ODŮVODNĚNÍ

ÚZEMNÍ PLÁN

ZÁBRDÍ

SPOLEČNÉ JEDNÁNÍ A VEŘEJNÉ PROJEDNÁNÍ

ÚZEMNÍ PLÁN ZÁBRDÍ

Zpracovatel:
PRO-PLANS s.r.o., Ing. arch. Filip Dubský, Nerudova 945/36, 370 04 České Budějovice

Objednatel:
Obec Zábrdí

Pořizovatel:
Obecní úřad Zábrdí

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI

správního orgánu, který územní plán vydal:
Zastupitelstvo obce Zábrdí

datum nabytí účinnosti územního plánu:
-

pořizovatel:
Obecní úřad Zábrdí

oprávněná úřední osoba pořizovatele:
Mgr. Zdeněk Kundera

ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU

1 STRUČNÝ POPIS POSTUPU POŘÍZENÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU 7
2 VYHODNOCENÍ SOULADU S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ A S POŽADAVKY TOHOTO ZÁKONA 8
2.1 POSOUZENÍ SOULADU S CÍLI ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ 8
2.1.1 Soulad s cílem územního plánování uvedeným v § 38 odst. 1 stavebního zákona 8
2.1.2 Soulad s cílem územního plánování uvedeným v § 38 odst. 2 stavebního zákona 8
2.1.3 Soulad s cílem územního plánování uvedeným v § 38 odst. 3 stavebního zákona 8
2.1.4 Soulad s cílem územního plánování uvedeným v § 38 odst. 4 stavebního zákona 9
2.1.5 Soulad s cílem územního plánování uvedeným v § 38 odst. 5 stavebního zákona 9
2.2 ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ 9
2.2.1 Soulad s úkolem územního plánování uvedeným v § 39 písm. a) stavebního zákona 9
2.2.2 Soulad s úkolem územního plánování uvedeným v § 39 písm. b) stavebního zákona 10
2.2.3 Soulad s úkoly územního plánování uvedenými v § 39 písm. c), e) a h) stavebního zákona 10
2.2.4 Soulad s úkolem územního plánování uvedeným v § 39 písm. d) stavebního zákona 10
2.2.5 Soulad s úkolem územního plánování uvedeným v § 39 písm. g) stavebního zákona 10
2.2.6 Soulad s úkolem územního plánování uvedeným v § 39 písm. j) stavebního zákona 10
2.2.7 Soulad s úkoly územního plánování uvedenými v § 39 písm. l), a m) stavebního zákona 10
2.3 SOULAD S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA 11
2.3.1 Soulad s požadavky na vytváření podmínek pro udržitelný rozvoj území 11
2.3.2 Soulad s požadavky na ochranu hodnot území 11
2.3.3 Soulad s požadavky na hospodárné využívání zastavěného území a ochranu nezastavěného území 11
2.3.4 Soulad s požadavky na koncepci veřejné infrastruktury 11
2.3.5 Soulad s požadavky na koordinaci veřejných zájmů v území 11
2.3.6 Soulad s požadavky na obsah územního plánu 12
3 VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY JINÝCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ, POPŘÍPADĚ S VÝSLEDKEM ŘEŠENÍ ROZPORŮ 13
3.1 Obecný vztah návrhu k jiným právním předpisům 13
3.2 Stanoviska dotčených orgánů a jejich vypořádání 13
4 VYHODNOCENÍ SOULADU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A NADŘAZENOU ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ 14
4.1 Politika územního rozvoje ČR 14
4.2 Územní rozvojový plán 15
4.3 Zásady územního rozvoje Jihočeského kraje 15
4.3.1 Soulad s prioritami územního plánování kraje 15
4.3.2 Rozvojové oblasti a rozvojové osy 15
4.3.3 Specifické oblasti 16
4.3.4 Plochy a koridory nadmístního významu 16
4.3.5 Územní systém ekologické stability 16
4.3.6 Ochrana přírodních, kulturních a civilizačních hodnot 16
4.3.7 Krajina 16

4.3.8 Koordinace 16
4.4 Územní studie pořízené Krajským úřadem Jihočeského kraje 17
5 VYHODNOCENÍ SOULADU SE ZADÁNÍM 17
6 ZÁKLADNÍ INFORMACE O VÝSLEDCÍCH VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ, VČETNĚ VÝLEDKŮ VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ A POSOUZENÍ VLIVU NA PŘEDMĚT OCHRANY A CELISTVOST EVROPSKY VÝZNAMNÉ LOKALITY NEBO PTAČÍ OBLASTI 19
7 SDĚLENÍ, JAK BYLO ZOHLEDNĚNO VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ 20
8 STANOVISKO PŘÍSLUŠNÉHO ORGÁNU K VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ SE SDĚLENÍM, JAK BYLO ZOHLEDNĚNO S UVEDENÍM ZÁVAZNÝCH DŮVODŮ, POKUD NĚKTERÉ POŽADAVKY NEBO PODMÍNKY ZOHLEDNĚNY NEBYLY, A DALŠÍ ČÁSTI PROHLÁŠENÍ PODLE § 10G ODST. 5 ZÁKONA O POSUZOVÁNÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ 21
9 KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ, VČETNĚ ZDŮVODNĚNÍ VYBRANÉ VARIANTY A VYLOUČENÍ ZÁMĚRŮ PODLE § 122 ODST. 3 22
10 VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU OBSAŽENY V ZÁSADÁCH ÚZEMNÍHO ROZVOJE, S ODŮVODNĚNÍM POTŘEBY JEJICH VYMEZENÍ 36
11 VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH 37
12 VÝČET PRVKŮ REGULAČNÍHO PLÁNU, PŘÍPADNĚ S ODCHYLNĚ STANOVENÝMI POŽADAVKY NA VÝSTAVBU S ODŮVODNĚNÍM JEJICH VYMEZENÍ 38
13 VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA 40
13.1 Vyhodnocení důsledků na zemědělský půdní fond 40
13.2 Vyhodnocení důsledků na pozemky určené k plnění funkcí lesa 41
14 VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK, VČETNĚ JEHO ODŮVODNĚNÍ 42
15 POSOUZENÍ SOULADU ÚZEMNÍHO PLÁNU S JEDNOTNÝM STANDARDEM 43

ODŮVODNĚNÍ

1 STRUČNÝ POPIS POSTUPU POŘÍZENÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU

Pořizovatelem ÚP je ve smyslu § 46 odst. 2 písm. c) a § 46 odst. 1 písm. d) č. 283/2021 Sb., v platném znění (dále jen „stavební zákon“) Obecní úřad Zábrdí prostřednictvím osoby splňující kvalifikační požadavky pro územně plánovací činnost dle § 44 stavebního zákona, což bylo doloženo potvrzením Odboru regionálního rozvoje a územního plánování Krajského úřadu Jihočeského kraje č.j. KUJCK 58057/2025 ze dne 12. 5. 2025.

Dne 12. 6. 2025 Zastupitelstvo obce Zábrdí příslušné dle § 27 odst. 1 písm. stavebního zákona rozhodlo o pořízení územního plánu v souladu s § 87 odst. 1 písm. a) stavebního zákona z vlastního podnětu. Zastupitelstvo dále rozhodlo, že územní plán bude pořizován v souladu s § 26, § 46 odst. 1 písm. d) a odst. 2 písm. c) a za použití § 50 stavebního zákona prostřednictvím zástupce pořizovatele – Mgr. Zdeňkem Kunderou a dále, že určeným zastupitelem bude starosta obce – pan Zdeněk Půbal.

Ve spolupráci s určeným zastupitelem byl pořizovatelem v souladu s § 87 odst. 2 stavebního zákona sestaven návrh zadání. Ten byl projednán postupem dle § 89 stavebního zákona. K návrhu zadání uplatnil stanovisko Odbor životního prostředí, zemědělství a lesnictví Krajského úřadu Jihočeského kraje č.j. KUJCK/139026 ze dne 12. 12. 2025, ve kterém bylo uvedeno, že předložený návrh zadání nemůže mít samostatně nebo ve spojení s jinými záměry nebo koncepcemi významný vliv na předměty ochrany nebo celistvost evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti. Ve stanovisku č.j. KUJCK 141335/2025 téhož správního orgánu bylo konstatováno, že není požadováno ve fázi zadání zpracování vyhodnocení vlivů na životní prostředí (tzv. SEA).

Pořizovatel v součinnosti s určeným zastupitelem v souladu s § 90 odst. 1 stavebního zákona zadání územního plánu dle výsledků projednání upravil a dne 27. 1. 2026 jej předal zastupitelstvu obce ke schválení. Zastupitelstvo obce Zábrdí příslušné dle § 27 odst. 1 písm. b) stavebního zákona schválilo za použití § 90 odst. 1 stavebního zákona zadání Územního plánu Zábrdí dne 3. 2. 2026. Schválené zadání bylo poté dne 5. 2. 2026 předáno projektantovi územního plánu jako podklad pro vypracování návrhu územního plánu. Zadání bylo zveřejněno v Národním geoporálu územního plánování a rovněž za použití § 334b odst. 3 stavebního zákona na webu obce Zábrdí. Adresa zveřejnění zadání byla oznámena nadřízenému orgánu dne 13. 2. 2026.

2 VYHODNOCENÍ SOULADU S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ A S POŽADAVKY TOHOTO ZÁKONA

2.1 POSOUZENÍ SOULADU S CÍLI ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ

Návrh Územního plánu Zábrdí naplňuje jednotlivé cíle územního plánování stanovené v § 38 stavebního zákona. Navržené řešení vytváří podmínky pro udržitelný rozvoj území, chrání přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, zajišťuje hospodárné využití zastavěného území a omezuje nežádoucí rozvoj sídla do volné krajiny. Současně vytváří podmínky pro přiměřený rozvoj bydlení a veřejné infrastruktury odpovídající charakteru a potřebám obce Zábrdí.

2.1.1 SOULAD S CÍLEM ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ UVEDENÝM V § 38 ODST. 1 STAVEBNÍHO ZÁKONA

Cílem územního plánování je soustavně a komplexně řešit funkční využití území, stanovovat zásady jeho funkčního a prostorového uspořádání a vytvářet předpoklady pro udržitelný rozvoj území spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, hospodářský rozvoj a soudržnost společenství obyvatel území.

Návrh územního plánu Zábrdí stanovuje komplexní koncepci rozvoje území obce prostřednictvím urbanistické koncepce, koncepce veřejné infrastruktury a koncepce uspořádání krajiny. Rozvoj sídla je navržen v omezeném rozsahu odpovídajícím velikosti a charakteru obce. Návrh vytváří podmínky pro přiměřený rozvoj bydlení, ochranu hodnot krajiny a zachování sociální stability obce. Vymezené zastavitelné plochy umožňují rozvoj obytné funkce obce, aniž by docházelo k nepřiměřeným zásahům do krajiny nebo ke vzniku neúměrných nároků na veřejnou infrastrukturu. Návrh tak vytváří předpoklady pro vyvážený a dlouhodobě udržitelný rozvoj území.

2.1.2 SOULAD S CÍLEM ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ UVEDENÝM V § 38 ODST. 2 STAVEBNÍHO ZÁKONA

Územní plánování zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území a za tímto účelem vyhodnocuje potenciál rozvoje území a prognózy jeho dalšího vývoje.

Návrh územního plánu vychází z velikosti obce, její polohy, stávajícího demografického vývoje a rozvojových možností. Rozsah nových zastavitelných ploch odpovídá reálným potřebám obce a nepředstavuje nepřiměřené rezervy pro budoucí výstavbu. Územní plán předpokládá především stabilizaci obytné funkce sídla a zachování kvalitního venkovského prostředí při respektování přírodních a krajinných hodnot území.

2.1.3 SOULAD S CÍLEM ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ UVEDENÝM V § 38 ODST. 3 STAVEBNÍHO ZÁKONA

Cílem územního plánování je zvyšovat kvalitu vystavěného prostředí sídel, rozvíjet jejich identitu a vytvářet funkční a harmonické prostředí pro každodenní život obyvatel.

Návrh územního plánu je založen na ochraně a rozvoji identity obce Zábrdí jako tradičního jihočeského venkovského sídla. Nová výstavba je směrována do bezprostřední návaznosti na zastavěné území a je podrobena prostorovým regulativům, které chrání měřítko, strukturu a charakter zástavby. Stanovené požadavky na objemové řešení staveb, jejich výšku, zastřešení, minimální podíl zeleně a omezení počtu rodinných domů v jednotlivých rozvojových plochách zajišťují zachování harmonického obrazu sídla a kvalitního obytného prostředí.

2.1.4 SOULAD S CÍLEM ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ UVEDENÝM V § 38 ODST. 4 STAVEBNÍHO ZÁKONA

Územní plánování chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území a současně chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. Dále určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území, ochranu nezastavěného území a ochranu a rozvoj zelené infrastruktury. Zastavitelné plochy mají být vymezovány s ohledem na možnosti rozvoje území a míru využití zastavěného území.

Návrh územního plánu chrání identifikované přírodní hodnoty území, zejména přírodní památky Blanice, V polích a Zábrdská skála, evropsky významnou lokalitu Blanice a prvky územního systému ekologické stability. Současně chrání kulturní a urbanistické hodnoty sídla včetně kaple sv. Linharta, Zábrdského mlýna a historické struktury zástavby.

