

Obec Pluhův Žďár

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

v y d á v á změnu č. 2 územního plánu Pluhův Žďár

Záznam o účinnosti	
vydávající správní orgán: Zastupitelstvo obce Pluhův Žďár	datum nabytí účinnosti:
oprávněná úřední osoba pořizovatele jméno a příjmení: Ivana Příbylová funkce: referent Městského úřadu Jindřichův Hradec, odbor výstavby a územního plánování podpis:	otisk úředního razítka pořizovatele

Zpracovatel:

Jolana Zahradková Vlastiboř 21, 392 01 Soběslav	razítko projektant
datum vyhotovení: květen 2024	
vypracoval: Jolana Zahradková Vlastimil Smítka	
odpovědný projektant: Vlastimil Smítka	
číslo paré:	

I. změna územního plánu Pluhův Žďár

Územní plán Pluhův Žďár se mění takto:

- ◆ V kapitole a) uprostřed prvního řádu se aktualizuje datum na: „1. 3. 2024“.
- ◆ V kapitole c) se nahrazuje sedmý odstavec textem: „*Plocha občanského vybavení (pláže) je situována podél severního břehu Nového rybníka, východně od sídla Pluhův Žďár.*“.
- ◆ V kapitole c) tabulkách „Vymezení zastavitelných ploch“ se na konec zastavitelných ploch pod záhlavím „Jižná“ doplňuje nový řádek ve znění: „

Z.2 OV 95	<i>Plocha občanského vybavení – ve východní části sídla</i> <u><i>Obsluha území:</i></u> <i>dopravní napojení - ze stávající komunikace.</i> <i>napojení na technickou infrastrukturu - ze stávajících sítí.</i> <u><i>Limity využití území:</i></u> <i>nejsou stanoveny</i>
----------------------	--

“

- ◆ V kapitole c) tabulkách „Vymezení zastavitelných ploch“ se na konec zastavitelných ploch pod záhlavím „Mostečný“ doplňují dva řádky ve znění: „

Z.3 B 94	<i>Plocha bydlení – v západní části sídla Mostečný</i> <u><i>Obsluha území:</i></u> <i>dopravní napojení - ze stávající komunikace.</i> <i>napojení na technickou infrastrukturu - ze stávajících sítí.</i> <u><i>Limity využití území:</i></u> <i>v ploše je možno umístit maximálně jeden rodinný dům</i>
Z.4 B 93 VP 92	<i>Plocha bydlení a plocha veřejných prostranství – v jihozápadní části sídla Mostečný</i> <u><i>Obsluha území:</i></u> <i>dopravní napojení - ze stávající komunikace. kterou je však nutno uvést do vyhovujícího stavu včetně dostatečné šíře veřejného prostranství</i> <u><i>Limity využití území:</i></u> <i>podmínkou využití je stabilizace kapacitního dopravního napojení plochy</i>

“

- ◆ V kapitole c) tabulkách „Vymezení zastavitelných ploch“ se pod záhlavím „Pluhův Žďár“ v označení plochy „OV 37“ nahrazují písmena: „OV“ písmeny „VS“.

- ◆ V kapitole c) tabulkách „Vymezení zastavitelných ploch“ se na konec zastavitelných ploch pod záhlavím „Pluhův Žďár“ doplňují dva řádky ve znění: „

Z.1 B 96	<i>Plocha bydlení – v západní části zastavěného území sídla Pluhův Žďár</i> <u><i>Obsluha území:</i></u> <i>dopravní napojení - ze stávající místní komunikace.</i> <u><i>Podmínky využití území:</i></u> <i>budovy musí dodržet linii uliční a stavební čáry navazujících rodinných domů čp. 82, 62,</i> <i>v ploše lze umístit maximálně jeden rodinný dům.</i>
---------------------	---

Z.5 B 97	<i>Plocha bydlení</i> - ve východní části obce Pluhův Žďár, navazující na zastavěné území. <u>Obsluha území:</u> • <i>dopravní napojení</i> - ze stávající místní komunikace. • <i>napojení na technickou infrastrukturu</i> - ze stávajících sítí. <u>Podmínky využití území:</u> • <i>v ploše lze umístit maximálně dva rodinné domy.</i>
---------------------------	--

“

- ◆ V kapitole f) Plochách bydlení se do druhého řádku druhého sloupce na konec seznamu kódů doplňuje čárka a kódy: „B 93, B 94, B 96, B 97“.
- ◆ V kapitole f) Plochách občanského vybavení se z druhého řádku druhého sloupce vypouští kód: „OV 37“, na konec seznamu kódů se doplňuje čárka a kód: „OV 95“.
- ◆ V kapitole f) Plochách výroby a skladování se do druhého řádku druhého sloupce na konec seznamu kódů doplňuje čárka a kód: „VS 37“.
- ◆ V kapitole f) Plochách veřejných prostranství se do druhého řádku druhého sloupce na konec seznamu kódů doplňuje čárka a kód: „VP 92“.
- ◆ V kapitole f) Plochách vodních a vodohospodářských se z přípustného využití vypouští devátý bod.
- ◆ V kapitole f) Plochách vodních a vodohospodářských se do nepřipustného využití na konec vkládá nový bod ve znění: „výrobní elektřiny z obnovitelných zdrojů“.
- ◆ V kapitole f) Plochách lesních se z přípustného využití vypouští devátý bod.
- ◆ V kapitole f) Plochách lesních se do nepřipustného využití na konec vkládá nový bod ve znění: „výrobní elektřiny z obnovitelných zdrojů“.
- ◆ V kapitole f) Plochách zemědělských se z přípustného využití vypouští desátý bod.
- ◆ V kapitole f) Plochách zemědělských se do nepřipustného využití na konec vkládá nový bod ve znění: „výrobní elektřiny z obnovitelných zdrojů“.
- ◆ V kapitole f) se mezi Plochy zemědělské a Plochy smíšené nezastavěného území vkládá nová plocha, která včetně označení zní: „

	Kód plochy
<i>Plochy zemědělské - specifické</i>	Zs 98

Hlavní využití
- zemědělské obhospodařování pozemků
Přípustné využití
- zemědělské obhospodařování pozemků - změny druhu pozemků na: → trvalý travní porost; → ovocný sad bez oplocení a bez možnosti umístování staveb a zařízení (ani těch bezprostředně souvisejících se sadem) a bez provádění zemních prací a změn terénu - vodní útvary - stavební záměry a jiná opatření pro předcházení povodním a na ochranu před povodněmi - stavební záměry a jiná opatření proti erozi - les včetně staveb pro plnění funkcí lesa - územní systém ekologické stability - zeleň - zejména doprovodná, liniová, izolační - drobná architektura (menší sakrální stavby [např. kříže, boží muka, výklenkové kapličky], památníky, sochy, lavičky, informační panely, tabule, desky apod.) - dočasná ohrazení pozemků pro pastvu dobytka např. formou elektrických ohradníků či jednoduchého dřevěného ohrazení - dopravní a technická infrastruktura obecního významu - včelnice a včelíny bez pobytových místností a bez přípojek technické infrastruktury - budovy pro hospodářská zvířata či pro skladování sena a slámy - v součtu maximálně do 1000 m² v rámci vymezené plochy Zs 93 - oplocení z průhledných materiálů
Podmíněně přípustné využití
- změny druhu pozemků na orná půda pod podmínkou, že: → přípustná ztráta půdy erozí nepřekročí limitní hodnoty → nezhorší a nenaruší stav ploch významných z hlediska ochrany přírody a krajiny (např. územního systému ekologické stability) - změny druhu pozemků na lesní pozemek nebo na vodní plochu pod podmínkou, že: → budou prokázány logické vazby v krajině (např. hydrologické, půdoochranné, ekologické, estetické) → o pozemky I. a II. tříd ochrany zemědělské půdy se může jednat pouze v případě, že navrhované zalesnění je nezbytně nutné k zajištění ochrany zemědělského půdního fondu anebo ochrany životního prostředí - za podmínky, že významně nenaruší hlavní využití ploch zemědělských a organizaci zemědělského půdního fondu a významně neztíží obhospodařování zemědělského půdního fondu: → přístřešky pro hospodářská zvířata do 150 m² zastavěné plochy stavby a zařízení pro napájení → stavby pro skladování chlévské mrvy, hnoje, kejdy, močůvky a hnojůvky, komunitní kompostování
Nepřípustné využití
- změna druhu pozemku na zahrada - bydlení – včetně staveb pro bydlení - rekreace – včetně staveb pro rodinnou rekreaci mimo podmíněně přípustných - občanské vybavení a ubytování – včetně staveb a zařízení občanského vybavení a ubytovacích zařízení - výroba a skladování – včetně staveb pro výrobu a skladování a staveb pro zemědělství mimo přípustných a podmíněně přípustných - doprava v klidu – odstavná stání, parkovací stání a garáže - stavby, zařízení a jiná opatření včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí včetně oplocení, pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství a těžbu nerostů, pro ochranu přírody a krajiny, a dále taková technická opatření a stavby, které zlepšují podmínky využití nezastavěného území pro účely rekreace a cestovního ruchu – mimo přípustných a podmíněně přípustných - ohrazování, oplocování, zaplocování a jiné zamezování přístupnosti území mimo přípustného - odstavování či parkování mobilních zařízení a staveb v podobě maríngotek apod. - obory, farmové chovy, zájmové chovy a podobné činnosti mimo stávající

- výroby elektřiny z obnovitelných zdrojů
<i>Podmínky prostorového uspořádání</i>
- minimální podíl zeleně 90 % celkové výměry plochy Zs 93 - maximální výška budovy 7 m - maximální plocha jedné budovy 50 m²

“

- ◆ V kapitole f) Plochách smíšených nezastavěného území se z přípustného využití vypouští devátý bod.
- ◆ V kapitole f) Plochách smíšených nezastavěného území se do nepřipustného využití na konec vkládá nový bod ve znění: „výroby elektřiny z obnovitelných zdrojů“.
- ◆ V kapitole g) se ze všech tabulek veřejně prospěšných staveb vypouští třetí a pátý sloupec.
- ◆ V kapitole g) se z tabulky veřejně prospěšných opatření vypouští třetí sloupec.
- ◆ V kapitole h) zní nově její obsah: „Nejsou vymezeny.“.

