

ZADÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU ZÁBRDÍ

vyhotovené ve smyslu § 87 odst. 2 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“) dle přílohy č. 4 vyhlášky č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu, ve znění pozdějších předpisů, projednané dle § 88 až 90 stavebního zákona a dle výsledků tohoto projednání úpravné.



Text uvedený touto barvou vyplývá z uplatněných vyjádření dotčených orgánů.

pořizovatel: Obecní úřad Zábrdí
zástupce pořizovatele Mgr. Zdeněk Kundera

určený zastupitel: Zdeněk Půbal – starosta

SEZNAM POUŽITÝCH ZKRATEK

KN	katastr nemovitostí
ORP	obec s rozšířenou působností
OZE	obnovitelné zdroje energie
PÚR	úplné znění Politiky územního rozvoje ČR ve znění Aktualizací č. 1 – 7 a Změn č. 8 a 9
RZV	(plochy s) rozdílným způsobem využití
ÚAP	Územně analytické podklady správního obvodu ORP Prachatice
ÚP	Územní plán Zábrdí
ÚSES	územní systém ekologické stability
ÚSK	Územní studie krajiny Jihočeského kraje
VTL	vysokotlaký (plynovod)
VVN	velmi vysoké napětí
ZPF	zemědělský půdní fond
ZÚR	úplné znění Zásad územního rozvoje Jihočeského kraje po vydání Aktualizací č. 1, 2, 3, 4a, 4b, 5, 6, 7, 8, 9, 11, 13 a rozsudku nejvyššího správního soudu č. As 15/2016/85

ÚVOD

Obec Zábrdí leží několik kilometrů západně od Prachatic ve správním obvodu ORP Prachatice. Je tvořena jedním sídlem a několika enklávami zastavěných území (Na Šuferajnu, Zábrdský mlýn, statek Sedlmín). Sestává z jednoho katastrálního území - Zábrdí u Lažišť.

K 1. 1. 2024 měla obec 64 obyvatel (zdroj: ÚAP Prachatice). Od vysídlení Němců po 2. Světové válce obec zaznamenávala postupný úbytek obyvatel, až v posledních přibližně 20 letech došlo ke stabilizaci jeho počtu.

Obec dosud nedisponuje žádným územním plánem, zastavěné území bylo vymezeno ke dni 1. 11. 2008 a aktualizováno bylo ke dni 5. 5. 2010 (zdroj: mapový geoportál Jihočeského kraje). Zastupitelstvo obce Zábrdí rozhodlo na svém zasedání dne 12. 6. 2025 o pořízení územního plánu.

Vzhledem ke své velikosti Zábrdí disponuje pouze základní úrovní občanského vybavení a z hlediska jeho nabídky (vzdělání, zdravotnické péče, kultury) a pracovních příležitostí je obyvatelstvo vázáno zejména na město Prachatice, v jehož zázemí se obec nachází. Zábrdí má vybudovaný veřejný vodovod, ovšem systém veřejné kanalizace nikoliv.

Obec se nachází ve členitém reliéfu podhůří Šumavy, z jihu na sever její území protíná říčka Blanice. Díky své poloze, některým přírodním zajímavostem, značeným turistickým a cyklistickým trasám může být turisticky zajímavým územím, spíše však pro nepobytovou rekreaci.

A. POŽADAVKY NA ZÁKLADNÍ KONCEPCI ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE A OCHRANY JEHO HODNOT

Územní plán je základním koncepčním dokumentem obce k usměrňování územního rozvoje a ochrany hodnot jejího území. Cílem ÚP bude vymezit koncepci plošného a prostorového uspořádání celého správního území obce a vymezit obecné podmínky na využívání území, ochranu přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území.

A.1 Upřesnění požadavků vyplývajících z politiky územního rozvoje

Od 1. 10. 2025 je pro zpracování územních plánů závazná **Politika územního rozvoje České republiky po vydání Aktualizací č. 1 – 7 a Změn č. 8 a 9** (dále jen „PÚR“). ÚP bude v souladu s PÚR a případně jejími dalšími změnami, pokud budou v průběhu projednávání návrhu ÚP vládou ČR schváleny.

Obec Zábrdí v sídlení struktuře stanovené PÚR nelze zařadit do žádné kategorie center osídlení. Blízké Prachatice jsou zařazeny do středních center osídlení ostatní (D). *Bez požadavku na řešení v ÚP.*

Území obce nespadá do žádné **rozvojové oblasti nebo rozvojové osy** celostátního významu. *Bez požadavku na řešení v ÚP.*

PÚR vymezují specifickou oblast SOB1 Šumava zasahující do jihozápadní části ORP Prachatice. Dle Zásad územního rozvoje Jihočeského kraje, které vymezení specifických oblastí celostátního významu zpřesňují, správní území obce do této specifické oblasti nespadá. PÚR dále vymezuje **specifické oblasti** nezbytné pro příspěvek ČR k celkovému cíli EU v oblasti obnovitelných zdrojů energie do roku 2030 z hlediska rozvoje výroby energie z energie slunečního záření (SOB10) a z větrné energie (SOB11). Ty dle PÚR zasahují severní část ORP Prachatice, za což lze území obce Zábrdí považovat. Vzhledem k tomu, že Změna č. 9 Politiky územního rozvoje ČR, která tyto specifické oblasti zavedla, je závazná až od 1. 3. 2025, platné Zásady územního rozvoje Jihočeského kraje dosud neměly možnost zpřesnit vymezení těchto specifických oblastí. Zásadní skutečností však je, že vymezení těchto akceleračních oblastí v územně plánovacích dokumentacích je podmíněno dvěma skutečnostmi – za prvé zpracovanými podklady pro vymezení oblastí pro zrychlené zavádění obnovitelných zdrojů energie (dosud nenastalo) a za druhé schválením příslušné legislativy. Až po splnění obou podmínek bude možné vymezovat akcelerační oblasti v územně plánovacích dokumentacích, kterou je i územní plán. *Bez požadavku na řešení v ÚP.*

Do řešeného území nezasahují žádné záměry dopravní nebo technické infrastruktury mezinárodního nebo republikového významu. *Bez požadavku na řešení v ÚP.*

Pro řešené území nejsou stanoveny žádné konkrétní požadavky vyplývající z PÚR s výjimkou **celostátních priorit územního plánování** pro zajištění udržitelného rozvoje území, které bude ÚP respektovat následovně:

(14) Ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Zachovat ráz jedinečné urbanistické struktury území, struktury osídlení a jedinečné kulturní krajiny, které jsou výrazem identity území, jeho historie a tradice. Tato území mají značnou hodnotu, např. i jako turistické atraktivity. Jejich ochrana by měla být provázána s potřebami ekonomického a sociálního rozvoje v souladu s principy udržitelného rozvoje. V některých případech je nutná cílená ochrana míst zvláštního zájmu, v jiných případech je třeba chránit, respektive obnovit celé krajinné celky. Krajina je živým v čase proměnným celkem, který

vyžaduje tvůrčí, avšak citlivý přístup k vyváženému všestrannému rozvoji tak, aby byly zachovány její stěžejní kulturní, přírodní a užitné hodnoty.