Zastavitelné plochy jsou vymezeny pouze v omezeném rozsahu a převážně v přímé návaznosti na zastavěné území. Územní plán nepřipouští plošné a nekoncepční rozšiřování sídla do volné krajiny. Významná část správního území zůstává součástí nezastavěného území s převahou zemědělských, lesních a přírodních ploch. Vymezením a ochranou prvků ÚSES, vodních toků, krajinné zeleně a sídelní zeleně jsou vytvořeny podmínky pro ochranu a rozvoj zelené infrastruktury.

2.1.5 SOULAD S CÍLEM ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ UVEDENÝM V § 38 ODST. 5 STAVEBNÍHO ZÁKONA

Orgány územního plánování koordinují veřejné zájmy v území a podněty na provedení změn v území, výstavbu a jiné činnosti ovlivňující rozvoj území a konkretizují ochranu veřejných zájmů.

Návrh územního plánu koordinuje požadavky na rozvoj bydlení, ochranu přírody a krajiny, ochranu kulturních hodnot, rozvoj veřejné infrastruktury a požadavky vyplývající z nadřazené územně plánovací dokumentace. Součástí návrhu jsou koridory technické infrastruktury převzaté ze Zásad územního rozvoje Jihočeského kraje, návrh plochy pro vodojem a návrh vodohospodářských opatření. Současně jsou respektovány limity využití území a požadavky vyplývající z ochrany přírody, krajiny a veřejné infrastruktury. Návrh tak vytváří vyvážené podmínky pro ochranu veřejných zájmů a současný rozvoj obce.

2.2 ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ

Návrh Územního plánu Zábrdí naplňuje zejména úkoly územního plánování uvedené v § 39 písm. a), b), c), d), e), g), h), j), l) a m) stavebního zákona. Návrh vytváří podmínky pro vyvážený a udržitelný rozvoj území, chrání jeho přírodní, kulturní a civilizační hodnoty, podporuje kvalitní bydlení a současně zajišťuje ochranu krajiny a hospodárné využívání území.

2.2.1 SOULAD S ÚKOLEM ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ UVEDENÝM V § 39 PÍSM. A) STAVEBNÍHO ZÁKONA

Návrh územního plánu vychází z podrobného vyhodnocení přírodních, kulturních a civilizačních hodnot řešeného území. Mezi přírodní hodnoty jsou zařazeny zejména přírodní památky Blanice, V polích a Zábrdská skála, evropsky významná lokalita Blanice a skladebné části územního systému ekologické stability. Kulturní hodnoty představuje zejména historická struktura obce, kaple sv. Linharta, Zábrdský mlýn, drobné sakrální stavby a krajinný obraz sídla. Civilizační hodnoty jsou reprezentovány zejména existující veřejnou infrastrukturou a vybaveností území. Návrh územního plánu tyto hodnoty respektuje a vytváří podmínky pro jejich ochranu a další rozvoj.

2.2.2 SOULAD S ÚKOLEM ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ UVEDENÝM V § 39 PÍSM. B) STAVEBNÍHO ZÁKONA

Územní plán stanovuje jednoznačnou koncepci rozvoje obce založenou na zachování identity malé venkovské obce a na přiměřeném rozvoji navazujícím na stávající sídelní strukturu. Součástí řešení je koncepce veřejné infrastruktury zahrnující dopravní a technickou infrastrukturu, včetně návrhu plochy pro vodojem a vymezení koridorů nadřazené technické infrastruktury. Současně je stanovena koncepce ochrany krajiny, založená na zachování souvislého krajinného rámce sídla, ochraně ekologicky významných území a stabilizaci zemědělské a lesní krajiny.

2.2.3 SOULAD S ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ UVEDENÝMI V § 39 PÍSM. C), E) A H) STAVEBNÍHO ZÁKONA

Návrh územního plánu prověřil rozvojové potřeby obce a vymezil zastavitelné plochy pouze v rozsahu odpovídajícím velikosti sídla, předpokládanému demografickému vývoji a reálným možnostem rozvoje. Rozvoj je soustředěn převážně do přímé návaznosti na zastavěné území a využívá stávající dopravní a technickou infrastrukturu. Rozsah zastavitelných ploch je proto hospodárný a nevytváří nadměrné nároky na veřejné rozpočty ani na zábor volné krajiny. Současně byly při návrhu jednotlivých zastavitelných ploch zohledněny okolní hodnoty území, charakter navazující zástavby i využitelnost sousedních pozemků.

2.2.4 SOULAD S ÚKOLEM ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ UVEDENÝM V § 39 PÍSM. D) STAVEBNÍHO ZÁKONA

Územní plán stanovuje podrobné podmínky prostorového uspořádání zástavby, které reagují na charakter tradiční venkovské zástavby Zábrdí. Regulována je zejména výška staveb, podlažnost, půdorysné uspořádání objektů, tvar střech, zastavitelnost pozemků a podíl zeleně. Současně jsou pro jednotlivé zastavitelné plochy stanoveny konkrétní limity počtu rodinných domů. Tím jsou vytvářeny podmínky pro zachování urbanistických a architektonických hodnot sídla a pro rozvoj kvalitního vystavěného prostředí.

2.2.5 SOULAD S ÚKOLEM ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ UVEDENÝM V § 39 PÍSM. G) STAVEBNÍHO ZÁKONA

Návrh územního plánu vytváří podmínky pro přiměřený rozvoj bydlení prostřednictvím zastavitelných ploch Z.1 až Z.6. Tyto plochy navazují na zastavěné území, umožňují postupný rozvoj obce a současně respektují její měřítko a charakter. Řešení podporuje stabilizaci obyvatelstva a zachování obytné funkce sídla, aniž by docházelo k narušení venkovského prostředí nebo krajinného rázu.

2.2.6 SOULAD S ÚKOLEM ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ UVEDENÝM V § 39 PÍSM. J) STAVEBNÍHO ZÁKONA

Návrh územního plánu koordinuje požadavky na rozvoj bydlení, ochranu přírody a krajiny, ochranu kulturních hodnot, rozvoj technické infrastruktury a požadavky vyplývající z nadřazené územně plánovací dokumentace. Do územního plánu byly zapracovány koridory technické infrastruktury nadmístního významu a současně byly respektovány limity využití území vyplývající zejména z ochrany přírody, vodních toků a systému ekologické stability. Návrh tak představuje vyvážené řešení jednotlivých veřejných zájmů v území.

2.2.7 SOULAD S ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ UVEDENÝMI V § 39 PÍSM. L), A M) STAVEBNÍHO ZÁKONA

Územní plán vytváří podmínky pro zadržování vody v krajině a pro zlepšování vodního režimu území. Za tímto účelem je vymezen koridor CNU.Vh1 určený pro vodohospodářská opatření zajišťující retenci, zpomalení odtoku a případné dočištění srážkových vod. Současně je podporována ochrana niv vodních toků, zachování krajinné zeleně, ekologicky stabilních ploch a prvků ÚSES. Navržené řešení tak přispívá ke zvýšení odolnosti území vůči dopadům klimatické změny, zejména vůči suchu a přívalovým srážkám

2.3 SOULAD S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA

Návrh Územního plánu Zábrdí byl zpracován a projednán v souladu s požadavky zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů. Územní plán respektuje požadavky na obsah a způsob pořizování územně plánovací dokumentace stanovené stavebním zákonem a jeho prováděcími právními předpisy.

2.3.1 SOULAD S POŽADAVKY NA VYTVÁŘENÍ PODMÍNEK PRO UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ

Návrh územního plánu vytváří podmínky pro udržitelný rozvoj území založený na vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, hospodářský rozvoj a soudržnost obyvatel území. Rozvoj obce je navržen v rozsahu odpovídajícím jejímu charakteru a postavení v sídelní struktuře. Navržené řešení současně chrání přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území a zachovává podmínky pro jejich další rozvoj.

2.3.2 SOULAD S POŽADAVKY NA OCHRANU HODNOT ÚZEMÍ

Územní plán respektuje požadavky stavebního zákona na ochranu přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území. Do řešení byly promítnuty limity využití území, ochranné režimy vyplývající ze zvláštních právních předpisů a identifikované hodnoty území.

Návrh chrání zejména přírodní památky Blanice, V polích a Zábrdská skála, evropsky významnou lokalitu Blanice, skladebné části územního systému ekologické stability, historickou strukturu sídla, kulturní dominanty obce a charakteristický obraz krajiny. Pro jednotlivé části území byly stanoveny podmínky využití, které umožňují jejich zachování a další rozvoj.

2.3.3 SOULAD S POŽADAVKY NA HOSPODÁRNÉ VYUŽÍVÁNÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A OCHRANU NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Při vymezování zastavitelných ploch byl uplatněn princip hospodárného využívání zastavěného území a ochrany volné krajiny. Nové rozvojové plochy jsou navrhovány převážně v návaznosti na zastavěné území a stávající veřejnou infrastrukturu. Rozsah zastavitelných ploch odpovídá potřebám obce a nepředstavuje nepřiměřený zásah do nezastavěného území.

Územní plán současně zachovává převládající zemědělský a přírodní charakter krajiny a vytváří podmínky pro ochranu ekologické stability, krajinného rázu a prostupnosti krajiny.

2.3.4 SOULAD S POŽADAVKY NA KONCEPCI VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

Součástí územního plánu je koncepce veřejné infrastruktury zahrnující dopravní infrastrukturu, technickou infrastrukturu, veřejná prostranství a občanské vybavení. Návrh vytváří podmínky pro zachování a rozvoj stávajících systémů dopravní a technické infrastruktury a současně umožňuje jejich budoucí rozvoj podle potřeb území.

Za tímto účelem jsou vymezeny zejména plocha pro vodojem, plocha dopravní infrastruktury sloužící jejímu napojení a koridory technické infrastruktury převzaté z nadřazené územně plánovací dokumentace.

2.3.5 SOULAD S POŽADAVKY NA KOORDINACI VEŘEJNÝCH ZÁJMŮ V ÚZEMÍ

Návrh územního plánu koordinuje požadavky na rozvoj bydlení, ochranu přírody a krajiny, ochranu kulturních hodnot, rozvoj veřejné infrastruktury a další veřejné zájmy uplatněné v průběhu pořizování územního plánu. Řešení respektuje limity využití území a požadavky dotčených orgánů uplatněné v procesu pořizování územně plánovací dokumentace.

2.3.6 SOULAD S POŽADAVKY NA OBSAH ÚZEMNÍHO PLÁNU

Územní plán obsahuje textovou a grafickou část v rozsahu požadovaném stavebním zákonem a prováděcími právními předpisy. Součástí návrhu jsou zejména urbanistická koncepce, koncepce veřejné infrastruktury, koncepce uspořádání krajiny, podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, vymezení zastavitelných ploch, koridorů, skladebných částí územního systému ekologické stability a veřejně prospěšných staveb. Grafická část dokumentace odpovídá požadavkům jednotného standardu územně plánovací dokumentace.

3 VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY JINÝCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ, POPŘÍPADĚ S VÝSLEDKEM ŘEŠENÍ ROZPORŮ

3.1 OBECNÝ VZTAH NÁVRHU K JINÝM PRÁVNÍM PŘEDPISŮM

Návrh Územního plánu Zábrdí byl zpracován v souladu s požadavky zvláštních právních předpisů, zejména předpisů na úseku ochrany přírody a krajiny, ochrany zemědělského půdního fondu, ochrany lesa, vodního hospodářství, ochrany kulturních hodnot, ochrany veřejného zdraví, dopravy a technické infrastruktury. Řešení územního plánu respektuje známé limity využití území evidované v územně analytických podkladech a další požadavky vyplývající z relevantních podkladů pro zpracování územního plánu.

Zvláštní pozornost byla věnována ochraně přírodních hodnot území, zejména přírodních památek Blanice, V polích a Zábrdská skála, evropsky významné lokality Blanice, ochraně zemědělského půdního fondu, ochraně lesních pozemků, respektování záplavového území Blanice a ochraně krajinného rázu. Návrh územního plánu současně respektuje koridory technické infrastruktury a další limity využití území vyplývající z právních předpisů a dostupných podkladů.

3.2 STANOVISKA DOTČENÝCH ORGÁNŮ A JEJICH VYPOŘÁDÁNÍ

Po společném jednání a veřejném projednání bude tato kapitola doplněna o vyhodnocení stanovisek dotčených orgánů, způsob jejich zohlednění v návrhu územního plánu a případné výsledky řešení rozporů.

4 VYHODNOCENÍ SOULADU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A NADŘAZENOU ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ

4.1 POLITIKA ÚZEMNÍHO ROZVOJE ČR

Územní plán Zábrdí je zpracován v souladu s Politikou územního rozvoje České republiky (úplné znění závazné od 1. 10. 2025). Návrh respektuje republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území a zohledňuje požadavky na ochranu přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území, ochranu krajiny, zemědělského půdního fondu, zvyšování retenční schopnosti krajiny a podporu ekologické stability území.

Správní území obce Zábrdí není součástí žádné rozvojové oblasti ani rozvojové osy vymezené Politikou územního rozvoje České republiky. Na území obce nejsou vymezeny ani koridory dopravní nebo technické infrastruktury republikového významu.

