydlení
3. prověřit možnost změny způsobu využití části ploch na severu sídla Psárov – nad místní komunikací na p. č. 1007/2 k. ú. Psárov (stav i návrhová plocha č. 24) z ploch bydlení na plochy, které by kromě „čistého“ bydlení umožnily širší způsob využití zejména směrem ke smíšené funkci obytné a zemědělské
  - pozemky byly zařazeny do ploch smíšených obytných
4. prověřit možnost vymezení plochy pro bydlení na západě sídla Psárov v návaznosti na zastavěné území a zastavitelnou plochu č. 4 zejména na pozemcích p. č. 100/1 a 97/1 k. ú. Psárov
  - části pozemků byly vymezeny pro rozvoj bydlení
5. prověřit možnost vymezení plochy pro bydlení na jihu sídla Psárov v návaznosti na zastavěné území zejména na pozemcích p. č. 853, 852/2, 850/1, 850/2 k. ú. Psárov
  - části pozemků byly vymezeny pro rozvoj bydlení
6. prověřit plochy pro bydlení na severovýchodě sídla Psárov v návaznosti na zastavěné území a zastavitelné plochy č. 1 a 24 zejména na pozemcích p. č. 1008, 481/1, 483, 491, 489, 492/1, 493, 494, 496 k. ú. Psárov
  - části pozemků byly vymezeny pro rozvoj bydlení
7. prověřit možnost vymezení plochy pro bydlení na severozápadě sídla Tříklasovice v

návaznosti na zastavěné území zejména na pozemku p. č. 471 k. ú. Tříklasovice

- pozemek byl vymezen pro rozvoj bydlení
8. prověřit možnost vymezení plochy pro občanskou vybavenost popř. jiný způsob nerušícího využití na severovýchodě sídla Tříklasovice v návaznosti na stávající sportoviště
- lokalita byla vymezena pro rozvoj ploch smíšených obytných
9. prověřit možnost vymezení plochy pro bydlení na východě sídla Tříklasovice v návaznosti na zastavitelnou plochu č. 20, zejména na pozemcích p. č. 94, 93 a 92 k. ú. Tříklasovice
- části pozemků byly vymezeny pro rozvoj bydlení
10. prověřit možnost vymezení plochy pro zahrady na jihovýchodě sídla Tříklasovice v návaznosti na zastavitelné plochy č. 10 a 11, zejména na pozemcích p. č. 123/2, 123/1, 140/4 a 134 k. ú. Tříklasovice
- části pozemků byly vymezeny pro rozvoj ploch zeleně zahrad
11. prověřit podmínky využití jednotlivých ploch
- podmínky byly prověřeny a upraveny
12. prověřit jednotlivé zastavitelné plochy včetně podmínek pro využití ploch
- zastavitelné plochy včetně podmínek pro využití byly prověřeny – došlo k redukci zastavitelných ploch (vypuštěny plochy 2, 16, 21, 28),
  - všechny plochy bydlení byly nově zahrnuty do ploch smíšených obytných
13. prověřit veřejná prostranství včetně veřejné zeleně
- veřejná prostranství včetně veřejné zeleně byla prověřena, v symbióze s plochami smíšenými obytnými byly dle potřeby doplněny plochy veřejných prostranství, plochy veřejné zeleně doplňují stávající systém zejména v sídle Psárov
14. prověřit aktuální mapové podklady
- prověřeno, překresleno na aktuální mapový podklad, řešeno též změnou č. 1

## **j) komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty**

Navržené řešení vychází z platného územního plánu. Změnou mimo jiné dochází k vypuštění čtyř zastavitelných ploch (viz bod 12) a naopak vymezení několika nových možností pro rozvoj jednotlivých sídel.

Obsah změny územního plánu byl stanoven rozhodnutím zastupitelstva obce:

1. prověřit možnost vymezení plochy pro bydlení na severozápadě sídla Psárov v návaznosti na zastavitelné plochy 25 a 26 zejména na pozemcích p. č. 136, 123/1, 151/6 k. ú. Psárov
  - Jedním z dlouhodobě sledovaných rozvojových směrů sídla Psárov je severozápad sídla. Na základě požadavku je plocha 26 vymezená v platném

územním plánem rozšířena západně a severně. Plocha č. 25 je ve své severní části zastavěná jedním rodinným domem. Řešení změny tak navrhuje zbylou část plochy 25 nahradit rozšířenou plochou 26, pro kterou je nově stanovena podmínka využití v podobě územní studie. Vzniká logický celek doplňující a částečně uzavírající organismus sídla v severozápadním směru. Lokalita je dobře napojitelná na dopravní a technickou infrastrukturu.

2. prověřit možnost vymezení plochy pro bydlení na severozápadě sídla Psárov pod silnicí III. třídy zejména na pozemku p. č. 65/13 k. ú. Psárov

→ Pozemek leží v severozápadní části sídla Psárov jižně od silnice III/12823. Plocha je dobře napojitelná na dopravní a technickou infrastrukturu s návazností na zastavěné území. Plocha je navázána na řešení plochy 26 (viz bod 1), kdy z hlediska uspořádání sídla umožňuje druhostranné obestavění silnice III. třídy.

3. prověřit možnost změny způsobu využití části ploch na severu sídla Psárov – nad místní komunikací na p. č. 1007/2 k. ú. Psárov (stav i návrhová plocha č. 24) z ploch bydlení na plochy, které by kromě „čistého“ bydlení umožnily širší způsob využití zejména směrem ke smíšené funkci obytné a zemědělské

→ Psárov je menší obec, ke které neodmyslitelně patří také zemědělské hospodaření. Záměrem tohoto požadavku je rozšíření současného možného užívání z téměř čistého bydlení na činnosti spojené se způsobem života na venkově, tj. zemědělstvím. Pro přežití stavebních forem zemědělských usedlostí je snahou územního plánu nabídnout vlastníkům dostatečnou širší možnost využití, které vycházejí z tradičního vnímání a užívání venkovského sídla – spojení bydlení se zemědělstvím a dalšími doplňujícími činnostmi, které se odehrávaly v jeho bezprostřední blízkosti. To nevyklučuje jejich využití pouze pro bydlení. Došlo k celkovému přehodnocení ploch v celém správním území obce a tento širší způsob využití byl umožněn prostřednictvím ploch smíšených obytných v sídle Psárov i Tříklasovici. Všechny plochy bydlení – nízkopodlažní, a to jak stabilizované, tak návrhové, byly převedeny do ploch smíšených obytných, kterým byly stanoveny dostatečně široké podmínky využití respektující život na venkově a jeho potřeby.

4. prověřit možnost vymezení plochy pro bydlení na západě sídla Psárov v návaznosti na zastavěné území a zastavitelnou plochu č. 4 zejména na pozemcích p. č. 100/1 a 97/1 k. ú. Psárov

→ Jedná se o lokalitu reálně zastavitelnou v průběhu následujících let, jelikož představuje záměry dvou vážných zájemců o bydlení. S vědomím částečného vybočení sídla do nejkvalitnějších půd navrhuje změna rozšíření sídla Psárov na západních humnech. Podmínkou využití je umístění maximálně tří rodinných domů či zemědělských usedlostí a současně prokázání kapacitního dopravního napojení. Současně je při výstavbě bezpodmínečně navázat na hodnoty území zejména urbanistické a architektonické uspořádání typické v lokalitě díky zemědělským usedlostem čp. 12, 19 - vzdušné okolí usedlostí s rozlehlými nezastavěnými zahradami, zachovalé jednoduché tvarosloví a uspořádání usedlostí, sedlová střecha se sklonem 38° - 45° Tato lokalita leží na půdách s I. stupněm ochrany zemědělského půdního fondu, kterým však není jednoduché se v sídle vyhnout, jelikož obepínají sídlo od severozápadu, přes západ až na jih.