ÚP vymezí přírodní, civilizační a kulturní (urbanistické) hodnoty území a navrhne způsob jejich ochrany a možného rozvoje. Hodnoty území budou převzaty ze ZÚR, ÚAP a budou případně doplněny o hodnoty nalezené při průzkumech a rozborech, které budou předcházet zpracování návrhu ÚP. Bude zachována urbanistická struktura sídla. Zastavitelné plochy budou vymezovány v návaznosti na zastavěné území. Řešení ÚP nebude vytvářet podmínky pro možné znehodnocení krajinného rázu. V centrální části sídla, zdali to bude účelné, ÚP vymezí území, ve kterém budou stanoveny specifické podmínky pro změny v území.

(14a) Při plánování rozvoje venkovských území a oblastí dbát na rozvoj primárního sektoru při zohlednění ochrany kvalitní zemědělské, především orné půdy a ekologických funkcí krajiny.

Rozvoj primárního sektoru bude podpořen vymezením ploch zemědělských a dalších ploch nezastavěného území a zejména podmínkami využití těchto ploch. V rámci všech ploch nezastavěného území budou umožněny revitalizační, renaturační zásahy do nežádoucích prvků, protipovodňová a protierozní opatření, opatření snižující riziko vzniku a dopadů ekologických katastrof včetně sucha a opatření zvyšující ekologickou stabilitu území. ÚP prověří využití zemědělských areálů a případně navrhne vhodné doplnění ploch pro rozvoj primárního sektoru. Budou stanoveny podmínky pro zajištění ochrany ZPF jako základního přírodního bohatství naší země. Zejména při vymezování zastavitelných ploch na půdách I. a II. třídy ochrany dbát řádného odůvodnění, které má dokázat převažující veřejný zájem nad veřejným zájmem ochrany ZPF.

(16) Při stanovování způsobu využití území v územně plánovací dokumentaci dávat přednost komplexním řešením před uplatňováním jednostranných hledisek a požadavků, které ve svých důsledcích zhoršují stav i hodnoty území. Vhodná řešení územního rozvoje je zapotřebí hledat ve spolupráci s obyvateli území i s jeho uživateli a v souladu s určením a charakterem center osídlení, oblasti, os a záměrů vymezených v PÚR ČR.

Každá plocha s rozdílným způsobem využití bude umožňovat různé způsoby využití, nikoliv jen jediné. Bude upřednostňována návaznost rozvojových ploch na plochy stabilizované se stejným nebo slučitelným typem ploch s RZV. Proces pořizování ÚP v sobě nese v souladu se stavebním zákonem zapojení veřejnosti – možnost uplatňování připomínek k návrhu ÚP. Tím může dojít k identifikaci některých dalších problémů a potřeb, které mohou lépe určit obyvatelé dané obce a které ve fázi zadání územního plánu není možné rozpoznat. Připomínky budou posuzovány především s ohledem na veřejný zájem. Obec se nenachází v žádné oblasti, ose, ploše nebo koridoru vymezených v PÚR.

(16a) Při územně plánovací činnosti vycházet z principu integrovaného rozvoje území, zejména měst a regionů, který představuje objektivní a komplexní posuzování a následné koordinování prostorových, odvětvových a časových hledisek.

Při stanovování základní koncepce rozvoje území a jednotlivých koncepcí (urbanistické, veřejné infrastruktury, krajiny) je třeba zohlednit vazby na okolí a vyhodnotit koordinaci využívání území z hlediska širších vztahů.

(17) Vytvářet v území podmínky k odstraňování důsledků hospodářských změn lokalizací zastavitelných ploch pro vytváření pracovních příležitostí zejména v strukturálně postižených krajích a hospodářsky a sociálně ohrožených územích a napomoci tak řešení problémů v těchto územích. Vytvářet podmínky pro zvýšení mobility a dostupnosti.

ÚP vytvoří podmínky pro přiměřené množství pracovních příležitostí s ohledem na velikost sídla a jeho polohu v rámci regionu.

(18) Podporovat vyvážený a polycentrický rozvoj sídlení 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.

Mezi městskými oblastmi – nositeli ekonomického rozvoje a služeb nadmístního významu a venkovskými oblastmi, které představují především oblasti zemědělské výroby a poskytují městským oblastem také rekreační funkci, by mělo docházet k intenzivní výměně služeb. Při zohlednění principů udržitelného rozvoje by měly být posilovány funkce odpovídající potenciálu území. S ohledem na

zachování krajinného rázu a charakteru území se nepředpokládá vymezení rozvojové ploch určených primárně pro pobytovou rekreaci.

(19) Vytvářet předpoklady pro rozvoj, využití potenciálu a polyfunkční využívání opouštěných areálů a ploch (tzv. brownfields průmyslového, zemědělského, vojenského a jiného původu, vč. území bývalých vojenských újezdů) a zároveň předcházet vzniku dalších takto znehodnocených území. Hospodárně využívat zastavěné území (podpora přestaveb revitalizací a sanací území) a, zajistit ochranu nezastavěného území (zejména zemědělské a lesní půdy) a zachování veřejné zeleně, včetně minimalizace její fragmentace. Cílem je účelné využívání a uspořádání území úsporné v nárocích na veřejné rozpočty na dopravu a energie, které koordinaci veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území omezuje negativní důsledky suburbanizace pro udržitelný rozvoj území.

Projektant ÚP prověří, zdali se na území obce nacházejí opuštěné areály a plochy. Pokud ano, navrhne jejich využití zařazením do příslušných ploch s RZV a určí podmínky využití těchto ploch. V takovém případě je doporučeno vymezení transformační plochy. Vymezením podmínek využití jednotlivých ploch s RZV bude dosaženo předpokladu hospodárného využívání zastavěného území, a zároveň ochrany nezastavěného území a veřejné zeleně. Množství zastavitelných ploch bude vymezeno s ohledem na rozvojový potenciál obce a míru využití zastavěného území. Umístováním záměrů do zastavěného území nebo v návaznosti na něj bude dosaženo účelného využívání a uspořádání území, které bude úsporné v dopravních a energetických nárocích. Minimalizace fragmentace nezastavěného území (krajiny) bude zajištěna tím, že zastavitelné plochy budou vymezeny v návaznosti na zastavěné území.

(20) Chránit přírodní funkce a krajinné hodnoty před negativními vlivy vytvářením podmínek pro umístování rozvojových záměrů do co nejméně konfliktních lokalit a podporovat potřebná zmírňující a případně kompenzační opatření. S ohledem na to při územně plánovací činnosti respektovat veřejné zájmy 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. Dále vytvářet územní podmínky pro zvyšování a udržování ekologické stability volné krajiny, zajištění ekologických funkcí přírodních stanovišť a jejich obnovu, implementaci a respektování územních systémů ekologické stability, ochranu krajinných prvků přírodního charakteru v zastavěných území a zvyšování a udržování rozmanitosti venkovské krajiny. V rámci územně plánovací činnosti vytvářet podmínky pro ochrany krajinného rázu s ohledem na cílové kvality krajiny a vytvářet podmínky pro využití přírodních zdrojů.