Počet listů (stran) změny územního plánu	3 (6)
Počet výkresů grafické části změny územního plánu	3

odůvodnění změny č. 2
územního plánu
Pluhův Ždár

II. Obsah odůvodnění změny územního plánu

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

a) postup při pořízení změny územního plánu	9
b) vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem, vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území.....	9
c) vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území.....	18
d) vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů.....	19
e) vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů	20
f) zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí	20
g) stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 stavebního zákona.....	21
h) sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst. 5 zohledněno, s uvedením závazných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly.....	21
i) vyhodnocení splnění požadavků obsažených v rozhodnutí zastupitelstva obce o obsahu změny územního plánu pořizované zkráceným postupem	21
j) komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty.....	22
k) vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch	28
l) výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 stavebního zákona), s odůvodněním potřeby jejich vymezení	28
m) výčet prvků regulačního plánu s odůvodněním jejich vymezení	29
n) text s vyznačením změn	29
o) vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené pro plnění funkcí lesa	29
p) rozhodnutí o námitkách včetně jejich odůvodnění.....	31
q) vypořádání připomínek.....	31

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

- koordinační výkres v měřítku 1 : 5 000,
- výkres předpokládaných záborů půdního fondu v měřítku 1 : 5 000,
- schéma řešeného území v měřítku 1 : 25 000.

a) postup při pořízení změny územního plánu

Změna územního plánu je pořizována na základě návrhů na pořízení změny, které obsahovaly mimo samotných návrhů na změnu další přílohy včetně stanoviska příslušného orgánu ochrany přírody a krajského úřadu jako příslušného úřadu. Zastupitelstvo obce Pluhův Žďár rozhodlo na svém zasedání nejen o pořízení změny č. 2 územního plánu Pluhův Žďár (dále též jen „změna“), ale také o použití zkráceného postupu pořizování změny územního plánu.

další postup bude doplněn na základě pořizování

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

Vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje

Politika územního rozvoje byla schválena usnesením vlády ČR č. 929 ze dne 20. 7. 2009. Následně byla politika aktualizována dle § 35 stavebního zákona usnesením vlády ČR č. 276 ze dne 15. 04. 2015. Aktualizace č. 2, resp. 3 byly schváleny usnesením vlády č. 629, resp. 630 ze dne 2. září 2019. Aktualizace č. 5 byla schválena usnesením vlády č. 833 ze dne 17. 8. 2020. Aktualizace č. 4 byla schválena usnesením vlády 618 ze dne 12. 7. 2021. Aktualizace č. 6 byla schválena usnesením vlády č. 542/2023 ze dne 19.07.2023. Aktualizace č. 7 byla schválena usnesením vlády č. 89 ze dne 7. 2. 2024.

Z Politiky územního rozvoje České republiky, ve znění všech jejích aktualizací (dále také „PÚR“ či „politika územního rozvoje“), nevyplynou žádné konkrétní požadavky na koordinaci záměrů na změny v území, neboť správní území obce **není součástí**:

- rozvojové oblasti mezinárodního a republikového významu;
- rozvojové osy mezinárodního a republikového významu;
- koridoru a plochy dopravní infrastruktury, které mají vliv na rozvoj území ČR;
- koridoru a plochy technické infrastruktury, které mají vliv na rozvoj území ČR;
- území podléhajícímu dalším úkolům pro ministerstva, jiné ústřední správní úřady a pro územní plánování nadmístního charakteru.

V aktualizaci č. 4 PÚR byla vymezena **specifická oblast SOB9**, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem. Správní území obce se nachází v této specifické oblasti. Řešení platného územního plánu podporuje přirozený vodní režim v krajině, členitost krajiny a další opatření pro zadržení a hospodaření s vodou. Opatření na rozvoj a údržbu vodohospodářské infrastruktury, větrné a vodní erozi půdy, degradaci a desertifikaci půdy je nutno řešit dle konkrétních podmínek v dotčené lokalitě. Návrh územního plánu vytváří předpoklady pro řešení výše zmiňovaných problémů. Navržené řešení dále brání zhoršování stavu vodních útvarů a úbytku mokřadů – zejména viz hodnoty území. Z tohoto důvodu je shledán soulad s politikou územního rozvoje i v této oblasti.

Politika územního rozvoje dále stanovuje **republikové priority územního plánování** pro zajištění udržitelného rozvoje území, které byly při tvorbě změny územního plánu respektovány. Mezi republikové priority, které mají vztah ke správnímu území obce, patří zejména:

- *14 chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví, zachovat ráz jedinečné urbanistické struktury území; vytvářet předpoklady pro tvůrčí, avšak citlivý přístup k vyváženému všestrannému rozvoji území – platný územní plán vymezuje hodnoty území a stanovuje jejich ochranu – viz kapitola b) výroku a zdůvodnění navrhovaného řešení, změna územního plánu tuto kapitolu nemění;*
- *14a při plánování rozvoje venkovských území a oblastí ve vazbě na rozvoj primárního sektoru zohlednit ochranu kvalitních lesních porostů, vodních ploch a kvalitní zemědělské, především orné půdy a ekologických funkcí krajiny – zdůvodnění ochrany kvalitní zemědělské půdy je v kapitole vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené pro plnění funkcí lesa, obecná ochrana krajiny včetně zemědělské půdy a zajištění ekologických funkcí krajiny je následně stanovena v kapitole výroku koncepce uspořádání krajiny, resp. v podmínkách využití jednotlivých ploch a odůvodnění těchto kapitol, změna územního plánu nenavrhuje zábory pozemků určených pro plnění funkcí lesa;*
- *15 předcházet při změnách nebo vytváření urbánního prostředí prostorově sociální segregaci s negativními vlivy na sociální soudržnost obyvatel – změna územního plánu se této problematiky nedotýká;*
- *16 dávat přednost komplexním řešením před uplatňováním jednostranných hledisek a požadavků, které ve svých důsledcích zhoršují stav i hodnoty území – platný územní plán řeší v souladu s obecnými principy trvale udržitelného rozvoje a v souladu se stavebním zákonem komplexně celé správní území obce včetně návazností na sousední správní území obcí se zohledněním širších územních vazeb a souvislostí, změna územního plánu tuto kapitolu nemění;*
- *16a vycházet z principu integrovaného rozvoje území, který představuje objektivní a komplexní posuzování a následné koordinování prostorových, odvětvových a časových hledisek – změna územního plánu se této problematiky nedotýká;*
- *17 vytvářet v území podmínky k odstraňování důsledků hospodářských změn lokalizací zastavitelných ploch pro vytváření pracovních příležitostí zejména v hospodářsky problémových regionech a napomoci tak řešení problémů v těchto územích – změna územního plánu se této problematiky nedotýká;*
- *18 podporovat vyvážený a polycentrický rozvoj sídelní struktury, vytvářet územní předpoklady pro posílení vazeb mezi městskými a venkovskými oblastmi s ohledem na jejich rozdílnost z hlediska přírodního, krajinného, urbanistického i hospodářského prostředí – změna územního plánu se této problematiky nedotýká;*
- *19 vytvářet předpoklady pro rozvoj, využití potenciálu a polyfunkční a hospodárné využívání opuštěných areálů a ploch, hospodárně využívat plochy zastavěného území a zajišťovat tak ochranu nezastavěného území s cílem účelného využívání a uspořádání území, úsporné v nárocích na veřejný rozpočet, na dopravu a na energie – využívání zastavěného území je odůvodněno zejména v kapitole vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch, ochrana nezastavěného území je zajištěna zejména stanovenými podmínkami jednotlivých ploch včetně řešení problematiky § 18 odst. 5 stavebního zákona;*
- *20 rozvojové záměry, které mohou významně ovlivnit charakter krajiny, umísťovat do co nejméně konfliktních lokalit – změna územního plánu se této problematiky nedotýká; nebo viz kapitola komplexní zdůvodnění;*