5. prověřit možnost vymezení plochy pro bydlení na jihu sídla Psárov v návaznosti na zastavěné území zejména na pozemcích p. č. 853, 852/2, 850/1, 850/2 k. ú. Psárov
  - Lokalita na jihu sídla Psárov je dobře napojitelná na dopravní a technickou infrastrukturu. Jedná se o rozvoj podél stávající pozemní komunikace v návaznosti na menší zemědělskou usedlost čp. 33. Severně od této plochy je změnou navrženo vypuštění zastavitelné plochy pro bydlení označené 28, která představuje pozemky v těsné blízkosti vodoteče pod hrází rybníka, tedy ne zcela vhodné pro výstavbu..
6. prověřit plochy pro bydlení na severovýchodě sídla Psárov v návaznosti na zastavěné území a zastavitelné plochy č. 1 a 24 zejména na pozemcích p. č. 1008, 481/1, 483, 491, 489, 492/1, 493, 494, 496 k. ú. Psárov
  - Navrhovaná nová zastavitelná plocha představuje nejen posílení jednoho z hlavních rozvojových směrů dle platného územního plánu, ale také možnost druhostranného obestavění záhumení komunikace, které bylo historicky započato na severu sídla.. V rámci zastavitelné plochy je podél stávající komunikace navržen pruh pro rozšíření veřejného prostranství. Podmínkou využití této plochy je územní studie.
7. prověřit možnost vymezení plochy pro bydlení na severozápadě sídla Tříklasovice v návaznosti na zastavěné území zejména na pozemku p. č. 471 k. ú. Tříklasovice
  - Záměr výstavby jednoho rodinného domu navazuje na zastavěné území v podobě zahrady náležející k čp. 7 na západě sídla Tříklasovice. S ohledem na sousední silnici III. třídy je součástí zastavitelné plochy vymezený pruh pro rozvoj veřejného prostranství představující komunikaci pro pěší a cyklisty, kteří by se tak měli bezpečněji dopravit do centra obce, a to i s vědomím zúženého prostoru v místě nemovitostí náležejících k čp. 7.
8. prověřit možnost vymezení plochy pro občanskou vybavenost popř. jiný způsob nerušícího využití na severovýchodě sídla Tříklasovice v návaznosti na stávající sportoviště
  - Dotčená lokalita leží na severovýchodním okraji sídla při výjezdu na Psárov. V územním plánu je navržena rozlehlá plocha pro rozvoj sportu, která byla prověřena a vyhodnocena s ohledem na velikost sídla a jeho potřeby jako neúměrně rozlehlá. Z tohoto důvodu změna navrhuje její redukci a spolu se zbývajících částí lokality směrem k silnici III. třídy využití pro bydlení. Lokalita je dobře napojitelná na dopravní a technickou infrastrukturu. Spolu s navrhovaným rozšířením plochy Z. 20 se jedná o dotvoření sídla v severovýchodním směru.
9. prověřit možnost vymezení plochy pro bydlení na východě sídla Tříklasovice v návaznosti na zastavitelnou plochu č. 20, zejména na pozemcích p. č. 94, 93 a 92 k. ú. Tříklasovice
  - Pozemky leží v severovýchodní části sídla Tříklasovice jižně od silnice III. třídy. Jedná se o rozšíření již vymezené zastavitelné plochy Z.20. rozvíjející bydlení. Lokalita je dobře napojitelná na dopravní a technickou infrastrukturu. Bližší zdůvodnění je v závěru předcházejícího bodu.
10. prověřit možnost vymezení plochy pro zahrady na jihovýchodě sídla Tříklasovice v návaznosti na zastavitelné plochy č. 10 a 11, zejména na pozemcích p. č. 123/2, 123/1, 140/4 a 134 k. ú. Tříklasovice



- Pozemky navazují na zastavitelné plochy pro rozvoj obytné funkce v jižní části sídla Tříklasovice. Jedná se o rozšíření a možnost zaplacení zahrady pro již realizované rodinné domy. Změna reaguje vymezením ploch pro zeleň zahrad.

#### 11. prověřit podmínky využití jednotlivých ploch

- Byly prověřeny podmínky využití jednotlivých ploch, v zastavěném území zejména ploch bydlení – nízkopodlažní, které v sídlech Psárov i Tříklasovice převažují. 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. Došlo k celkovému přehodnocení ploch určených zejména pro „čisté“ bydlení v celém správním území obce a byl umožněn širší způsob využití prostřednictvím ploch smíšených obytných. Všechny plochy bydlení – nízkopodlažní, a to jak stabilizované, tak návrhové, byly převedeny do ploch smíšených obytných, kterým byly stanoveny dostatečně široké podmínky využití respektující život na venkově. Plochy bydlení – nízkopodlažní byly vypuštěny.
- S ohledem na zkušenosti posledních let a v návaznosti na koncepci uspořádání krajiny a § 18 stavebního zákona jsou upraveny podmínky využití jednotlivých ploch vyskytujících se zejména v nezastavěném území. Tyto úpravy mají jednoznačně ochránit zejména volnou krajinu před nežádoucím využitím. Jednotlivé body přípustného, podmíněně přípustného či nepřípustného využití jsou podrobněji zdůvodněny níže v podkapitole j) 6.

#### 12. prověřit jednotlivé zastavitelné plochy včetně podmínek pro využití ploch

- Úkolem změny bylo mimo jiné prověřit zastavitelné plochy vymezené v platném územním plánu. Změnou č. 2 byly prověřeny všechny zastavitelné plochy a je navrhováno vypuštění čtyř, které během platnosti územního plánu nebyly využity - č. 2 a 28 v Psárově a č. 16 a 21 v Tříklasovicích. V případě plochy č. 28 navrhuje rozvoj bydlení v jižní části Psárova se jedná o podmáčené pozemky ležící pod hrází rybníka nedaleko vodoteče. Naopak změna navrhuje zastavitelné plochy v jiných částech sídel dle požadavků veřejnosti a s preferencí vhodnějších rozvojových směrů.

#### 13. prověřit veřejná prostranství včetně veřejné zeleně

- Změnou byla doplněna nová i stávající veřejná prostranství zejména v souvislosti s nově vymezenými zastavitelnými plochami. Veřejná prostranství jsou vymezena zejména podél komunikací s cílem zajistit dostatečný prostor pro dopravní obslužnost včetně pěších a cyklistů. Plocha stabilizované veřejné zeleně byla vymezena na západě Psárova u zastavitelné plochy Z.32 jako doplnění ploch v rámci zastavěného území. Obdobně byla vymezena plocha pro veřejnou zeleň v centrální části sídla Psárov..

#### 14. prověřit aktuální mapové podklady

- pro grafickou část změny byl použit aktuální mapový podklad

Grafická část změny územního plánu je vydávána v měřítku platného územního plánu a jsou použity pouze ty výkresy, kterých se změna územního plánu týká.

**j) 1. odůvodnění vymezení zastavěného území, včetně stanovení data, k němuž je vymezeno**

Na základě změny právních předpisů je upraven název kapitoly. Aktualizovat zastavěné území změnou č. 2 není účelné, neboť aktualizace zastavěného území je provedena v souběžně pořizované změně č. 1.

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

Na základě změny právních předpisů je aktualizován název kapitoly.

Základní koncepce rozvoje území a koncepce ochrany a rozvoje jeho hodnot zůstává zachována.

**j) 3. odůvodnění urbanistické koncepce, včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně**

Na základě změny právních předpisů je aktualizován název kapitoly.

Z údajů o zastavěném území byla vypuštěna neaktuální informace o vymezení, k jakému datu je stanoveno. Byl ponechán obecný údaj bez konkrétního data nezávislý na budoucích změnách územního plánu.

