

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

# II. odůvodnění změny č. 2 územního plánu Žďár

## 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 .....	11
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 .....	16
d)	vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů .....	17
e)	vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů.....	6
f)	zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí.....	6
g)	stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 .....	6
h)	sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst. 5 zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly .....	7
i)	vyhodnocení splnění požadavků obsažených v rozhodnutí zastupitelstva obce o obsahu změny územního plánu pořizované zkráceným postupem .....	7
j)	komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty .....	8
k)	vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch .....	12
l)	výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 stavebního zákona), s odůvodněním potřeby jejich vymezení.....	12
m)	výčet prvků regulačního plánu s odůvodněním jejich vymezení.....	12
n)	text s vyznačením změn.....	12
o)	vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené pro plnění funkcí lesa .....	12
p)	rozhodnutí o námitkách včetně jejich odůvodnění.....	14
q)	vypořádání připomínek .....	14

2) **Grafická část** odůvodnění změny územního plánu, obsahuje:

- **koordinální výkres v měřítku** **1 : 5 000,**
- **výkres předpokládaných záborů půdního fondu v měřítku** **1 : 5 000,**
- **schéma řešených území v měřítku** **1 : 15 000.**

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

Pořízení změny č. 1 ÚP Žďár vyplynulo z projednání 2. Zprávy o uplatňování územního plánu Žďár. 2. zpráva o uplatňování ÚP Žďár (dále jen „zpráva“) vychází z ustanovení § 55 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších změn a předpisů (dále jen „stavební zákon“) a byla zpracována v souladu s obsahem § 15 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně plánovacích podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti.

Součástí této zprávy byly zároveň pokyny pro zpracování návrhu změny územního plánu Žďár. Návrh 2. zprávy o uplatňování územního plánu Žďár byl podle § 47 odst. 2 zaslán dotčeným orgánům, krajskému úřadu, sousedním obcím a obci Žďár. Návrh zprávy byl zveřejněn veřejnou vyhláškou, ve které bylo oznámeno, že návrh zprávy je vystaven k veřejnému nahlédnutí na Obecním úřadu Žďár a na MěÚ Jindřichův Hradec, odbor výstavby a územního plánování a dále, bylo možné do návrhu zprávy nahlédnout na webových stránkách města Jindřichův Hradec a obce Žďár. Veřejná vyhláška dále obsahovala, že po dobu 30 dnů ode dne vyvěšení oznámení o projednávání návrhu zprávy může každý uplatnit své připomínky k návrhu zprávy. Po ukončení projednávání návrhu zprávy byly požadavky dotčených orgánů pořizovatelem vyhodnoceny a návrh zprávy byl upraven do konečné podoby. Přehled požadavků dotčených orgánů a připomínek byly zpracovány do tabulky „Vyhodnocení požadavků dotčených orgánů, podnětů a připomínek k návrhu 2. zprávy o uplatňování ÚP Žďár“, která je součástí spisu. V rámci projednávání zprávy dotčený orgán z hlediska ochrany přírody a krajiny vyloučil významný vliv na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast a dotčený orgán z hlediska vlivu na životní prostředí nepožadoval zpracování vyhodnocení vlivů na životní prostředí, proto nebylo požadováno zpracování vyhodnocení vlivů změny územního plánu na udržitelný rozvoj území. Návrh zprávy, která dle ustanovení vyplývající z § 55 odst. 1 stavebního zákona nahrazuje zadání změny, byla schválena Zastupitelstvem obce Žďár usnesením č. 171/2019 ze dne 27.12.2019.

Dále zastupitelstvo obce svým usnesením ze dne 16.9. 2019 rozhodlo o pořízení změny č. 1 ÚP Žďár vyplývající ze zprávy (dále také jen „změna“) a rovněž využilo ustanovení § 55a a schválilo pořízení změny zkráceným postupem. Dle § 6 stavebního zákona také schválilo žádost o pořízení změny Úřadem územního plánování Jindř. Hradec a určilo starostu obce Ladislava Voráčka, jako zastupitele, který bude spolupracovat s pořizovatelem při pořizování změny.

Na základě schválených pokynů pro zpracování návrhu změny územního plánu obsažených v kap. E) zprávy pořídil pořizovatel pro obec zpracování návrhu změny č. 2 územního plánu Žďár. Po předání a kontrole návrhu změny č. 2 bylo pořizovatelem zahájeno řízení o změně č. 2 dle § 55b stavebního zákona. Návrh změny byl doručen krajskému úřadu a obci Žďár. Oznámení o konání veřejného projednání bylo pořizovatelem doručeno veřejnou vyhláškou zveřejněnou na úřední desce obce Žďár a města J. Hradec. Oznámení bylo zveřejněno po dobu možnosti uplatnit námítky nebo připomínky s uvedením data veřejného projednání (8.11.2021) a uvedení místa a doby vystavení návrhu k nahlédnutí. Návrh změny byl vystaven k veřejnému nahlédnutí na Městském úřadě Jindřichův Hradec a Obecním úřadu Žďár a též byl připraven k nahlédnutí na webových stránkách města Jindřichův Hradec a obce Žďár po celou dobu vyvěšení veřejné vyhlášky. Dále veřejná vyhláška obsahovala dle § 52 odst. 2 a 3 stavebního zákona možnosti a lhůty podání připomínek a námitek k návrhu. K veřejnému projednání pořizovatel oznámením přizval obec Žďár, sousední obce, dotčené orgány a informoval oprávněné investory. Na základě § 22 stavebního zákona pořizovatel zajistil výklad návrhu jeho zpracovatelem. Veřejného projednání se nezúčastnil žádný dotčený orgán.

V zákoně stanovené lhůtě byla uplatněna písemná stanoviska dotčených orgánů. Námítky a připomínky nebyly uplatněny. Přehled stanovisek a jejich vyhodnocení je uvedeno v tabulce

„Vyhodnocení stanovisek dotčených orgánů, připomínek sousedních obcí, připomínek a námitek veřejnosti k návrhu změny č. 2 ÚP ŽDĀR (zkrácený postup)“ – viz. kap. e).

Pořizovatel s určeným zastupitelem vyhodnotil výsledky projednávání a zpracoval požadavky na úpravu návrhu. Stanoviska dotčených orgánů uplatněná k návrhu byla respektována nebo byly uzavřeny dohody o způsobu jejich vypořádání (orgánu ochrany zem. půdního fondu). Ostatní stanoviska neobsahovala žádné nové požadavky, spíše se jednalo o souhlasy s navrhovaným řešením - více viz kap. e) odůvodnění. Následně byly zpracovány požadavky pořizovatele na zpracování výsledného návrhu změny, které se týkaly dopracování návrhu do konečné podoby a neměli vliv na koncepční řešení projednávané změny. Dále se zejména jednalo o doplnění kapitol, které nebylo možné před řízením o změně kompletně zpracovat.