- 20 respektovat veřejné zájmy např. ochrany biologické rozmanitosti a kvality životního prostředí, zejména formou důsledné ochrany zvláště chráněných území, lokalit soustavy Natura 2000, mokřadů, ochranných pásem vodních zdrojů, chráněné oblasti přirozené akumulace vod a nerostného bohatství, ochrany zemědělského a lesního půdního fondu - obecná ochrana krajiny včetně zemědělské půdy a zajištění ekologických funkcí krajiny je stanovena v kapitole výroku koncepce uspořádání krajiny, resp. v podmínkách využití jednotlivých ploch a odůvodnění těchto kapitol; změna územního plánu tyto veřejné zájmy nenarušuje;
- 20 vytvářet podmínky pro ochranu krajinného rázu s ohledem na cílové kvality krajiny - obecná ochrana krajiny včetně zemědělské půdy a zajištění ekologických funkcí krajiny je stanovena v kapitole výroku koncepce uspořádání krajiny, resp. v podmínkách využití jednotlivých ploch a odůvodnění těchto kapitol; změna územního plánu nenarušuje krajinný ráz;
- 20 vytvářet podmínky pro využití přírodních zdrojů – změna územního plánu se nedotýká;
 - problematika krajiny je řešena zejména v kapitole koncepce uspořádání krajiny včetně řešení územního systému ekologické stability, ochrana nezastavěného území je zajištěna zejména stanovenými podmínkami jednotlivých ploch včetně řešení problematiky § 18 odst. 5 stavebního zákona;
- 20a vytvářet podmínky pro zajištění migrační propustnosti krajiny pro volně žijící živočichy a pro člověka, zejména umístováním dopravní a technické infrastruktury a při vymezení ploch pro bydlení, občanskou vybavenost, výrobu a skladování, omezovat nežádoucí srůstání sídel s ohledem na zajištění přístupnosti a prostupnosti krajiny, uplatňovat integrované přístupy k předcházení a řešení environmentálních problémů – podmínky pro zajištění migrační propustnosti jsou zajištěny platnou územní plánovací dokumentací, změna územního plánu se této problematiky nedotýká;
- 21 vymežit a chránit ve spolupráci s dotčenými obcemi před zastavěním pozemky nezbytné pro vytvoření souvislých ploch veřejně přístupné zeleně v rozvojových oblastech a v rozvojových osách a ve specifických oblastech, na jejichž území je krajina negativně poznamenána lidskou činností, s využitím její přirozené obnovy; cílem je zachování souvislých ploch nezastavěného území v bezprostředním okolí velkých měst, způsobilých pro nenáročné formy krátkodobé rekreace a dále pro vznik a rozvoj lesních porostů a zachování prostupnosti krajiny – změna územního plánu se této problematiky nedotýká;
- 22 vytvářet podmínky pro rozvoj a využití předpokladů území pro různé formy udržitelného cestovního ruchu (např. cykloturistika, agroturistika, poznávací turistika) při zachování a rozvoji hodnot území, podporovat propojení míst, atraktivních z hlediska cestovního ruchu, turistickými cestami, které umožňují celoroční využití pro různé formy turistiky (např. pěší, cyklo, lyžařská, hipo) – v rámci podmínek využití ploch je zajištěna možnost využití území pro cestovní ruch včetně možnosti umístování komunikací různého významu, změna územního plánu vymezuje nové využití zastavitelné plochy OV 37 umožňující i služby v podobě hipoterapie a dalších doplňkových služeb – více k záměru viz úvod kapitoly j);
- 23 vytvářet předpoklady pro lepší dostupnost území a zkvalitnění dopravní a technické infrastruktury s ohledem na prostupnost krajiny; zachovat prostupnost krajiny a minimalizovat rozsah fragmentace krajiny; zmírňovat vystavení městských oblastí nepříznivým účinkům tranzitní železniční a silniční dopravy; vymezovat zároveň plochy pro novou obytnou zástavbu tak, aby byl zachován dostatečný odstup od vymezených koridorů pro nové úseky dálnic, silnic I. třídy a železnic, a tímto způsobem důsledně předcházet zneprůchodnění území pro dopravní stavby i možnému nežádoucímu působení

negativních účinků provozu dopravy na veřejné zdraví obyvatel (bez nutnosti budování nákladných technických opatření na eliminaci těchto účinků) – v podmínkách pro využití ploch s rozdílným způsobem využití je (např. v plochách zemědělských, lesních, smíšených nezastavěného území) přípustné umísťování dopravní infrastruktury obecního významu, která umožňuje lepší dostupnost území s ohledem na prostupnost krajiny pro člověka. Stejně tak je prostupnost území zajištěna pro volně žijící živočichy pomocí územního systému ekologické stability, změna územního plánu tuto problematiku nemění;

- *24 vytvářet podmínky pro zlepšování dostupnosti území rozšiřováním a zkvalitňováním dopravní infrastruktury, zejména uvnitř rozvojových oblastí a rozvojových os; podmínit možnosti nové výstavby dostatečnou veřejnou infrastrukturou; vytvářet podmínky pro zvyšování bezpečnosti a plynulosti dopravy, ochrany a bezpečnosti obyvatelstva a zlepšování jeho ochrany před hlukem a emisemi, s ohledem na to vytvářet v území podmínky pro environmentálně šetrné formy dopravy (např. železniční, cyklistickou) – nové rozvojové plochy výrazně nezvýší nároky na dopravní infrastrukturu a veřejnou dopravu, změna územního plánu se této problematiky nedotýká;*
- *24a předcházet dalšímu významnému zhoršování stavu vhodným uspořádáním ploch v území, vytvářet podmínky pro minimalizaci negativních vlivů koncentrované výrobní činnosti na bydlení, vymezovat plochy pro novou obytnou zástavbu tak, aby byl zachován dostatečný odstup od průmyslových nebo zemědělských areálů – změna územního plánu se této problematiky nedotýká;*
- *25 vytvářet podmínky pro preventivní ochranu území a obyvatelstva před potenciálními riziky a přírodními katastrofami v území (záplavy, sesuvy půdy, eroze atd.) s cílem předcházet a minimalizovat jejich negativní dopady, zejména zajistit územní ochranu ploch potřebných pro umísťování staveb a opatření na ochranu před povodněmi a pro vymezení území určených k řízeným rozlivům povodní; vytvářet podmínky pro zvýšení přirozené retence srážkových vod v území a využívání přírodě blízkých opatření pro zadržování a akumulaci povrchové vody tam, kde je to možné s ohledem na strukturu osídlení a kulturní krajinu, jako jedno z adaptačních opatření v případě dopadů změny klimatu; v území vytvářet podmínky pro zadržování, vsakování i využívání srážkových vod jako zdroje vody a s cílem zmírňování účinků povodní a sucha – platný územní plán vytváří podmínky pro preventivní ochranu území před potenciálními riziky – umožňuje zatravnňování, zalesňování, budování vodních ploch a další, což je řešeno v podmínkách pro využití ploch s rozdílným způsobem využití – viz kapitola f) výroku, zdůvodněno v kapitole komplexní zdůvodnění navrhovaného řešení platné územně plánovací dokumentace;*
- *26 vymezovat zastavitelné plochy v záplavových územích a umísťovat do nich veřejnou infrastrukturu jen ve zcela výjimečných a zvlášť odůvodněných případech; vymezovat a chránit zastavitelné plochy pro přemístění zástavby z území s vysokou mírou rizika vzniku povodňových škod – změna územního plánu se této problematiky nedotýká;*
- *27 vytvářet podmínky pro koordinované umísťování veřejné infrastruktury v území a její rozvoj a tím podporovat její účelné využívání v rámci sídelní struktury – navržené řešení vytváří podmínky pro možnost koordinovaného umísťování veřejné infrastruktury a tím je umožněno také její účelné využívání;*
- *28 zohledňovat potřeby rozvoje území v dlouhodobém horizontu a nároky na veřejnou infrastrukturu včetně veřejných prostranství – v souladu s cíli a úkoly územního plánování je snahou návrhu vytvářet předpoklady pro výstavbu a udržitelný rozvoj území spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území se zohledněním kritéria uspokojení potřeb*

současné generace tak, aniž by byly ohroženy podmínky života generací budoucích. Rozvoj v území včetně veřejné infrastruktury je navrhován s ohledem na širší a dlouhodobé souvislosti a dlouhodobý horizont plánování, což je také zdůvodněno v kapitole komplexní zdůvodnění navrhovaného řešení;

- 29 věnovat pozornost návaznosti různých druhů dopravy; vytvářet územní podmínky pro upřednostňování veřejné hromadné, cyklistické a pěší dopravy; vymezovat plochy a koridory nezbytné pro efektivní integrované systémy veřejné dopravy nebo městskou hromadnou dopravu; vytvářet podmínky pro vybudování a užívání vhodné sítě pěších a cyklistických cest, včetně doprovodné zeleně – změna územního plánu se této problematiky nedotýká;
- 30 koncipovat úroveň technické infrastruktury, dodávku vody a zpracování odpadních vod tak, aby splňovala požadavky na vysokou kvalitu života v současnosti i v budoucnosti - rozvoj v území včetně veřejné infrastruktury je navrhován s ohledem na širší a dlouhodobé souvislosti a dlouhodobý horizont plánování, změna územního plánu tuto koncepci nenarušuje;
- 31 vytvářet územní podmínky pro rozvoj decentralizované, efektivní a bezpečné výroby energie z obnovitelných zdrojů, šetrné k životnímu prostředí, s cílem minimalizace jejich negativních vlivů a rizik při respektování přednosti zajištění bezpečného zásobování území energiemi – změna územního plánu se této problematiky nedotýká.