Vzhledem ke změně podmínek zejména ploch v nezastavěném území byl v úvodní části vypuštěn text odkazující na již neplatné podmínky.

Vzhledem k tomu, že došlo k převedení ploch bydlení – nízkopodlažní do ploch smíšených obytných (viz úvod kapitoly bod 11), resp. došlo k jejich nahrazení, byla v celé kapitole tato změna promítnuta.

Byly aktualizovány údaje o plochách zasažených změnou tak, aby odpovídaly standardizované podobě dle stavebního zákona včetně jejich lokalizace.

V tabulce výčet jednotlivých zastavitelných ploch je zejména upraven způsob využití ploch a byl vypuštěn nadbytečný odstavec o výměře. U ploch č. 20 a 26 byl vypuštěn údaj o předpokládané kapacitě z důvodu jejich rozšíření. Plochy č. 2, 16, 21 a 28 byly změnou č. 2 vypuštěny, plocha č. 25 se nově nahrazuje plochou č. 26 – viz úvod kapitoly j).

Jednotlivé záměry řešené změnou č. 2 jsou rozepsány do nové tabulky. V prvním sloupci tabulky je označení zastavitelné plochy a v závorce vyjmenované plochy dle způsobu využití, ze kterých se zastavitelná plocha skládá. Ne vždy musí být součástí jedné zastavitelné plochy pouze jedna plocha dle způsobu využití. Typickým příkladem jsou plochy pro bydlení umístěné v symbióze s plochami veřejných prostranství popř. veřejné či soukromé zeleně. 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, např. dostatečná šíře veřejného prostranství, která je stanovena nejen s ohledem na umístění dopravní a technické infrastruktury, ale také s ohledem a v návaznosti na urbanismus sídla. Veřejné prostory mají zajistit kvalitu bydlení včetně zakomponování veřejné zeleně. V posledních dvou sloupcích je určeno, zda je pro plochu stanovena podmínka pro využití plochy v podobě dohody o parcelaci, územní studie či regulačního plánu, resp. zda je stanovena etapizace. Tyto instituty se využívají u ploch, které jsou významné, popř. určitým způsobem nejednoznačné či složité vzhledem k jejich podrobnějšímu řešení včetně uspořádání uvnitř plochy. Ve změně č. 2 územního plánu Psárov byl využit institut územní studie u ploch č. 31 a

35, dále byla tato podmínka promítnuta do stávající plochy č. 26, která byla rozšířena o původní zastavitelnou plochu č. 25 a o další změnou řešené části pozemků – viz úvod kapitoly j). 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 přívētivého klidného prostředí včetně pohody bydlení. Proto byly nové zastavitelné plochy vymezovány s ohledem na ucelené a efektivní obhospodařování zemědělského půdního fondu. Snahou zpracovatele bylo identifikovat a 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.

#### **j) 4. odůvodnění koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístování, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití**

Na základě změny právních předpisů je aktualizován název kapitoly.

Koncepce veřejné infrastruktury zůstává zachována.

#### **j) 5. odůvodnění koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro jejich využití, územního systému ekologické stability, prostupnosti krajiny, protierozních opatření, ochrany před povodněmi, rekreace, dobývání ložisek nerostných surovin a podobně**

Na základě změny právních předpisů je aktualizován název kapitoly a první podkapitoly.

Byl upraven název ploch zemědělských, a to z důvodu spojení původních dvou ploch zemědělských v jednu zahrnující obě plochy původní. Jednalo se o nadbytečnou podrobnost s vazbou na druh pozemku dle katastru nemovitostí. Podmínky nové plochy zemědělské respektují současný stav a vymezují dostatečně široké podmínky využití těchto ploch.

#### **j) 6. odůvodnění stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona), popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezování stavebních pozemků a intenzity jejich využití)**

Na základě změny právních předpisů je aktualizován název kapitoly.

Na úvod této podkapitoly je nutno připomenout obecné požadavky na vymezování pozemků a umístování staveb na nich dle § 20 odst. 1 vyhlášky 501/2006: "*V souladu s cíli a úkoly územního plánování a s ohledem na souvislosti a charakter území je obecným požadavkem takové vymezování pozemků, stanovování podmínek jejich využívání a umístování staveb na nich, které nezhoršuje kvalitu prostředí a hodnotu území.*" Tuto problematiku, zejména pak zhodnocení nezhoršení kvality prostředí, pohody bydlení a hodnot území, nelze postihnout v celostním koncepčním dokumentu jakým je územní plán, kdy nejsou známi konkrétní záměry na využití území. Přípustnost konkrétního stavebního záměru dle jednotlivých podmínek využití probíhá v konkrétním řízení a nelze jej a priori stanovit v územním plánu. Stavební

záměr hodnotí správní úřad s přihlédnutím ke všem dostupným důkazům (včetně argumentace žadatele). Přípustnost stavebního záměru se vyvozuje z právních předpisů i z individuálního posouzení různých hodnotových hledisek podle úkolů veřejné správy v příslušných oblastech (např. ochrana přírody a krajiny, ochrana veřejného zdraví, ochrana zemědělského půdního fondu, obrana státu, rozvoj veřejné dopravní a technické infrastruktury apod.).

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

Byly prověřeny podmínky využití jednotlivých ploch. V zastavěném území dochází k jedné podstatné změně, a tou je vypuštění ploch bydlení – nízkopodlažních, které v sídlech Psárov i Tříklasovice převažují a převedení je do ploch smíšených obytných. Pro přežití stavebních forem zemědělských usedlostí je snahou územního plánu nabídnout vlastníkům dostatečnou širší možnosti 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 nevyklučuje jejich využití pouze pro bydlení. Došlo k celkovému přehodnocení ploch určených zejména pro „čisté“ bydlení v celém správním území obce a byl umožněn širší způsob využití prostřednictvím ploch smíšených obytných. Těm byly stanoveny dostatečně široké podmínky využití respektující život na venkově.

## **SV Plochy smíšené obytné – smíšené obytné venkovské**

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 širší možnosti 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 nevyklučuje jejich využití pouze pro bydlení.

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

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

Základ vymezení plochy je nutné spatřovat ve vyhlášce č. 501/2006 Sb., blíže v § 8 odst. 1, kde je uvedeno, že: „*Plochy smíšené obytné se obvykle samostatně vymezují v případech, kdy s ohledem na charakter zástavby, její urbanistickou strukturu a způsob jejího využití není účelné členit území na plochy bydlení a občanského vybavení a je nezbytné vyloučit*

*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** (§ 2 písm. a) bodu 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb.) **a zemědělských usedlostí** (příloha vyhlášky č. 357/2013 Sb., bodu 4. kód 2) **s možností odpovídajícího zázemí slučitelného s bydlením** (§ 4 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb. což *můžou být zahrady, sady, hospodářské zázemí, sklady na nářadí, pergoly, garáže, oplocení, atp.)*

Zemědělská usedlost má takové parametry, které odpovídají určité velikosti 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 poměrům 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** – (§ 2 odst. 1 písm. k) bodu 3 zákona č. 183/2006 Sb.)