Dotčený orgán za oblast ochrany zemědělského půdního fondu vydal nesouhlasné stanovisko s návrhem týkající se zastavitelných ploch a vymezení zastavěného území. Ostatní stanoviska neobsahovala žádné nové požadavky, spíše se jednalo o souhlasy s navrhovaným řešením - více viz kap. f) odůvodnění. Následně byly zpracovány požadavky pořizovatele na zpracování výsledného návrhu změny, které se týkaly dopracování návrhu do konečné podoby a neměly vliv na koncepční řešení projednávané změny. Dále se zejména jednalo o doplnění kapitol, které nebylo možné před řízením o změně kompletně zpracovat. Pořizovatel dospěl k závěru, že nedojde k podstatné úpravě návrhu změny a není nutné opakovat řízení o návrhu a zajistil dopracování návrhu do finální verze.

Návrh změny ÚP byl společně s obdržеныmi stanovisky, námitkami a požadavky pořizovatele na úpravu návrhu změny ÚP předložen dle § 55b stavebního zákona Krajskému úřadu České Budějovice k vydání stanoviska. Krajský úřad – Jihočeský kraj, odbor regionálního rozvoje, územního plánování, stavebního řádu a investic, České Budějovice posoudil návrh změny ÚP a vydal stanovisko k návrhu změny ÚP, kde uvedl, že návrh změny ÚP je v souladu s Politikou územního rozvoje ČR v platném znění a že není v rozporu se Zásadami územního rozvoje Jihočeského kraje, v platném znění. Dále bylo uvedeno, že změna nekoliduje z hlediska širších vztahů s úz. plánovací dokumentací sousední obcí. Závěrem bylo konstatováno, že lze pokračovat v pořizování změny a jejím vydání.

Pořizovatel před předložením návrhu změny na vydání přezkoumal soulad návrhu dle § 53 odst. 4 stavebního zákona. Jeho výsledek a další body § 53 odst. 5 stavebního zákona jsou zapracovány v jednotlivých kapitolách odůvodnění (např. kapitola b, c, d, e). Zastupitelstvu obce Žďár byl předložen návrh změny na vydání s jeho odůvodněním.

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

### **b) 1. vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje**

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

V aktualizaci č. 4 byla vymezena specifická oblast SOB9, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem. Správní území obce se nachází v této specifické oblasti. Problematika řešená změnou však nemá přímý vliv na podmínky stanovené pro tuto specifickou oblast. Z tohoto důvodu je sledán soulad s politikou územního rozvoje i v této oblasti. Řešení změny 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. Řešení územně plánovací dokumentace vytváří předpoklady pro řešení výše zmiňovaných problémů.

Z Politiky územního rozvoje (dále jen „PÚR“), nevyplývají žádné konkrétní požadavky na koordinaci záměrů na změny v území, neboť správní území obce Žďár není součástí:

- rozvojové oblasti mezinárodního a republikového významu;
- rozvojové osy mezinárodního a republikového významu;
- specifické oblasti 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.

PÚR dále stanovuje **republikové priority územního plánování** pro zajištění udržitelného rozvoje území, které byly při tvorbě územního plánu respektovány.

Návrh změny územního plánu:

- zachovává ráz jedinečné urbanistické struktury území, struktury osídlení a jedinečné kulturní krajiny, které jsou výrazem identity území, jeho historie a tradice;
- brání upadání venkovské krajiny jako důsledku nedostatku lidských zásahů;
- dává přednost komplexním řešením při stanovování způsobu využití území před uplatňováním jednostranných hledisek a požadavků, které ve svých důsledcích zhoršují stav i hodnoty v území;
- vytváří podmínky k odstraňování důsledků hospodářských změn lokalizací zastavitelných ploch pro vytváření pracovních příležitostí;
- vytváří předpoklady pro polyfunkční a hospodárné využívání ploch zastavěného území a zajišťuje tak ochranu nezastavěného území s cílem účelného využívání a uspořádání území, úsporné v nárocích na veřejný rozpočet, na dopravu a na energie;
- vytváří územní podmínky pro implementaci a respektování územních systémů ekologické stability (dále také jen „ÚSES“) a zvyšování a udržování ekologické stability a k zajištění ekologických funkcí i v ostatní volné krajině a pro ochranu krajinných prvků přírodního

charakteru v zastavěných územích, zvyšování a udržování rozmanitosti venkovské krajiny;

- vytváří podmínky pro ochranu krajinného rázu s ohledem na cílové charakteristiky a typy krajiny;
- vytváří podmínky pro preventivní ochranu území a obyvatelstva před potenciálními riziky a přírodními katastrofami v území (záplavy, sesuvy půdy, eroze, sucho atd.) s cílem minimalizovat rozsah případných škod;
- vytváří podmínky pro koordinované umístění veřejné infrastruktury v území a její rozvoj a tím podporuje její účelné využívání v rámci sídelní struktury;
- koncipuje úroveň technické infrastruktury (zejména dodávku vody a zpracování odpadních vod) tak, aby splňovala požadavky na vysokou kvalitu života v současnosti i v budoucnosti.

**Návrh změny územního plánu Žďár je v souladu s politikou územního rozvoje. Způsob, jakým byly podmínky z PÚR respektovány, je odůvodněn zejména v kapitole j) Komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty.**

Soulad návrhu změny s územním rozvojovým plánem nebyl z důvodu jeho prozatímní neexistence vyhodnocován.

## **b) 2. vyhodnocení souladu návrhu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem**

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

Zásady územního rozvoje (dále jen “ZÚR”) stanovují základní požadavky na účelné a hospodárné využívání území kraje, které jsou ve změně respektovány takto:

Návrh změny územního plánu 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;
- vytváří podmínky k ochraně a zajištění funkčnosti ÚSES;
- vytváří podmínky pro ochranu území před potenciálními riziky a přírodními katastrofami (např. povodně, záplavy, eroze půdy, selhání technologického systému), jelikož řeší opatření vedoucí k jejich zmírnění či eliminaci s cílem minimalizovat rozsah případných škod, a to se zřetelem na možné ovlivnění širšího území.