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

Vyhodnocení souladu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem

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

Zásady územního rozvoje **vymezují** ve správním území obce **rozvojovou osu N-OS5 Soběslavsko – Jindřichohradská** (k. ú. Plasná), pro kterou jsou stanoveny a platnou územně plánovací dokumentací respektovány tyto zásady:

- řešit dopravní záměry silnice I/23 a železnice ČD 225 s ohledem na jejich polohu a plánované technické řešení i na změny dopravního zatížení silnice I/23 v souvislosti s vybudováním dálnice D3 a jejich územní souvislosti,
- rozvojové záměry směřovat především do území s dobrou dopravní dostupností, v dosahu pracovních sil a v návaznosti na veřejnou technickou infrastrukturu, tedy zejména do oblasti města Kardašova Řečice.

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

Zásady územního rozvoje vymezují koridor pro rozvoj dopravní infrastruktury: **D9** – Silnice I/23 – nové přeložky a rozšíření silnice I/23 – **úsek D9/2.3** – jižní obchvat Kardašovy Řečice s novým železničním mimoúrovňovým přejezdem (jihovýchodně od Kardašovy Řečice) – šíře koridoru 200 m – vymezeno jako veřejně prospěšná stavba – *bude zpřesněno dle podmínek v území následující změnou územního plánu, tato problematika není obsahem změny č. 2.*

Zásady územního rozvoje dále vymezují ve správním území obce tyto **prvky územního systému ekologické stability**, které jsou platnou územně plánovací dokumentací

respektovány:

- regionální biocentrum **678 Svatá Barbora**,
- regionální biocentrum **1907 Na Stráni**,
- regionální biokoridor **465 Budislavská hora – Na Stráni**,
- regionální biokoridor **466 Na Stráni – Deštenská hora**,
- regionální biokoridor **4031 Deštenská hora – Na Klenově**,
- regionální biokoridor **4033 Na Klenově – Svatá Barbora**.

Správní území obce **není součástí**:

- rozvojových oblastí republikového ani nadmístního významu,
- rozvojových os republikového významu,
- specifických oblastí nadmístního významu.

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

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

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

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

- vytváří podmínky pro zachování a tvorbu rozmanité, esteticky vyvážené a ekologicky stabilní krajiny, protože respektuje zejména stanovené cílové charakteristiky krajiny a stanovené zásady pro činnost v území a rozhodování o změnách v území pro jednotlivé typy krajiny a dále vytváří podmínky k ochraně a zajištění funkčnosti územního systému ekologické stability,
- minimalizuje zábory zemědělského půdního fondu a negativní zásahy do pozemků určených k plnění funkcí lesa a zajišťuje ochranu před neopodstatněnými zábory kvalitní zemědělské půdy s cílem zachovat hodnoty území pro zemědělské a lesní hospodářství,
- zajišťuje ochranu, zachování a obnovu jedinečného výrazu kulturní krajiny přispívající k vytváření charakteru typického krajinného rázu pro Jižní Čechy, neboť minimalizuje necitlivé zásahy do krajiny, minimalizuje fragmentaci volné krajiny a podporuje úpravy, činnosti a aktivity, které povedou k obnově a zkvalitnění krajinných hodnot území,
- podporuje taková řešení, která zohledňují ochranu přírodně a krajinářsky cenných území.

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

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

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

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

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

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

- respektuje ochranu přírodních hodnot, respektuje cílovou charakteristiku krajiny, podporuje obnovu a doplnění krajinných prvků a segmentů ve prospěch posílení ekologické stability krajiny,
- podporuje řešení směřující k vyváženosti zájmů ochrany přírody a zájmů podporujících rozvoj hospodářských, socioekonomických aktivit včetně rekreačního využití území,
- při navrhování nových zastavitelných ploch zohledňuje zásady ochrany zemědělského půdního fondu a pozemků určených k plnění funkcí lesa,
- vymezuje nové zastavitelné plochy v nejvyšší možné míře v návaznosti na již urbanizované území avšak za cenu méně pozitivního dopadu na ochranu zemědělského půdního fondu,
- zohledňuje zásady ochrany přírody a krajiny.

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

- vytváří podmínky pro obnovu a udržování památkového fondu kraje a podporuje rozvoj jeho dalšího možného využití,
- respektuje charakter krajiny, podporuje obnovu a doplnění originálních krajinných prvků a segmentů ve prospěch zachování specifického krajinného rázu, nepřipouští zástavbu vymykající se měřítku krajiny i charakteru zástavby, výrazně narušující krajinný, urbanistický nebo architektonický ráz a negativně ovlivňující panoramatické a dálkové pohledy nebo sídelní a krajinné prostředí,
- vytváří podmínky pro trvale udržitelný a přiměřený rozvoj zařízení a vybavenosti cestovního ruchu, kongresové a poznávací turistiky v návaznosti na lokality s výskytem kulturních hodnot.

Územně plánovací dokumentace obce včetně změny č. 2 respektuje upřesňující podmínky

plynoucí z **koncepce ochrany a rozvoje civilizačních hodnot**:

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

Návrh územně plánovací dokumentace obce včetně změny č. 2 ctí podmínky z vymezené **cílové charakteristiky krajiny – krajina rybníční**, která leží na většině správního území obce (mimo Plasnou), jelikož:

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

Návrh územně plánovací dokumentace obce včetně změny č. 2 ctí podmínky z vymezené cílové charakteristiky krajiny – **krajina s předpokládanou vyšší mírou urbanizace** – která zasahuje na katastrální území Plasné, jelikož například:

- rozvoj zastavitelných ploch v území navrhuje s ohledem na hospodárné využívání zemědělského půdního fondu a PUPFL a eliminuje záборы zemědělské půdy s vyšší třídou ochrany, přednostně ve vazbě na stávající sídla a vymezené trasy – *viz zejména vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond, komplexní zdůvodnění*;
- vzhledem k nárůstu zastavitelných ploch zajišťuje vhodnými urbanistickými nástroji dostatek doprovodné zeleně (resp. krajinné rozmanitosti) v území – *viz zejména podmínky ploch s rozdílným způsobem využití*;
- dbá na zajištění prostupnosti krajiny vhodně vymezenými souvislými plochami zeleně, cestní sítí a realizací ÚSES – *viz zejména koncepce krajiny*;
- dbá na zajištění dostatečné dopravní obslužnosti urbanizovaného území – *viz zejména koncepce veřejné infrastruktury*.

Několik cípů na východní straně správního území obce leží v **krajině lesopолní** – tyto části však nejsou součástí změny č. 2. Platné územně plánovací dokumentace ctí podmínky z této charakteristiky krajiny.

Katastrální území sídel Pohoří, Klenov a Plasná se nachází dle ZÚR v **plochách pro větrnou a fotovoltaickou elektrárnu**. V platné územně plánovací dokumentaci si projektant prověřil možnosti umístění takovýchto zařízení a dospěl k závěru, že umístění těchto výroben energií není vhodné připustit v rámci přípustného či podmíněně přípustného využití stávajících ploch. Není možné záměry, které tak podstatným způsobem ovlivňují nezastavěnou krajinu, povolovat automaticky. Proto je v případě zájmu o výrobu energie formou větrné nebo fotovoltaické elektrárny nezbytné jednotlivé záměry prověřit změnami územního plánu.

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

stavbám **vyvlastnit**.

Návrh změny v souladu s cíli a úkoly územního plánování **respektuje** požadavky vycházející z kapitoly h) ZÚR na koordinaci územně plánovacích dokumentací obcí, zejména s přihlédnutím k podmínkám obnovy a rozvoje sídlení struktury.

Ze ZÚR **nevyplývá** potřeba ve změně územního plánu stanovovat plochy a koridory, ve kterých se ukládá prověření změn jejich využití **územní studií** a plochy a koridory, ve kterých je pořízení a vydání **regulačního plánu** orgány kraje podmínkou pro rozhodování o změnách jejich využití.

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

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

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

Postavení obce v systému osídlení

Postavení obce v systému osídlení se nemění.

Širší vazby z hlediska veřejné infrastruktury

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

Uspořádání krajiny v širších vztazích

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

Územní studie krajiny Jihočeského kraje - Dne 1. 9. 2021 byla schválena možnost jejího využití, a proto je jedním z podkladů, které návrh územního plánu zohledňuje. Dle této studie se správní území obce nachází v krajinných oblastech **č. 26 Tábořsko-soběslavská krajinná oblast, č. 27 Třeboňská krajinná oblast, č. 28. Jindřichohradecká krajinná oblast** a v krajinných typech:

- **č. 6** – Rovinatý až plochý zemědělský krajinný typ,
 - č. 12** – Mírně zvlněný až kopcovitý zemědělský krajinný typ, pro které platí: Rozvoj sídel (zastavitelných ploch) je usměrňován tak, aby zohledňoval celkový charakter sídel a organicky navazoval na jejich historický vývoj a zároveň minimalizoval délku společných hranic zastavitelných ploch a nezastavěného území (zachovává kompaktnost sídla, omezuje výrazně do volné krajiny vybíhající či se stávající zástavbou vůbec územně nesouvisejících zastavitelných ploch). V nezastavěném území územní plán vytváří územní podmínky pro pestřejší strukturu využití (např. pomocí vymezení smíšených ploch nezastavěného území), a to především v erozně ohrožených plochách a na méně hodnotně zemědělské půdě, a pro revitalizace vodních toků a jejich povodí.
- **č. 7** – Rovinatý až plochý leso-zemědělský krajinný typ,
 - č. 13** – Mírně zvlněný až kopcovitý leso-zemědělský krajinný typ,
 - č. 17** – Výrazně zvlněný až členitý leso-zemědělský krajinný typ, pro které platí: Rozvoj sídel (zastavitelných ploch) je usměrňován tak, aby zohledňoval celkový

charakter sídel a organicky navazoval na jejich historický vývoj a zároveň minimalizoval délku společných hranic zastavitelných ploch a nezastavěného území (zachovává kompaktnost sídla, omezuje výrazně do volné krajiny vybíhající či se stávající zástavbou vůbec územně nesouvisejících zastavitelných ploch). V nezastavěném území územní plán vytváří územní podmínky pro pestřejší strukturu využití (např. pomocí vymezení smíšených ploch nezastavěného území), a to především v erozně ohrožených plochách a na méně vhodné zemědělské půdě, pro revitalizace vodních toků a jejich povodí a pro šetrné formy rekreačního využití.