**občanské vybavení slučitelné s bydlením - penzion** – (§ 2 písm. c) bodu 3 vyhlášky č. 501/2006 Sb.) – *Jedná se o druh stavby ubytovacího zařízení, který je možno ve venkovském prostředí podporovat a který může být jednou z reálných možností pro jeho oživení a přežití rozsáhlých budov.*

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

Komerční charakter občanského vybavení – formou drobné podnikatelské činnosti – který je v plochách bydlení umožněn jako doplňková funkce k bydlení, může být provozován v rámci bydlení, jenž nenaruší kvalitu prostředí, pohodu bydlení a veškeré hodnoty území. Myšleny jsou drobné podnikatelské činnosti a provozy jako kadeřnictví, opravná obuv, manikúra, rehabilitační služby, kanceláře, hostinská činnost, stravování a ubytování, které vytvoří fungující organické sídlo racionálně snoubící bydlení s dalšími funkcemi. Obchodní prodej je v plochách bydlení možný do velikosti 200 m<sup>2</sup> celkové plochy užívané pro obchodní prodej. Hodnota do velikosti 200 m<sup>2</sup> je stanovena s ohledem na charakter území vycházející také z § 4 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb., a místních podmínek, a zajišťuje rozumný rozvoj obce s ohledem na převažující účel využití území, nenarušující kvalitu prostředí, pohodu bydlení a veškeré hodnoty území. U takto stanovené maximální rozlohy obchodního prodeje lze předpokládat, že nedojde k negativnímu ovlivnění hlavní funkce plochy.

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

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

Žádoucí je do těchto ploch zahrnout kvalitní veřejná prostranství a to v podobě dostatečně širokého uličního prostoru, volných prostranství návší a náměstíček, volně přístupného parteru budov, atp., s možností vybudování městského mobiliáře (lavičky, odpadkové koše, kašny) atd. Vhodné je veřejný prostor dokomponovat vodním prvkem (např. vodní nádrží,

retenční nádrží, vodotečí) a kvalitní veřejnou zelení s vyšším podílem autochtonních druhů, která zajistí pohlčení 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** – (§ 9 odst. 2 a § 10 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb.)

#### **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).

§ 2 stavebního zákona stanovuje, že plochou nadmístního významu je plocha, která svým významem, rozsahem nebo využitím ovlivní území více obcí. Zásady územního rozvoje vymezí plochy nebo koridory nadmístního významu viz § 36 stavebního zákona. Zásaditosti nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje, mohou být součástí územního plánu, pokud to krajský úřad ve stanovisku podle § 50 odst. 7 z důvodu významných negativních vlivů přesahujících hranice obce nevyloučí. Zásady územního rozvoje Jihočeského kraje stanovují atributy nadmístnosti, při jejichž naplnění se vždy jedná o záměr nadmístního významu, který musí být vždy vymezen v ZÚR viz odůvodnění 1. aktualizace zásad územního rozvoje bod 141.

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 nepřipustným využitím jsou v tomto bodě připuštěny zejména záměry typu místních a účelových komunikací, zlepšení parametrů silnic zejména II. a III. třídy, meziobecní vodovody včetně přípojek, atd. Dále sem patří zejména stavby a zařízení související s bydlením, občanským vybavením, atp., které jsou nezbytné a potřebné pro fungování území (např. chodníky, zpevněné pozemní komunikace, vodovody, kanalizace, plynovody, stavby a zařízení pro zneškodňování odpadních vod, trafostanice, energetická a komunikační vedení, elektronická komunikační zařízení).

Záměry, které naplňují parametry nadmístnosti stanovené v zásadách územního rozvoje, mohou být součástí řešení územního plánu až poté, co budou řešeny v zásadách územního rozvoje.

#### **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 odstavec.

**zemědělství – chov zvířat, skladování produktů živočišné výroby, příprava a skladování krmiv a steliva, dále též skladování a posklizňová úprava produktů rostlinné výroby apod. za podmínky, že nesníží kvalitu prostředí a pohodu bydlení**

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

**bytové domy** (§ 2 písm a) bod 1. vyhlášky č. 501/2006 Sb.) – S ohledem na charakter sídla je v rámci nepřípustného využití vypíchnuto umístění bytových domů. Byť se jedná o jeden ze způsobů bydlení a stavební forma bytového domu může být přívětivá ke svému okolí a tradiční venkovské zástavbě, způsob využití a představy o bydlení v bytovém domě se rozcházejí s venkovským pojetím bydlení včetně provozovaných chovů zvířat. Dalším rozporným faktorem je samotná intenzita využití, která není pro takto malé sídlo typická a byla by nepřiměřeným zásahem do jeho struktury. Bytový dům je odlišen od rodinného domu v § 2 písm. a) bodu 2. vyhlášky č. 501/2006 Sb. a to tak, že bytový dům má nejméně čtyři samostatné byty, nejvýše dvě nadzemní podlaží a jedno podzemní podlaží a podkroví. Bytový dům jako takový, se neslučuje s charakterem venkovské zástavby, která je převažující v této části území.

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

Stavby pro rodinnou rekreaci, zejména typu chat a různých mobilních zařízení pro dočasné bydlení a rekreaci jsou v těchto plochách nepřípustné, neboť narušují historický urbanismus sídla a tím znehodnocují 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 m<sup>2</sup>, neboť lze očekávat negativní vliv na bydlení, zejména ve vztahu zvýšené dopravní zátěže a ostatních negativních vlivů narušující kvalitu prostředí a pohodu bydlení. Jedná se o velkoprodejny zboží, nákupní střediska, obchodní domy, supermarkety, hypermarkety, atd.

**využití, které by bylo v rozporu s hlavním využitím plochy nebo by mohlo narušit pohodu bydlení a kvalitní prostředí pro bydlení anebo toto narušení vyvolávat** – (§ 20 odst. 1 a 2 vyhláška 501)

V tomto nepřijatelném využití jsou zahrnuty takové funkce, které by byly v rozporu s hlavním využitím plochy nebo by mohly narušit pohodu bydlení a kvalitní prostředí pro bydlení (např. škodlivými exhalacemi, hlukem, teplem, otřesy, vibracemi, prachem, zápachem, znečišťováním ovzduší, vod a půdy, světelným znečištěním zejména oslňováním, zastíněním) anebo toto narušení vyvolávat, zejména stavby pro výrobu a skladování velkokapacitního charakteru (pily, kovárny, slévárny, chemičky, atp.), velkokapacitní stavby pro zemědělství (např. zemědělské areály hospodářských zvířat, velkovýkrmny, velkoobjemové sklady steliva a krmiva, atp.), nákladní doprava v klidu (např. odstavná a parkovací stání pro kamionovou dopravu, logistické haly, řadové garáže), čerpací stanice pohonných hmot, autobazary, stavby se shromažďovacím prostorem, diskotéky, atd. Výrobou jsou myšleny i stavby větrných, fotovoltaických a vodních elektráren, nikoli však technická zařízení stavby, která představují menší systémy 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, při rekonstrukci stávajících vícepatrových budov lze zachovat jejich výškovou hladinu**

Podmínka vychází ze stávajícího charakteru zástavby a nutnosti navázání staveb na blízké okolí, kdy nebudou vytvářeny nové výškové a prostorové dominanty, které by narušily panorama sídel a negativně ovlivnily krajinný ráz. Tato podmínka je vlastně pouze parafrází § 19 odst. 1 písm. e) stavebního zákona, která ukládá stavebním úřadům nutnost posuzovat změny v území s ohledem na stávající charakter území, hodnoty území a na využitelnost navazujícího území.

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

### **minimální podíl zeleně 60 % na stavebním pozemku**

Jedná se o běžné omezení, které má zajistit, aby se celá plocha „nezabetonovala“. Tato hodnota byla stanovena s ohledem na obvykle požadovaný minimální podíl zeleně v plochách pro bydlení venkovského charakteru. Jedná se o nezpevněné plochy (s vyloučením 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.

Názvy a kódy ploch, které byly zasaženy změnou a promítnuty do grafické části, byly upraveny dle standardizované podoby stavebního zákona. Jedná se o **plochy veřejných prostranství, plochy zeleně sídelní ostatní – veřejné zeleně, plochy zemědělské, plochy zeleně – zahrady a sady.**



Plochy nezastavěného území byly upraveny tak, aby zajistili zejména jeho ochranu se zohledněním § 18 odst. 5 stavebního zákona.