Ochrana krajiny a všech jejích prvků a funkcí je nepostradatelnou složkou udržitelného rozvoje území. Územním plánem budou vytvořeny podmínky pro přirozenou retenční schopnost krajiny, migrační prostupnost a také její produkční schopnosti. Všechny plochy s RZV v nezastavěném území budou umožňovat revitalizační, renaturační zásahy do nežádoucích prvků, protipovodňová a protierozní opatření, opatření snižující riziko vzniku a dopadů ekologických katastrof včetně sucha a opatření zvyšující ekologickou stabilitu území. ÚP popíše základní charakter území a stanoví způsob ochrany krajinného rázu. U rozvojových ploch s negativním vlivem na krajinný ráz bude prověřeno vymezení izolační zeleně a jiných opatření, které by tyto negativní účinky zmírnilo. Se zvláštní péčí se ÚP zaměří na opatření snižující riziko sucha - vodní nádrže, mokřady, suché poldry a další jiná opatření napomáhající zadržet vodu v krajině.

(20a) Vytvářet územní podmínky pro zajištění migrační prostupnosti krajiny pro volně žijící živočichy a pro člověka, zejména při umístování dopravní a technické infrastruktury a při vymezení ploch pro bydlení, občanskou vybavenost, výrobu a skladování. V rámci územně plánovací činnosti omezovat nežádoucí srůstání sídel s ohledem na zajištění přístupnosti a prostupnosti krajiny, uplatňovat integrované přístupy k předcházení a řešení environmentálních problémů.

Oplacování pozemků ve volné krajině (nezastavěném území) bude ÚP připouštět pouze v odůvodněných případech spojených s chovnými účely. ÚP bude vytvářet podmínky pro obnovu a doplnění cestní sítě, současně budou respektovány stávající značené turistické a cyklistické trasy. Zásadní záměry v oblasti dopravní infrastruktury, které by vytvářely bariérový efekt a měly tak negativní

vliv na migrační prostupnost pro volně žijící živočichy nebo člověka, se neočekávají. Ke srůstání sídel v řešeném území dojít nemůže.

(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). Centra osídlení v turisticky atraktivních oblastech, s ohledem na specifické místní podmínky a hodnoty z hlediska kulturního a přírodního dědictví, pokud možno rozvíjet jako póly rozvoje cestovního ruchu poskytující vybavenost pro rekreaci a zázemí pro turisty.

ÚP bude respektovat cyklotrasy, turistické trasy a procházející územím obce, včetně případné doprovodné infrastruktury. ÚP prověří možnost navržení nových cyklistických nebo turistických tras, případně stanoví podmínky pro agroturistiku. Přípustnost/nepřípustnost staveb zlepšujících podmínky pro rekreaci a cestovní ruch bude řešena v rámci jednotlivých ploch s RZV nezastavěného území s ohledem na hodnoty a charakter území. Vymezování rozvojových ploch určených primárně pro pobytovou rekreaci se neočekává, nadále budou k těmto účelům sloužit objekty v rámci sídla (tzv. druhé bydlení).

(23) Podle místních podmínek vytvářet předpoklady pro lepší dostupnost území a zkvalitnění dopravní a technické infrastruktury s ohledem na prostupnost krajiny. Při umísťování dopravní a technické infrastruktury zachovat prostupnost krajiny a minimalizovat rozsah fragmentace krajiny; je-li to z těchto hledisek účelné, umísťovat tato zařízení souběžně. U stávající i budované sítě dálnic, kapacitních komunikací a silnic I. třídy zohledňovat i potřebu a možnosti umístění odpočívek, které jsou jejich nedílnou součástí. Zmírňovat vystavení městských oblastí nepříznivým účinkům tranzitní železniční a silniční dopravy, mimo jiné i prostřednictvím obchvatů městských oblastí nebo zajistit ochranu jiným vhodnými opatřeními v území. Zároveň však vymezovat 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 eliminace těchto účinků).

Obec dosud nedisponuje systémem veřejné kanalizační sítě, ÚP navrhne řešení odvádění odpadních vod. Bariérový efekt se při tom nepředpokládá. ÚP bude usilovat o souběžné vedení sítí technické infrastruktury (např. v rámci veřejných prostranství nebo ploch dopravy).

(24) Vytvářet podmínky pro zlepšování dostupnosti území rozšiřováním a zkvalitňováním dopravní infrastruktury s ohledem na potřeby veřejné dopravy a požadavky ochrany veřejného zdraví a v souladu s principy rozvoje udržitelné mobility osob a zboží, zejména uvnitř rozvojových oblastí a rozvojových os. Možnosti nové výstavby je třeba dostatečnou veřejnou infrastrukturou přímo podmínit. Při vymezování nových zastavitelných ploch zohledňovat možnost napojení na stávající veřejnou dopravní infrastrukturu. 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, pěší).

ÚP umožní rozvoj veřejné dopravní a technické infrastruktury především koncepčně (stanovením podmínek využití daných ploch s RZV). ÚP vymezení zastavitelné plochy s ohledem na existenci nebo možnost napojení na dopravní a technickou infrastrukturu. Využití zastavitelné plochy může ÚP podmínit napojením na adekvátní soudobou dopravní nebo technickou infrastrukturu.

(24a) Na územích, kde dochází dlouhodobě k překračování zákonem stanovených mezních hodnot imisních limitů pro ochranu lidského zdraví, je nutné předcházet dalšímu významnému zhoršování stavu. V územích, kde nejsou hodnoty imisních limitů pro ochranu lidského zdraví překračovány, vytvářet územní podmínky pro to, aby k jejich překračování nedošlo. Vhodným uspořádáním ploch v území obcí 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.

ÚP nebude vymezovat zastavitelné plochy pro bydlení v blízkosti zdrojů hluku, pachu nebo prachu.

(25) Vytvářet podmínky pro preventivní ochranu území a obyvatelstva před potenciálními riziky a přírodními katastrofami v území (záplavy, sesuvy půdy, eroze, sucho, přehřívání atd.) s cílem jim 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. Při vymežování zastavitelných ploch zohlednit hospodaření se srážkovými vodami.

Všechny plochy s RZV v nezastavěném území budou umožňovat revitalizační, renaturační zásahy do nežádoucích prvků, protipovodňová a protierozní opatření, opatření snižující riziko vzniku a dopadů ekologických katastrof včetně sucha a opatření zvyšující ekologickou stabilitu území. Alespoň u zastavitelných ploch ÚP stanoví koeficient zeleně.

(26) Vymezovat zastavitelné plochy v záplavových územích a umísťovat 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 škoda.

Územím obce prochází říčka Blanice, která má vymezeno záplavové území Q5 a Q100. ÚP bude v těchto záplavových územích vymezovat zastavitelné plochy pouze ve výjimečných a odůvodněných případech.

(28) Pro zajištění kvality života obyvatel zohledňovat potřeby udržitelného rozvoje území v dlouhodobém horizontu a nároky na veřejnou infrastrukturu, včetně zelené infrastruktury a veřejných prostranství. Vytvářet podmínky pro rozvoj území s dostupnou krajinou a sídelní zelení a pro rozvoj kvalitních veřejných prostranství s dostatečným zastoupením vegetačních prvků. Návrh a ochranu kvalitních městských nebo venkovských prostorů a veřejné infrastruktury je vhodné řešit ve spolupráci veřejného i soukromého sektoru s veřejností. Při vymežování ploch bydlení a stanovování podmínek pro rozvoj bydlení zohledňovat požadavky na veřejná prostranství.