- **č. 11** – Rovinatý až mírně zvlněný rybníční krajinný typ, pro který platí: Zastavitelné plochy jsou umísťovány v území, které má předpoklady pro efektivní využití (zejména pro rekreační účely) v kontextu s dopravní a technickou infrastrukturou, aniž by docházelo k zásadním střetům se zájmy ochrany přírody a krajiny. V nezastavěném území v návaznosti na vodní plochy jsou vytvářeny územní podmínky pro pestrou strukturu a pro šetrné formy rekreačního využití.
- **č. 14** – Mírně zvlněný až kopcovitý zemědělsko-lesní krajinný typ, pro který platí: Rozvoj sídel (zastavitelných ploch) je usměrňován tak, aby zohledňoval celkový charakter sídel a organicky navazoval na jejich historický vývoj a zároveň minimalizoval délku společných hranic zastavitelných ploch a nezastavěného území (zachovává kompaktnost sídla, omezuje výrazně do volné krajiny vybíhající či se stávající zástavbou vůbec územně nesouvisejících zastavitelných ploch). V nezastavěném území územní plán vytváří územní podmínky pro šetrné formy rekreačního využití, pro revitalizace vodních toků a mimo souvislé lesní celky pro pestrou strukturu využití, a to především v erozně ohrožených plochách a na méně hodnotné zemědělské půdě.
- **č. 19** – Výrazně zvlněný až členitý lesní krajinný typ, pro který platí: Není podporován rozvoj sídel (zastavitelné plochy) ležící ve výrazně zvlněném až členitém lesním krajinném typu. V nezastavěném území územní plán vytváří územní podmínky pro šetrné formy rekreačního využití, pro revitalizaci regulovaných vodních toků, a pro zachování přírodně či esteticky cenných nelesních enkláv.

Řešená území změny se nachází v krajinné oblasti č. 26 Tábořsko-soběslavská krajinná oblast a v krajinném typu č. 13 Mírně zvlněný až kopcovitý leso-zemědělský krajinný typ.

Návrh změny územního plánu není v rozporu s Územní studií krajiny Jihočeského kraje.

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

Změna územního plánu spolu s platnou dokumentací vytváří podmínky pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území tj. vyvážený hospodářský rozvoj, sociální soudržnost a kvalitní životní podmínky. Územně plánovací dokumentace svým řešením vytváří předpoklady pro „rozumný“ rozvoj odpovídající významu a velikosti sídel, pro kvalitní bydlení a pro zachování nezastavěného území včetně jeho kvalitativního rozvoje. Změna řeší účelně využití území a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu

veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Za tím účelem sleduje společenský a hospodářský potenciál rozvoje. Blíže ostatní kapitoly odůvodnění zejména kapitola komplexní zdůvodnění navrhovaného řešení.

Územně plánovací dokumentace včetně změny č. 2 ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Hodnoty území nejsou dotčeny. Stanovená koncepce rozvoje území, včetně urbanistické koncepce zůstává zachována.

Podmínky využití ploch v nezastavěném území dostatečně chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. Urbanistická koncepce spolu s podmínkami pro využití ploch uvnitř zastavěného území určují podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťují ochranu nezastavěného území a nezastavitelných pozemků. Zastavitelné plochy (v platném územním plánu včetně změny) jsou vymezeny s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. Ostatní podmínky a požadavky nejsou změnou územního plánu dotčeny.

Pořadí provádění změn v území (etapizace) není změnou navrhováno. Stejně tak nebylo nutno konkrétně řešit nebezpečí ekologických a přírodních katastrof včetně nutnosti odstraňování jejich důsledků. Řešení celého územního plánu vytváří předpoklady udržitelného („rozumného“) využívání celého správního území obce, čímž vytváří v území podmínky, které by měly napomoci řešení důsledků náhlých hospodářských změn a které umožní pružně reagovat na změny v hospodářské situaci státu i jednotlivce. Navrženým řešením jsou také v území vytvořeny podmínky pro hospodárné vynakládání prostředků z veřejných rozpočtů na změny v území.

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

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

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

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

Změna územního plánu je zpracována za použití § 334a zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, (dále jen „nový stavební zákon“) v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“) a vyhláškou č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů (dále též jen „vyhláška 501“) a vyhláškou č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů (dále též jen „vyhláška 500“). Druhy ploch odpovídají platnému územnímu plánu.

V souladu s možností danou § 3 odst. 4 vyhlášky č. 501 jsou ve změně územního plánu plochy vymezené dle způsobu využití dále podrobněji členěny a to na plochy zemědělské - specifické. Toto podrobnější členění umožnilo lépe vystihnout jednotlivé druhy ploch, oddělit od sebe jednotlivá využití a vyjádřit nuance jednotlivých možností využití.

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

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

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

Vzhledem ke skutečnosti, že se řešené území změny nachází daleko od hranic sousedních obcí a není ani potřeba dokumentovat vazby na území sousedních obcí, ani tyto vazby změna nevyvolává, není součástí grafické části výkres širších vztahů. Proto je grafická část odůvodnění změny územního plánu rozšířena o schéma umístění řešeného území změny, které zobrazuje umístění řešeného území vzhledem k sídlu a umístění v území, a které je vydáno v měřítku 1 : 25 000.

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

bude doplněno na základě projednávání

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

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

Řešení změny územního plánu respektuje důležité prvky z hlediska životního prostředí. V návrhu nebyly zpracovány varianty řešení. Koncepce, resp. změna územního plánu zásadně neovlivňuje jiné koncepce ani koncepce nemá zásadní vliv na udržitelný rozvoj dotčeného

území, zejména vytváří podklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích. Dále návrh koordinuje veřejné i soukromé záměry změn v území, výstavbu a jiné činnosti ovlivňující rozvoj území a konkretizuje ochranu veřejných zájmů. Návrh zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území (blíže kapitola „komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty“). Změna neřeší závažné problémy životního prostředí a veřejného zdraví, nemá přeshraniční povahu, z provedení koncepce nevyplývají žádná rizika pro životní prostředí a veřejné zdraví (např. při přírodních katastrofách, při haváriích). Přírodní charakteristika ani kulturní dědictví nejsou významně zasaženy koncepcí, ve veřejném zájmu jsou chráněny a rozvíjeny přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví a přitom je chráněna krajina jako podstatná složka prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. Nedochází k překročení žádných norem kvality životního prostředí nebo mezních hodnot. Je respektována kvalita půdy a intenzita jejího využívání (blíže kapitola „vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené pro plnění funkcí lesa“). Koncepce nemá dopad na oblasti nebo krajiny s uznávaným statutem ochrany národní, komunitární nebo mezinárodní úrovně.

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

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

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

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

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

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

Zastupitelstvo obce rozhodlo o obsahu změny územního plánu:

1. prověřit zahrnutí jižní části pozemku p. č. 1307/1 k. ú. Jižná (cca 1 000 m²) do ploch bydlení – plochy stabilizované

- jižní část pozemku zařazena do stabilizovaných ploch bydlení
- 2. prověřit část pozemku p. č. 1307/1 (mimo jižní část) pro využití v podobě sociálního zemědělství
 - část pozemku je zahrnuta do ploch zemědělských - specifických
- 3. prověřit možnost výstavby rekreačního domu či případného rozšíření ubytovacích kapacit na pozemku p. č. 94/1 k. ú. Jižná
 - vymezena zastavitelná plocha pro rozvoj občanského vybavení
- 4. prověřit možnost rozvoje bydlení na pozemcích p. č. 558/2 a 33/2 k. ú. Mostečný, pozemek p. č. 558/2 případně na zahradu
 - pozemek p. č. 558/2 byl navržen pro rozvoj bydlení
 - pozemek p. č. 33/2 byl navržen pro rozvoj bydlení
- 5. prověřit možnost vymezení pozemku p. č. 558/3 k. ú. Mostečný jako zahradu
 - pozemek p. č. 558/3 byl navržen pro rozvoj bydlení
- 6. prověřit možnost vymezení pozemků p. č. 461/10 a 461/12 k. ú. Mostečný pro výstavbu RD
 - změnou není navržen rozvoj bydlení
- 7. prověřit možnost vymezení pozemků p. č. 1036/6 a 1035/3 k. ú. Pluhův Žďár pro rozvoj bydlení
 - navržena zastavitelná plocha pro rozvoj bydlení
- 8. prověřit možnost vymezení části pozemku p. č. 1378 k. ú. Pluhův Žďár pro rozvoj bydlení
 - rozvoj bydlení navazuje na zastavitelnou plochu B 49
- 9. prověřit možnost vymezení části pozemku p. č. 1375/3 (minimální plocha 3 000 m²) k. ú. Pluhův Žďár pro rozvoj bydlení
 - změnou není navržen rozvoj bydlení
- 10. prověřit možnost změny plochy OV 37 na plochu, ve které by bylo možno nabízet službu v podobě hipoterapie a dalších doplňkových služeb, s tím také souvisí budoucí výstavba zázemí pro koně a stroje, nové území zvětšit až na úroveň současného sousedního VZ 36
 - zastavitelná plocha převymezena na funkci výroby a skladování VS
- 11. prověřit využití pozemku p. č. 2106 k. ú. Jižná pro zahradu
 - pozemek vymezen jako plocha rekreace stav v zastavěném území

j) komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty

Navržené řešení vychází z platného územního plánu.