### **Vv Plochy vodní a vodohospodářské**

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

Základ vymezení plochy je nutné spatřovat ve vyhlášce č. 501/2006 Sb., blíže v § 13 odst. 1, kde je uvedeno, že: „*Plochy vodní a vodohospodářské se vymezují za účelem zajištění podmínek pro nakládání s vodami, ochranu před jejich škodlivými účinky a suchem, regulaci vodního režimu území a plnění dalších účelů stanovených právními předpisy upravujícími problematiku na úseku vod a ochrany přírody a krajiny.*“. Z této definice vyplývá **hlavní využití plochy (převažující účel využití):** vodohospodářské využití.

#### **Přípustné využití:**

##### **vodohospodářské využití včetně vodních útvarů**

Obdobně jak uvádí § 13 odst. 2 vyhlášky 501, plochy vodní a vodohospodářské zahrnují pozemky vodních ploch, koryt vodních toků a jiné pozemky určené pro převažující vodohospodářské využití. Plochy vodní a vodohospodářské jsou vymezeny zejména na pozemcích evidovaných v katastru nemovitostí jako vodní plocha. Ve vyhlášce č. 26/2007 Sb., ke katastrálnímu zákonu je vodní plocha definována jako pozemek, na němž je koryto vodního toku, vodní nádrž, močál, mokřad nebo bažina.

#### **Nepřípustné využití**

##### **jakákoli budova či přístřešek**

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

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

### **AU Plochy zemědělské – zemědělské všeobecné**

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 umístování dalších staveb a zařízení, ale vždy s přihlédnutím k hlavnímu využití a určité míře „zdravého rozumu“ při správním uvážení konkrétního orgánu. Proto jsou také za určitých podmínek přípustná či podmíněně přípustná různá využití, která nesouvisí přímo se samotným zemědělstvím, ale nepřímo vlastně zajišťují jeho dlouhodobou udržitelnost. A to ať již se jedná o stabilizující prvky v krajině (vodní plochy a toky, předěly mezi jednotlivými lány), tak protierozní opatření, zalesňování, komunikace. Všechna využití ploch zemědělských se musí orientovat na jeho hlavní využití (tj. zajištění podmínek pro zemědělství) a zvyšování ekologické stability krajiny. Změny druhů pozemků musí probíhat na logických místech, tzn., není-li nutno zalesňovat uprostřed pole (např. z důvodu zvýšení ekologické stability či půdní eroze), nemělo by toto zalesnění uprostřed zemědělské půdy být povoleno. Stejně tak přípustné a podmíněně přípustné stavby a zařízení mohou být povolovány jen v souladu s hlavním využitím, tzn., včelíny musí být včelíny a nikoli pobytové místnosti, stejně tak myslivecká zařízení. 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 nepřipustného využití doplněny body, které by měly jednoznačně ochránit volnou krajinu před nežádoucími využitími zejména formami výroby elektrické energie, umístování různých staveb a zařízení, které ať už skrytě či zcela otevřeně budou sloužit pro rekreaci či bydlení a zabránit různému druhu zneprístupňování volné krajiny.

Základ vymezení plochy je nutné spatřovat ve vyhlášce č. 501/2006 Sb., blíže v § 14 odst. 1, kde je uvedeno, že: „*Plochy zemědělské se obvykle samostatně vymezují za účelem zajištění podmínek pro převažující zemědělské využití.*“. Z této definice vyplývá **hlavní využití plochy (převažující účel využití):** zemědělské obhospodařování pozemků.

#### **Přípustné využití:**

##### **zemědělské obhospodařování pozemků**

Plochy zemědělské jsou v územním plánu vymezeny zejména na zemědělském půdním fondu tvořeném v řešeném území zejména pozemky zemědělsky obhospodařovanými. Dle § 1 odst. 2 zákona č. 334/1992 Sb. *tvorí 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 umístování dalších staveb a zařízení, ale vždy s přihlédnutím k hlavnímu využití a určité míře zdravého „selského rozumu“. Za určitých podmínek jsou tak přípustná či podmíněně přípustná různá využití, která nesouvisí přímo se samotným zemědělstvím, ale nepřímo vlastně zajišťují jeho dlouhodobou udržitelnost či souvisí s užíváním krajiny. A to ať již se jedná o stabilizující prvky v krajině (vodní plochy a toky, meze či jiné předěly mezi zemědělskými pozemky), tak protierozní opatření, zalesňování, komunikace atd. Všechna přípustná či podmíněně přípustná využití musí respektovat hlavní využití (tj. zemědělství). Změny druhů pozemků musí probíhat na logických místech, tzn., není-li nutno zalesňovat uprostřed pole (např. z důvodu zvýšení ekologické stability či půdní eroze), nemělo by toto zalesnění uprostřed zemědělské půdy být povoleno. Stejně tak další stavby a zařízení mohou být povolovány jen v souladu s hlavním využitím, tzn., včelíny musí být včelíny a nikoli pobytové místnosti, stejně tak stavby pro výkon práva myslivosti a pro hospodaření v lesích. To že součástí ploch zemědělských jsou také např. vodní plochy či toky neznamená, že jsou tyto prvky popřeny, či dokonce znemožněno jejich využívání, udržování a rekonstrukce.

##### **změny druhu pozemků na trvalý travní porost a ovocný sad bez oplocení a bez možnosti umístování 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 nepřipustná a nelze ji odůvodňovat změnou druhu pozemku na sad, následně sad oplotit a následně umisťovat doplňkové stavby, stavby pro rodinnou rekreaci, rodinný dům apod. Toto využití pouze umožňuje změnu druhu pozemků, tím také jeho účel končí.

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

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

**stavební záměry pro předcházení povodním a na ochranu před povodněmi** – (§ 63 a § 65 zákona č. 254/2001 Sb.)

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

**stavební záměry a jiná opatření proti vodní a větrné erozi**

Stavební záměry, jako vodohospodářská opatření zpomalující odtok vody z krajiny (protierozní meze, průlehy, zasakovací pásy, záchytné příkopy, terasy, ...).

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

**zeleň - zejména doprovodná, liniová, izolační**

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

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

Tradičními prvky krajiny jsou menší sakrální stavby, např. kříže, boží muka, výklenkové kapličky, dále též památníky, sochy, lavičky, informační panely, tabule, desky apod. Informační panely, tabule a desky jsou stavby, které zlepšují podmínky využití nezastavěného území pro účely rekreace a cestovního ruchu, a proto je přípustné tyto stavby do krajiny umisťovat. Drobnou architekturou však nejsou myšlena hygienická zařízení, ekologická nebo informační centra uvedená v § 18 odst. 5 stavebního zákona.

**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**

**Obecní význam**

Obecní význam je pojem zahrnující:

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

§ 2 stavebního zákona stanovuje, že plochou nadmístního významu je plocha, která svým významem, rozsahem nebo využitím ovlivní území více obcí. Zásady územního rozvoje vymezí plochy nebo koridory nadmístního významu viz § 36 stavebního zákona. Záležitosti nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje, mohou být součástí

územního plánu, pokud to krajský úřad ve stanovisku podle § 50 odst. 7 z důvodu významných negativních vlivů přesahujících hranice obce nevyloučí. Zásady územního rozvoje Jihočeského kraje stanovují atributy nadmístnosti, při jejichž naplnění se vždy jedná o záměr nadmístního významu, který musí být vždy vymezen v ZUR viz odůvodnění 1. aktualizace zásad územního rozvoje bod 141.