Návrh změny územního plánu respektuje priority územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území, neboť **respektuje priority pro zajištění hospodárného rozvoje kraje, zejména:**

- upřednostňuje využití transformačních území oproti rozvoji v dosud nezastavěném území, neboť přednostně využívá některé plochy a objekty v zastavěném území a podporuje přestavby a rekonstrukce za účelem využití brownfields;
- vytváří podmínky pro rozvoj systémů technického vybavení, jelikož zajišťuje nezbytný rozvoj veřejného technického vybavení.

Návrh změny územního plánu respektuje priority územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území, neboť **respektuje priority pro zajištění sociální soudržnosti obyvatel, zejména:**

- vytváří podmínky pro vyvážený a rovnoměrný rozvoj území, pro snižování nezaměstnanosti a zajištění sociální soudržnosti obyvatel, především posílením nabídky vhodných rozvojových ploch,
- vylučuje nekonceptní formy využívání volné krajiny při vymezení zastavitelných ploch, jelikož přednostně využívá proluky v zastavěném území a nevyužité a opuštěné areály, a předchází negativním vlivům suburbanizace;
- vytváří podmínky pro zachování a citlivé doplnění výrazu sídel, neboť respektuje stávající historicky utvářené sídelní struktury, ochranu tradičního obrazu vesnických sídel v krajině.

Řešené území se **nedotýká** žádné rozvojové oblasti a rozvojové osy republikového významu ani rozvojové oblasti nadmístního významu vymezených v ZÚR.

Řešené území leží v **rozvojové ose nadmístního významu N-OS7 Severovýchodní – Jindřichohradecká**, ze které mimo jiné vyplývá řešit dopravní záměry silnice I/34 s ohledem na její polohu a navržené technické řešení. Silnice I/34 je v územním plánu stabilizována a změnou nedochází ke změně podmínek, jenž by se dotýkaly trasy komunikace I/34. Změna územního plánu respektuje všechny podmínky vycházející z této rozvojové osy.

Řešené území změny **neleží** ve specifické oblasti republikového významu ani specifické oblasti nadmístního významu vymezených v ZÚR.

Správní území obce **nezasahují** žádné rozvojové plochy a koridory nadmístního významu vymezené v ZÚR. Nezasahují jej ani žádné plochy a koridory pro veřejnou dopravní infrastrukturu a veřejnou technickou infrastrukturu ani ploch územních rezerv vymezené v ZÚR.

Návrh změny územního plánu **respektuje vymezený územní systém ekologické stability** v ZÚR a podmínky a zásady pro územně plánovací činnost a rozhodování v území:

- regionální biocentrum – RBC 692 Krupčiny;
- regionální biokoridor – RBK 473 Krupčiny - Hlubokodol.

V návrhu změny územního plánu jsou respektovány upřesňující podmínky plynoucí z **konceptu ochrany a rozvoje přírodních hodnot území kraje** neboť změna územního plánu například:

- respektuje ochranu přírodních hodnot, respektuje cílovou charakteristiku krajiny, podporuje obnovu a doplnění krajinných prvků a segmentů ve prospěch posílení ekologické stability krajiny,



- při navrhování nových zastavitelných ploch zohledňuje zásady ochrany zemědělského půdního fondu a pozemků určených k plnění funkce lesa,
- vymezuje nové zastavitelné plochy v nejvyšší možné míře v návaznosti na již urbanizované území,
- zohledňuje zásady ochrany přírody a krajiny,
- respektuje vodohospodářské zájmy v území, ochranu přirozených koryt vodních toků, vodních ploch, ochranu zdrojů podzemní a povrchové vody, minerálních a léčivých vod a vodních ekosystémů.

V návrhu změny územního plánu jsou respektovány upřesňující podmínky plynoucí z **koncepce ochrany a rozvoje kulturních hodnot území kraje** neboť změna územního plánu například:

- 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.

V návrhu změny územního plánu jsou respektovány upřesňující podmínky plynoucí z **koncepce ochrany a rozvoje civilizačních hodnot území kraje** neboť změna územního plánu například:

- podporuje ochranu, obnovu a rozvoj veřejné infrastruktury s ohledem na hodnoty území, zvláštní pozornost věnuje veřejným prostranstvím,
- dbá na citlivá a kvalitní řešení při propojení obytného a přírodního prostředí v území.

Návrh změny územního plánu ctí podmínky z vymezené cílové charakteristiky krajiny – **krajina s předpokládanou vyšší mírou urbanizace** – která z části zasahuje na řešené území, jelikož například:

- navrhuje rozvoj zastavitelných ploch s ohledem na hospodárné využívání ZPF a PUPFL, eliminuje záborů zemědělské půdy s vyšší třídou ochrany a PUPFL, rozvojové lokality navrhuje přednostně ve vazbě na stávající sídla,
- dbá na zajištění prostupnosti krajiny vhodně vymezenými plochami ÚSES.

Návrh změny územního plánu ctí podmínky z vymezené cílové charakteristiky krajiny – **krajina rybníční** – která z části zasahuje na řešené území, jelikož například:

- v nejvyšší možné míře zachovává vodní plochy v území,
- dbá na vhodnost vymezení zastavitelných ploch, dalších ploch s rozdílným způsobem využití a volbu dalších možných podmínek využití s cílem eliminovat riziko zhoršení kvality vody,
- podporuje respektování cenných architektonických a urbanistických znaků sídel a umožňuje jejich vhodnou dostavbu.

ZÚR zařazují správní území obce Žďár do ploch vhodných pro umístění větrných a fotovoltaických elektráren. Řešené území změny však tyto plochy **nenavrhuje**.

Ze ZÚR **nevyplývá** potřeba stanovovat ve změně územního plánu 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 územního plánu v souladu s cíli a úkoly územního plánování **respektuje** požadavky vycházející z kapitoly h) ZÚR na koordinaci územně plánovacích dokumentací obcí, zejména s přihlédnutím k podmínkám obnovy a rozvoje sídlení struktury.

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

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

**Návrh změny územního plánu Žďár je v souladu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem. Způsob, jakým byly podmínky ze ZÚR respektovány, je odůvodněn zejména v kapitole j) Komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty.**

Správní území obce Žďár je z pohledu ÚSK JČK zařazeno do krajinné oblasti č. 28 – Jindřichohradecká. Dále ÚSK JČK člení území kraje do typologických krajinných jednotek, kdy navrhované řešení změny má přímou vazbu k jednotkám č. 12 – mírně zvlněný až kopcovitý zemědělský krajinný typ a č. 14 – mírně zvlněný až kopcovitý zemědělsko-lesní krajinný typ. Z pohledu naplnění územních podmínek pro zachování nebo dosažení cílových kvalit krajiny je návrh změny s nimi v souladu.