ÚP stanoví koncepci veřejné infrastruktury včetně zelené infrastruktury a veřejných prostranství. ÚP bude ctít stávající veřejné prostory, veřejnou zeleň. V případě vymezení zastavitelných ploch bude navrženo související veřejné prostranství v adekvátním rozsahu, pokud plocha nebude obsluhována z veřejného prostranství stávajícího.

(30) Úroveň technické infrastruktury, zejména dodávku vody a zpracování odpadních vod je nutno koncipovat tak, aby splňovala požadavky na vysokou kvalitu života v současnosti i v budoucnosti. Je nezbytné vytvářet územní podmínky pro zásobování pitnou vodou a pro optimální odvádění a čištění odpadních vod. Při vymežování nových zastavitelných ploch zohledňovat možnost napojení na stávající veřejnou technickou infrastrukturu.

Obec má vybudovaný veřejný vodovod, ovšem dosud nedisponuje systémem veřejné kanalizační sítě, ÚP navrhne řešení odvádění odpadních vod.

(31) Vytvářet územní podmínky pro rozvoj decentralizované, efektivní a bezpečné výroby energie z obnovitelných zdrojů, případě z dalších nízkouhlíkových zdrojů, včetně zajištění bezpečného zásobování území energiemi, šetrné k životnímu prostředí a kulturním hodnotám území, s cílem minimalizace jejich negativních vlivů a rizik.

Vzhledem k zachovalému krajinnému rázu, existenci přírodních hodnot a charakteru území se předpokládá, že ÚP umístění OZE v nezastavěném území vyloučí. OZE však bude možné umísťovat na střechách budov nebo v areálu zemědělského družstva, čímž by měla být dostatečně pokryta spotřeba elektrické energie obyvatel obce a jeho podnikatelských subjektů způsobem, který je v souladu s principy udržitelného rozvoje území.

A.2 Upřesnění požadavků vyplývajících ze zásad územního rozvoje

V současné době jsou pro zpracování územních plánů závazné **Zásady územního rozvoje Jihočeského kraje po vydání Aktualizací č. 1, 2, 3, 4a, 4b, 5, 6, 7, 8, 9, 11, 13 a rozsudku nejvyššího správního soudu č. As 15/2016/85** (dále jen „ZÚR“). ÚP bude v souladu se ZÚR a případně jejich dalšími změnami, pokud budou v průběhu projednávání návrhu ÚP vydány.

Území obce nespadá do žádné **rozvojové oblasti nebo rozvojové osy** celostátního významu, které ZÚR zpřesňují. Současně území obce nespadá ani do žádné rozvojové oblasti nebo rozvojové osy nadmístního významu, které ZÚR vymezují. *Bez požadavku na řešení v ÚP.*

PÚR vymezují **specifickou oblast** SOB1 Šumava, která zasahuje jihozápadní části ORP Prachatice. ZÚR však vymezení této specifické oblasti celostátního významu zpřesnilo mimo správní území obce. ZÚR dále vymezují specifické oblasti nadmístního významu, ani do nich území obce nespadá. *Bez požadavku na řešení v ÚP.*

ZÚR na území obce nezpřesňují **plochy nebo koridory dopravní infrastruktury** mezinárodního a republikového významu a stejně tak na území obce nevymezují plochy nebo koridory dopravní infrastruktury nadmístního významu. *Bez požadavku na řešení v ÚP.*

ZÚR zpřesňují **plochy a koridory veřejné technické infrastruktury** mezinárodního a republikového významu vymezené v PÚR mimo území obce. Současně ZÚR vymezují plochy a koridory veřejné technické infrastruktury nadmístního významu. Na území obce vymezují ZÚR v oblasti elektroenergetiky pro distribuční soustavu, vedení a zařízení 110kV a v oblasti zásobování plynem:

- koridor Ee8 – VVN 110 kV Těšovice – Volary, včetně elektrické stanice 110/22kV (v obvyklé šířce 100 m)
- koridor Ep6 – VTL plynovod Prachatice – Záblatí (v šířce 200 m)

ÚP bude tyto koridory respektovat a zohledňovat zásady pro územně plánovací činnost a rozhodování v území.

ZÚR vymezují **nadregionální a regionální úroveň územního systému ekologické stability (ÚSES)**. Na území obce zasahuje:

- regionální biocentrum RBC 54 Husinec.

ÚP bude regionální biocentrum respektovat a zohledňovat zásady pro územně plánovací činnost a rozhodování v území.

Do řešeného území nezasahují územní rezervy pro těžbu nerostných surovin, veřejnou dopravní nebo technickou infrastrukturu.

ÚP bude respektovat stanovení podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje.

ZÚR vymezují na území Jihočeského kraje **typy krajín** a stanovují pro ně jejich charakteristiku, cílovou charakteristiku a základní zásady pro činnosti v území a rozhodování o změnách. Na území obce zasahují krajina lesní a krajina lesopолní:

- **Krajina lesní** (cca jihovýchodní polovina území obce)
 - Charakteristika krajiny – horský, vrchovinný a pahorkatinný reliéf, výrazné zastoupení lesních porostů (nad 70 %), malý podíl produkčního intenzivního zemědělství, menší sídla či rozptýlená zástavba s výraznou rekreační funkcí, přírodní či relativně přírodní lesy, potoční a říční nivy, mokřady, přírodě blízké louky.
 - Cílová charakteristika krajiny – zachování charakteru tohoto typu krajiny.

- Zásady pro činnost v území a rozhodování o změnách v území:
 - a) minimalizovat negativní zásahy do PUPFL, zejména omezit zábor těchto pozemků na nezbytně nutnou míru,
 - b) předcházet riziku narušení kompaktního lesního horizontu vhodným vymezením zastavitelných ploch, resp. zabránit umístění nevhodných staveb (zejména dominant obytného charakteru) do území, tzn. dbát na vhodnost vymezení zastavitelných ploch a volbu dalších možných podmínek využití v územně plánovací dokumentaci,
 - c) územně plánovacími nástroji podpořit respektování cenných architektonických a urbanistických znaků sídel i jejich vhodnou dostavbu formou nejmenšího možného zásahu do charakteristických rysů okolní krajiny,
 - d) rozvíjet cestovní ruch ve formách příznivých pro udržitelný rozvoj, v rámci územně plánovací činnosti omezit možnost rozšiřování a intenzifikace chatových lokalit pro individuální rekreaci.

Krajina lesopолní (cca severozápadní polovina území obce)

- Charakteristika krajiny – reliéf vrchovin a pahorkatin, zemědělská krajina je střídána s lesní krajinou (lesy na 30-70 % plochy), výrazná struktura historické kulturní krajiny, potoční a říční nivy, mokřady, lesní porosty se segmenty přírodě blízkých lesů, přírodě blízké louky.
- Cílová charakteristika krajiny – zachování charakteru tohoto typu krajiny.
- Zásady pro činnost v území a rozhodování o změnách v území:
 - a) zachovat v nejvyšší míře stávající rozmanitost krajiny a dále tuto rozmanitost podporovat doplňováním vhodných krajinných prvků, resp. nepřipuštěním vymizení prvků stávajících (např. minimalizací záborů PUPFL),
 - b) podporovat retenční schopnost krajiny,
 - c) územně plánovacími nástroji podpořit respektování znaků historicky kulturní krajiny, cenných architektonických a urbanistických znaků sídel i jejich vhodnou dostavbu,
 - d) rozvíjet cestovní ruch ve formách příznivých pro udržitelný rozvoj.