Proto změny v území nadmístního významu, které 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 nepřipustným využitím, kde je řečeno, že záměry patřící do zásad územního rozvoje, nesmí být řešeny v územním plánu mimo plochy a koridory ze zásad územního rozvoje, jsou v tomto bodě připuštěny zejména záměry typu místních a účelových komunikací, zlepšení parametrů silnic zejména II. a III. třídy, meziobecní vodovody včetně přípojek, atd. Dále sem patří zejména stavby a zařízení související s bydlením, občanským vybavením, atp., které jsou nezbytné a potřebné pro fungování území (např. chodníky, zpevněné pozemní komunikace, vodovody, kanalizace, plynovody, stavby a zařízení pro zneškodňování odpadních vod, trafostanice, energetická a komunikační vedení, elektronická komunikační zařízení).

Záměry, které naplnují parametry nadmístnosti stanovené v zásadách územního rozvoje, mohou být součástí řešení územního plánu až poté, co budou řešeny v zásadách územního rozvoje.

### **Podmíněně přípustné využití**

**změny druhu pozemků na orná půda jen za podmíněk, 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 podmíněk, 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**

**změna druhu pozemku na zahrada**

Na základě zkušeností posledních let vede změna druhu pozemku na zahrada ke skrytému zastavování či zaplocování zemědělských pozemků, a proto byla tato změna druhu pozemku stanovena jako nepřípustná. Definice zahrady dle vyhlášky č. 26/2007 Sb. je: *Pozemek, na němž se trvale a převážně pěstuje zelenina, květiny a jiné zahradní plodiny, zpravidla pro vlastní potřebu; souvisle osázený ovocnými stromy nebo ovocnými keři, který zpravidla tvoří souvislý celek s obytnými a hospodářskými budovami.* Cílem tohoto ustanovení, resp. vyloučení změn druhů pozemků na zahrada, je zabránit umístování záměrů, z nichž následně bude vyplývat přímý či nepřímý tlak na takové využívání nezastavěného území, které bylo od samého počátku zahrnuto do nepřípustného využití.

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

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

**občanské vybavení a ubytování – včetně staveb a zařízení občanského vybavení a**

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

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

**doprava v klidu – odstavná stání, parkovací stání a garáže – mimo přípustných (§ 9 odst. 3 vyhlášky č. 501/2006 Sb.)**

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

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

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

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

Zpracovatel této možnosti využil a vzhledem k hodnotám území a samotnému řešení územního plánu vyloučil uvedené záměry. Samotné řešení územního plánu umožňuje umístění těchto staveb v jiných plochách dle způsobu využití, které odpovídají uspořádání a kontinuálnímu využití území v souladu s cíli a úkoly územního plánování. Územní plán jasně deklaruje, že v těchto plochách nepřipouští mimo jiných hygienická zařízení, ekologická a informační centra, atp. Naopak drobná architektura a tradiční stavby v krajině, informační panely, tabule, desky, atp. jsou přípustné. Důvodem je – v souladu s cíli a úkoly územního plánování – jasná ochrana nezastavěného území, ochrana hodnot a ochrana krajinného rázu, jenž je zajišťován ve veřejném zájmu.

Mimo to některé z těchto záměrů je možno povolit s odkazem na přípustné a podmíněně přípustné využití také v těchto plochách. Zde vyloučená nepřípustná využití je možno realizovat v rámci jiných ploch urbanizovaného území a není nutné jimi zaplňovat volnou krajinu. Navazující zdůvodnění je možno najít u odrážky drobné architektury v přípustném využití.

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

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 nejnútnejší případy.

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

S ohledem na zkušenosti posledních let a v návaznosti na koncepci uspořádání krajiny jsou do nepřípustného využití doplněny body, které by měly jednoznačně ochránit volnou krajinu nejen před nežádoucími využitími zejména formami výroben elektrické energie, umístování různých staveb a zařízení, které ať už skrytě či zcela otevřeně budou sloužit pro rekreaci a bydlení (viz nepřípustná využití výše), ale také zabránit různému druhu znepřístupňování

volné krajiny a využívání nevhodným způsobem. Na základě konzultace s dotčenými orgány je konkrétně zmiňováno umístování 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.

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

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

Cílem je zdůraznit 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.

## **L Plochy lesní**

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

Základ vymezení plochy je nutné spatřovat ve vyhlášce č. 501/2006 Sb., blíže v § 15 odst. 1, kde je uvedeno, že: „*Plochy lesní se obvykle samostatně vymezují za účelem zajištění podmínek využití pozemků pro les.*“. Z této definice vyplývá **hlavní využití plochy (převažující účel využití):** les. Dle zákona jsou lesem lesní porosty (§ 2 písm. c zákona č. 289/1995 Sb.) a stavby pro plnění funkcí lesa (§ 1 odst. 1 vyhlášky č. 238/2017 Sb.).

### **Přípustné využití:**

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

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

### **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 AU.**

## **N Plochy smíšené nezastavěného území – přírodě blízké ekosystémy**

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

Základ vymezení plochy je nutné spatřovat ve vyhlášce č. 501/2006 Sb., blíže v § 17 odst. 1,

kde je uvedeno, že: „*Plochy smíšené nezastavěného území se obvykle samostatně vymezují v případech, kdy s ohledem na charakter nezastavěného území nebo jeho ochranu není účelné jeho členění, například na plochy vodní a vodohospodářské, zemědělské a lesní.*“. Z této definice vyplývá **hlavní využití plochy (převažující účel využití): ekologická stabilizace krajiny a podpora migrace organismů.**

#### **Přípustné využití:**

**opatření k vytváření stabilnějších částí krajiny** - viz úvodní text k ploše

**Další podmínky využití, které jsou stanoveny pro plochy smíšené nezastavěného území, jsou odůvodněny v plochách zemědělských AU případně lesních L.**

**j) 7. odůvodnění vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajištění obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit**

Změnou územního plánu se nevymezuje žádný nový záměr, pro který by bylo možno uplatnit institut vyvlastnění. Kapitola byla formálně upravena dle požadavků právních předpisů

**j) 8. odůvodnění vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle § 8 katastrálního zákona**

Na základě změny právních předpisů je aktualizován název kapitoly. Změnou územního plánu se nevymezuje žádný nový záměr, pro který by bylo možno uplatnit institut předkupního práva. Naopak s ohledem na nový stavební zákon je vypuštěna veřejná zeleň s možností uplatnění předkupního práva.

**j) 9. odůvodnění stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona**

Tato kapitola byla do územního plánu přidána na základě přílohy č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb. týkající se náležitostí obsahu územního plánu. Kompenzační opatření nebylo nutné ve změně územního plánu stanovovat. Kompenzační opatření v územním plánu, resp. v jeho změně se stanovují v podle § 50 odst. 6 stavebního zákona, cituji: „Pokud z posouzení vlivu na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast vyplývá, že územní plán má významný negativní vliv na příznivý stav předmětu ochrany nebo celistvost některé evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti, který nebyl předmětem posouzení vydaných zásad územního rozvoje z hlediska těchto vlivů, postupuje se podle § 45i zákona o ochraně přírody a krajiny. Kompenzační opatření uvede příslušný orgán ochrany přírody ve stanovisku podle § 4 odst. 2 písm. b).“. V rámci procesu pořízení změny nebylo požadováno posouzení vlivu na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast a tudíž není ani nutno stanovovat kompenzační opatření.

**j) 10. odůvodnění vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření**

Na základě vložení nové kapitoly do územního plánu došlo ke změně označení kapitoly z i) na j). Dále došlo pod nepřipustnými podmínkami ke změně značení odrážek z písmen na odrážky – čárky. Tato písmena nesystematicky navazovala na značení základních kapitol.

**j) 11. odůvodnění vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její pořízení a přiměřené lhůty pro vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti**

Na základě změny právních předpisů je aktualizován název kapitoly. Dále došlo vlivem vložení jedné kapitoly, ale také vypuštěním nesystematicky označeným bodů v předcházející kapitole ke změně označení kapitoly z m) na k).