Obsah změny územního plánu byl stanoven rozhodnutím zastupitelstva obce:

1. prověřit zahrnutí jižní části pozemku p. č. 1307/1 k. ú. Jižná (cca 1 000 m²) do ploch

bydlení – plochy stabilizované

- Pozemek p. č. 1307/1 (nově p. č. 2594) leží v solitérní lokalitě západně od Jižné v návaznosti na zastavěné území s funkcí bydlení v platném územním plánu zařazen do ploch zemědělských. Tento prostor je historicky, již desítky let, využíván jako zázemí pro stávající hospodářskou část přidružené stavby. Jedná se o jediný přístup do hospodářské části objektu. Zároveň se zde nachází doplňkové stavby k hospodářským budovám (např. řádně ohlášená jímka ze 70. let). Pozemek byl zahrnut do zastavěného území s využitím plocha bydlení – stabilizovaná.
2. prověřit část pozemku p. č. 1307/1 (mimo jižní část) pro využití v podobě sociálního zemědělství
- Pozemek p. č. 1307/1 (nově p. č. 2594 a 2595) leží v solitérní lokalitě západně od Jižné v návaznosti na zastavěné území s funkcí bydlení v platném územním plánu zařazen do ploch zemědělských. Požadavkem majitelky je využití ke společensky prospěšné činnosti, kterou je sociální zemědělství. Dle podaných informací je sociální zemědělství propojením drobné zemědělské činnosti a sociální práce. Kromě samotné produkce a prodeje zemědělských produktů zahrnuje sociální zemědělství také poskytování terapeutických, sociálních a vzdělávacích služeb širokému spektru osob. V zahraničí je běžným trendem zajišťující péči o krajinu a místní obyvatele. V České republice se v posledních letech dostává do povědomí a je zde možné hovořit o dobré praxi.
- Na základě těchto informací přistoupil zpracovatel změny k vymezení části pozemků s ohledem na zemědělskou malovýrobu a záměr sociálního zemědělství žadatele do ploch zemědělských - specifických
- , které mají umožnit chov hospodářských zvířat, pěstování a zpracování zemědělských plodin včetně pěstování ovocných stromů apod. a to společně s možností oplocení vymezené části pozemku.
3. prověřit možnost výstavby rekreačního domu či případného rozšíření ubytovacích kapacit na pozemku p. č. 94/1 k. ú. Jižná
- Pozemek leží ve východní části sídla Jižná v zastavěném území v katastru nemovitostí vedený a zároveň využívaný jako zahrada. Záměrem majitele je možnost výstavby rekreačního domu na zahradě přiléhající ke stávající zemědělské usedlosti za účelem rekreace či případného rozšíření ubytovacích kapacit stávající sousední nemovitosti č. p. 54. Jedná se o zahradu ležící v zastavěném území, takže podobně jako u lokalit B12, B12 a B86 bylo umožněn rozvoj pomocí zastavitelné plochy. Jelikož byl požadavek majitele směřován spíše na rozšíření ubytovacích kapacit než na trvalé bydlení, byl místo rozvoje bydlení zvolen rozvoj občanského vybavení, jehož stanovené využití lépe odpovídá požadavkům majitele.
 - Možnost zastavění vedle tradiční zemědělské usedlosti je také dána nevhodnými stavebními záměry realizovanými v posledních desetiletích v celé lokalitě a potřením hodnot území. Tím by však nemělo být rezignováno a kvalitní řešení nového objektu, který může vkusným doplněním stávající zemědělské usedlosti čp. 41.
4. prověřit možnost rozvoje bydlení na pozemcích p. č. 558/2 a 33/2 k. ú. Mostecký, pozemek p. č. 558/2 případně na zahradu

- Na jižních humnech jsou v návaznosti na stávající pozemní komunikaci navrženy v platném územním plánu dvě rozvojové plochy pro bydlení B30, B31. Navazující záhumení prostory jsou zejména absentovány dopravním napojením. Stávající přístupová komunikace je vedena po pozemcích různých majitelů a charakterizována je jako „vyježděná polní cesta“ sloužící pro obsluhu přilehlých zemědělských pozemků. Proto změna na dotčených pozemcích navrhuje využití pro bydlení, který splňuje i požadavek využití pro zahradu. Ve své podstatě se jedná o proluku mezi stávajícím sídlem a zmiňovanou účelovou komunikací. Případná přechodová funkce zahrady mezi zastavěným a nezastavěným územím se přímo nabízí.
 - Pozemek p. č. 33/2 se nachází uvnitř zastavěného území v návaznosti na páteřní komunikaci sídla III/12842. V platném územním plánu se jedná o stabilizovanou plochu bydlení, která však neumožňuje umístění nového rodinného domu. Dobře napojitelný pozemek na dopravní a technickou infrastrukturu je v katastru nemovitostí evidován jako zahrada. V lokalitě došlo v posledních desetiletích k mnoha nevhodným stavebním záměrům a proto je zastavění předzahrady zemědělské usedlosti rozdělené na čp. 8, 29 možné.
5. prověřit možnost vymezení pozemku p. č. 558/3 k. ú. Mostečný jako zahradu
 - podrobněji předchozí bod 4 část týkající se pozemku p. č. 558/2
 6. prověřit možnost vymezení pozemků p. č. 461/10 a 461/12 k. ú. Mostečný pro výstavbu RD
 - Majitel v posledních letech vybudoval v lokalitě několik rybníků. Pozemek v majetku žadatele je ve své polovině protnut elektrickým vedením vysokého napětí. Tím je umístění rodinného domu značně ztíženo. To bylo také jedním z důvodů nevymezení plochy pro bydlení.
 7. prověřit možnost vymezení pozemků p. č. 1036/6 a 1035/3 k. ú. Pluhův Žďár pro rozvoj bydlení
 - Pozemky v západní části sídla se nachází uvnitř zastavěného území v návaznosti na páteřní komunikaci III/12841. V platném územním plánu se jedná o stabilizovanou plochu bydlení, která však neumožňuje umístění nového rodinného domu. Dobře napojitelný pozemek na dopravní a technickou infrastrukturu je v katastru nemovitostí evidován jako zahrada, resp. menší z nich jako trvalý travní porost. S ohledem na sousední čp. 62, 82 jsou stanoveny podrobnější podmínky pro využití plochy a umístění stavebních záměrů.
 8. prověřit možnost vymezení pozemku p. č. 1378 k. ú. Pluhův Žďár pro rozvoj bydlení
 - Menší jižní část pozemku p. č. 1378 situovaného na severovýchodní humna je již součástí zastavitelné plochy B49 pro rozvoj bydlení. Změna rozšiřuje možnost využití bydlení na celou širší pozemku v hloubce logicky odpovídající vymezené zastavitelné ploše. V návrhu na pořízení změny požadovaná velikost zastavitelné plochy neúměrně vybočovala do nezastavěného území a zemědělsky obhospodařovaného bloku orné půdy
 9. prověřit možnost vymezení části pozemku p. č. 1375/3 k. ú. Pluhův Žďár pro rozvoj bydlení
 - Pozemek p. č. 1375/3 se nachází v části severovýchodních humen, kde není

možnost vymezení ploch pro rozvoj obytné funkce navrhována v platném územním plánu a ani ji zde nenavrhuje tato změna územního plánu. Hlavním úskalím této lokalizace je blízkost zemědělského areálu včetně objektů živočišné výroby a jeho plánované rozšíření směrem k řešenému pozemku. Návrhem bydlení v takové blízkosti areálu by mohlo dojít k porušení ochrany chráněného venkovního prostoru a chráněného venkovního prostoru staveb – umístění staveb a zařízení, které mají charakter chráněného venkovního prostoru či chráněného venkovního prostoru staveb – části ploch (např. bydlení, občanské vybavení), které budou zasaženy negativními vlivy např. nadlimitním hlukem či zápachem (např. z trafostanic, staveb pro zemědělství) nesmí mít charakter chráněného venkovního prostoru ani chráněného venkovního prostoru staveb. Druhým důvodem je ve své podstatě vymezení nového rozvojového směru sídla. Z tohoto důvodu nebyl pozemek zařazen do zastavitelných ploch pro rozvoj bydlení.