### **b) 3. vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území**

Změna územního plánu nemá velký vliv na širší územní vztahy. Neovlivňuje stávající postavení obce v systému osídlení a neovlivňuje širší vazby z hlediska veřejné infrastruktury. Z hlediska širších vztahů v krajině je respektována návaznost na územní systém ekologické stability na regionální úrovni, který byl přebírán ze ZÚR. Prvky ÚSES vymezené na lokální úrovni jsou vymezeny v návaznosti na nadřazený regionální ÚSES a na prvky vymezené v platných územně plánovacích dokumentacích sousedních obcí.

Všechny návaznosti na využívání území z hlediska širších územních vztahů, které jsou pro řešené území relevantní, jsou zobrazeny ve výkrese širších územních vztahů.

**Návrh změny územního plánu Žďár nekoliduje z hlediska širších územních vztahů s územně plánovací dokumentací sousedních obcí.**

### **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 vytváří podmínky pro výstavbu (navržení doplnění zastavitelných ploch zejména pro bydlení) a pro udržitelný rozvoj území tj. vyvážený hospodářský rozvoj, sociální soudržnost a kvalitní životní podmínky. Svým řešením vytváří předpoklady pro „rozumný“ rozvoj odpovídající významu a velikosti sídla, pro kvalitní bydlení a pro zachování nezastavěného území včetně jeho kvalitativního rozvoje. 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.

Územně plánovací dokumentace včetně následných změn 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. Zastavitelná plocha je vymezena s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. Ostatní podmínky a požadavky nejsou změnou územního plánu dotčeny.

Pořadí provádění změn v území (etapizaci) nebylo nutno vzhledem k navrhovanému řešení, velikosti sídla a celého řešeného území stanovovat, resp. změnou je etapizace vypuštěna. Pro rozvojovou lokalitu je zpracována územní studie a byla již zahájena výstavba pro bydlení. Vzhledem k zájmu o výstavbu a naplněnosti jednotlivých pozemků je etapizace nadbytečná. 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 nevystala potřeba vymezení monofunkčních ploch, které se vyžadují (zejména pozemky staveb a zařízení) pro obranu a bezpečnost státu, civilní ochranu, sklady nebezpečných látek apod. S ohledem na podrobnost územního plánu se 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 instituty vyvlastnění či uplatnit 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 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 vyhlášky č. 501 je ve změně územního plánu přejmenována plocha veřejných prostranství - veřejná zeleň na plochy veřejná zeleň. Tento krok navazuje na změnu právních předpisů a náhledu příslušných orgánů na veřejnou zeleň, resp. pozemky veřejné zeleně.

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 úplného znění územního plánu po vydání změny č. 1 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 celé znění textové části výroku územního plánu s vyznačením změn.

Grafická část změny územního plánu je vydávána v měřítku platného územního plánu a jsou použity pouze ty výkresy, kterých se změna územního plánu týká. Vzhledem ke skutečnosti, že není změnou navrhována žádná veřejně prospěšná stavba, veřejně prospěšné opatření či jiný záměr, pro který by se mohl uplatnit institut vyvlastnění či předkupního práva, není součástí grafické části výroku výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací. V tomto případě by se jednalo o čistou katastrální mapu.

Vzhledem ke skutečnosti, že se řešené území změny nachází daleko od hranic sousedních obcí a není ani potřeba dokumentovat vazby na území sousedních obcí, ani tyto vazby změna nevyvolává, není součástí grafické části výkres širších vztahů. Proto je grafická část odůvodnění změny územního plánu rozšířena o schéma umístění řešených území změny, které zobrazuje umístění řešených území vzhledem k sídlu a umístění v území, a které je vydáno v měřítku 1 : 15 000.

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

K návrhu změny č. 2 ÚP Žďár projednávané dle § 52 ve smyslu § 55b stavebního zákona byla uplatněna stanoviska dotčených orgánů:

<b>Dotčený orgán</b>	<b>stanovisko</b>	<b>vypořádání stanovisek</b>
MěÚ, odbor životního prostředí, J. Hradec	<ul style="list-style-type: none"> <li>o odpadech – nejsou připomínky</li> <li>o vodách – nemají připomínky</li> <li>o ochraně přírody a krajiny – nemají námítky;</li> <li>o ochraně ZPF – nejsou dotčeným orgánem;</li> <li>o lesích – nemají připomínky</li> <li>o ochraně ovzduší – není dotčeným orgánem;</li> </ul>	
Krajská hygienická stanice, úz. pracoviště JH	souhlasí	
Obvodní báňský úřad v Příbrami	souhlasné stanovisko	
Krajský úřad, odbor ŽP a lesnictví, ČB	<ul style="list-style-type: none"> <li>• o ochraně přírody a krajiny: souhlasí (§ 77a odst. 4 písm. d,h,j,l,m). Nemůže dojít k ovlivnění nebo narušení prvků soustavy Natura 2000. Nedojde k dotčení či narušení zájmů ochrany přírody. Vše na území v působnosti krajského úřadu.</li> <li>• o ochraně ZPF:</li> <li>• Úpravy výrokové části dle platné legislativy – bez připomínek kromě nově navržených regulativ pro plochu DI - doprava letecká. Nesouhlasíme s uvedeným přípustným využitím v této ploše pro provozní budovy spojené s leteckou dopravou a čerpací stanice pohonných hmot.</li> <li>• Aktualizace zastavěného území – nesouhlas se zařazením pozemku p.č.281/1 v k.ú.Žďár do zastavěného území, pozemek je součástí bloku obhospodařované zemědělské půdy a nesplňuje požadavky na zařazení dle § 58 stavebního zákona</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Z přípustného využití budou vypuštěny pro provozní budovy spojené s leteckou dopravou a čerpací stanice pohonných hmot.</li> <li>• Rodinný dům na st. parc. č. 137 a jej obklopující pozemkové parcely patří stejnému majiteli. Bylo přihlédnuto k tomu, že s rodinným domem tvoří, pozemek vedený v KN jako druh pozemku „zahrada“, jeden souvislý celek. Jedná se o dostatečný důvod pro zahrnutí parc. č. 281/1 do zastavěného stavebního pozemku, a tudíž do</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Změna účelu využití u lokality B7 – není námitek proti využití této plochy ke stanovenému účelu</li> <li>• Zastavitelná plocha DI28 pro umístění hangáru na pozemku p.č.154 v k.ú.Žďár – není námitek proti rozšíření plochy o 192 m2</li> <li>• Zařazení pozemku p.č.126 v k.ú.Žďár mezi plochy smíšené obytné – bez připomínek nejedná se o ZPF</li> <li>• Vymezení plochy bydlení na pozemku p.č. 281/1 v k.ú. Žďár jako – nesouhlas, plocha není vyhodnocena ani odůvodněna v souladu s vyhl.č. 271/2019 Sb., o stanovení postupů k zajištění ochrany zemědělského půdního fondu, s ohledem na existenci cca 7 ha ploch dosud nevyužitých pro shodnou funkci bydlení nelze prokázat nezbytnost dalšího záboru půdy ve smyslu § 4 zákona</li> <li>• Rozšíření zastavitelné plochy SO21 – nesouhlas, nebyla prokázána nezbytnost rozšíření dosud nevyužitě plochy a dalšího záboru ZPF dle § 4 zákona. Tato část plochy byla redukována ve zm.č.1 ÚP Žďár ve prospěch plochy SO26.</li> <li>• Vymezení veřejného prostranství na pozemku p.č. 1686 v k.ú. Žďár – souhlas pouze za předpokladu vyhodnocení záboru ZPF včetně odůvodnění dle vyhl.č.271/2019 Sb., o stanovení postupů k zajištění ochrany zemědělského půdního fondu, které zcela chybí</li> </ul>	<p>zastavěného území. Navíc bylo zjištěno, že předmětný pozemek nebude od ledna 2022 součástí evidence využití zemědělské půdy (LPIS). Zastavěné území bylo vymezeno dle metodického sdělení MMR ČR ze dne 20.9.2016.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Jedná se o stabilizovanou plochu bydlení, nikoliv o zastavitelnou plochu podléhající záboru. Stabilizované plochy se z hlediska ZPF nevyhodnocují a není důvod odůvodňovat její potřebnost.</li> <li>• Zastavitelná plocha SO21 bude vymezena pouze na parc. č. 689/2. Zbývající část zastavitelné plochy na parc č. 698/6, podléhající záboru ZPF, bude vypuštěna.</li> <li>• Plochy veřejné zeleně na parc. č. 1686 jsou vymezeny za účelem změny způsobu využití v zastavěném území, z plochy bydlení na plochu veřejné zeleně (Pz) nikoli veřejného prostranství. Jedná se o stabilizovanou plochu v zastavěném území, která nepředstavuje zábor zemědělské půdy. Změna způsobu využití odpovídá skutečnému stávajícímu využití. Jedná se o využívaný veřejný prostor v centru obce, který umožňuje jediný přístup ke kapli sv. Jana Nepomuckého představující výraznou stavbu daného veřejného prostoru. Slouží jako místo ke shromažďování obyvatel při různých aktivitách a příležitostech. V neposlední řadě pozemek slouží jako přístup k rodinnému domů na sousedním pozemku.</li> </ul>
--	---	---

		Zvolený způsob využití plochy tak přímo odpovídá skutečnému stavu v místě. Stabilizovaná plocha veřejné zeleně svými podmínkami využití v zásadě vyjadřuje určitou nezastavenost pozemku a nevyvolává navrhování záboru půdy, i s ohledem k tomu, že i předchozí plocha bydlení též zábor nepředstavovala.
ČR - Ministerstvo obrany, Praha 6	<p>Žádají o zapracování limitů a zájmů MO do návrhu ÚPD:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Na celém správním území je zájem MO posuzovat uvedené stavby podle ust. § 175 stav. zákona. Je uveden jejich výčet. Limity požadují respektovat a zapracovat do koo výkresu. Pod legendu v koo výkresu požadují doplnit poznámku, že celé správní území je zájmovým územím Ministerstva obrany z hlediska povolování vyjmenovaných druhů staveb“.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ve stanovisku není uveden žádný limit. Ani se v řešeném území limit MO neobjevuje.</li> <li>• Textová část odůvodnění změny obsahuje odůvodnění navrhovaného řešení změny. Doplnění výčtu staveb, které lze umístit na základě záv stanoviska MO není odůvodněním navrhovaného řešení změny ÚP, ale jedná se o požadavek vyplývající z právních předpisů, který se aplikuje při následném povolování staveb v navazujících řízeních. Z toho důvodu nebude výčet staveb doplněn do textové části.</li> </ul>
Ministerstvo ŽP, odb. výkonu st. správy II, ČB	nejsou evidována poddolovaná území, CHLÚ apod., nemají žádné požadavky	
Ministerstvo průmyslu a obchodu, Praha	<b>neuplatněno</b>	
Ministerstvo vnitra, Nad Štolou 3, Praha 7	<b>neuplatněno</b>	
Hasičský záchranný sbor, JČ kraje, J. Hradec	<b>neuplatněno</b>	
Státní pozemkový úřad, J. Hradec	<b>neuplatněno</b>	
Městský úřad J. Hradec, odbor dopravy	<b>neuplatněno</b>	
Česká inspekce životního prostředí, Č. Budějovice	<b>neuplatněno</b>	
Jihočeský kraj, odbor dopravy a sil hospod. Č. Budějovice	<b>neuplatněno</b>	
Krajská veterinární správa pro JČ kraj, inspektorát 377 01 J. Hradec	<b>neuplatněno</b>	
Ministerstvo zdravotnictví,	<b>neuplatněno</b>	

Praha		
Min. dopravy, nábr. L. Svobody 12, Praha	<b>neuplatněno</b>	
Státní energetická inspekce, Č. Budějovice	<b>neuplatněno</b>	
Městský úřad J. Hradec, odbor rozvoje	<b>neuplatněno</b>	
Státní úřad pro jadernou bezpečnost, Praha 1	<b>neuplatněno</b>	
<b>Organizace, oprávněný investor, veřejnost</b>	<b>připomínka, námitka</b>	<b>návrh vyhodnocení</b>

Uplatněná stanoviska dotčených orgánů byla respektována nebo byly uzavřeny dohody o způsobu jejich vypořádání či bylo dohodnuto upravené řešení. S dotčeným orgánem v oblasti zemědělského půdního fondu byl po doplnění údajů a vysvětlení či upravení rozlohy zastavitelné plochy vydán souhlas s návrhem změny.

Změna územního plánu respektuje požadavky zvláštních právních předpisů. V celém procesu pořizování pořizovatel postupoval ve vzájemné součinnosti s dotčenými orgány chránícími veřejné zájmy podle zvláštních právních předpisů. Zákonným postupem si zajistil jejich stanoviska ve všech etapách projednávání změny, která byla respektována nebo případně byl s nimi odsouhlasen návrh jejich vypořádání.