Území obce je součástí specifické oblasti SOB1 Šumava, vymezené z důvodu potřeby rozvíjet a využívat rekreační potenciál území při současném zachování vysokých přírodních a krajinných hodnot a podpory udržitelného hospodářského a sociálního rozvoje. PÚR stanovuje pro tuto oblast požadavek na vytváření podmínek pro rozvoj rekreace, cestovního ruchu, ekologického zemědělství, lesnictví a místních tradičních hospodářských aktivit při respektování ochrany přírody a krajiny.

Územní plán tyto požadavky respektuje zejména zachováním venkovského charakteru sídla, ochranou přírodních a krajinných hodnot území, omezeným rozsahem zastavitelných ploch navazujících na zastavěné území, ochranou skladebných částí ÚSES a vytvořením podmínek pro zadržování vody v krajině. Současně vytváří podmínky pro přiměřený rozvoj bydlení a veřejné infrastruktury odpovídající velikosti a významu obce.

Politika územního rozvoje dále ukládá vytvářet podmínky pro zvýšení retenční schopnosti krajiny a adaptaci území na změnu klimatu. Tyto požadavky jsou naplněny zejména návrhem opatření ke zlepšení vodního režimu krajiny a ochranou nezastavěného území.

Lze konstatovat, že Územní plán Zábrdí je v souladu s Politikou územního rozvoje České republiky. Návrh respektuje republikové priority územního plánování a požadavky vyplývající z vymezení specifické oblasti SOB1 Šumava.

Území obce se současně nachází ve specifických oblastech SOB10 a SOB11 vymezených Politikou územního rozvoje České republiky pro prověřování možností rozvoje výroby energie z obnovitelných zdrojů. Územní plán se touto problematikou zabýval a vyhodnotil možnosti využití území pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů s ohledem na charakter řešeného území, jeho přírodní a krajinné hodnoty a ochranu krajinného rázu.

Vzhledem k vysokému podílu přírodně a krajinářsky cenných území, přítomnosti zvláště chráněných území, evropsky významných lokalit, významných krajinných prvků, skladebných částí územního systému ekologické stability a s ohledem na ochranu krajinného rázu podhůří Šumavy nebyly v územním plánu vymezeny samostatné zastavitelné plochy pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů ve volné krajině, ani akcelerační oblasti pro tyto zdroje.

Územní plán nevylučuje využívání obnovitelných zdrojů energie formou technických zařízení integrovaných do staveb, pokud nebude nepříznivě dotčen charakter sídla, krajinný ráz, přírodní hodnoty území ani další veřejné zájmy chráněné právními předpisy.

Lze proto konstatovat, že požadavek PÚR na prověření možností rozvoje obnovitelných zdrojů energie byl naplněn, přičemž s ohledem na charakter území nebyla shledána potřeba vymezovat nové samostatné plochy nebo koridory či oblasti pro jejich umisťování.

4.2 ÚZEMNÍ ROZVOJOVÝ PLÁN

Územní plán Zábrdí je zpracován v souladu s Územním rozvojovým plánem České republiky ve znění Změny č. 1a a změny č. 2, účinným od 25. srpna 2026.

V řešeném území nejsou Územním rozvojovým plánem vymezeny žádné zastavitelné plochy, transformační plochy, koridory dopravní infrastruktury ani další republikově významné záměry, jejichž ochranu nebo zpřesnění by bylo nutné v územním plánu řešit. Územní plán proto není s žádným z těchto záměrů v rozporu.

Územní plán respektuje republikově významné záměry technické infrastruktury převzaté do nadřazené územně plánovací dokumentace. Koridory technické infrastruktury CNZ.Ee8 a CNZ.Ep6 byly do územního plánu převzaty a zpřesněny způsobem, který zachovává jejich územní ochranu i možnost budoucí realizace.

Územní plán současně respektuje nadregionální územní systém ekologické stability vymezený Územním rozvojovým plánem. Řešení územního plánu zachovává návaznost skladebných částí ÚSES a nevytváří podmínky, které by mohly narušit funkčnost nebo kontinuitu nadregionálních vazeb v území.

Územní rozvojový plán nevymezuje v řešeném území akcelerační oblasti pro rozvoj obnovitelných zdrojů energie ani územní rezervy. Návrh územního plánu je proto s ÚRP v souladu i v této oblasti.

Lze konstatovat, že Územní plán Zábrdí je v souladu s Územním rozvojovým plánem České republiky ve znění Změny č. 1a a změny č. 2 a respektuje všechny záměry a požadavky, které se řešeného území dotýkají.

4.3 ZÁSADY ÚZEMNÍHO ROZVOJE JIHOČESKÉHO KRAJE

Územní plán Zábrdí je zpracován v souladu se aktuálním zněním Zásad územního rozvoje Jihočeského kraje, tedy se Zásadami územního rozvoje Jihočeského kraje ve znění jejich 1., 2., 3., 4a., 4b., 5., 6., 7., 8., 9., 11. a 13. aktualizace.

4.3.1 SOULAD S PRIORITAMI ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ KRAJE

Návrh územního plánu respektuje priority územního plánování Jihočeského kraje stanovené v ZÚR. Územní plán vytváří podmínky pro zachování ekologicky stabilní krajiny, ochranu přírodních hodnot, hospodárné využívání území a ochranu zemědělského půdního fondu. Současně podporuje zachování venkovského charakteru sídla, ochranu krajinného rázu a vytváří podmínky pro zvýšení retenční schopnosti území prostřednictvím navrženého koridoru vodohospodářských opatření CNU.Vh1.

4.3.2 ROZVOJOVÉ OBLASTI A ROZVOJOVÉ OSY

Správní území obce Zábrdí není součástí žádné rozvojové oblasti ani rozvojové osy vymezené Zásadami územního rozvoje Jihočeského kraje.

4.3.3 SPECIFICKÉ OBLASTI

Správní území obce Zábrdí není součástí specifické oblasti republikového významu SOB1 Šumava ve zpřesněné podobě dané Zásadami územního rozvoje Jihočeského kraje.

4.3.4 PLOCHY A KORIDORY NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU

ZÚR na území obce vymezují koridor technické infrastruktury Ee8 – VVN 110 kV Těšovice - Volary včetně elektrické stanice 110/22 kV. Tento koridor je do územního plánu převzat a zpřesněn jako koridor CNZ.Ee8. Územní plán vytváří podmínky pro realizaci záměru a neobsahuje řešení, které by jeho budoucí realizaci znemožňovalo nebo podstatně omezovalo.

Dále je na území obce vymezen koridor Ep6 – VTL plynovod Prachatice - Záblatí, který je do územního plánu převzat jako koridor CNZ.Ep6. Podmínky využití koridoru umožňují realizaci záměru v souladu s požadavky ZÚR.

4.3.5 ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY

ZÚR vymezují na území obce regionální biocentrum RBC 54 Husinec a regionální biokoridor RBK 157 Husinec - Blanice. Tyto prvky byly do územního plánu převzaty a zpřesněny. Současně byly stanoveny podmínky využití ploch ÚSES směřující k zachování a posílení jejich ekologické funkce. Navržené zastavitelné plochy do regionálních prvků ÚSES nezasahují způsobem, který by narušoval jejich funkčnost nebo kontinuitu.

4.3.6 OCHRANA PŘÍRODNÍCH, KULTURNÍCH A CIVILIZAČNÍCH HODNOT

Územní plán respektuje zásady ochrany přírodních, kulturních a civilizačních hodnot stanovené ZÚR. Návrh chrání zejména přírodní památku Blanice, přírodní památku V polích, přírodní památku Zábrdská skála, evropsky významnou lokalitu Blanice a navazující prvky ÚSES. Současně chrání historickou strukturu sídla a krajinný ráz území.

4.3.7 KRAJINA

Dle Zásad územního rozvoje Jihočeského kraje zasahují do správního území obce Zábrdí dva typy krajin, a to krajina lesopolní a krajina lesní. Pro oba typy krajin je stanovena cílová charakteristika spočívající v zachování jejich charakteru a základních hodnot. ZÚR současně požadují zachování krajinné rozmanitosti, ochranu krajinného rázu, podporu retenční schopnosti území a respektování cenných architektonických a urbanistických znaků sídel.

Územní plán tyto požadavky naplňuje zejména omezeným rozsahem zastavitelných ploch, jejich soustředěním do přímé návaznosti na zastavěné území, ochranou volné krajiny, vymezením a ochranou skladebných částí územního systému ekologické stability a podporou opatření ke zlepšení vodního režimu krajiny. Současně vytváří podmínky pro zachování tradičního venkovského charakteru sídla a jeho harmonického vztahu k okolní krajině.

4.3.8 KOORDINACE

Územní plán respektuje požadavky ZÚR na koordinaci územně plánovací činnosti obcí. Koridory technické infrastruktury CNZ.Ee8 a CNZ.Ep6 byly zpřesněny způsobem, který zachovává jejich nadmístní význam a návaznost na sousední správní území. Regionální prvky ÚSES byly převzaty a zpřesněny při zachování jejich funkčnosti a kontinuity. Územní plán současně vytváří podmínky pro zvýšení retenční schopnosti krajiny, zachování prostupnosti území a ochranu krajinného rázu v souladu s požadavky ZÚR.

Závěr

Lze konstatovat, že Územní plán Zábrdí je v souladu se Zásadami územního rozvoje Jihočeského kraje. Územní plán respektuje vymezené koridory technické infrastruktury, regionální prvky územního systému ekologické stability, požadavky vyplývající ze zařazení území do specifické oblasti SOB1 Šumava i zásady ochrany přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území.

4.4 ÚZEMNÍ STUDIE POŘÍZENÉ KRAJSKÝM ÚŘADEM JIHOČESKÉHO KRAJE

Pro správní území obce Zábrdí je relevantní Územní studie krajiny Jihočeského kraje, schválená jako územně plánovací podklad Jihočeského kraje. Území obce náleží převážně do Prachatické krajinné oblasti, jejíž cílovou kvalitou je zachování dynamické a výrazně členité krajiny s mozaikou různých způsobů využití území, vysokým podílem trvalé vegetace, drobných krajinných struktur a menších sídel venkovského typu. Součástí cílových kvalit je rovněž ochrana krajiny údolí Blanice a zachování pohledově cenného rámce podhůří Šumavy.

Územní plán tyto cílové kvality respektuje. Nové zastavitelné plochy jsou vymezeny pouze v omezeném rozsahu a v návaznosti na zastavěné území sídla Zábrdí. Nedochází ke vzniku nových izolovaných sídelních struktur ani k rozvoji zástavby ve volné krajině. Rozvoj obce je soustředěn do přímé návaznosti na stávající urbanistickou strukturu sídla a odpovídá jeho venkovskému charakteru.

Územní plán zachovává převládající krajinnou strukturu území, chrání přírodní hodnoty, lesní porosty, prvky územního systému ekologické stability a významné krajinné prvky. Současně vytváří podmínky pro zachování mozaiky lesních porostů, zemědělských ploch, trvalých travních porostů a krajinné zeleně, která je jedním z charakteristických znaků Prachatické krajinné oblasti.

Územní studie krajiny doporučuje podporovat opatření zvyšující retenční, akumulační a infiltrační schopnost území, podporovat revitalizace vodních toků a niv a zachovat mozaiku různých způsobů využití území s vysokým podílem trvalé vegetace a drobných krajinných struktur. Tyto požadavky územní plán naplňuje zejména vymezením koridoru CNU.Vh1 pro opatření ke zvýšení retenční schopnosti krajiny, ochranou údolní nivy Blanice, vymezením skladebných částí ÚSES a zachováním vysokého podílu nezastavěných ploch krajiny.

Územní studie krajiny dále požaduje minimalizovat fragmentaci lesních komplexů a chránit estetické hodnoty krajiny, zejména krajinnou osu řeky Blanice a pohledově významný rámec podhůří Šumavy. Územní plán nevymezuje žádné nové stavby ani koridory, které by vedly k významné fragmentaci lesních porostů nebo narušení krajinného rázu. Současně stanovuje podmínky prostorového uspořádání a prvky regulačního plánu směřující k zachování charakteru sídla a harmonického vztahu sídla a krajiny.

Lze konstatovat, že Územní plán Zábrdí je s Územní studií krajiny Jihočeského kraje v souladu a vytváří podmínky pro zachování a další rozvoj cílových kvalit krajiny stanovených pro Prachatickou krajinnou oblast.

5 VYHODNOCENÍ SOULADU SE ZADÁNÍM

Návrh Územního plánu Zábrdí byl zpracován v souladu se Zadáním Územního plánu Zábrdí schváleným Zastupitelstvem obce Zábrdí dne 3. 2. 2026. Při zpracování návrhu byly respektovány požadavky obsažené v zadání a jednotlivé požadavky byly prověřeny a promítnuty do navrženého řešení v rozsahu odpovídajícím charakteru řešeného území a výsledkům provedených průzkumů a rozborů.

Návrh územního plánu naplnil požadavky na ochranu a rozvoj přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území, zachování charakteru venkovského sídla a ochranu krajinného rázu. V souladu se zadáním byly identifikovány a chráněny nejvýznamnější přírodní hodnoty území, zejména přírodní památky Blanice, V polích a Zábrdská skála, evropsky významná lokalita Blanice, skladebné části územního systému ekologické stability a další hodnoty území. Současně byla stanovena koncepce ochrany kulturních, urbanistických a civilizačních hodnot obce.