Stanovení podmínky o rozhodování o změnách v území v podobě zpracování územní studie je nově vymezeno ve třech zastavitelných plochách. Dále byl upraven název plochy 1 B na 1 SV – zdůvodněno viz úvod kapitoly j). Je nezbytné, aby v těchto plochách bylo řešeno vhodné navázání na stávající zástavbu a zajištěno kvalitní napojení na dopravní a technickou infrastrukturu.

Podmínka územní studie v ploše znamená, že jakýkoli stavební záměr v těchto plochách, může být realizován až poté, co bude zpracována územní studie, která prověří podrobnější podmínky pro využití plochy, a o níž budou data vložena do evidence územně plánovací činnosti. Pořízení územní studie musí být zajištěno v rozsahu § 30 stavebního zákona. Změnou č. 2 územního plánu Psárov propsanou do výrokové části územního plánu po změně 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 územních studií 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 této změny územního plánu. Rozsah ploch podmíněných zpracováním územní studie je zobrazen ve výkrese základního členění území.

**j) 12. odůvodnění vymezení ploch a koridorů, ve kterých je pořízení a vydání regulačního plánu podmínkou pro rozhodování o změnách jejich využití a zadání regulačního plánu v rozsahu dle přílohy č. 9**

Kapitola byla vypuštěna. Jelikož se jedná o kapitolu, která se v územním plánu uvádí v případě, že dojde k naplnění jejího obsahu, k čemuž nedochází, není účelné ji v tomto případě uvádět.

**j) 13. odůvodnění stanovení pořadí změn v území (etapizace)**

Kapitola byla vypuštěna. Jelikož se jedná o kapitolu, která se v územním plánu uvádí v případě, že dojde k naplnění jejího obsahu, k čemuž nedochází, není účelné ji v tomto případě uvádět.

**j) 14. odůvodnění vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt**

Kapitola byla vypuštěna. Jelikož se jedná o kapitolu, která se v územním plánu uvádí v případě, že dojde k naplnění jejího obsahu, k čemuž nedochází, není účelné ji v tomto případě uvádět.



**j) 15. odůvodnění vymezení staveb nezpůsobilých pro zkrácené stavební řízení podle § 117 odst. 1 stavebního zákona**

Kapitola byla vypuštěna. Jelikož se jedná o kapitolu, která není obsažena v obsahu a struktuře územního plánu vymezené přílohou č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb. a navíc nemá žádný obsah, není účelné ji v tomto případě uvádět.

**j) 16. odůvodnění kapitoly údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů grafické části**

Na základě změny právních předpisů je aktualizován název kapitoly. Vzhledem k přidání jedné kapitoly a vypuštění několika kapitol předcházejících (viz výše), došlo ke změně označení této kapitoly z původního r) na l). Ve výčtu výkresů byl upraven název pro hlavní výkres – byla vypuštěna nadbytečná specifikace.

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

Lze konstatovat, že zastavěné území je účelně využíváno. V Tříklasovicích byl postaven dům v ploše č. 10 a 11, V Psárově byl realizován rodinný dům v severní části plochy č. 25. Změnou dále dochází k vypuštění zastavitelných ploch č. 2, 16, 21 a 28 pro rozvoj bydlení, ale dlouhodobě nedošlo k jejich využití.

Změnou byly navrženy nové plochy – v Psárově čtyři pro rozvoj bydlení, v Tříklasovicích dvě pro bydlení a jedna pro rozvoj funkce zahrad. V případě ploch č. 20 a 26 dochází k jejich rozšíření.

Zastavitelné plochy odpovídají svou velikostí předpokládanému vývoji sídla a potřebám obce. Zastavitelné plochy lze dobře napojit na dopravní a technickou infrastrukturu. Podmínky pro využití ploch jsou navrženy tak, aby zastavěné území mohlo být hospodárně a dostatečně využíváno a zároveň, byla snaha zajistit ochranu hodnot území.

Řešení změny navazuje na stávající územně plánovací dokumentaci. Množství zastavitelných ploch odpovídá aktuálním požadavkům na rozvojové záměry s přiměřenou rezervou a časovým výhledem platnosti územního plánu. Navrhovaným řešením by mělo být dosaženo rovnováhy potřeby a nabídky, kdy nabídka musí přiměřeně převyšovat poptávku.

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

Změna územního plánu neobsahuje záležitosti nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje Jihočeského kraje.

**m) výčet prvků regulačního plánu s odůvodněním jejich vymezení**

Změna územního plánu nevymezuje prvky regulačního plánu.

## n) text s vyznačením změn

Viz samostatná příloha.

## o) vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené pro plnění funkcí lesa

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

označení plochy / koridoru	navržené využití	souhrn výměry záboru (ha)	třída ochrany/výměra					odhad výměry záboru, na které bude provedena rekultivace na zemědělskou půdu	informace o existenci závlah	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	1,2839	1,2777				0,0062	0,0000	NE	NE	NE	ANO
SV.2	bydlení	0,5115	0,5115					0,0000	NE	NE	NE	ANO
SV.3	bydlení	0,8101			0,8101			0,0000	NE	NE	NE	NE
SV.4	bydlení	0,1462	0,1462					0,0000	NE	NE	NE	ANO
SV.5	bydlení	0,6314	0,6314					0,0000	NE	NE	NE	ANO
SV.6	bydlení	0,2906			0,1558		0,1348	0,0000	NE	NE	NE	NE
SV.7	bydlení	0,4475	0,4475					0,0000	NE	NE	NE	ANO
SV.8	bydlení	0,2935	0,2935					0,0000	NE	ANO	NE	ANO
celkem	bydlení	4,4147	3,3078	0,0000	0,9659	0,0000	0,1410					
PU.11	veřejné prostranství	0,0244			0,0244			0,0000	NE	NE	NE	NE
PU.12	veřejné prostranství	0,0564	0,0564					0,0000	NE	ANO	NE	ANO
PU.13	veřejné prostranství	0,1468			0,1468			0,0000	NE	NE	NE	NE
celkem	veřejné prostranství	0,2276	0,0564	0,0000	0,1712	0,0000	0,0000	0,0000				
ZZ.9	zeleň	0,0288	0,0288					0,0000	NE	NE	NE	ANO
ZZ.10	zeleň	0,4760	0,4156		0,0604			0,0000	NE	NE	NE	ANO
celkem	zeleň	0,5048	0,4444	0,0000	0,0604	0,0000	0,0000					
<b>CELKEM</b>		<b>5,1471</b>	<b>3,8086</b>	<b>0,0000</b>	<b>1,1975</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,1410</b>					

**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, resp. její změny z § 4 zákona č. 334/1992 Sb. o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů a navrhnul takové řešení, které je z hlediska ochrany ZPF a ostatních zákonem chráněných obecných zájmů nejvýhodnější. Projektant vyhodnotil předpokládané důsledky navrhovaného řešení na ZPF, ve srovnání s jiným možným řešením a zdůvodňuje nejvýhodnější navrhované řešení v níže uvedeném textu. Zdůvodnění, proč je přijaté navrhované řešení nejvýhodnější

(nejen z hlediska ochrany ZPF), se však prolíná celou dokumentací změny územního plánu (zejména kapitola komplexní zdůvodnění přijatého řešení).

Projektant navazuje na urbanistickou koncepci a koncepci veřejné infrastruktury stanovené v platné územně plánovací dokumentaci.

Od vydání územního plánu došlo k využití některých zastavitelných ploch či jejich částí - č. 10, 11 a 25. Další dokumentace staveb jsou připravovány. Změnou dále dochází k vypuštění zastavitelných ploch č. 2, 16, 21 a 28, které byly územním plánem vymezeny pro rozvoj bydlení, ale dlouhodobě nedošlo k jejich využití. Změnou byly navrženy nové plochy – v Psárově čtyři, v Tříklasovicích tři. Všechny navazují na zastavěné území a kromě jedné, která navrhuje rozvoj zeleně zahrad, jde o rozvoj funkce bydlení. Změnou dále dochází k rozšíření zastavitelných ploch č. 20 a 26.