V průběhu pořizování územního plánu nebyl řešen žádný rozpor.



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

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

Řešení změny územního plánu respektuje důležité prvky z hlediska životního prostředí. V návrhu nebyly zpracovány varianty řešení. Koncepce, resp. změna územního plánu zásadně neovlivňuje jiné koncepce ani koncepce nemá zásadní vliv na udržitelný rozvoj dotčeného území, zejména vytváří podklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích. Dále návrh koordinuje veřejné i soukromé záměry změn v území, výstavbu a jiné činnosti ovlivňující rozvoj území a konkretizuje ochranu veřejných zájmů. Návrh zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území (blíže kapitola „komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty“). Změna neřeší závažné problémy životního prostředí a veřejného zdraví, nemá přeshraniční povahu, z provedení koncepce nevyplývají žádná rizika pro životní prostředí a veřejné zdraví (např. při přírodních katastrofách, při haváriích). Přírodní charakteristika ani kulturní dědictví nejsou významně zasaženy koncepcí, ve veřejném zájmu jsou chráněny a rozvíjeny přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví a přitom je chráněna krajina jako podstatná složka prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. 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 úrovni.

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

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

## **h) sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst. 5 zohledněno, s uvedením závažných 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 úpravy výrokové části dle platné legislativy
  - bylo prověřeno, aktualizovány názvy některých kapitol
2. aktualizovat zastavěného území
  - zastavěné území bylo aktualizováno
3. prověření vymezení navrhovaného veřejného prostranství u lokality B7 s ohledem na provedené změny v území
  - bylo prověřeno a v návaznosti na vybudování komunikace a rozparcelování pro výstavbu rodinných domů
4. ve vazbě na stávající stavbu neveřejného letiště (p.č. st. 154) v kat. území Žďár prověřit vymezení zastavitelné plochy pro umístění hangáru za účelem parkování letadla pro ultralaity
  - byla vymezena plocha nejen pro rozvoj neveřejného letiště, ale také bylo stabilizováno stávající využití
5. pozemek parc. č. 126 v kat. území Žďár prověřit k novému způsobu využití, např. smíšené obytné
  - pozemek byl zahrnut do stejného využití jako sousedící pozemky, se kterými tvoří souvislý celek
6. prověřit využití parc. č. 281/1 v kat. území Žďár
  - pozemek byl zahrnut do stejného využití jako sousedící pozemky, se kterými tvoří souvislý celek
7. prověřit rozšíření zastavitelné plochy SO 21 západním směrem v sídle Žďár
  - zastavitelná plocha byla rozšířena západním směrem

8. prověřit parc. č. 1686 v kat. území Žďár za účelem vymezení veřejné zeleně
  - pozemek byl zahrnut do veřejné zeleně

## **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 úpravy výrokové části dle platné legislativy – viz níže
2. aktualizovat zastavěné území – viz níže
3. prověření vymezení navrhovaného veřejného prostranství u lokality B7 s ohledem na provedené změny v území
  - bylo prověřeno a v návaznosti na vybudování komunikace a rozparcelování pro výstavbu rodinných domů, kde se prokázalo ekonomičtější vymezení ploch pro bydlení a pro veřejná prostranství, územní plán tak reaguje na toto efektivnější řešení
4. ve vazbě na stávající stavbu neveřejného letiště (p.č. st. 154) v kat. území Žďár prověřit vymezení zastavitelné plochy pro umístění hangáru za účelem parkování letadla pro ultralaity – viz níže
5. pozemek parc. č. 126 v kat. území Žďár prověřit k novému způsobu využití, např. smíšené obytné
  - pozemek byl zahrnut do stejného využití jako sousedící pozemky, se kterými tvoří souvislý celek, tj. plochy bydlení
6. prověřit využití parc. č. 281/1 v kat. území Žďár
  - pozemek byl zahrnut do stejného využití jako sousedící pozemky, se kterými tvoří souvislý celek, tj. plochy bydlení
7. prověřit rozšíření zastavitelné plochy SO 21 západním směrem v sídle Žďár
  - zastavitelná plocha byla rozšířena západním směrem, jedná se o požadavek majitele pozemku, který hodná v ploše umístit dva rodinné domy, současně s tím je upravena maximální hranice negativních vlivů, toto řešení nabízí hospodárné využití území - pozemek je již v tuto chvíli napojen na dopravní infrastrukturu, napojení na technickou infrastrukturu je bezproblémové
8. prověřit parc. č. 1686 v kat. území Žďár za účelem vymezení veřejné zeleně
  - pozemek byl zahrnut do veřejné zeleně, tj. do takového způsobu využití, který se na něm odehrává v současné době

Dalším úkolem změny je reagovat na změny právních předpisů. Na základě změny právních předpisů byly např. aktualizovány názvy jednotlivých kapitol.

### **j) 1. odůvodnění vymezení zastavěného území**

Zastavěné území bylo aktualizováno ke dni 30. 4. 2021 v souladu s § 58 stavebního zákona. Do zastavěného území byly dále 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. Současně bylo na třech místech zastavěné území zrušeno. Jedná se o lokality, resp. pozemky, které nesplňují podmínky stanovené v § 58 stavebního zákona pro to, aby byly součástí zastavěného území. Jedná se zejména o pozemky, na kterých bych změněn druh pozemku ze zastavěná plochy a nádvoří na jiný druh pozemku, např. ostatní plocha. Anebo se jedná o pozemky, které být součástí zastavěného území nemohou. Zrušená zastavěná území jsou patrná z grafické části.

### **j) 2. odůvodnění základní koncepce rozvoje území, 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 se nemění. Na základě změny právních předpisů je aktualizován název kapitoly.

Do tabulky zastavitelných ploch byla doplněna jedna nová zastavitelná plocha. Ve vazbě na stávající stavbu neveřejného letiště (p.č. st. 154) v kat. území Žďár bylo prověřeno vymezení zastavitelné plochy pro umístění hangáru za účelem parkování letadla pro ultralaity. Jedná se o veřejnou plochu pro vzlety a přistání sportovních létajících zařízení a malých sportovních letadel vznikla v roce 2008. Je provozována majitelem plochy Adolfem Lehejkem a Tomášem Matějčkem. Od roku 2009 je zapsána v rejstříku Evropských ploch a je zde provozována škola pro výcvik pilotů ultralehkých letadel. Na letišti se každoročně koná kulturní akce ve spolupráci s obcí Žďár pro propagaci leteckého sportu. Díky dostupným informacím z databáze letišť využívají piloti z celé ČR při svých cestách nebo výletech. Výhodou je hlavně návaznost na vlakové a autobusové spojení, které je v těsné blízkosti letiště. Plánovaná dostavba má za úkol zvětšit kapacitu pro případné hangárování přilétávajících letadel a celkového zlepšení zázemí letiště.