V souladu se zadáním byla urbanistická koncepce založena na zachování stávající sídelní struktury a na přiměřeném rozvoji navazujícím na zastavěné území. Zastavitelné plochy byly vymezeny v omezeném rozsahu odpovídajícím velikosti obce, jejím rozvojovým možnostem a požadavku na ochranu krajiny a zemědělského půdního fondu. Některé plochy oproti zadání byly vyhodnoceny jako nevhodné z důvodu nadbytečnosti zastavitelných ploch anebo nevhodné urbanistické uspořádání oproti konceptu navrženého územního plánu. Součástí návrhu jsou rovněž prvky regulačního plánu a podrobnější prostorové regulativy směřující k ochraně charakteru sídla a kvalitního vystavěného prostředí.

Koncepce veřejné infrastruktury respektuje stávající dopravní a technickou infrastrukturu a vytváří podmínky pro její další rozvoj. V souladu se zadáním byl prověřen a vymezen prostor pro vodojem a jeho dopravní napojení. Do územního plánu byly převzaty a zpřesněny koridory technické infrastruktury Ee8 a Ep6 vyplývající ze Zásad územního rozvoje Jihočeského kraje.

V oblasti uspořádání krajiny návrh respektuje požadavky zadání na ochranu krajinného rázu, zachování prostupnosti krajiny, ochranu zemědělského půdního fondu, ochranu přírody a podporu ekologické stability území. V souladu se zadáním byly vytvořeny podmínky pro realizaci opatření zvyšujících retenční schopnost krajiny a zlepšujících vodní režim území, zejména prostřednictvím vymezení koridoru CNU.Vh1. Současně byly vytvořeny podmínky pro ochranu územního systému ekologické stability a přírodně hodnotných částí krajiny.

Územní plán dále naplnil požadavek zadání na ochranu krajinného rázu a na koordinaci rozvoje obnovitelných zdrojů energie s ochranou přírodních a krajinářských hodnot území. V souladu se zadáním byly v plochách nezastavěného území vyloučeny fotovoltaické a větrné elektrárny, přičemž využití obnovitelných zdrojů energie je umožněno zejména na stavbách a v zastavěném území způsobem respektujícím charakter řešeného území.

V průběhu pořizování územního plánu byly rovněž posouzeny požadavky Ministerstva obrany na zapracování textových ustanovení týkajících se vyjmenovaných druhů staveb podléhajících závaznému stanovisku Ministerstva obrany na celém správním území obce. Tyto požadavky nebyly do návrhu územního plánu převzaty, neboť byly vyhodnoceny jako požadavky přesahující zákonem stanovený obsah územně plánovací dokumentace. Požadované informace se netýkají navrženého řešení územního plánu ani jeho odůvodnění, ale představují informaci o postupech při navazujících správních řízeních. Obdobný rozpor byl řešen při pořizování Územního plánu Pístina, kdy bylo v rámci dohody mezi Ministerstvem pro místní rozvoj a Ministerstvem obrany konstatováno, že stavební zákon ani jiný právní předpis neobsahuje zmocnění, které by umožňovalo požadovat doplnění odůvodnění územního plánu o takový text, a že správní orgány mohou uplatňovat své pravomoci pouze v rozsahu stanoveném zákonem. Ministerstvo obrany proto v uvedeném případě od svého požadavku ustoupilo. Návrh Územního plánu Zábrdí z tohoto důvodu tyto požadavky nepřebírá a vychází z právního názoru potvrzeného dohodou ústředních správních úřadů při řešení rozporu ve věci Územního plánu Pístina. Nepřevzetí výše uvedeného textového požadavku proto nepředstavuje rozpor s ochranou zájmů obrany státu, ale reflektuje zákonem stanovený obsah územně plánovací dokumentace

Na základě výše uvedeného lze konstatovat, že návrh Územního plánu Zábrdí je v souladu se schváleným zadáním a naplňuje jeho hlavní cíle a požadavky.

6 ZÁKLADNÍ INFORMACE O VÝSLEDCÍCH VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ, VČETNĚ VÝLEDKŮ VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ A POSOUZENÍ VLIVU NA PŘEDMĚT OCHRANY A CELISTVOST EVROPSKY VÝZNAMNÉ LOKALITY NEBO PTAČÍ OBLASTI

Vyhodnocení vlivů Územního plánu Zábrdí na udržitelný rozvoj území nebylo zpracováno, neboť jeho pořízení nebylo v průběhu projednávání návrhu zadání požadováno.

Krajský úřad Jihočeského kraje, odbor životního prostředí, zemědělství a lesnictví, ve svém stanovisku č. j. KUJCK 141335/2025 ze dne 18. 12. 2025 konstatoval, že návrh Územního plánu Zábrdí není nutné posoudit z hlediska vlivů na životní prostředí podle příslušných ustanovení právních předpisů a nepožadoval zpracování vyhodnocení vlivů na životní prostředí (SEA). Z tohoto důvodu nebylo zpracováno vyhodnocení vlivů návrhu územního plánu na životní prostředí.

Současně Krajský úřad Jihočeského kraje, odbor životního prostředí, zemědělství a lesnictví, ve stanovisku č. j. KUJCK 139026/2025 ze dne 12. 12. 2025 vyloučil významný vliv návrhu Územního plánu Zábrdí samostatně nebo ve spojení s jinými záměry nebo koncepcemi na předměty ochrany nebo celistvost evropsky významných lokalit a ptačích oblastí soustavy Natura 2000. Z tohoto důvodu nebylo zpracováno posouzení vlivu na evropsky významné lokality a ptačí oblasti podle zákona o ochraně přírody a krajiny.

Vzhledem k tomu, že nebylo požadováno zpracování vyhodnocení vlivů na životní prostředí a současně byl vyloučen významný vliv na evropsky významné lokality a ptačí oblasti, nebylo zpracováno ani vyhodnocení vlivů Územního plánu Zábrdí na udržitelný rozvoj území.

7 SDĚLENÍ, JAK BYLO ZOHLEDNĚNO VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ

Vyhodnocení vlivů Územního plánu Zábrdí na udržitelný rozvoj území nebylo zpracováno. Z tohoto důvodu nebyly do návrhu územního plánu promítány žádné závěry ani doporučení vyplývající z vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území.

8 STANOVISKO PŘÍSLUŠNÉHO ORGÁNU K VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ SE SDĚLENÍM, JAK BYLO ZOHLEDNĚNO S UVEDENÍM ZÁVAZNÝCH DŮVODŮ, POKUD NĚKTERÉ POŽADAVKY NEBO PODMÍNKY ZOHLEDNĚNY NEBYLY, A DALŠÍ ČÁSTI PROHLÁŠENÍ PODLE § 10G ODST. 5 ZÁKONA O POSUZOVÁNÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ

Vyhodnocení vlivů Územního plánu Zábrdí na životní prostředí nebylo zpracováno.

Krajský úřad Jihočeského kraje, odbor životního prostředí, zemědělství a lesnictví, ve stanovisku č. j. KUJCK 141335/2025 ze dne 18. 12. 2025 neuplatnil požadavek na zpracování vyhodnocení vlivů územního plánu na životní prostředí podle zákona o posuzování vlivů na životní prostředí.

Vzhledem k tomu, že vyhodnocení vlivů na životní prostředí nebylo zpracováno, nebylo vydáno stanovisko příslušného orgánu podle § 10g zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, ve znění pozdějších předpisů. Z tohoto důvodu nejsou součástí odůvodnění informace o způsobu zohlednění stanoviska, důvodech nezohlednění jeho podmínek ani další části prohlášení podle § 10g odst. 5 uvedeného zákona.

9 KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ, VČETNĚ ZDŮVODNĚNÍ VYBRANÉ VARIANTY A VYLOUČENÍ ZÁMĚRŮ PODLE § 122 ODST. 3

1. Odůvodnění vymezení zastavěného území v obci

Zastavěné území bylo v územním plánu vymezeno ke dni 20. 4. 2026 v souladu s příslušnými ustanoveními stavebního zákona na základě aktuálního stavu využití území zjištěného v průběhu zpracování návrhu územního plánu. Datem vymezení zastavěného území byl stanoven den zahájení zpracování návrhu územního plánu projektantem, který představuje rozhodný časový okamžik pro zachycení stavu území, ze kterého návrh územního plánu vychází.

Při vymezení zastavěného území byly prověřeny všechny zastavěné stavební pozemky, stavební proluky, pozemní komunikace a další pozemky naplňující zákonné znaky zastavěného území. Vymezení bylo provedeno nad aktuální katastrální mapou a bylo ověřeno terénním průzkumem a dostupnými údaji o skutečném využití území.

Vymezení zastavěného území bylo provedeno s cílem zachytit skutečný stav využití území před zahájením návrhu rozvojových změn, aby byly jednotlivé zastavitelné plochy posuzovány vůči objektivně stanovené hranici stávajícího sídla.

Takto vymezené zastavěné území představuje stabilizovaný rámec sídla Zábrdí, který odpovídá skutečnému stavu území v době zpracování návrhu územního plánu a vytváří jednoznačný podklad pro navazující návrh zastavitelných ploch a regulaci rozvoje obce. Nové zastavitelné plochy byly následně navrženy převážně v přímé návaznosti na takto vymezené zastavěné území.

2. Odůvodnění stanovení základní koncepce rozvoje území obce

Základní koncepce rozvoje území obce Zábrdí vychází z postavení obce v sídelní struktuře regionu, z jejích prostorových možností a zejména z mimořádné koncentrace přírodních hodnot nacházejících se na správním území obce. Územní plán proto staví na principu zachování identity malé venkovské obce a na přiměřeném, prostorově omezeném rozvoji navazujícím na stávající sídelní strukturu.

Obec Zábrdí představuje stabilizované venkovské sídlo s dochovanou historickou strukturou zástavby, výraznou vazbou na okolní krajinu a omezenými rozvojovými možnostmi. Řešené území je současně ovlivněno existencí přírodně mimořádně hodnotných lokalit, zejména přírodní památky Blanice, evropsky významné lokality Blanice, přírodní památky V polích a přírodní památky Zábrdská skála. Tyto hodnoty představují jeden z hlavních limitů využití území a současně jeden z nejvýznamnějších identitotvorných prvků obce. Z tohoto důvodu nebyla základní koncepce rozvoje založena na intenzivním rozšiřování sídla, ale na ochraně krajinného rámce a stabilizaci stávající sídelní struktury.

Rozvoj obce je navržen především formou doplnění zastavěného území a jeho bezprostředního okolí. Nové zastavitelné plochy byly vymezeny v omezeném rozsahu odpovídajícím velikosti obce, předpokládaným potřebám obyvatel a možnostem veřejné infrastruktury. Oproti běžným rozvojovým trendům nebylo cílem vytvářet rozsáhlé rozvojové rezervy, ale umožnit postupný a přiměřený rozvoj sídla při zachování jeho dosavadního charakteru a měřítka.

Při formulaci základní koncepce byla věnována zvláštní pozornost vztahu sídla a krajiny. Územní plán vychází ze skutečnosti, že hodnotou území není pouze samotná zástavba obce, ale také dochovaná struktura volné krajiny, otevřené pohledové horizonty, údolí řeky Blanice a historicky vzniklé vazby mezi sídlem a okolní zemědělskou krajinou. Proto je rozvoj směrován výhradně do lokalit navazujících na stávající zástavbu a nejsou vytvářeny nové izolované urbanizační enklávy ve volné krajině.

Součástí základní koncepce je rovněž ochrana identifikovaných kulturních a urbanistických hodnot sídla. Zachována má být historická půdorysná struktura obce, její tradiční měřítko, charakter zástavby i významné krajinné a kulturní dominanty. Stanovené prostorové regulativy proto směřují k tomu, aby nová výstavba byla schopna přirozeně navázat na stávající prostředí a nenarušovala obraz obce v krajině.

Významnou součástí koncepce rozvoje je rovněž ochrana a posilování ekologické stability území. Územní plán respektuje stávající přírodní hodnoty, územní systém ekologické stability a hydrologické vazby v krajině. Současně vytváří podmínky pro realizaci vodohospodářských opatření směřujících ke zlepšení vodního režimu, zadržování vody v krajině a ochraně kvality vod. Vymezení koridoru CNU.Vh1 představuje jeden z konkrétních nástrojů naplňování této koncepce.

Na základě uvedených skutečností byla zvolena koncepce rozvoje založená na ochraně přírodních, kulturních a krajinářských hodnot, na stabilizaci stávající sídelní struktury a na umožnění pouze takového rozvoje, který odpovídá charakteru a možnostem území. Navržené řešení vytváří podmínky pro dlouhodobě udržitelný rozvoj obce při zachování jejích jedinečných hodnot a krajinné identity.

Odůvodnění ochrany přírodních hodnot

Správní území obce Zábrdí patří z hlediska přírodních hodnot mezi mimořádně hodnotná území. Koncepce územního plánu proto vychází ze skutečnosti, že ochrana přírodního prostředí představuje jeden z určujících limitů dalšího rozvoje obce. Rozsah nových zastavitelných ploch i celková urbanistická koncepce byly navrženy tak, aby nedocházelo k ohrožení nejcennějších přírodních hodnot území.