10. prověřit možnost změny plochy OV 37 na plochu, ve které by bylo možno nabízet službu v podobě hipoterapie a dalších doplňkových služeb, s tím také souvisí budoucí výstavba zázemí pro koně a stroje, nové území zvětšit až na úroveň současného sousedního VZ 36

→ Zastavitelná plocha občanského vybavení OV 37 je vymezena v severozápadní části sídla Pluhův Žďár v návaznosti na areály podatele návrhu na změnu územního plánu – penzión, zemědělské areály. Na základě požadavku je využití zastavitelné plochy změněno na plochy výroby a skladování VS, které tak lépe splňují požadavky na její využití. Podmínkou využití je respektování maximální hranice negativních vlivů vůči stávajícím obytným a rekreačním funkcím.

11. prověřit využití pozemku p. č. 2106 k. ú. Jižná pro zahradu

→ Pozemek evidovaný v katastru nemovitostí jako zahrada je navržen i s ohledem na aktualizaci katastrálního operátu v celém k. ú. Jižná a aktualizaci zastavěného území a faktickému využití do ploch rekreace stav.

Grafická část změny územního plánu je vydávána v měřítku platného územního plánu a jsou použity pouze ty výkresy, kterých se změna územního plánu týká – blíže viz kapitola d).

j) 1. odůvodnění vymezení zastavěného území

Zastavěné území bylo aktualizováno ke dni 1. 3. 2024 v souladu s § 58 stavebního zákona. Do zastavěného území byly zahrnuty pozemky či jejich části, které splňují definici zastavěného stavebního pozemku či stavební proluky, zejména pozemky, u kterých došlo k využití pro bydlení. Na pozemcích jsou již v katastru nemovitostí evidovány stavební parcely. Dále byly do zastavěného území zahrnuty další pozemkové parcely tvořící souvislý celek s obytnými a hospodářskými budovami. Aktualizované zastavěné území je patrné z výkresu základního členění území a hlavního výkresu.

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

Základní koncepce rozvoje území a koncepce ochrany a rozvoje jeho hodnot není změnou dotčena.

j) 3. odůvodnění urbanistické koncepce

Urbanistická koncepce není zásadním způsobem měněna. Je reagováno na změnu způsobu využití plochy na severozápadě sídla Pluhův Žďár. V tabulce zastavitelných ploch je reagováno na jednotlivé požadavky – blíže viz úvod kapitoly j).

j) 4. odůvodnění koncepce veřejné infrastruktury

Koncepce veřejné infrastruktury se nemění.

j) 5. odůvodnění koncepce uspořádání krajiny

Koncepce uspořádání krajiny se nemění.

j) 6. odůvodnění stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití

Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití se nemění. Jelikož pořízení změny č. 2 bylo schváleno před 1. lednem 2023, nemusí být změna zpracována dle jednotného standardu.

V plochách nezastaveného území je reagováno na možnost umístění včelnic a včelínů, resp. tato možnost je změnou územního plánu vypuštěna. S ohledem na zkušenosti posledních let a v návaznosti na koncepci uspořádání krajiny jsou upraveny podmínky využití jednotlivých ploch vyskytujících se v nezastaveném území. Tyto úpravy mají jednoznačně ochránit volnou krajinu před nežádoucím využitím.

V některých plochách, které mají vztah k využívání nezastaveného území, např. plochy vodní a vodohospodářské, zemědělské, lesní je vypuštěna možnost umístování včelnic, včelínů,. Cílem původního řešení bylo umožnit tyto činnosti v nezastaveném území, avšak s ohledem na zkušenosti s uplatňováním územních plánů v posledních letech, s ohledem na koncepci uspořádání krajiny a hodnoty území včetně charakteru volné krajiny a krajinného rázu, jsou tato využití z přípustného vypuštěna. Na základě zkušeností posledních let vede umožnění tohoto využití k dalšímu zastavování či zaplocování nezastaveného území a dalším snahám na využití neslučitelným s ochranou přírody a krajiny včetně krajinného rázu a charakteru nezastaveného území (mimo jiné i pro bydlení a rekreaci). Dochází tak k zásadnímu negativnímu ovlivnění hodnot území. Cílem navrhovaného řešení je tak zabránit umístování záměrů, z nichž následně bude vyplývat přímý či nepřímý tlak na takové využívání nezastaveného území, které bylo od samého počátku zahrnuto do nepřípustného využití. Zpracovatel této možnosti využil a vzhledem k hodnotám území a samotnému řešení územního plánu včetně stanovené koncepce uspořádání krajiny vyloučil uvedené záměry. Samotné řešení územního plánu umožňuje umístění těchto staveb v jiných plochách dle způsobu využití, které odpovídají uspořádání a kontinuálnímu využití území v souladu s cíli a úkoly územního plánování.

Cílem je v souladu s cíli a úkoly územního plánování jasná ochrana nezastaveného území, ochrana hodnot a ochrana krajinného rázu, jež je zajišťována ve veřejném zájmu. Důvodem vypuštění těchto možností je tak větší ochrana hodnot území (včetně ochrany nezastaveného území) před nežádoucím zastavěním a využitím. V těchto případech by umístování jakýchkoli staveb v nezastaveném území mělo podléhat objektivnímu posouzení v koncepčním dokumentu, jehož schválení podléhá širokému konsensu v rámci procesu pořizování včetně uplatnění práva na samosprávu. Cílem tak není tyto činnosti zcela vyloučit, ale jejich umístění posoudit v konkrétních případech v samostatné dokumentaci (např. změně

územního plánu) s ohledem širší podmínky a souvislosti v území. Současně je nutno zdůraznit, že není možné určitý druh stavebních záměrů v nezastavěném území upřednostňovat před obdobnými záměry, které již platný územní plán z výše uvedených důvodů ochrany hodnot zahrnul do nepřipustného využití.

Dále řešení změny reaguje na novelu zákona č. 19/2023 Sb. - V platném územním plánu je nepřipustné umísťování staveb, zařízení a jiných opatření pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství a těžbu nerostů, pro ochranu přírody a krajiny a dále taková technická opatření a stavby, které zlepší podmínky využití nezastavěného území pro účely rekreace a cestovního ruchu mimo těch, které jsou umožněny v přípustném nebo podmíněně přípustném využití. Toto ustanovení reaguje na novelu stavebního zákona účinnou od 1. 1. 2013, která do § 18 odst. 5 doplňuje poslední větu, která umožňuje územně plánovací dokumentaci výslovně vyloučit v nezastavěném území umísťování staveb, zařízení a jiných opatření uvedených v tomto odstavci. Změna územního plánu zahrnuje v některých plochách do nepřipustného využití výroby elektřiny z obnovitelných zdrojů. V tomto bodě změna územního plánu reaguje na zákon č. 19/2023 Sb., který mimo jiných novelizoval ustanovení § 2 odst. 1 písm. m) bodu 2 stavebního zákona a rozšířil definici technické infrastruktury patřící do veřejné infrastruktury o výroby elektřiny z obnovitelných zdrojů. Obdobně jako výše je možno tyto stavební záměry v nezastavěném území výslovně vyloučit. Zpracovatel této možnosti využil a vzhledem k hodnotám území a samotnému řešení územního plánu vyloučil uvedené záměry. Samotné řešení územního plánu umožňuje umístění těchto staveb v jiných plochách dle způsobu využití, které odpovídají uspořádání a kontinuálnímu využití území v souladu s cíli a úkoly územního plánování, popř. tyto stavby s ohledem na hodnoty území zcela zakazuje. Důvodem je, v souladu s cíli a úkoly územního plánování, jasná ochrana nezastavěného území, ochrana hodnot a ochrana krajinného rázu, jež je zajišťována ve veřejném zájmu.

V souladu s možností danou § 3 odst. 4 vyhlášky č. 501 jsou ve změně územního plánu plochy vymezené dle způsobu využití dále podrobněji členěny a to na plochy zemědělské - specifické. Toto podrobnější členění umožnilo lépe vystihnout jednotlivé druhy ploch, oddělit od sebe jednotlivá využití a vyjádřit nuance jednotlivých možností využití. Toto řešení reaguje na bod 2 v úvodu kapitoly j). Návrh změny prověřil možnosti využití pozemků a umožňuje výstavbu jednak oplocení této plochy a současně umístění menších objektů pro zemědělské využití – podmínky prostorového uspořádání. Jedná se o lokalitu dlouhodobě pro chov využívanou. Navrhované využití umožní kvalitativní zlepšení prováděné činnosti při respektování hodnot území. Pro potřeby změny byl vymezen nový druh plochy – Plochy zemědělské – specifické s označením Zs, který využívá podmínky využití ploch zemědělských – stav platného územního plánu, a navíc umožňuje výše uvedené oplocení a menší objekty pro zemědělské využití.

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

Změnou územního plánu se nevymezuje žádný nový záměr, pro který by bylo možno uplatnit institut vyvlastnění.

j) 8. odůvodnění vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo

Změnou územního plánu se nevymezuje žádný nový záměr, pro který by bylo možno uplatnit

institut předkupního práva. Je reagováno na skutečnost, že nový stavební zákon tento institut již nepřipouští a proto je z řešení platného územního plánu zcela vypuštěn.

j) 9. stanovení kompenzačních opatření

Tato kapitola není změnou územního plánu dotčena.

j) 10. odůvodnění vymezení ploch a koridorů, ve kterých je prověření změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování

Změnou územního plánu nebyla stanovena žádná nová plocha ani koridor, pro které by bylo rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie.

j) 11. stanovení pořadí změn v území

Tato kapitola není změnou územního plánu dotčena.

j) 12. odůvodnění kapitoly údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části

Tato kapitola se změnou územního plánu nemění.