### **j) 4. odůvodnění koncepce veřejné infrastruktury**

Koncepce veřejné infrastruktury se nemění. Na základě změny právních předpisů je aktualizován název kapitoly. Pouze v podkapitole týkající se dopravní infrastruktury je reagováno na stávající letiště a jeho navrhované rozšíření. V podkapitole občanského vybavení je zohledněno vystavění víceúčelového kulturního domu.

### **j) 5. odůvodnění koncepce upořádání krajiny**

Koncepce uspořádání krajiny se nemění. Na základě změny právních předpisů je aktualizován název kapitoly.

## **j) 6. odůvodnění ploch dle způsobu využití**

Změnou jsou nově vymezeny plochy dopravní infrastruktury – doprava letecká, které reagují na stabilizaci letiště a jak formu stávajících ploch, tak ploch pro možný rozvoj jeho zázemí.

### **PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY- doprava letecká - DI**

Plochy dopravní infrastruktury – doprava letecká zahrnují ve správním území obce pozemky letiště a další související stavby a zařízení. Jak znovu název napovídá, jedná se o leteckou dopravu. Tomu odpovídají také stanovené podmínky využití ploch. Stejně jako u ploch dopravní infrastruktury – doprava silniční mají podmínky pro využití zajistit hlavně umístění dopravních staveb včetně staveb a zařízení souvisejících.

Základ vymezení plochy je nutné spatřovat ve vyhlášce č. 501/2006 Sb., blíže v § 9 odst. 1, kde je uvedeno, že: „*Plochy dopravní infrastruktury se obvykle samostatně vymezují v případech, kdy využití pozemků dopravních staveb a zařízení, zejména z důvodu intenzity dopravy a jejich negativních vlivů, vylučuje začlenění takových pozemků do ploch jiného způsobu využití, a dále tehdy, kdy je vymezení ploch dopravy nezbytné k zajištění dopravní přístupnosti, například ploch výroby, ploch občanského vybavení pro maloobchodní prodej, ploch těžby nerostů*“. Z této definice vyplývá **hlavní využití plochy (převažující účel využití): dopravní infrastruktura – (§ 9 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb.)**.

#### **Přípustné využití:**

**správní budovy spojené s leteckou dopravou**

**stavební záměry spojené s leteckou dopravou – např. hangáry, garáže, odstavné a parkovací plochy a další účelové stavby**

**stavební záměry technické infrastruktury spojené s leteckou dopravou**

Zákon č. 49/1997 Sb., o civilním letectví, ve znění pozdějších předpisů stanovuje, že letištěm je územně vymezená a vhodným způsobem upravená plocha včetně souboru leteckých staveb a zařízení letiště, trvale určená ke vzletům a přistávání letadel a k pohybům letadel s tím souvisejícím. Leteckým pozemním zařízením se rozumí technické zařízení, které je umístěné na zemi a slouží k zajištění leteckého provozu.

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

Žadoucí je do těchto ploch zahrnout kvalitní veřejná prostranství a to v podobě dostatečně širokého uličního prostoru, volných prostranství návší a náměstíček, volně přístupného parteru budov, atp., s možností vybudování městského mobiliáře (lavičky, odpadkové koše, kašny) atd. Vhodné je veřejný prostor dokomponovat vodním prvky (např. vodní nádrží, retenční nádrží, vodotečí) a kvalitní veřejnou zelení s vyšším podílem autochtonních druhů, která zajistí pohlcení většiny negativních vlivů urbanizovaného území. Veřejná prostranství tradičně doprovázejí stavby drobné sakrální architektury (kapličky, křížky, boží muka) a další kulturní stavby typu památníky, sochy, informační panely, tabule, desky, apod.

**zeleně – např. veřejná, izolační, zahrady, sady**

Jedním z hlavních doprovodných prvků staveb, by měla být zeleně a zakomponování staveb do okolní krajiny pomocí zeleně s upřednostněním autochtonních druhů rostlin. Neboť právě měkký přechod sídla do otevřené krajiny je zárukou pozitivního přijetí novodobé výstavby na okrajích sídel, jenž je vždy exponovanou lokalitou, která je prvně vnímána při příjezdu do obce. Nedocenené je doplnění stavby pro bydlení užitkovou zeleninovou zahradou a ovocným sadem, který zajistí samozásobení obyvatel rodinného domu kvalitní zeleninou a ovocem, vypěstovaným v místních přirozených podmínkách.

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

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

**dopravní a technická infrastruktura obecního významu** – (§ 9 odst. 2 a § 10 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb.)

Do těchto ploch je možné umísťovat technickou a dopravní infrastrukturu místního významu a dopravní a technickou infrastrukturu nadmístního významu, která nespadá do parametrů nadmístnosti. Je to tedy zejména dopravní a technická infrastruktura, která zajišťuje chod obce a rozvíjí technické zázemí a vybavenost obce. Patří sem zejména stavby a zařízení související s bydlením, občanským vybavením, atp., které jsou nezbytné a potřebné pro fungování území (např. chodníky, zpevněné pozemní komunikace, vodovody, kanalizace, plynovody, stavby a zařízení pro zneškodňování odpadních vod, trafostanice, energetická a komunikační vedení, elektronická komunikační zařízení).

**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 veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo**

Veřejně prospěšné stavby a veřejná prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, nebyly ve změně vymezovány. Na základě změny právních předpisů je aktualizován název kapitoly.

**j) 9. odůvodnění stanovení kompenzačních opatření**

Kompenzační opatření nebylo nutné ve změně územního plánu stanovovat.

**j) 10. odůvodnění vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její pořízení a přiměřené lhůty pro vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti**

Tato kapitola se nemění.

**j) 11. odůvodnění stanovení pořadí změn v území (etapizace)**

Tato kapitola je změnou kompletně vypuštěna. Důvodem je vypracování územní studie, která podrobněji řeší celou lokalitu a současně již byla zahájena výstavba pro bydlení. Vzhledem k zájmu o výstavbu a naplněnosti jednotlivých pozemků je etapizace nadbytečná.