Přírodní památka Blanice a evropsky významná lokalita Blanice

Řeka Blanice včetně přilehlé nivy představuje nejvýznamnější přírodní osu řešeného území. Jedná se o území chráněné nejen v rámci zvláště chráněných území, ale rovněž jako evropsky významná lokalita soustavy Natura 2000. Údolí Blanice plní významnou ekologickou, krajinotvornou i migrační funkci a současně vytváří jeden z určujících prvků krajinného obrazu řešeného území. Územní plán proto nepřipouští rozvoj sídla směrem do údolní nivy, respektuje přírodní charakter toku a vytváří podmínky pro zachování ekologické stability tohoto území.

Přírodní památka V polích

Přírodní památka V polích představuje cennou lokalitu zachovalých květnatých luk a druhově pestrých travních porostů. Hodnota lokality je přímo spojena s její dlouhodobou extenzivní zemědělskou správou. Územní plán proto zachovává území mimo rozvojové plochy a nevytváří předpoklady pro změny využití, které by mohly vést k narušení předmětu ochrany nebo ztrátě biologické rozmanitosti.

Přírodní památka Zábrdská skála

Přírodní památka Zábrdská skála představuje významný geologický, ekologický i krajinářský fenomén území. Kromě přírodovědné hodnoty se jedná rovněž o výrazný pohledový prvek krajiny údolí Blanice.

Územní plán chrání lokalitu před nevhodnými zásahy a zachovává její dominantní postavení v krajinné scéně.

Krajinný ráz

Významnou přírodní hodnotou je rovněž dochovaný krajinný ráz území. Charakter krajiny je tvořen harmonickým vztahem sídla, zemědělsky využívaných ploch, lesních porostů, vodních toků a rozptýlené krajinné zeleně. Územní plán proto omezuje rozsah rozvojových ploch, směřuje novou výstavbu do návaznosti na zastavěné území a stanovuje podmínky prostorového uspořádání zajišťující zachování charakteristického obrazu obce v krajině.

Odůvodnění ochrany kulturních hodnot

Kulturní hodnoty představují významnou součást identity obce a dokumentují historický vývoj sídla i okolní krajiny. Územní plán proto vytváří podmínky pro jejich zachování a ochranu před nevhodnými zásahy.

Kaple sv. Linharta

Kaple sv. Linharta představuje hlavní kulturní dominantu obce a významný orientační bod historického centra sídla. Její význam nespočívá pouze v architektonické hodnotě stavby samotné, ale i v jejím urbanistickém působení v hlavním veřejném prostoru obce. Územní plán proto chrání nejen samotný objekt, ale i jeho prostorové uplatnění a význam v obrazu sídla.

Zábrdský mlýn

Zábrdský mlýn je cenným dokladem historického hospodářského využívání údolí Blanice a významnou součástí kulturní krajiny obce. Jeho hodnota spočívá jak v historické funkci, tak ve vazbě na vodní tok a okolní krajinné prostředí. Územní plán chrání objekt jako významný prvek historického vývoje území a podporuje zachování jeho charakteru.

Výklenková kaple a drobné sakrální objekty

Výklenková kaple u Zábrdského mlýna a drobné sakrální objekty v krajině představují tradiční součást jihočeské kulturní krajiny. Přispívají k identitě místa, orientaci v krajině a zachování historické paměti území. Jejich ochrana vychází ze snahy uchovat charakteristické prvky krajinného prostředí a historické stopy lidské činnosti v území.

Odůvodnění ochrany urbanistických hodnot

Za významnou urbanistickou hodnotu je považována zejména dochovaná historická struktura sídla vzniklá postupným vývojem venkovského osídlení. Charakter obce je založen na přiměřeném měřítku zástavby, relativně kompaktním uspořádání sídla a plynulém přechodu sídla do volné krajiny.

Územní plán z tohoto důvodu navrhuje pouze omezený rozsah rozvojových ploch, které bezprostředně navazují na zastavěné území. Současně stanovuje podrobnější prostorové regulativy týkající se výšky zástavby, půdorysného řešení staveb, tvaru střech, podílu zeleně i maximálního počtu rodinných domů na jednotlivých zastavitelných plochách. Cílem těchto opatření je zachování charakteristického obrazu obce, ochrana měřítka zástavby a zachování harmonického vztahu sídla a krajiny.

Odůvodnění ochrany civilizačních hodnot
Civilizační hodnoty představují zejména stávající systém veřejné infrastruktury, který vytváří podmínky pro stabilní fungování obce a kvalitní život jejích obyvatel. Jedná se především o místní dopravní síť, technickou infrastrukturu, veřejná prostranství a objekty občanského vybavení.

Územní plán považuje zachování a rozvoj veřejné infrastruktury za základní předpoklad dalšího rozvoje obce. Z tohoto důvodu vytváří podmínky pro modernizaci technické infrastruktury, navrhuje plochu pro vodojem, související dopravní napojení a koridory nadmístní technické infrastruktury. Současně chrání stávající veřejná prostranství a podporuje zachování jejich významu pro společenský život obce.

Shrnutí
Územní plán považuje přírodní, kulturní, urbanistické a civilizační hodnoty za základní hodnotový rámec dalšího rozvoje obce Zábrdí. Navržené řešení vychází z požadavku jejich ochrany a současně zajišťuje přiměřený rozvoj sídla odpovídající jeho charakteru, velikosti a možnostem území. Ochrana těchto hodnot je proto jedním z hlavních východisek celkové koncepce územního plánu.

3. Odůvodnění stanovení urbanistické koncepce

Urbanistická koncepce Územního plánu Zábrdí vychází z charakteru obce jako malého venkovského sídla s dochovanou historickou strukturou zástavby, výraznou vazbou na okolní krajinu a s mimořádně vysokou koncentrací přírodních hodnot v jejím okolí. Základním cílem návrhu proto není výrazná urbanistická transformace území, ale zachování a citlivý rozvoj existující sídelní struktury při současném respektování přírodních, kulturních a krajinářských hodnot území.

Při návrhu urbanistické koncepce bylo zohledněno postavení obce v sídelní struktuře regionu, velikost sídla, jeho dlouhodobý demografický vývoj i omezené prostorové možnosti rozvoje. Územní plán proto nepředpokládá rozsáhlou urbanizaci území ani vznik nových samostatných obytných lokalit. Rozvoj obce je založen na postupném doplnění stávající sídelní struktury a na stabilizaci zastavěného území.

Odůvodnění koncepce plošného uspořádání
Koncepce plošného uspořádání vychází z historicky vzniklé struktury sídla, v níž převládá obytná funkce doplněná veřejnou infrastrukturou, drobnými hospodářskými areály a navazující zemědělskou krajinou. Územní plán tuto strukturu respektuje a dále rozvíjí.

Nové zastavitelné plochy pro bydlení byly vymezeny převážně v přímé návaznosti na zastavěné území. Zvolený způsob rozvoje umožňuje efektivní využití stávajících komunikací a sítí technické infrastruktury a současně omezuje fragmentaci krajiny a vznik izolovaných zastavěných lokalit. Rozvojové plochy byly navrženy tak, aby přirozeně doplňovaly existující zastavěné území a nenarušovaly základní urbanistickou strukturu obce.

Rozvoj rekreační funkce nebyl navržen. Územní plán vychází ze skutečnosti, že významnou hodnotou území je právě zachování obytného a venkovského charakteru sídla a jeho harmonických vazeb na okolní krajinu. Stávající rekreační objekty jsou stabilizovány, avšak další plošný rozvoj rekreace nebyl shledán účelným.

Odůvodnění koncepce prostorového uspořádání
Prostorové uspořádání je založeno na ochraně tradičního obrazu obce a na zachování měřítka venkovské zástavby. V historickém vývoji sídla nevznikaly rozsáhlé obytné celky ani výrazně

dominantní stavby. Typickým znakem je nízkopodlažní zástavba rodinných domů a hospodářských usedlostí doplněná zahradami a navazující krajinou.

Z tohoto důvodu byly stanoveny regulativy týkající se výšky staveb, jejich půdorysného řešení, tvaru střech i rozsahu zastavění pozemků. Smyslem těchto regulací není vytváření architektonických omezení samoúčelně, ale ochrana charakteristického obrazu sídla a zachování vzájemné proporcionality mezi starší a novou zástavbou.

Zvláštní důraz byl kladen na ochranu panoramatu obce a pohledových vztahů mezi sídlem a okolní krajinou. Z tohoto důvodu nebyly podporovány formy rozvoje vytvářející souvislé liniové pásy nové výstavby podél příjezdových komunikací nebo výrazné rozšiřování zástavby do otevřené krajiny.

Odůvodnění vymezení zastavitelných ploch

Rozsah zastavitelných ploch byl stanoven s ohledem na velikost obce, její rozvojové potřeby a ochranu okolní krajiny. Při návrhu byly prověřeny možnosti rozvoje uvnitř zastavěného území a v bezprostřední návaznosti na něj. Výsledkem je vymezení omezeného počtu rozvojových ploch, jejichž kapacita odpovídá předpokládanému rozvoji obce v dlouhodobém horizontu.

Jednotlivé zastavitelné plochy jsou zároveň opatřeny konkrétními limity počtu rodinných domů. Tento přístup byl zvolen s cílem zachovat měřítko sídla, zabránit nadměrnému zahušťování zástavby a zajistit, aby nová výstavba odpovídala charakteru venkovského prostředí. Omezení kapacity jednotlivých ploch přispívá rovněž k lepšímu začlenění nové zástavby do krajiny a k ochraně kvality obytného prostředí.

Z.1 (BV)

Plocha Z.1 je vymezena uvnitř zastavěného území obce jako plocha doplňující stávající sídelní strukturu. Jedná se de facto o využití proluky v jižní části sídla, která je obklopena stávající obytnou zástavbou a napojena na existující veřejnou infrastrukturu. Vymezením plochy dochází k hospodárnému využití již urbanizovaného území bez dalšího rozšiřování zastavěného území do volné krajiny. Současně je podporováno kompaktní uspořádání sídla a efektivní využití stávajících sítí dopravní a technické infrastruktury.

Z.2 (BV)

Plocha Z.2 je vymezena na východním okraji zastavěného území v návaznosti na stávající obytnou zástavbu. Lokalita představuje přirozené doplnění stávajícího okraje sídla a využívá možnosti napojení na existující dopravní a technickou infrastrukturu. Rozsah plochy je omezen na dva rodinné domy, čímž je zajištěno zachování měřítka a charakteru venkovského sídla.

Z.3 (BV)

Plocha Z.3 navazuje na zastavěné území v jihovýchodní části obce. Vymezení plochy umožňuje doplnění stávající urbanistické struktury v místě, kde již existuje vazba na dopravní infrastrukturu i na okolní obytnou zástavbu. Rozvoj navržený v této ploše nepředstavuje vznik nové samostatné lokality, ale přirozené rozšíření existujícího sídla.

Z.4 (BV)

Plocha Z.4 je situována na západním okraji zastavěného území v návaznosti na stávající obytnou zástavbu a místní komunikaci. Lokalita představuje logické doplnění okraje sídla a umožňuje využití

stávající infrastruktury bez vzniku nových nároků na veřejnou infrastrukturu většího rozsahu. Vymezení plochy přispívá ke stabilizaci obytné funkce obce při zachování jejího kompaktního charakteru.

Z.5 (BV)
Plocha Z.5 bezprostředně navazuje na plochu Z.4 a společně s ní vytváří ucelené doplnění západního okraje zastavěného území. Rozvoj v této části sídla logicky navazuje na stávající urbanistickou strukturu a umožňuje účelné využití území mezi stávající zástavbou a navazující krajinou. Stanovené prostorové regulace zajišťují zachování přiměřeného měřítka nové zástavby.

Z.6 (BV)
Plocha Z.6 je vymezena v odloučenější části sídla na jihozápadním okraji zastavěného území. Lokalita navazuje na stávající skupinu obytné zástavby v této části obce a představuje její přiměřené doplnění. Vymezením plochy nedochází ke vzniku nové samostatné rozvojové lokality ani k zakládání nové urbanistické struktury ve volné krajině, ale k doplnění již existujícího urbanizovaného prostoru. Vzhledem k omezenému rozsahu plochy nedochází k významnému zásahu do krajinného rázu ani k narušení charakteru sídla.

Z.7 (TU)
Plocha Z.7 je vymezena mimo souvislou obytnou zástavbu pro umístění vodojemu. Poloha byla zvolena s ohledem na výškové poměry území, provozní požadavky systému zásobování pitnou vodou a možnost napojení na stávající vodovodní síť. Vymezením plochy jsou vytvořeny územní podmínky pro budoucí zkvalitnění a stabilizaci zásobování obce pitnou vodou.

Z.8 (DS)
Plocha Z.8 je vymezena jako související plocha dopravní infrastruktury zajišťující přístup k navrhovanému vodojemu v ploše Z.7. Bez jejího vymezení by nebyla zajištěna realizace, provoz ani údržba navrhované technické infrastruktury. Plocha je proto funkčně neoddělitelná od plochy Z.7.

Odůvodnění koridoru CNU.Vh1
Koridor CNU.Vh1 byl vymezen za účelem vytvoření územních podmínek pro realizaci vodohospodářských opatření směřujících ke zlepšení vodního režimu území, zvýšení retenční schopnosti krajiny a omezení rychlého odtoku srážkových vod. Trasa koridoru byla zvolena v návaznosti na přirozené hydrologické poměry území a na směr odtoku povrchových vod z obce do povodí řeky Blanice. Vymezení koridoru vytváří podmínky pro budoucí realizaci retenčních, zasakovacích nebo přírodě blízkých vodohospodářských opatření, jejichž konkrétní technické řešení bude prověřeno v navazujících stupních projektové přípravy. Současně koridor přispívá k naplňování požadavků na adaptaci území na změnu klimatu a ochranu vodních poměrů v krajině.