ÚP bude respektovat výše zastoupené typy krajin, jejich cílovou charakteristiku a zásady pro činnost v území a rozhodování o změnách v území.

ZÚR na území obce vymezují **veřejně prospěšné stavby** v rozsahu koridorů Ee8 – VVN 110kV Těšovice – Volary včetně elektrické stanice 110/22kV a Ep6 – VTL plynovod Prachatice – Záblatí. ÚP vymezení předmětné koridory jako veřejně prospěšné stavby.

ÚP bude ctít požadavky na koordinaci územně plánovací činnosti obcí, zejména co se týče případného vymezení ploch pro umístování větrných a fotovoltaických elektráren.

A.3 Upřesnění požadavků vyplývajících z územně plánovacích podkladů

A.3.1 Územně analytické podklady

Územně analytické podklady obce s rozšířenou působností Prachatice byly zpracovány v roce 2008, přičemž úplné aktualizace proběhly k letům 2010, 2012, 2014, 2016, 2020 a 2024 (dále jen „ÚAP“).

Vyhodnocení územních podmínek a potenciálů jednotlivých pilířů

Základní koncepce rozvoje území obce bude vycházet ze skutečnosti, že stávající stav je z hlediska všech tří složek udržitelného rozvoje území (příznivé životní prostředí, hospodářský rozvoj, soudržnost společenství obyvatel) hodnocen negativně.

Pozitiva řešeného území jsou:

- + zábory ZPF probíhají pouze v rámci vymezeného zastavěného území, čímž nedochází k jeho plýtvání,
- + nízká hluková zátěž a radonové riziko,
- + dostatečný podíl lesních ploch,
- + kladné migrační saldo,
- + mladší bytový fond,
- + dobrá dostupnost do centra (Prachatice),
- + existence cykloturistických tras.

Negativa řešeného území jsou:

- malá ekologická stabilita,
- díky neexistenci územně plánovací dokumentace nejsou dostatečně chráněny přírodní, kulturní, urbanistické a architektonické hodnoty území,
- riziko eroze orné půdy,
- riziko povodní,
- vysoká produkce odpadů a nedostatečná technická infrastruktura (neexistence veřejné kanalizační sítě a zajištění čištění odpadních vod),
- nedostatek pracovních míst,
- nízká podnikatelská aktivita,
- stárnutí obyvatel,
- nedostatečné občanské vybavení

ÚP zohlední pozitiva i negativa řešeného území a vytvoří podmínky pro zachování kladných a řešení negativních stránek.

Hodnoty

ÚP bude respektovat **hodnoty území** (přírodní, kulturní, civilizační):

Přírodní hodnoty

- přírodní památka V Polích,
- přírodní památka Blanice,
- přírodní památka Zábrdská skála,
- památný strom (trnovník akát na rozcestí na západním okraji obce),
- lesy,
- vodní toky.

Kulturní hodnoty

- kaple sv. Huberta a kaple sv. Linharta,
- historické jádro sídla (vyznačuje se spíše narušenou sídelní formou zejména novodobou zástavbou, historický půdorysný typ: návesní, subtip: lichoběžníková),
- drobné sakrální stavby (kříže, boží muka).

Civilizační hodnoty

- území s archeologickými nálezy I. a II. kategorie,
- silnice III. třídy a místní komunikace,

- stávající sítě technické infrastruktury,
- významné vyhlídkové body (Zábrdská skála, východní hranice katastrálního území u sídla Oseky),
- značené turistické a cyklistické trasy.

V případě, že ochrana těchto hodnot území nevyplývá ze souvisejících právních předpisů, ÚP explicitně stanoví způsob jejich ochrany a rozvoje.

Záměry

ÚAP na území obce vymezují záměry nadmístního významu ze ZÚR a v oblasti ÚSES:

- koridor Ee8 – VVN 110 kV Těšovice – Volary, včetně elektrické stanice 110/22kV (v obvyklé šířce 100 m),
- koridor Ep6 – VTL plynovod Prachatice – Záblatí (v šířce 200 m),
- LBC 1, LBK 2, LBK 3, LBK 4.

ÚP bude tyto záměry respektovat.

Problémy

ÚAP na území obce vymezují problémy k řešení v územně plánovacích dokumentacích vyplývající ze vzájemných střetů, z přírodních urbanistických, technických a hygienických závad a z vyhodnocení územních podmínek a potenciálů jednotlivých pilířů:

Technické závady				
TZ/1	Komplexní pozemkové úpravy předlo účinnosti ÚP. Zohlednit komplexní pozemkové úpravy, které v obci proběhly.	STAV	M	
TZ/2	Nedostatečná likvidace odpadních vod. (viz kap. B.2.3) Provéřít území z hlediska řešení k odstranění hygienické zátěže odpadními vodami (např. návrh ploch TI a koridorů pro vedení kanalizace a pro ČOV)	STAV	M	
Dopravní závady				
DZ/3	Nedostatečná šířka místních komunikací. Provéřít možnosti pro rozšíření místních komunikací, které nesplňují parametry a zajistit ochranu potřebných ploch.	STAV	M	
Urbanistické závady (na základě odborného urbanistického rozboru v minulých letech, vlastního průzkumu a revizí ÚPD)				
UZ/1	Nedostatek ploch pro zemědělskou výrobu a podnikání. ¹⁷⁶ Provéřít možnosti pro podporu ekologického podnikání v zemědělství a místní řemeslné výroby.	STAV	M	
Přírodní závady				
PZ/1	Není schválen závazný ÚSES ¹⁷⁷ . V dohodě s okolními obcemi a odborem ŽP upravit ÚSES na hranicích obce. Zpracovat, případně zpřesnit Plán ÚSES vypracovaný v rámci ORP Prachatice v r. 2020.	STAV	N	
Nevyvážený stav jednotlivých pilířů (viz kap. B.2.3)				
NP/1	Absence ochrany hodnot v ÚPD. Provéřít území z hlediska výskytu hodnot a v ÚP vymezit a zajistit jejich ochranu. Hodnoty, které jsou v textové části vyjádřeny konkrétním označením identifikovat také v grafické části ÚP.	STAV	M	
NP/2	Erozní riziko orné půdy. Navrhnout a prověřit opatření, která zajistí ochranu orné půdy proti erozním rizikům (např. zákaz scelování zemědělské půdy, návrhy na úpravy či doplnění mezí, způsoby hospodaření apod.)	STAV	M	
NP/3	Záporné migrační saldo. Navrhnout opatření ke zmírnění dopadů odchodu obyvatel do jiných obcí (Využitelné plochy pro bydlení, občanskou vybavenost apod.)	STAV	M	
NP/4	Nedostatečná OV vč. MŠ v docházkové vzdálenosti. Provéřít území z hlediska řešení ke zkvalitnění životních podmínek obyvatel (základní občanská infrastruktura, vymezení veřejných prostranství a systému sídelní zeleně apod.)	STAV	M	
NP/5	Zastavěné území v záplavovém území. Provéřít možnost úpravy zastavěných území, případně zastavitelných ploch, které zasahují do záplavových území Q100 a QAZ.	STAV	M	
NP/6	Malá ekologická stabilita. Provéřít možnosti řešení k posílení ekologické stability území (vymezení ÚSES, umožnit systematické budování kostry krajinné zeleně pro zvýšení ploch ekostabilních, ...). Pokud to bude v daném území adekvátní.	NOVÝ	M	
NP/7	Nedostatečná individuální rekreace. Navrhnout podmínky ke zlepšení využití území pro individuální rekreaci.	NOVÝ	M	

ÚP se bude výše uvedenými identifikovanými problémy zabývat a pokusí se vytvořit podmínky pro jejich řešení.