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

Lze konstatovat, že zastavěné území je účelně využíváno. S ohledem na hodnoty území je v platném územním plánu intenzifikace využití zastavěného území velmi omezena. V některých případech na to reaguje navržené řešení změny územního plánu. Nové zastavitelné plochy reagují na konkrétní požadavky jednotlivých vlastníků. Ve většině případů dochází k logické návaznosti na řešení platného územního plánu. Zastavitelné plochy odpovídají svou velikostí předpokládanému vývoji jednotlivých sídel a potřebám obce. Zastavitelné plochy lze dobře napojit na dopravní a technickou infrastrukturu. Podmínky pro využití ploch jsou navrženy tak, aby zastavěné území mohlo být hospodárně a dostatečně využíváno a zároveň, byla snaha zajistit ochranu hodnot území.

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

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

m) výčet prvků regulačního plánu s odůvodněním jejich vymezení

Změna územního plánu nevymezuje prvky regulačního plánu.

n) text s vyznačením změn

Viz samostatná příloha.

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

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

označení plochy / koridoru	navržené využití	souhrn výměry záboru (ha)	třída ochrany/výměra					odhad výměry záboru, na které bude provedena rekultivace na zemědělskou půdu	informace o existenci závlah	informace o existenci odvodnění	informace o existenci staveb k ochraně pozemku před erozní činností vody	informace podle ustanovení § 3 odst. 2 písm g
			I.	II.	III.	IV.	V.					
B 97	bydlení	0,1303					0,1303	0,0000	NE	NE	NE	NE
B 96	bydlení	0,0714			0,0714			0,0000	NE	NE	NE	NE
B 94	bydlení	0,0758			0,0758			0,0000	NE	NE	NE	NE
B 93	bydlení	0,2385	0,2385					0,0000	NE	NE	NE	ANO
B - celkem	bydlení	0,5160	0,2385	0,0000	0,1472	0,0000	0,1303					
OV-S 38	občanské vybavení - sport	0,4723			0,4723			0,0000	NE	ANO	NE	NE
OV 95	občanské vybavení	0,0730			0,0730			0,0000	NE	NE	NE	NE
OV - celkem	občanské vybavení	0,5453	0,0000	0,0000	0,5453	0,0000	0,0000					
VP 92	veřejné prostranství	0,0613	0,0507			0,0106		0,0000	NE	NE	NE	ANO
VP - celkem	veřejné prostranství	0,0613	0,0507	0,0000	0,0000	0,0106	0,0000					
VS 37	výroba a skladování	1,9928			1,9928			0,0000	NE	ANO	NE	NE
VS - celkem	výroba a skladování	1,9928	0,0000	0,0000	1,9928	0,0000	0,0000					
CELKEM		3,1154	0,2892	0,0000	2,6853	0,0106	0,1303					

Zdůvodnění navrženého řešení včetně vyhodnocení dodržení zásad plošné ochrany zemědělského půdního fondu stanovených v § 4 zákona, (dále jen „zásady ochrany zemědělského půdního fondu“); je-li návrh předkládán variantně, zdůvodnění obsahuje srovnání variant, a prokázání výrazně převažujícího veřejného zájmu u záboru zemědělské půdy I. a II. třídy ochrany nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu podle § 4 odst. 3 zákona, nejedná-li se o případ podle § 4 odst. 4 zákona

Z hlediska respektování zásad ochrany zemědělského půdního fondu (dále také „ZPF“) vycházel projektant a pořizovatel této územně plánovací dokumentace, resp. její změny z § 4 zákona č. 334/1992 Sb. o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů a navrhnul takové řešení, které je z hlediska ochrany ZPF a ostatních zákonem chráněných obecných zájmů nejvýhodnější. Projektant vyhodnotil předpokládané důsledky navrhovaného řešení na ZPF, ve srovnání s jiným možným řešením a zdůvodňuje nejvýhodnější navrhované řešení v níže uvedeném textu. Zdůvodnění, proč je přijaté navrhované řešení nejvýhodnější (nejen z hlediska ochrany ZPF), se však prolíná celou dokumentací změny územního plánu (zejména kapitola komplexní zdůvodnění přijatého řešení).

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

Projektant návrhu změny územního plánu přistoupil k nezbytnému případu vymezení zastavitelných ploch na pozemcích zemědělského půdního fondu. Přitom však co nejméně narušuje organizaci zemědělského půdního fondu, hydrologické poměry a odtokové poměry v území. K záboru jsou navrženy jen nejnutnější plochy zemědělského půdního fondu, co nejméně zatěžující obhospodařování půdního fondu. Návrhem změny nejsou negativně dotčeny účelové komunikace sloužící k obhospodařování zemědělských a lesních pozemků ani sítě polních cest.

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

Jak je patrné z žádostí o možnosti bydlení jedná o atraktivní lokalitu v klidném venkovském prostředí. Zejména sídlo Pluhův Žďár je atraktivní pro bydlení v těsné blízkosti lokálního centra osídlení Kardašově Řečici a dobré dojezdové vzdálenosti od okresního města Jindřichův Hradec. Platný územní plán je koncipován tak, že není možno využívat vnitřní rezervy sídel v rámci zastavěného území pro rozvoj jednotlivých funkcí včetně bydlení a občanského vybavení. Proto jsou jednotlivé záměry „zatíženy“ nutností provedení změny územního plánu a vymezení zastavitelné plochy i uvnitř zastavěného území.

bydlení, veřejná prostranství

Dva z navrhovaných záměrů jsou vymezeny uvnitř zastavěného území – plochy B 96 a B 94. V obou případech se jedná o možnost využití stávajících zahrad v zastavěném území pro umístění jednoho rodinného domu. Třetí návrh B 97 je rozšířením již v platném územním plánu navržené zastavitelné plochy B 49 na severovýchodě sídla Pluhův Žďár na velmi málo produkčních půdách. Jedná se o logický směr rozvoje umocněný možností napojení na kapacitní dopravní a technickou infrastrukturu. Poslední zábor probíhá na jižních humnech v sídle Mostečný, kde v návaznosti na stávající pozemní komunikaci jsou navrženy v platném územním plánu dvě rozvojové plochy pro bydlení B 30, B 31. V navazujících záhumeních prostorech absentuje kvalitní dopravní napojení. Stávající přístupová komunikace je vedena po pozemcích různých majitelů a charakterizována je jako „vyježděná polní cesta“ sloužící pro obsluhu přilehlých zemědělských pozemků. Na dotčených pozemcích je navrhováno využití pro bydlení, kde je možno splnit i požadavky na využití pro zahradu. Ve své podstatě se jedná o proluku mezi stávajícím sídlem a zmiňovanou účelovou komunikací. Případná přechodová funkce zahrady mezi zastavěným a nezastavěným územím by byla logickým doplněním využití v lokalitě.

občanské vybavení

Plocha OV 95 leží ve východní části sídla Jižná v zastavěném území. Pozemek je v katastru nemovitostí vedený a zároveň fakticky využíváný jako zahrada. Záměrem majitele je možnost výstavby rekreačního domu na zahradě přiléhající ke stávající zemědělské usedlosti za účelem rekreace či případného rozšíření ubytovacích kapacit stávající sousední nemovitosti č. p. 54. Jelikož byl požadavek majitele směřován spíše na rozšíření ubytovacích kapacit než na trvalé bydlení, byl místo rozvoje bydlení zvolen rozvoj občanského vybavení, jehož stanovené využití lépe odpovídá předloženým požadavkům.

občanské vybavení – sport

Plocha OV-S 38 se nachází na severozápadě sídla Pluhův Žďár. V tomto případě se jedná o úpravu již vymezené zastavitelné plochy tak, že na jejím severu se plocha zmenšena a naopak o obdobnou výměru je na západě rozšířena. Důvodem je faktická využitelnost plochy, které souvisí také s majetkovým uspořádáním. Z hlediska záborů zemědělské půdy se jedná o „výměnu metr za metr“.

výroba a skladování

V platném územním plánu je zastavitelná plocha občanského vybavení OV 37 vymezena v severozápadní části sídla Pluhův Žďár v návaznosti na areály podatele návrhu na změnu územního plánu – penzión, zemědělské areály. Na základě požadavku je využití zastavitelné plochy změněno na plochy výroby a skladování VS, které tak lépe splňují požadavky na její využití.

Návrh není předkládán variantně.

Předpokládaný zábor PUPFL

Změna nenavrhuje žádný zábor pozemků určených pro plnění funkcí lesa.

p) rozhodnutí o námitkách včetně jejich odůvodnění

bude doplněno na základě projednávání

q) vypořádání připomínek

bude doplněno na základě projednávání

Poučení:

Proti změně č. 2 územního plánu Pluhův Žďár vydané formou opatření obecné povahy nelze podat opravný prostředek (§ 173 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů).

Přílohy:

1. grafická část změny územního plánu
2. grafická část odůvodnění změny územního plánu
3. text s vyznačením změn

.....
Radim Beneš
starosta obce

.....
Zdeněk Mareš
místostarosta obce