Odůvodnění koncepce sídelní zeleně
Sídelní zeleň tvoří nedílnou součást urbanistické struktury obce. Zahrady, sady, travnaté plochy a doprovodná zeleň nejen zvyšují kvalitu obytného prostředí, ale zároveň vytvářejí charakteristický přechod mezi zastavěným územím a volnou krajinou. Územní plán proto zachovává stávající systém sídelní zeleně a vytváří podmínky pro jeho další rozvoj.

Významným principem urbanistické koncepce je vytvoření tzv. měkkého okraje sídla, kdy nová zástavba není ukončena přímo stavebními objekty, ale navazuje na zahrady, sady a další vegetační

prvky. Tento způsob uspořádání odpovídá tradičnímu charakteru venkovských sídel a přispívá k harmonickému vztahu sídla a krajiny.

Shrnutí
Urbanistická koncepce byla zvolena s cílem zachovat charakter Zábrdí jako malé venkovské obce zasazené do hodnotného krajinného prostředí. Navržené řešení podporuje přiměřený rozvoj bydlení, chrání historicky vytvořenou strukturu sídla, respektuje krajinný ráz a umožňuje další rozvoj obce bez narušení jejích základních hodnot. Urbanistická koncepce tak vytváří podmínky pro dlouhodobě udržitelný rozvoj území při zachování identity obce a charakteru okolní krajiny.

4. Odůvodnění stanovení koncepce veřejné infrastruktury

Koncepce veřejné infrastruktury vychází z charakteru obce Zábrdí jako malého stabilizovaného venkovského sídla s omezeným rozvojovým potenciálem a s převahou obytné funkce. Základním cílem navrženého řešení je zachování funkčnosti stávající veřejné infrastruktury, vytvoření podmínek pro její postupný rozvoj a současně zajištění odpovídající obsluhy navrhovaných rozvojových ploch. Koncepce veřejné infrastruktury je navržena v rozsahu odpovídajícím velikosti obce, rozsahu navrhovaného rozvoje i požadavkům na hospodárné využívání veřejných prostředků.

Odůvodnění koncepce veřejných prostranství
Veřejná prostranství představují základní prostorový a společenský rámec sídla. V případě obce Zábrdí plní vedle dopravní funkce také významnou funkci pobytovou, krajinářskou a komunitní.

Územní plán vychází ze skutečnosti, že stávající systém veřejných prostranství je stabilizovaný a odpovídá potřebám obce. Samostatné nové plochy veřejných prostranství proto nejsou navrhovány. Současně však územní plán vytváří podmínky pro zkvalitňování stávajících veřejných prostorů a podporuje zachování jejich tradičního venkovského charakteru. Důraz je kladen zejména na zachování návsi jako hlavního veřejného prostoru sídla, podporu sídelní zeleně a hospodaření se srážkovými vodami přímo ve veřejném prostoru.

Navržené řešení odpovídá velikosti obce a nevyvolává potřebu nových rozsáhlých veřejných prostranství souvisejících s významnější urbanistickou expanzí.

Odůvodnění koncepce dopravní infrastruktury
Návrh koncepce dopravní infrastruktury vychází z předpokladu, že stávající komunikační síť dlouhodobě zajišťuje dopravní obsluhu území v dostatečném rozsahu. Charakter navrhovaného rozvoje obce nevyvolává potřebu budování nových kapacitních komunikací ani změny základního dopravního skeletu sídla.

Územní plán proto stabilizuje stávající systém silnic III. třídy, místních komunikací a účelových cest a zachovává jejich dosavadní funkci. Nové zastavitelné plochy byly vymezeny tak, aby bylo možné jejich dopravní napojení převážně prostřednictvím existující komunikační sítě. Tím je zajištěno hospodárné využití již vybudované infrastruktury a současně jsou minimalizovány zásahy do krajiny.

Jedinou nově vymezenou plochou dopravní infrastruktury je plocha Z.8, jejímž účelem je zajištění dopravní obsluhy navrhovaného vodojemu v ploše Z.7. Vymezení této plochy je nezbytné pro umožnění realizace vodohospodářské infrastruktury důležité pro zajištění budoucích potřeb obce.

Územní plán dále zachovává prostupnost krajiny prostřednictvím stávající sítě účelových komunikací a nevytváří překážky pro pěší a cyklistický pohyb v území.

Odůvodnění koncepce technické infrastruktury
Koncepce technické infrastruktury vychází ze snahy zajistit dlouhodobě spolehlivé fungování technického vybavení obce při současném respektování hospodárnosti řešení a ochrany krajiny.

Zásobování vodou
Návrh vychází ze zachování stávajícího systému zásobování pitnou vodou. Současně bylo v průběhu zpracování územního plánu vyhodnoceno, že pro zajištění dlouhodobé provozní stability systému a budoucích potřeb obce je účelné vytvořit územní podmínky pro realizaci nového vodojemu.

Z tohoto důvodu byla vymezena plocha technické infrastruktury Z.7 určená pro umístění vodojemu a navazující plocha Z.8 pro její dopravní obsluhu. Vymezení těchto ploch vytváří rezervu pro budoucí zkvalitnění zásobování obce pitnou vodou a představuje významný prvek rozvoje veřejné infrastruktury.

Odkanalizování a hospodaření se srážkovými vodami
Územní plán vychází ze stabilizace stávající kanalizační soustavy a umožňuje její případné doplnění nebo rozšíření podle budoucích potřeb obce. Současně reaguje na současné požadavky na udržitelné hospodaření s vodou v krajině a na potřebu zvyšování retenční schopnosti území.

Za tímto účelem je vymezen koridor CNU.Vh1 určený pro realizaci vodohospodářských opatření. Koridor je situován ve směru přirozeného odtoku vod z obce a vytváří podmínky pro realizaci opatření zaměřených zejména na retenci vody v krajině, zpomalení odtoku srážkových vod a případné dočištění odtékajících vod před jejich zaústěním do toku Blanice. Konkrétní technické řešení bude předmětem navazujících stupňů přípravy.

Zásobování elektrickou energií
Návrh respektuje stabilizovaný systém zásobování elektrickou energií a nepředpokládá potřebu zásadních změn v distribuční soustavě. Současně jsou do územního plánu převzaty koridory nadřazené technické infrastruktury vyplývající z nadřazené územně plánovací dokumentace, zejména koridor CNZ.Ee8 pro vedení VVN 110 kV Těšovice–Volary. Územní plán vytváří podmínky pro realizaci tohoto záměru při současné koordinaci s ostatními funkcemi území.

Zásobování plynem
Územní plán respektuje skutečnost, že obec není v současnosti plynofikována. Současně přebírá koridor CNZ.Ep6 pro budoucí vedení VTL plynovodu Prachatice–Záblatí, který vyplývá z nadřazené územně plánovací dokumentace. Vymezením tohoto koridoru jsou vytvářeny územní podmínky pro případnou realizaci záměru nadmístního významu.

Odůvodnění koncepce občanského vybavení
Koncepce občanského vybavení vychází z velikosti obce a rozsahu navrhovaného rozvoje. Stávající zařízení občanského vybavení lze považovat za stabilizovaná a územní plán nevytváří předpoklady pro vznik nových rozsáhlých areálů občanského vybavení.

Územní plán vychází z předpokladu, že budoucí rozvoj občanského vybavení bude realizován především využitím stávajících objektů nebo jejich přiměřenou adaptací. Současně zachovává možnost

umisťování některých forem občanského vybavení v plochách smíšeného obytného využití, což odpovídá tradičnímu způsobu fungování malých venkovských sídel.

Shrnutí
Navržená koncepce veřejné infrastruktury odpovídá charakteru a velikosti obce Zábrdí. Je založena na stabilizaci stávajících systémů veřejné infrastruktury, jejich postupném zkvalitňování a vytvoření územních podmínek pro realizaci nezbytných rozvojových opatření. Návrh současně respektuje zásady hospodárného využívání území, ochranu krajiny a požadavek na udržitelný rozvoj obce.

5. Odůvodnění stanovení koncepce uspořádání krajiny

Koncepce uspořádání krajiny vychází z charakteru správního území obce Zábrdí jako území s vysokou koncentrací přírodních hodnot, výrazným zastoupením zemědělské a lesní krajiny a s významným postavením údolí řeky Blanice jako hlavní krajinné osy území. Základním cílem navrženého řešení je zachování ekologické stability krajiny, ochrana krajinného rázu a vytvoření podmínek pro šetrné hospodářské využívání území při současném zachování jeho přírodních a krajinářských hodnot.

Odůvodnění vymezení ploch krajinného území
Krajina je v územním plánu členěna na plochy zemědělské, plochy trvalých travních porostů, plochy orné půdy, plochy lesní, plochy vodní a vodohospodářské a plochy smíšené krajinné. Toto členění vychází ze stávajícího způsobu využití krajiny a současně umožňuje zohlednit rozdílné požadavky na její ochranu a hospodářské využívání.

Významná část správního území zůstává zachována jako nezastavěné území. Návrh nevytváří předpoklady pro rozsáhlou urbanizaci krajiny a respektuje historicky vytvořený vztah mezi zastavěným územím obce a okolní zemědělskou a lesní krajinou.

Odůvodnění územního systému ekologické stability
Územní systém ekologické stability byl do územního plánu převzat a zpřesněn v souladu s dostupnými podklady a požadavky ochrany přírody. Jeho cílem je zachování a posílení ekologické stability území, podpora migrační prostupnosti krajiny a ochrana přírodně cenných lokalit.

V řešeném území jsou vymezeny skladebné části regionální i lokální úrovně, které vytvářejí funkčně propojený systém navazující zejména na údolí řeky Blanice a okolní přírodně hodnotné lokality. Podmínky využití ploch ÚSES byly formulovány tak, aby byla zachována jejich ekologická funkce a současně byla umožněna realizace nezbytných staveb a opatření, které jejich funkčnost nenaruší.

Odůvodnění prostupnosti krajiny
Stávající systém účelových komunikací a cest vytváří dostatečné podmínky pro prostupnost krajiny a přístup k jednotlivým pozemkům. Územní plán proto nenavrhuje nové významné komunikační propojení, ale zachovává možnost jejich budoucí realizace v rámci jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití.

Navržené řešení respektuje tradiční strukturu krajiny a podporuje zachování její rekreační a hospodářské prostupnosti. Současně nevytváří překážky pro pěší ani cyklistický pohyb v území.

Odůvodnění opatření na ochranu půdy a vody

Územní plán nevymezuje konkrétní plochy protierozních ani protipovodňových opatření. Tento přístup vychází ze skutečnosti, že potřebná opatření lze v případě potřeby realizovat v rámci jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití bez nutnosti jejich samostatného plošného vymezení.

Současně jsou vytvořeny podmínky pro realizaci opatření vedoucích ke zlepšení vodního režimu území, omezení rizika eroze a zvýšení retenční schopnosti krajiny. Územní plán podporuje ochranu niv vodních toků, zachování krajinné zeleně a stabilizaci přírodních prvků v krajině.

Odůvodnění koridoru CNU.Vh1
Koridor CNU.Vh1 byl vymezen za účelem vytvoření územních podmínek pro realizaci vodohospodářských opatření souvisejících s hospodařením se srážkovými vodami. Koridor je situován ve směru přirozeného odtoku vod z obce a odpovídá stávajícím hydrologickým poměrům území.

Vymezení koridoru umožňuje budoucí realizaci přírodě blízkých vodohospodářských opatření, například retenčních prvků, tůní, mokřadů, zasakovacích zařízení nebo dalších opatření podporujících zadržování vody v krajině a zlepšování kvality odtékajících vod. Konkrétní řešení není předmětem územního plánu a bude upřesněno v navazujících stupních přípravy.

Odůvodnění koncepce rekreačního využití krajiny
Územní plán vychází z předpokladu, že největší rekreační hodnotu území představuje samotná krajina. Rekreační potenciál je založen zejména na zachovalém krajinném prostředí, lesních porostech, údolí řeky Blanice a síti cest umožňujících pohyb v krajině.

Nevzniká proto potřeba vymezovat nové rozsáhlé rekreační plochy nebo zařízení. Upřednostněno je zachování přírodního charakteru území a umožnění šetrných forem rekreace v krajině.

Odůvodnění ochrany krajinného rázu a regulace staveb v krajině
Krajinný ráz představuje jednu z nejvýznamnějších hodnot řešeného území. Je založen na harmonickém vztahu sídla, zemědělské krajiny, lesních porostů a údolí Blanice. Územní plán proto vytváří podmínky pro zachování otevřenosti krajiny, volných horizontů a historicky vytvořených krajinných vztahů.

Z tohoto důvodu jsou v nezastavěném území omezeny činnosti a stavby, které by vedly k urbanizaci krajiny nebo narušení jejího charakteru. U ploch nezastavěného území jsou proto vyloučeny zejména větrné elektrárny a samostatné fotovoltaické elektrárny. Tato regulace vychází z požadavku ochrany krajinného rázu, přírodních hodnot území a zachování charakteru kulturní krajiny v okolí obce Zábrdí.