A.3.2 Územní studie krajiny Jihočeského kraje

Územní studie krajiny Jihočeského kraje (dál jen „ÚSK“) byla schválena k využití 1. 9. 2021 a je podkladem pro zpracování územních plánů a rozhodování o změnách v území.

ÚSK vymezuje **krajinné oblasti** jako individuální krajinné jednotky a **krajinné typy** jako typologické krajinné jednotky.

Dle ÚSK je území obce řazeno do krajinné oblasti:

- 4. Prachatická

ÚP bude respektovat krajinnou osu řeky Blanice, usilovat o dosažení cílových kvalit krajiny prostřednictvím stanovených zásad, brát v potaz definovaná narušení a ohrožení této krajiny.

Dle ÚSK je území obce řazeno do krajinných typů:

- 17. Výrazně zvlněná až členitá lesozemědělská krajina (západní část území obce)

- 21. Údolní zemědělsko-lesní krajina (střední část území obce)
- 18. Výrazně zvlněná až členitá zemědělsko-lesní krajina (východní část území obce)

ÚP bude respektovat přírodní a krajinné hodnoty těchto krajinných typů, usilovat o dosažení cílových kvalit krajinných prostřednictvím stanovených zásad pro ochranu, správu a plánování, brát v potaz definovaná narušení a ohrožení těchto krajinných a respektovat stanovené úkoly pro územní plánování.

B. POŽADAVKY NA URBANISTICKOU KONCEPCI

- Celé správní území obce bude rozčleněno do ploch s RZV v souladu s aktuální verzí jednotného standardu územně plánovací dokumentace stanoveným stavebním zákonem a jeho prováděcím právním předpisem. Bude stanoveno hlavní, přípustné, nepřípustné a případně podmíněně přípustné využití každé takové plochy s RZV.
- Urbanistická koncepce bude vycházet ze stávající plošné a prostorové struktury sídla, jeho zástavby a geomorfologických podmínek.
- Budou vytvořeny podmínky pro kvalitní urbanistická i architektonická řešení.
- Zastavěné území bude v ÚP vymezeno s ohledem na již vymezené zastavěné území samostatným postupem a současně způsobem v souladu se stavebním zákonem.
- Upřednostňovat smíšené využití ploch umožňující integraci bydlení, občanského vybavení a nerušících podnikatelských aktivit. Se zvláštní péčí se zabývat, jaké druhy občanského vybavení a podnikatelských aktivit jsou v plochách určených primárně pro bydlení přípustné a nepřípustné.
- Charakterizovat stávající základní prostorové uspořádání v zastavěném území a stanovit toto uspořádání v zastavitelných plochách (charakter, struktura a intenzita zástavby, výškové uspořádání) tak, aby byla zajištěna ochrana stávajících hodnot území (pokud se vyskytují) a byl minimalizován negativní vliv nové zástavby na krajinný ráz a celkový obraz sídla.
- Koeficient zastavění bude definován jako *poměr zastavěné plochy pozemku (pozemků) k celkové výměře pozemků stavebního záměru tvořících souvislý celek v dané ploše s rozdílným způsobem využití téhož vlastníka*, přičemž zastavěná plocha pozemku a zastavěná plocha stavby je definována stavebním zákonem. Koeficient zastavění bude přiřazen ke každé zastavitelné ploše, případně transformační ploše.
- Koeficient zeleně bude zahrnovat plochy schopné vsakování a zadržování dešťové vody s biologicky funkčním významem. Koeficient zeleně bude přiřazen ke každé zastavitelné ploše, případně transformační ploše.
- Zastavitelné plochy vymežit v množství zohledňující demografický vývoj, rozvojový potenciál sídla a míru využití zastavěného území.
- Zastavitelné plochy budou přednostně vymezeny v návaznosti na zastavěné území s ohledem na ovlivnění krajinného rázu a obrazu sídla v krajině. Žádoucí je případný negativní vliv na krajinný ráz minimalizovat, a to především stanovením nerušícího charakteru zástavby nebo sekundárně vhodných opatření (např. ochranná a izolační zeleň).
- ÚP bude moci zahrnovat prvky regulačního plánu, např.:
 - uliční a stavební čáry,
 - maximální výška a charakter přípustných staveb,

- tvar a orientace střech,
- umístění souvisejících staveb v rámci stavebních pozemků,
- charakter oplocení.

Výčet prvků regulačního plánu není závazný, lze se od něj odchýlit. Prvky regulačního plánu mohou být stanoveny pro zastavitelné plochy i v rámci zastavěného území nebo jeho konkrétních částech.

- Nepřipouštět realizaci vysokých neprůhledných plotů na hranici s veřejným prostranstvím nebo na styku s volnou krajinou.
- Nepřipouštět realizaci umísťování staveb pro bydlení na viditelných nosných konstrukcích nebo jiných obdobných staveb nerespektující tradiční charakter lokální zástavby.
- V případě vymezení většího množství zastavitelných ploch pro bydlení (ploch smíšených) stanovit etapizaci výstavby a jednoznačně určit, za jakých podmínek lze výstavbu v navazující etapě zahájit. Etapizaci výstavby je vhodné stanovit také v případě vymezení rozsáhlejší zastavitelné plochy tím způsobem, že nejprve bude vybudována patřičná dopravní a technická infrastruktura a až poté je možné přistoupit k výstavbě objektů. Zastavitelné plochy vymezovat s ohledem na jejich dopravní obsluhu.
- Zastavitelné plochy vymezovat tam, kde není očekáváno překročení hygienických limitů.
- Bude-li to účelné, pomocí prvků regulačního plánu explicitně definovat pojem „podkroví“ (např. pomocí výšky nadezdívky, vyloučení okenních otvorů v nadezdávce atp.).
- Provéřit funkčnost zemědělských areálů a případně účelnost vymezení transformačních ploch.
- V případě vymezení zastavitelných ploch pro výrobu a dalších zastavitelných ploch, u kterých lze očekávat ovlivnění obrazu sídla a narušení krajinného rázu, vymezit po obvodu zastavitelné plochy dostatečně široký pás izolační zeleně. Výstavbu v těchto plochách podmínit realizací této izolační zeleně.
- Umožnit chalupaření v rámci stávajících objektů.
- Provéřit vymezení zastavitelných ploch určených primárně pro bydlení na pozemcích p.č. 766/1 (část podél stávající silnice), p.č. 576/1 (část podél stávající silnice), p.č. 566/1 (část podél stávající silnice), p.č. 197/1, p.č. 197/4 v k.ú. Zábrdí u Lažišť.