Je nutno podotknout, že celá východní polovina sídla Tříklasovice a k ní značná severní část jsou zahrnuty do bonitně nejceněnějších půd. Pokud je možno uvažovat o rozvoji tímto směrem, nelze se I. třídě ochrany vyhnout. Obdobně je celá západní polovina sídla Psárov zahrnuta do I. třídy ochrany.

Navrhovaný zábor zemědělské půdy se odehrává v těchto vymezených plochách:

#### **Tříklasovice:**

- 29 – Plocha navržená pro rozvoj bydlení leží na severozápadě sídla Tříklasovice v návaznosti na zastavěné území na pozemku p. č. 471/1. Nově navržená plocha je dobře napojitelná na dopravní a technickou infrastrukturu. Z hlediska kvality zemědělské půdy se jedná o průměrně produkční půdy. Podél silnice je navržen pruh pro rozvoj veřejného prostranství.
- 30 – Lokalita pro rozvoj zahrad leží na jihovýchodě sídla Tříklasovice v návaznosti na více méně využitě zastavitelné plochy č. 10 a 11 především na pozemcích p. č. 123/2, 123/1, 140/4 a 134. Jedná se o rozšíření a možnosti zaplacení soukromých zahrad pro již realizované rodinné domy. Většina dotčeného území je vymezeno pro rozvoj zeleně zahrad, cíp mezi zastavitelnými plochami a místní komunikací vyplňuje veřejné prostranství.
- 31 – Jedná se o lokalitu ležící na severovýchodním okraji sídla při výjezdu na Psárov v původním územním plánu částečně vymezenou pro rozvoj sportu. Toto využití bylo prověřeno a vyhodnoceno jako neúměrně rozlehlé. Z tohoto důvodu byla funkce sportu částečně redukována a využití zbylé části lokality směrem k silnici III. třídy bylo navrženo pro rozvoj funkce bydlení. Lokalita je dobře napojitelná na dopravní a technickou infrastrukturu. Spolu s navrhovaným rozšířením plochy Z.20 se jedná o dotvoření sídla v severovýchodním směru.
- rozšíření zastavitelné plochy 20 – Dotčené pozemky leží v severovýchodní části sídla Tříklasovice jižně od silnice III. třídy zejména na pozemcích p. č. 94/2, 94/3, 94/4. Fakticky se jedná o pokračování již vymezené zastavitelné plochy rozvíjející bydlení v této části sídla. Proto nebyla vytvořena nová zastavitelná plocha, ale změnou č. 2 se rozšiřuje stávající zastavitelná plocha č. 20. Lokalita je dobře napojitelná na dopravní a technickou infrastrukturu. Podél silnice je navržen pruh pro rozvoj veřejného prostranství, resp. zachování prostupnosti území pro pěší a cyklisty. Bližší zdůvodnění je v závěru předcházejícího bodu.

## Psárov

- 32 – Pozemek p. č. 65/13 leží v severozápadní části sídla Psárov jižně od silnice III/12823. Plocha je dobře napojitelná na dopravní a technickou infrastrukturu s návazností na zastavěné území. Plocha je navázána na řešení plochy 26 (viz bod 1), kdy z hlediska uspořádání sídla umožňuje druhostranné obestavění silnice III. třídy.
- 33 – Jedná se o lokalitu reálně zastavitelnou v průběhu následujících let, jelikož představuje záměry dvou vážných zájemců o bydlení. S vědomím částečného vybočení sídla do nejkvalitnějších půd navrhuje změna rozšíření sídla Psárov na západních humnech. Podmínkou využití je umístění maximálně tří rodinných domů či zemědělských usedlostí a současně prokázání kapacitního dopravního napojení. Nejcennějším půdám se není možné v této lokalitě vyhnout, neboť obepínají sídlo od severozápadu, přes západ na jih.
- 34 – Plocha bydlení dobře napojitelná na dopravní a technickou infrastrukturu představující návrh jednostranného obestavění stávající pozemní komunikace je vymezena v návaznosti na zastavěné území na jihu sídla Psárov na pozemcích p. č. 853, 852/2, 850/1, 850/2, 850/3. Obdobně jako předcházející plocha se nachází na půdě s I. třídou ochrany zemědělského půdního fondu. V blízkosti se nachází změnou vypouštěná zastavitelná plocha 28.
- 35 – Lokalita pro rozvoj bydlení na severovýchodě sídla Psárov je umístěna v návaznosti na zastavěné území a zastavitelné plochy č. 1 a 24 zejména na pozemcích p. č. 1008, 481/1, 483, 491, 489, 492/1, 493, 494, 496. Navrhovaná nová zastavitelná plocha představuje nejen posílení jednoho z hlavních rozvojových směrů dle platného územního plánu, ale také možnost druhostranného obestavění záhumení komunikace, které bylo historicky započato na severu sídla. V rámci zastavitelné plochy je podél stávající komunikace navržen pruh pro rozšíření veřejného prostranství. Podmínkou využití této plochy je územní studie.
  - rozšíření zastavitelné plochy 26 – Lokalita pro rozvoj bydlení v severní části pro rozvoj zeleně zahrad se nachází na severozápadě sídla Psárov severně od silnice III/12823 v návaznosti na původní zastavitelné plochy 25 a 26 zejména na pozemcích p. č. 136, 123/1, 151/6. Jedním z dlouhodobě sledovaných rozvojových směrů sídla Psárov je právě severozápad sídla. Na základě požadavku je plocha 26 vymezená v platném územním plánu rozšířena západně a severně. Plocha č. 25 je ve své severní části zastavěná jedním rodinným domem. Řešení změny tak navrhuje zbylou část plochy 25 nahradit rozšířenou plochou 26, pro kterou je nově stanovena podmínka využití v podobě územní studie. Vzniká logický celek doplňující a částečně uzavírající organismus sídla v severozápadním směru. Lokalita je dobře napojitelná na dopravní a technickou infrastrukturu.

Projektant návrhu změny územního plánu přistoupil k nezbytnému případu vymezení zastavitelných ploch na pozemcích zemědělského půdního fondu. Přitom však co nejméně narušuje organizaci zemědělského půdního fondu, hydrologické poměry a odtokové poměry v území a síť zemědělských účelových komunikací; vymezuje jen nejnutnější plochy zemědělského půdního fondu; co nejméně zatěžuje obhospodařování půdního fondu.

V návaznosti na řešení platného územního plánu je tak deklarován určitý kontinuální vývoj území v čase a předvídatelnost rozhodování při povolování staveb. Řešení návrhu změny územního plánu tedy navazuje na řešení stávající územně plánovací dokumentace. Snahou zpracovatele bylo využít plochy tak, aby nezbyvaly malé hůře obhospodařovatelné pozemky. Nedochozí tak k narušení obdělávatelnosti zemědělských pozemků.

Návrh není předkládán variantně. Pro navrhovaná řešení neexistují varianty.

### **Předpokládaný zábor PUPFL**

Změna nenavrhuje žádný zábor pozemků určených pro plnění funkcí lesa.

### **p) rozhodnutí o námitkách včetně jejich odůvodnění**

*bude doplněno na základě projednávání*

### **q) vypořádání připomínek**

*bude doplněno na základě projednávání*

#### **Poučení:**

Proti změně č. 2 územního plánu Psárov vydané 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 změny územního plánu
2. grafická část odůvodnění změny územního plánu
3. text s vyznačením změn

.....  
Ing. Jaroslav Doležal  
starosta obce

.....  
DiS. Jana Jordánová  
místostarostka obce