Odůvodnění nevymezení ploch pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů ve volné krajině
Územní plán prověřil možnosti rozvoje výroby energie z obnovitelných zdrojů v souladu s požadavky Politiky územního rozvoje České republiky a s ohledem na charakter řešeného území, jeho přírodní, krajinářské a kulturně historické hodnoty. Byly posouzeny zejména možnosti umisťování fotovoltaických a větrných elektráren ve volné krajině a jejich vztah k veřejným zájmům chráněným v řešeném území.

Správní území obce Zábrdí představuje území s mimořádnou koncentrací přírodních a krajinářských hodnot. Nachází se zde přírodní památky Blanice, V polích a Zábrdská skála, evropsky významná lokalita Blanice, regionální a lokální prvky územního systému ekologické stability a další přírodně hodnotné části krajiny. Významnou hodnotou území je současně krajina podhůří Šumavy

s dochovaným harmonickým vztahem sídla a krajiny a s výrazným uplatněním údolí řeky Blanice v obrazu krajiny.

Při posuzování možností rozvoje obnovitelných zdrojů energie byly zohledněny rovněž kulturně historické hodnoty krajiny. Správní území obce je součástí oblasti Jihozápadního Prachaticka s dochovanými strukturálně významnými plužinami, mezi jejichž území je zařazeno i katastrální území Zábrdí u Lažišť. Dochované historické plužiny představují významnou kulturně historickou hodnotu krajiny, podílejí se na jedinečnosti jejího obrazu a jsou významným dokladem historického vývoje osídlení a hospodaření v území. Zachování jejich struktury, prostorových vztahů a čitelnosti v krajině představuje významný veřejný zájem.

Územní plán proto dospěl k závěru, že v podmínkách obce převažuje veřejný zájem na ochraně přírodních hodnot, krajinného rázu, ekologické stability území, krajinné osy řeky Blanice, dochovaných historických struktur krajiny a charakteru kulturní krajiny podhůří Šumavy nad veřejným zájmem na vymezování samostatných ploch pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů ve volné krajině. Vzhledem k velikosti sídla, vysoké citlivosti krajinného prostředí a mimořádné koncentraci hodnot chráněných veřejným zájmem nebyla v řešeném území identifikována lokalita, u níž by bylo možné odůvodnit vymezení samostatné plochy pro fotovoltaické nebo větrné elektrárny bez významného zásahu do těchto hodnot.

Z uvedených důvodů nejsou ve volné krajině vymezovány samostatné plochy ani vytvářeny podmínky pro umisťování fotovoltaických a větrných elektráren. Veřejný zájem na rozvoji obnovitelných zdrojů energie je v podmínkách obce naplňován zejména umožněním jejich umisťování na stavbách, kde nedochází k urbanizaci volné krajiny ani k narušení identifikovaných přírodních, kulturních a krajinářských hodnot území.

Shrnutí
Navržená koncepce uspořádání krajiny je založena na ochraně přírodních hodnot, zachování ekologické stability, ochraně krajinného rázu a podpoře přirozeného vodního režimu území. Současně umožňuje přiměřené hospodářské využívání krajiny a zachování její prostupnosti a rekreační funkce. Navržené řešení vytváří podmínky pro dlouhodobě udržitelné fungování krajiny jako základní složky prostředí života obyvatel obce Zábrdí.

6. Odůvodnění podmínek využití a prostorového uspořádání vymezených ploch s rozdílným způsobem využití

Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití byly stanoveny s cílem zajistit dlouhodobé naplňování základní koncepce rozvoje území, ochrany hodnot území, urbanistické koncepce a koncepce uspořádání krajiny. Vymezené plochy a podmínky jejich využití reagují na stávající charakter území, potřeby obce i požadavky na ochranu přírodních, kulturních a krajinářských hodnot.

Regulace byla formulována tak, aby umožňovala přiměřený rozvoj jednotlivých funkcí v území, současně však vytvářela dostatečné podmínky pro zachování charakteru sídla a ochranu krajiny před nežádoucí urbanizací.

Územní plán podporuje využívání obnovitelných zdrojů energie především formou technických zařízení integrovaných do staveb. Tento přístup umožňuje využívat obnovitelné zdroje energie bez vzniku samostatných energetických areálů a bez změny základního funkčního využití jednotlivých ploch.

Samostatné stavby a zařízení pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů proto nejsou v zastavěném území ani zastavitelných plochách obecně podporovány, neboť by mohly založit nové dominantní využití území nesouvisející s hlavní funkcí jednotlivých ploch a narušit urbanistickou strukturu sídla. Naopak využívání obnovitelných zdrojů energie prostřednictvím technických zařízení staveb je umožněno a územní plán jej považuje za preferovanou formu jejich využití.

Územní plán nepřipouští vznik samostatných staveb a zařízení pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů ani ve stabilizovaných výrobních areálech. Důvodem je požadavek zachování primární hospodářské funkce těchto areálů a zamezení jejich transformace na samostatné energetické areály. Využití obnovitelných zdrojů energie ve formě fotovoltaické elektrárny je proto přípustné pouze jako součást staveb a zařízení sloužících hlavnímu využití území. Zvláštní postavení mají větrné elektrárny, jejichž výškové a vizuální působení přesahuje hranice jednotlivých ploch a projevuje se v širším krajinném prostoru. Z tohoto důvodu není jejich umisťování podporováno ani v zastavěném území a stabilizovaných výrobních areálech.

Odůvodnění regulace obytného území
U ploch bydlení venkovského a ploch smíšených obytných byly podmínky využití stanoveny s cílem zachovat charakter tradičního venkovského osídlení. Regulace vychází z dochované struktury obce, z měřítka stávající zástavby a z požadavku na harmonické začlenění nové výstavby do sídla i krajiny.

Z tohoto důvodu byla stanovena zejména omezení výšky zástavby, velikosti staveb, počtu bytových jednotek, tvaru půdorysů a střešních konstrukcí. Smyslem těchto regulací není omezovat stavební činnost nad nezbytnou míru, ale zabránit vzniku staveb a forem zástavby, které jsou pro dané prostředí netypické a mohly by narušit tradiční obraz sídla.

Z uvedeného důvodu jsou nepřípustné zejména typové formy staveb bez vazby na tradiční venkovskou architekturu, jako jsou bungalovy, mobilní stavby, tiny houses a další obdobné formy zástavby, které by svým hmotovým, prostorovým nebo architektonickým řešením mohly narušit charakter sídla a jeho vztah ke krajině.

Odůvodnění regulace veřejné infrastruktury
Podmínky využití ploch dopravní infrastruktury, technické infrastruktury, veřejných prostranství a občanského vybavení byly stanoveny tak, aby umožňovaly zachování, údržbu a rozvoj veřejné infrastruktury nezbytné pro fungování obce. Současně byly vyloučeny činnosti, které by mohly bránit plnění základních funkcí jednotlivých druhů veřejné infrastruktury.

Odůvodnění regulace výrobních ploch
Plochy výroby zemědělské a lesnické byly stabilizovány jako prostor pro hospodářské aktivity navazující na tradiční využívání území. Podmínky využití byly nastaveny tak, aby umožňovaly další fungování výrobních a hospodářských aktivit při současné ochraně obytného prostředí a krajinného rázu.

Odůvodnění regulace krajinného území
Podmínky využití ploch zemědělských, lesních, vodních a smíšených krajinných byly stanoveny s cílem zachovat převažující přírodní a zemědělský charakter krajiny. Současně umožňují realizaci nezbytných opatření souvisejících s hospodařením v krajině, ochranou přírody, zadržováním vody, dopravní a technickou infrastrukturou nebo rekreační prostupností území.

Zvláštní důraz byl kladen na ochranu krajinného rázu, ekologické stability a prostupnosti krajiny. Z tohoto důvodu jsou v nezastavěném území omezeny nebo vyloučeny takové stavby a zařízení, které by mohly vést k urbanizaci volné krajiny nebo k narušení přírodních hodnot území.

Odůvodnění regulace obnovitelných zdrojů energie v krajině

Územní plán nepřipouští umisťování větrných elektráren ani samostatných fotovoltaických elektráren v plochách zemědělských, lesních a smíšených krajinných. Toto řešení vychází z mimořádné krajinářské a přírodní hodnoty řešeného území, z potřeby ochrany krajinného rázu a ze snahy zachovat charakter kulturní krajiny v okolí obce Zábrdí. Současně byly zohledněny přírodní hodnoty území navázané zejména na údolí Blanice a soustavu zvláště chráněných území.

Odůvodnění prostorových regulativů

Prostorové regulativy byly stanoveny jako jeden ze základních nástrojů ochrany charakteru sídla. Jejich cílem je zachovat přiměřené měřítko zástavby, podporovat vznik staveb respektujících tradiční venkovský charakter obce a zabránit vzniku objemově nebo architektonicky nevhodných staveb. Regulativy současně zajišťují harmonický přechod zastavěného území do okolní krajiny a přispívají k ochraně celkového obrazu sídla.

7. Odůvodnění vymezení veřejně prospěšných staveb

Územní plán vymezuje veřejně prospěšné stavby v oblasti technické infrastruktury. Vymezení veřejně prospěšných staveb vychází z požadavku zabezpečení veřejné infrastruktury sloužící obyvatelům obce, z potřeby realizace staveb nadmístního významu vyplývajících z nadřazené územně plánovací dokumentace a z požadavku na zajištění dlouhodobého rozvoje a bezpečného fungování území.

VT.Ee8 – vedení VVN 110 kV Těšovice – Volary

Veřejně prospěšná stavba VT.Ee8 je vymezena pro realizaci elektrického vedení VVN 110 kV Těšovice – Volary. Jedná se o záměr převzatý z nadřazené územně plánovací dokumentace, jehož účelem je posílení přenosové a distribuční soustavy elektrické energie v širším území.

Vymezení veřejně prospěšné stavby vytváří územní podmínky pro realizaci záměru nadmístního významu, který slouží zajištění spolehlivého zásobování elektrickou energií a rozvoji energetické infrastruktury. Z důvodu významu stavby pro širší území je její zařazení mezi veřejně prospěšné stavby odůvodněné veřejným zájmem na zajištění energetické infrastruktury.

VT.Ep6 – vedení VTL plynovodu Prachatice – Záblatí

Veřejně prospěšná stavba VT.Ep6 je vymezena pro realizaci vysokotlakého plynovodu Prachatice – Záblatí. Jedná se rovněž o záměr převzatý z nadřazené územně plánovací dokumentace.

Účelem vymezení je vytvoření územních podmínek pro budoucí realizaci významné technické infrastruktury zajišťující přepravu zemního plynu v širším území. Záměr představuje veřejnou technickou infrastrukturu nadmístního významu a jeho realizace je ve veřejném zájmu. Vymezení veřejně prospěšné stavby proto umožňuje zabezpečení potřebné územní ochrany koridoru pro budoucí realizaci stavby.

VT.Vh1 – vodohospodářská opatření zajišťující retenci a regulaci odtoku vod

Veřejně prospěšná stavba VT.Vh1 je vymezena pro realizaci vodohospodářských opatření v koridoru CNU.Vh1. Účelem těchto opatření je vytvoření podmínek pro zadržování vody v krajině, zpomalení odtoku srážkových vod, případné dočištění odtékajících vod a ochranu vodního prostředí toku Blanice.

Potřeba vymezení této veřejně prospěšné stavby vychází z požadavku na adaptaci území na změny klimatických podmínek, zvyšování retenční schopnosti krajiny a ochranu vodních poměrů v území. Vzhledem k tomu, že navrhovaná opatření sledují obecný veřejný zájem na ochraně vod a krajiny, je jejich zařazení mezi veřejně prospěšné stavby odůvodněné.

VT.Vj1 – vodojem

Veřejně prospěšná stavba VT.Vj1 je vymezena pro realizaci vodojemu v navržené ploše technické infrastruktury Z.7. Potřeba vymezení této stavby vychází z požadavku na zajištění dlouhodobě spolehlivého zásobování obce pitnou vodou a vytvoření podmínek pro budoucí rozvoj vodohospodářské infrastruktury.

Vodojem představuje významný prvek veřejné technické infrastruktury sloužící obyvatelům obce. Jeho realizace přispěje ke zvýšení provozní bezpečnosti vodovodního systému a ke zlepšení podmínek zásobování pitnou vodou. Vymezení stavby jako veřejně prospěšné je proto odůvodněno veřejným zájmem na zajištění základních potřeb obyvatel a rozvoji technické infrastruktury obce.

Shrnutí

Územní plán vymezuje veřejně prospěšné stavby výhradně v oblasti technické infrastruktury. Vymezené stavby představují záměry sloužící veřejným potřebám v oblasti zásobování energiemi, zásobování pitnou vodou a ochrany vodního režimu krajiny. Jejich vymezení odpovídá veřejnému zájmu na rozvoji a ochraně území a vytváří podmínky pro jejich budoucí realizaci.

8. Odůvodnění nestanovení kompenzačních opatření

V průběhu pořizování Územního plánu Zábrdí nebyla zjištěna potřeba stanovit kompenzační opatření podle zákona o ochraně přírody a krajiny. Navržené řešení nepředpokládá vznik takových negativních vlivů na předměty ochrany evropsky významných lokalit nebo ptačích oblastí, které by vyžadovaly stanovení kompenzačních opatření. Z tohoto důvodu územní plán kompenzační opatření nestanovuje.