C. POŽADAVKY NA KONCEPCI VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

C.1 Dopravní infrastruktura

- Koordinace dopravní infrastruktury bude řešena v rámci širších vztahů.
- Respektovat silnice III. třídy, znázornit a respektovat jejich ochranná pásma.
- Zastavitelné plochy budou dopravně obsluhovatelny v příslušné kapacitě.
- Plochy nebo koridory dopravní infrastruktury navrhovat pouze tehdy, pokud je jejich pozice jednoznačná nebo předem známá. V případě jejich vymezení stanovit explicitní podmínky využití.
- Věnovat se přípustnosti/nepřípustnosti dopravní infrastruktury včetně jejich možných specifikací v rámci podmínek ploch s rozdílným způsobem využití - např. „dopravní infrastruktura“ vs. „související dopravní infrastruktura“.

- Zohlednit navrženou cestní síť plánem společných zařízení komplexních pozemkových úprav, které byly ukončeny a zapsány do KN dne 21. 11. 2000. ÚP bude vytvářet podmínky pro obnovu a doplnění cestní sítě
- Respektovat stávající značené turistické a cyklistické trasy. V případě potřeby navrhnout jejich doplnění (navržení nových cyklostezek se nepředpokládá).
- Zásadní záměry v oblasti dopravní infrastruktury, které by vytvářely bariérový efekt a měly tak negativní vliv na migrační prostupnost pro volně žijící živočichy nebo člověka, se neočekávají.

C.2 Technická infrastruktura

- Koordinace technické infrastruktury bude řešena v rámci širších vztahů.
- Respektovat stávající technickou infrastrukturu včetně ochranných a případně bezpečnostních pásem (elektrická vedení, vodovody, plynovody, radioreléové trasy ad.).
- Respektovat koridory Ee8 a Ep6 ze ZÚR po případném zpřesnění je vymežit v ÚP.
- Plochy nebo koridory technické infrastruktury navrhovat pouze tehdy, pokud je jejich pozice jednoznačná nebo předem známá. V případě jejich vymezení stanovit explicitní podmínky využití.
- ÚP bude usilovat o souběžné vedení sítí technické infrastruktury (např. v rámci veřejných prostranství nebo ploch dopravy).
- Věnovat se přípustnosti/nepřípustnosti technické infrastruktury včetně jejich možných specifikací v rámci podmínek ploch s rozdílným způsobem využití - např. „technická infrastruktura“ vs. "související technická infrastruktura“.
- V potaz bude brána skutečnost, že dle platné legislativy je na obnovitelné zdroje energie nahlíženo jako na technickou infrastrukturu. Tomu budou uzpůsobeny podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití. Provéřit umožnění instalace fotovoltaických panelů na střechy rodinných domů a v areálu zemědělského družstva.
- Se zvláštní péčí se zaměřit na přípustnost/nepřípustnost OZE v nezastavěném území. S ohledem na charakter území, zachování přírodních hodnot území a krajinného rázu a ochranu zemědělského půdního fondu je doporučeno přistoupit k vyloučení OZE v nezastavěném území. Tento krok však musí být řádně odůvodněn z důvodu ochrany veřejných zájmů.
- Kabelizace stávajícího elektrického vedení bude umožněna v rámci všech ploch s rozdílným způsobem využití.
- Respektovat stávající systém zásobování pitnou vodou. Zároveň prověřit vymezení vhodné plochy pro rezervní vodojem na části pozemku p.č. 547/3 v k.ú. Zábrdí u Lazišť.
- Obec nedisponuje systémem veřejné kanalizační sítě, prověřit vhodný způsob čištění odpadních vod.

C.3 Občanské vybavení

- Obec disponuje pouze základním občanským vybavením poplatným velikosti sídla, nachází se zde obecní úřad, hasičská zbrojnice, dětské hřiště. Umožnit adekvátní rozvoj občanského vybavení nejen vymezením zastavitelných nebo transformačních ploch, ale i v rámci podmínek ploch s rozdílným způsobem využití.

C.4 Veřejná prostranství

- Vytvořit podmínky zejména pro kvalitativní rozvoj veřejných prostranství.
- Umožnit adekvátní rozvoj veřejných prostranství nejen vymezením zastavitelných nebo transformačních ploch, ale i v rámci podmínek ploch s rozdílným způsobem využití.
- Zvláštní pozornost věnovat hranicím mezi veřejným prostranstvím a plochami pro bydlení jakožto hranicím mezi veřejným a soukromým.
- Provéřit umožnění přístaveb stávajících staveb veřejného občanského vybavení do ploch veřejných prostranství.
- Respektovat ustanovení § 15 odst. 5 a § 20 odst. 5 vyhlášky č. 157/2024 Sb., v platném znění a ustanovení § 9 vyhlášky č. 146/2024 Sb., v platném znění.

C.5 Zelená infrastruktura

- Zelená infrastruktura je plánovaný, převážně spojitý systém ploch a jiných prvků vegetačních, vodních a pro hospodaření s vodou, přírodního a polopřírodního charakteru, které svým cílovým stavem umožňují nebo významně podporují plnění široké škály ekosystémových služeb a funkcí. Součástí je také ÚSES.
- Vytvořit podmínky pro ochranu a rozvoj zelené infrastruktury.

D. POŽADAVKY NA KONCEPCI USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

- ÚP bude respektovat přírodní hodnoty řešeného území v souladu se ZÚR a ÚAP. V případě, že způsob jejich ochrany a rozvoje není stanoven právními předpisy, ÚP jej explicitně stanoví.
- ÚP bude respektovat regionální biocentrum RBC 54 Husinec ze ZÚR a vymezení lokální úroveň ÚSES dle [plánu ÚSES ORP Prachatice \(GeoVision s.r.o., 2020\)](#).
- Respektovat zařazení obce do krajinných typů dle ZÚR i do krajinných oblastí a krajinných typů dle ÚAP.
- Respektovat záplavové území Blanice. Zastavitelné plochy do něj umisťovat pouze ve výjimečných a odůvodněných případech.
- Respektovat manipulační pásma vodních toků a pásmo 30 m od okraje lesa, ve kterých může dotčený orgán nebo správce lesa/toku výstavbu omezit nebo zakázat.
- Zohlednit plán společných zařízení komplexních pozemkových úprav, které byly ukončeny a zapsány do KN dne 21. 11. 2000.
- [Respektovat a zakreslit do Koordinačního výkresu hlavní odvodňovací zařízení \(4x\) a podrobná odvodňovací zařízení \(viz vyjádření Státního pozemkového úřadu v příloze\)](#).
- Respektovat limity v území obsažené v ÚAP (např. ochranné pásmo vodního zdroje, investice do půdy, zemědělská půda I. a II. třídy ochrany, haldy, poddolovaná území).
- Budou stanoveny podmínky pro zajištění ochrany ZPF jako základního přírodního bohatství naší země.
- Charakterizovat krajinný ráz řešeného území (nebo jeho jednotlivých částí) a stanovit explicitní podmínky pro jeho ochranu.