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

Lze konstatovat, že zastavěné území je účelně využíváno. Nově je vymezena jedna zastavitelná plocha pro rozvoj letiště. V řešení změny je dále rozšířena jedna zastavitelná plocha pro bydlení navazující na zastavěné území umožňující umístění dvou rodinných domů. Snahou územně plánovací dokumentace je maximalizovat využití zastavěného území, ale bez dalších navrhovaných ploch se rozvoj sídla neobejde. Zastavitelné plochy odpovídají svou velikostí předpokládanému vývoji sídla a potřebám obce. Zastavitelné plochy lze dobře napojit na dopravní a technickou infrastrukturu. Podmínky pro využití plochy jsou navrženy tak, aby zastavěné území mohlo být hospodárně a dostatečně využíváno a zároveň, byla snaha zajistit ochranu hodnot území. Je nutno podotknout, že došlo k využití plochy 26, a současně byla zahájena výstavba v největší rozvojové lokalitě na severovýchodě sídla – plocha 7.

Změna územního plánu reaguje na vývoj v území posledních let, který prokázal atraktivnost sídla zejména pro rozvoj bydlení. Postupně dochází k využívání ploch pro bydlení. Změna doplňuje využitelný rozvojový směr a rozšiřuje menší zastavitelnou plochu jako doplnění stávajícího organismu sídla Žďár v řádu jednotek rodinných domů. Řešení navazuje na stávající územně plánovací dokumentaci. Množství zastavitelných ploch odpovídá aktuálním požadavkům na rozvojové záměry s přiměřenou rezervou a časovým výhledem platnosti územního plánu. Navrhovaným řešením by mělo být dosaženo rovnováhy potřeby a nabídky, kdy nabídka musí přiměřeně převyšovat poptávku.

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

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

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

Změna územního plánu nevymezuje prvky regulačního plánu.

### **n) text s vyznačením změn**

Viz samostatná příloha.

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

Tabulka vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond (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	informace o existenci závlah	informace o existenci odvodnění	informace o existenci staveb k ochraně pozemku před erozní činností vody	informace podle ustanovení § 3 odst. 1 písm g
			I.	II.	III.	IV.	V.					
B-7	bydlení	0,2794		0,0987	0,1807			0,0000	NE	ANO	NE	ANO
B - celkem	bydlení	0,2794	0,0000	0,0987	0,1807	0,0000	0,0000					
DI-28	dopravní infrastruktura	0,0192			0,0192			0,0000	NE	NE	NE	NE
DI - celkem	dopravní infrastruktura	0,0192	0,0000	0,0000	0,0192	0,0000	0,0000	0,0000				
<b>CELKEM</b>		<b>0,2986</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0987</b>	<b>0,1999</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>					

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

Z hlediska respektování zásad ochrany zemědělského půdního fondu (dále také „ZPF“) vycházel projektant a pořizovatel této územně plánovací dokumentace, resp. její změny z § 4 zákona č. 334/1992 Sb. o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů a navrhnul takové řešení, které je z hlediska ochrany ZPF a ostatních zákonem chráněných obecných zájmů nejvýhodnější. Projektant vyhodnotil předpokládané důsledky navrhovaného řešení na ZPF, ve srovnání s jiným možným řešením a považuje navržené řešení za nejvýhodnější. 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 stanovenou v platné územně plánovací dokumentaci. V návaznosti na řešení platného územního plánu je tak deklarován určitý kontinuální vývoj území v čase a předvídatelnost rozhodování při povolování staveb. Bylo přistoupeno k nezbytnému případu vymezení zastavitelných ploch na pozemcích zemědělského půdního fondu. Přitom se snahou co nejméně narušit organizaci zemědělského půdního fondu, hydrologické poměry a odtokové poměry v území a síť zemědělských účelových komunikací.

Změna navrhuje rozvojovou plochu pro zázemí stávajícího letiště. Ve vazbě na stávající stavbu neveřejného letiště (p.č. st. 154) v kat. území Žďár bylo prověřeno vymezení zastavitelné plochy pro umístění hangáru za účelem parkování letadla pro ultralaity. Jedná se o veřejnou plochu pro vzlety a přistání sportovních létajících zařízení a malých sportovních letadel vznikla v roce 2008. Od roku 2009 je zapsána v rejstříku Evropských ploch a je zde provozována škola pro výcvik pilotů ultralehkých letadel. Na letišti se každoročně koná kulturní akce ve spolupráci s obcí Žďár pro propagaci leteckého sportu. Díky dostupným informacím z databáze letišť využívají piloti z celé ČR při svých cestách nebo výletech. Výhodou je hlavně návaznost na vlakové a autobusové spojení, které je v těsné blízkosti letiště. Plánovaná dostavba má za úkol zvětšit kapacitu pro případné hangárování přilétávajících letadel a celkového zlepšení zázemí letiště.



Poslední zábory se odehrávají v rámci již vymezené a vyhodnocené zastavitelné plochy pro bydlení na severovýchodě sídla. Celá lokalita byla podrobněji prověřena a v návaznosti na zpracovanou územní studii upraveno řešení veřejných prostranství. Podrobnější řešení územní studie prokázalo jiné vymezení ploch pro bydlení a pro veřejná prostranství, změna územního plánu tak reaguje na toto efektivnější řešení. Zábory půdního fondu nejsou zásadně navýšeny, ale ve své podstatě pouze upraveny v rámci jednotlivých využití – bydlení, veřejná prostranství a dorovnáno využití pro bydlení k pozemku zpřístupňujícímu záhumenní prostory.

Z hlediska sídla se jedná o logické směry rozvoje dobře napojitelné na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu.

Závěrem je nutno konstatovat, že není možné vymezit jiné rozvojové lokality, které by byly z hlediska dotčení zájmů ochrany zemědělského půdního fondu vhodnější, což dokladuje také grafická část územního plánu.

Na základě výše uvedeného zdůvodnění považujeme navržené řešení za nejvíce inklinující ke splnění všech cílů a úkolů územního plánování definovaných v § 18 a § 19 stavebního zákona při respektování zákona o ochraně zemědělské půdy.

### **Předpokládaný zábor PUPFL**

Změna nenavrhuje žádný zábor pozemků určených pro plnění funkcí lesa.

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

Námítky nebyly uplatněny.

### **q) vypořádání připomínek**

Připomínky nebyly uplatněny.

#### **Poučení:**

Proti změně č. 2 územního plánu 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

.....  
**Ladislav Voráček**  
starosta obce

.....  
**Ing. Luboš Turek**  
místostarosta obce