Nestanovení kompenzačních opatření vychází rovněž z výsledků projednání návrhu územního plánu s příslušným orgánem ochrany přírody, ze kterých nevyplynul požadavek na jejich uplatnění.

10 VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU OBSAŽENY V ZÁSADÁCH ÚZEMNÍHO ROZVOJE, S ODŮVODNĚNÍM POTŘEBY JEJICH VYMEZENÍ

Územní plán Zábrdí nevymezuje žádné nové záležitosti nadmístního významu, které by nebyly obsaženy v Zásadách územního rozvoje Jihočeského kraje. Do územního plánu byly převzaty a zpřesněny koridory a prvky nadmístního významu vyplývající ze Zásad územního rozvoje Jihočeského kraje, zejména koridory technické infrastruktury Ee8 a Ep6 a regionální prvky územního systému ekologické stability. Další záležitosti nadmístního významu nebylo vzhledem k charakteru řešeného území a navržené koncepci rozvoje obce účelné ani potřebné vymezovat.

11 VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH

Při zpracování Územního plánu Zábrdí bylo prověřeno využití zastavěného území, jeho rozvojové možnosti a potřeba vymezení nových zastavitelných ploch. Současně byl posouzen demografický vývoj obce, stávající charakter sídla, rozsah veřejné infrastruktury a limity využití území.

Obec Zábrdí představuje malé venkovské sídlo s přibližně 64 obyvateli, jehož populační vývoj po období poválečného poklesu vykazuje dlouhodobou stabilizaci. Významnou výhodou obce je její poloha v dojížďkové vzdálenosti od Prachatic, která vytváří předpoklady pro zachování obytné funkce sídla a přiměřený rozvoj bydlení.

Při návrhu územního plánu byly nejprve prověřeny možnosti využití zastavěného území. Byly identifikovány plochy umožňující dílčí doplnění zástavby a využití proluk. Vzhledem k velikosti sídla, majetkoprávním poměrům a prostorovému uspořádání obce však nebylo možné očekávat, že by budoucí potřeby rozvoje mohly být zajištěny výhradně uvnitř zastavěného území. Z tohoto důvodu bylo nezbytné vymezit také omezený rozsah nových zastavitelných ploch.

Navržené zastavitelné plochy jsou určeny převážně pro bydlení a bezprostředně navazují na zastavěné území. Jejich vymezení respektuje stávající urbanistickou strukturu obce, umožňuje hospodárné využívání stávající dopravní a technické infrastruktury a současně minimalizuje zásahy do volné krajiny.

Potřeba vymezení zastavitelných ploch nevyplývá pouze z očekávaného populačního růstu, ale zejména z nutnosti zajistit dlouhodobou stabilizaci obytné funkce obce, vytvořit podmínky pro generační obměnu obyvatelstva a umožnit přiměřený rozvoj odpovídající charakteru venkovského sídla. Územní plán proto vytváří nabídku stavebních pozemků umožňující postupný rozvoj obce v delším časovém horizontu.

Kapacita zastavitelných ploch určených pro bydlení představuje maximálně přibližně 8 rodinných domů, což odpovídá dlouhodobému rozvojovému horizontu územního plánu a nepředstavuje nepřiměřenou rozvojovou rezervu vzhledem k velikosti obce, jejímu charakteru a předpokládanému vývoji.

Rozsah zastavitelných ploch byl navržen výrazně střídmě. Jednotlivé plochy jsou opatřeny podrobnými regulačními podmínkami a ve většině případů i omezením maximálního počtu rodinných domů. Tím je zajištěno, že rozvoj nebude překračovat kapacitu sídla ani narušovat jeho charakter. Navržené řešení rovněž reaguje na mimořádné přírodní a krajinářské hodnoty území, které představují významný limit další urbanizace.

Součástí nově vymezených zastavitelných ploch jsou také plochy technické a dopravní infrastruktury související s návrhem vodojemu a jeho dopravním napojením. Tyto plochy neslouží rozvoji zástavby, ale zajištění odpovídající úrovně veřejné infrastruktury a dlouhodobé provozní stability zásobování obce pitnou vodou.

Na základě provedeného vyhodnocení lze konstatovat, že zastavěné území je využíváno účelně a hospodárně. Současně bylo prokázáno, že pro zajištění stabilizace a přiměřeného rozvoje obce je účelné vymezit omezený rozsah nových zastavitelných ploch. Jejich rozsah odpovídá velikosti obce, jejím rozvojovým možnostem i požadavkům na ochranu krajiny, zemědělského půdního fondu a dalších hodnot území.

12 VÝČET PRVKŮ REGULAČNÍHO PLÁNU, PŘÍPADNĚ S ODCHYLNĚ STANOVENÝMI POŽADAVKY NA VÝSTAVBU S ODŮVODNĚNÍM JEJICH VYMEZENÍ

Územní plán Zábrdí obsahuje vybrané prvky regulačního plánu ve smyslu stavebního zákona. Jejich použití vychází z potřeby ochrany charakteru sídla, zachování urbanistických, architektonických a krajinářských hodnot území a zajištění harmonického začlenění nové výstavby do stávající struktury obce.

Potřeba použití podrobnější regulace vyplývá především ze specifického charakteru obce Zábrdí. Jedná se o malé venkovské sídlo s dochovanou historickou strukturou zástavby, omezeným rozsahem zastavitelných ploch a výraznou vazbou na okolní krajinu. Současně se jedná o území s vysokou koncentrací přírodních a krajinářských hodnot, zejména ve vazbě na údolí řeky Blanice a další přírodně hodnotné části krajiny. Nová výstavba se proto může významně projevit nejen v obrazu sídla, ale i v dálkových pohledech a v krajinném rázu území.

Při zpracování územního plánu byla provedena podrobná analýza charakteru sídla, jeho urbanistické struktury, tradičního způsobu zástavby, objemového a výškového uspořádání staveb, převládajících půdorysných forem a tvarů střech. Stanovené prvky regulačního plánu vycházejí z těchto zjištění a představují nástroj ochrany identifikovaných hodnot území. Nejedná se tedy o nahodilé nebo samoúčelné požadavky, ale o regulaci odvozenou z konkrétních vlastností řešeného území.

Za prvky regulačního plánu jsou v územním plánu považovány zejména:

- stanovení maximálního počtu rodinných domů v jednotlivých zastavitelných plochách Z.1 až Z.6,
- stanovení maximální půdorysné plochy hlavních staveb v jednotlivých zastavitelných plochách,
- stanovení minimální velikosti nově vymezovaných stavebních pozemků,
- stanovení maximálního počtu bytových jednotek v rodinných domech,
- stanovení podrobnějších požadavků na půdorysné řešení staveb, včetně požadovaných proporcí hlavních objektů,
- stanovení podrobnějších požadavků na tvarové řešení střech, včetně přípustných typů a jejich sklonu,
- stanovení podmínek pro umisťování doplňkových staveb a jejich maximální velikost,
- stanovení požadavků směřujících k ochraně charakteru tradiční venkovské zástavby a vyloučení forem zástavby odporujících charakteru sídla.

Podrobnější regulace byla zvolena rovněž s ohledem na mimořádně malé měřítko sídla. Vzhledem k omezenému rozsahu zastavitelných ploch a nízkému počtu navrhovaných rodinných domů by i jednotlivé stavební záměry mohly významně ovlivnit celkový obraz obce, její urbanistickou strukturu a vztah sídla ke krajině. Stanovení pouze obecných podmínek využití ploch by proto neposkytovalo dostatečný nástroj pro ochranu identifikovaných hodnot území.

Významným důvodem pro použití prvků regulačního plánu je rovněž ochrana krajinného rázu. Zástavba obce se vzhledem ke své poloze na svazích nad údolím Blanice uplatňuje v řadě dálkových pohledů a spoluvytváří charakter krajiny. Regulace výšky, objemu a základních tvarových charakteristik staveb je proto nezbytná nejen z hlediska ochrany urbanistických hodnot sídla, ale i z hlediska ochrany krajinného rázu a zachování harmonického vztahu mezi sídlem a okolní krajinou.

Stanovené prvky regulačního plánu byly použity pouze v nezbytném rozsahu odpovídajícím potřebě ochrany identifikovaných urbanistických, architektonických a krajinářských hodnot území. Nejsou stanoveny za účelem nepřiměřeného omezení stavební činnosti, ale za účelem zajištění souladu budoucí výstavby s charakterem sídla a ochrany veřejných zájmů sledovaných územním plánem. Rozsah použité regulace je s ohledem na velikost obce, rozsah zastavitelných ploch a hodnoty řešeného území přiměřený a odůvodněný.

13 VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA

13.1 VYHODNOCENÍ DŮSLEDKŮ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND

Územní plán Zábrdí navrhuje zastavitelné plochy pro bydlení venkovské, technickou infrastrukturu a dopravní infrastrukturu. Při návrhu rozvojových ploch byly zohledněny požadavky ochrany zemědělského půdního fondu a zásada hospodárného využívání území.

Navržené zastavitelné plochy bezprostředně navazují na zastavěné území obce nebo na stávající plochy veřejné infrastruktury. Rozvoj sídla je soustředěn do lokalit tvořících logické doplnění stávající urbanistické struktury a nevede ke vzniku izolovaných zastavěných částí ve volné krajině.

Celkový předpokládaný zábor zemědělského půdního fondu **činí přibližně 1,07 ha**. Zábory jsou vyvolány především vymezením ploch bydlení venkovského Z.1 až Z.6 a menších ploch technické a dopravní infrastruktury Z.7 a Z.8.

Z hlediska tříd ochrany ZPF nedochází k záborům nejkvalitnějších zemědělských půd I. ani II. třídy ochrany. Převážná část předpokládaných záborů je situována na půdách V. třídy ochrany v rozsahu 0,60 ha, zbývající část na půdách III. třídy ochrany v rozsahu 0,47 ha. K záborům půd IV. třídy ochrany nedochází.

Vymezení zastavitelných ploch bylo navrženo v minimálním rozsahu odpovídajícím velikosti obce, jejím rozvojovým potřebám a požadavku na zachování obytné funkce sídla. Územní plán vytváří podmínky pouze pro omezený počet nových rodinných domů, přičemž jednotlivé plochy jsou regulovány stanovením maximálního počtu rodinných domů a dalších prostorových podmínek. Rozsah navržených záborů je proto přiměřený charakteru a velikosti obce.

Plocha Z.7 je vymezena pro umístění vodojemu a plocha Z.8 pro jeho dopravní napojení. Tyto plochy představují veřejnou infrastrukturu sloužící zajištění spolehlivého zásobování obce pitnou vodou a jejich vymezení je ve veřejném zájmu.

Navržené řešení respektuje zásadu přednostního využívání méně kvalitních zemědělských půd, neboť nezasahuje půdy I. a II. třídy ochrany. Současně byly zastavitelné plochy vymezeny tak, aby navazovaly na zastavěné území a umožňovaly hospodárné využití stávající dopravní a technické infrastruktury. Z tohoto důvodu lze navržené zábory zemědělského půdního fondu považovat za odůvodněné a přiměřené sledovanému účelu.

Označení plochy	**Funkční využití**	**Výměra záboru (ha)**	**I. třída**	**II. třída**	**III. třída**	**IV. třída**	**V. třída**
Z.1	BV	0,21	0,00	0,00	0,00	0,00	0,21
Z.2	BV	0,14	0,00	0,00	0,00	0,00	0,14
Z.3	BV	0,10	0,00	0,00	0,00	0,00	0,10
Z.4	BV	0,18	0,00	0,00	0,18	0,00	0,00

Z.5	BV	0,05	0,00	0,00	0,01	0,00	0,04
Z.6	BV	0,13	0,00	0,00	0,13	0,00	0,00
Z.7	TU	0,22	0,00	0,00	0,11	0,00	0,11
Z.8	DS	0,04	0,00	0,00	0,04	0,00	0,00
Celkem		**1,07**	**0,00**	**0,00**	**0,47**	**0,00**	**0,60**

13.2 VYHODNOCENÍ DŮSLEDKŮ NA POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCÍ LESA

Návrhem Územního plánu Zábrdí nejsou vymezeny zastavitelné plochy ani koridory, které by vyžadovaly zábor pozemků určených k plnění funkcí lesa. Nedochází proto k přímému záboru PUPFL.

Územní plán respektuje stávající lesní pozemky jako stabilizovanou součást krajiny a vytváří podmínky pro zachování jejich ekologické, hospodářské a krajinotvorné funkce.

14 VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK, VČETNĚ JEHO ODŮVODNĚNÍ

Bude doplněno po projednání.

15 POSOUZENÍ SOULADU ÚZEMNÍHO PLÁNU S JEDNOTNÝM STANDARDEM

Územní plán Zábrdí je zpracován v souladu s požadavky na jednotný standard územně plánovací dokumentace daný novým stavebním zákonem a jeho prováděcími vyhláškami. Pořizovatel doplnil kontrolu dat územního plánu provedenou kontrolním nástrojem ETL v Národním geoportálu územního plánování s kladným výsledkem též o vizuální kontrolu podoby standardizovaných jevů dle metodiky Ministerstva pro místní rozvoj. Na základě obou těchto kontrol lze konstatovat soulad územního plánu s jednotným standardem.