- U stanovování podmínek využití ploch s RZV nezastavěného území vycházet z § 122 stavebního zákona. Lze však přistoupit k vyloučení některých uvedených staveb a činností, které jsou v tomto ustanovení zahrnuty s ohledem na veřejný zájem (např. ochrana přírodních hodnot, krajinného rázu, ochrany ZPF atp.).
- Dbát, aby podmínky využití ploch s RZV v nezastavěném území byly v maximální míře předvídatelné. Zaměřit se při tom na plošné a prostorové regulativy staveb přípustných v těchto plochách (např. stavby pro zemědělství přípustné v nezastavěném území, včelíny atp.).
- V rámci ploch s RZV v nezastavěném území připustit oplocování pouze v odůvodněných případech (např. ohrazení pro chovné účely). Zasadit se o zachování co nejvyšší míry prostupnosti krajiny pro člověka i zvěř.
- Nepředpokládá se vymezení rozvojových ploch pro pobytovou rekreaci. Naplnit rekreační poptávku lze v rámci stávajícího bytového fondu formou chalupaření (druhé bydlení).
- Minimalizace fragmentace nezastavěného území (krajiny) bude zajištěna tím, že zastavitelné plochy budou vymezeny v návaznosti na zastavěné území.
- Zabývat se problémy identifikovanými ÚAP spojené s krajinou a pokusit se vytvořit podmínky pro jejich řešení.
- Stanovit podmínky využití ÚSES takovým způsobem, aby nemohla být narušena obnova ekosystémů a ekostabilizačních funkcí – neumožnit změnu druhu pozemku s vyšším stupněm ekologické stability za pozemek s nižším stupněm ekologické stability.
- Umožnit realizaci protierozních a protierozních opatření, opatření ke zlepšení hospodaření s vodami, opatření pro zvyšování retence vody v krajině, revitalizační a renaturační zásahy atp. ve všech plochách nezastavěného území.
- Na pohledově exponovaných horizontech a územích vymežovat zastavitelné plochy pouze ve velmi výjimečných a odůvodněných případech a pouze za podmínky stanovení opatření minimalizujících negativní vliv na krajinný ráz.
- Identifikovat a ctít esteticky hodnotné průhledy v rámci obce a také dálkové výhledy do krajiny.

E. POŽADAVKY NA PROVĚŘENÍ VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, ASANACÍ A STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU

Veřejně prospěšné stavby nebo veřejně prospěšná opatření budou vymezeny dle potřeby v souladu s platným stavebním zákonem. Vymezení každé veřejně prospěšné stavby nebo veřejně prospěšného opatření bude řádně odůvodněno, neboť její vymezení lze vnímat jako nezanedbatelný zásah do práv vlastníků pozemků a staveb dotčených jejich vymezením. Vymezení asanací nebo opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu není vyžadováno.

ÚP vymezí jako veřejně prospěšnou stavbu koridory ze ZÚR:

- koridor Ee8 – VVN 110 kV Těšovice – Volary, včetně elektrické stanice 110/22kV
- koridor Ep6 – VTL plynovod Prachatice – Záblatí

F. POŽADAVKY NA PROVĚŘENÍ VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH BUDE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO VYDÁNÍM REGULAČNÍHO PLÁNU, ZPRACOVÁNÍM ÚZEMÍ STUDIE, UZAVŘENÍM PLÁNOVACÍ SMLOUVY NEBO ARCHITEKTONICKOU NEBO URBANISTICKOU SOUTĚŽÍ

V případě potřeby budou vymezeny plochy, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním území studie. A to například v případech, kdy bude vymezena rozsáhlejší zastavitelná plocha, u níž nebude řešení jednoznačné (např. dopravní obsluha, vedení sítí technické infrastruktury atp.). Pokud takové plochy budou vymezeny, bude jednoznačně stanoveno, do jakého data bude území studie zpracována a schválena k využití. Nejzazší taková lhůta bude do 5 let od předpokládaného vydání územního plánu. Současně bude nastíněno, co bude územní studie řešit.

Vymezení ploch nebo koridorů, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, uzavřením plánovací smlouvy nebo architektonickou či urbanistickou soutěží se nepředpokládá.

G. POŽADAVKY NA VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV

Územní rezervy budou vymezeny dle potřeby. Pokud dojde k jejich vymezení, bude explicitně uvedeno, jakým způsobem je lze nebo nelze využívat.

H. POŽADAVKY NA ZPRACOVÁNÍ VARIANT ŘEŠENÍ

Zpracování variant řešení se vzhledem k relativní jednoduchosti řešeného území nepředpokládá.

I. POŽADAVKY NA ZPRACOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU S PRVKY REGULAČNÍHO PLÁNU

Územní plán bude obsahovat prvky regulačního plánu, díky čemuž budou moci být upřesněny požadavky na žádoucí regulaci struktury a ztvárnění zástavby (např. uliční a stavební čára, definice pojmů, které nejsou definovány stavebním zákonem nebo jinými právními předpisy – např. podkroví, tvar a orientace střech, přípustné půdorysy staveb atp.) tak, aby byly vytvořeny podmínky pro předvídatelné rozhodování o změnách v území a zajištěna urbanistická kvalita prostředí obce. Výše uvedený výčet prvků regulačního plánu nemusí být definitivní, bude sloužit pouze jako vodítko pro projektanta územního plánu, který jej bude moci dle své úvahy zúžit nebo rozšířit.

J. POŽADAVKY NA VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH VLIVŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ

Ve stanovisku odboru životního prostředí, zemědělství a lesnictví KrÚ Jihočeského kraje č.j. KUJCK 139026/2025 ze dne 12. 12. 2025 bylo konstatováno, že předložený návrh zadání nemůže mít samostatně nebo ve spojení s jinými záměry nebo koncepcemi významný vliv na předměty ochrany nebo celistvost evropsky významných lokalit nebo ptačích oblastí.

Ve stanovisku odboru životního prostředí, zemědělství a lesnictví KrÚ Jihočeského kraje č.j. KUJCK 141335/2025 ze dne 18. 12. 2025 bylo konstatováno, že není požadováno ve fázi zadání zpracování vyhodnocení vlivů na životní prostředí (tzv. SEA).

Z výše uvedených důvodů nebude zpracováno vyhodnocení vlivů návrhu územního plánu na udržitelný rozvoj území.

K. UPŘESNĚNÍ NEBO DOPLNĚNÍ USPOŘÁDÁNÍ OBSAHU NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU A JEHO ODŮVODNĚNÍ

Obsah a struktura územního plánu a jeho odůvodnění bude odpovídat příloze č. 8 stavebního zákona. Součástí textové i grafické části ÚP bude předtištěný záznam o účinnosti.

V jednotlivých fázích bude projektantem ÚP provedena kontrola souladu s jednotným standardem. Součástí odůvodnění bude protokol z kontroly souladu ÚP s jednotným standardem. Současně bude pořizovateli odevzdán návrh ÚP pro projednání i vydání ve formě ZIP balíčků obsahující všechny náležitosti potřebné k provedení řádné kontroly souladu s jednotným standardem.

Budou respektovány zájmy Ministerstva obrany způsobem uvedeným v jeho vyjádření (viz příloha zadání).

Přílohy:

- stanovisko SEA
- stanovisko Natura 2000
- vyjádření Ministerstva obrany
- vyjádření Státního pozemkového úřadu