

Obec Frahelž

Zastupitelstvo obce Frahelž 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. 1 územního plánu obce Frahelž

Záznam o účinnosti	
vydávající správní orgán: Zastupitelstvo obce Frahelž	datum nabytí účinnosti:
oprávněná úřední osoba pořizovatele jméno a příjmení: Ing. Vlastimil Smítka funkce: pracovník společnosti UPLAN, s. r. o., která vykonává územně plánovací činnost podpis: jméno a příjmení: Petr Malecha funkce: starosta obce Frahelž podpis:	otisk úředního razítka pořizovatele

Zpracovatel:

 Vlastiboř 21, 392 01 Soběslav	razítko projektant
datum vyhotovení: listopad 2013	
vypracoval: Ing. Vlastimil Smítka	
odpovědný projektant: Ing. arch. Jaroslav Poláček	
číslo paré:	

I. Obsah změny územního plánu obce

1) Textová část změny územního plánu obce obsahuje:

a) vymezení zastavěného území	5
b) základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot	5
b) 1. <i>základní koncepce rozvoje území obce</i>	5
b) 2. <i>koncepce ochrany a rozvoje hodnot území</i>	5
c) urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně	5
c) 1. <i>urbanistická koncepce</i>	5
c) 2. <i>vymezení zastavitelných ploch</i>	6
c) 3. <i>vymezení ploch přestavby</i>	7
c) 4. <i>vymezení systému sídelní zeleně</i>	7
d) koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístění	7
d) 1. <i>koncepce dopravní infrastruktury</i>	7
d) 2. <i>koncepce technické infrastruktury</i>	7
d) 3. <i>koncepce občanského vybavení (veřejná infrastruktura)</i>	7
d) 4. <i>koncepce veřejných prostranství</i>	7
e) koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochranu před povodněmi, rekreaci, dobývání ložisek nerostných surovin apod.	7
e) 1. <i>koncepce uspořádání krajiny</i>	7
e) 2. <i>územní systém ekologické stability</i>	7
e) 3. <i>prostupnost krajiny</i>	7
e) 4. <i>protierozní opatření a ochrana před povodněmi</i>	7
e) 5. <i>rekreace</i>	7
e) 6. <i>dobývání ložisek nerostných surovin</i>	7
e) 7. <i>další opatření pro obnovu a zvyšování ekologické stability krajiny</i>	8
f) stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití, popřípadě podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu	8
<i>Plochy bydlení - venkovské – Bv</i>	8
g) vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajištění obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit	10
g) 1. <i>veřejně prospěšné stavby</i>	10

g) 2. veřejně prospěšné opatření	10
g) 3. stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu	10
g) 4. plochy pro asanaci.....	10
h) vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo.....	10
h) 1. veřejně prospěšné stavby.....	10
h) 2. veřejné prostranství.....	10
i) stanovení kompenzačních opatření.....	10
j) údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části.....	10

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

- | | |
|--|------------|
| a) výkres základního členění území v měřítku | 1 : 5 000, |
| b) hlavní výkres v měřítku | 1 : 5 000. |

a) vymezení zastavěného území

Vymezení zastavěného území se změnou č. 1 územního plánu obce Frahelž (dále též jen „změna“) nemění.

b) základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot

b) 1. základní koncepce rozvoje území obce

Základní koncepce rozvoje území obce se změnou nemění. V řešeném území změny dochází pouze k vypuštění etapizace a celá lokalita je zařazena do ploch bydlení venkovské.

b) 2. koncepce ochrany a rozvoje hodnot území

Koncepce ochrany a rozvoje hodnot území obce se změnou nemění ani není dotčena. Hodnoty území zůstávají shodné dle jejich vymezení v územním plánu obce, tyto hodnoty, zejména hodnoty přírodní a kulturní, je nutné zachovávat a respektovat.

c) urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně

c) 1. urbanistická koncepce

Urbanistická koncepce navržená ve stávajícím územním plánu obce se nemění.

c) 2. vymezení zastavitelných ploch

Je doplněna desátá zastavitelná plocha – viz níže.

označení zastavitelné plochy (plochy dle využití)	umístění	způsob využití plochy	podmínky pro využití plochy	rozhodování o změnách v území podmíněno*	etapizace
10	lokalita západně od sídla podél stávající komunikace	plochy bydlení - venkovské	- zohlednit limity využití území a další limitující skutečnosti zejména 50 m od okraje lesa, orientačně vymezené ochranné pásmo zemědělské výroby, ochranné pásmo radiolokačního prostředku RTH Třebotovice, ochranné pásmo leteckého koridoru LK TRA 78 Veselí, vodovod včetně ochranného pásma, komunikační vedení včetně ochranného pásma, III. třída ochrany zemědělského půdního fondu, investice do půdy za účelem zlepšení půdní úrodnosti – odvodnění - v případě dotčení a možnosti narušení meliorovaných ploch, je nutno před zahájením záměru provést úpravu drenážního systému tak, aby nedocházelo k narušení jeho funkčnosti nebo ovlivnění zamokřením navazujících ploch, zohlednit výstupní limity zejména VL3	NE	NE

*) dohodou o parcelaci, zpracováním územní studie nebo vydáním regulačního plánu

c) **3. vymezení ploch přestavby**

Plochy přestavby nejsou vymezeny.

c) **4. vymezení systému sídelní zeleně**

Systém sídelní zeleně není změnou dotčen.

d) **koncepte veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístování**

d) **1. koncepte dopravní infrastruktury**

Koncepte dopravní infrastruktury není změnou dotčena. Lokalita řešena změnou územního plánu obce bude napojena ze stávající pozemní komunikace.

d) **2. koncepte technické infrastruktury**

Koncepte technické infrastruktury není změnou dotčena. Plochu lze napojit na stávající technickou infrastrukturu. Při uvažované výstavbě musí být brán zřetel na vodovod a komunikační vedení včetně jejich ochranných pásem, které vedou přes pozemky.

d) **3. koncepte občanského vybavení (veřejná infrastruktura)**

Koncepte občanského vybavení náležejícího do veřejné infrastruktury není změnou dotčena.

d) **4. koncepte veřejných prostranství**

Koncepte veřejných prostranství není změnou dotčena.

e) **koncepte uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochranu před povodněmi, rekreaci, dobývání ložisek nerostných surovin apod.**

e) **1. koncepte uspořádání krajiny**

Koncepte uspořádání krajiny není změnou dotčena.

e) **2. územní systém ekologické stability**

Územní systém ekologické stability není změnou dotčen.

e) **3. prostupnost krajiny**

Prostupnost krajiny není změnou dotčena.

e) **4. protierozní opatření a ochrana před povodněmi**

Protierozní opatření ani ochrana před povodněmi nejsou změnou navržena.

e) **5. rekreace**

Rekreace není změnou dotčena.

e) **6. dobývání ložisek nerostných surovin**

Dobývání ložisek nerostných surovin není změnou dotčeno.

e) **7. další opatření pro obnovu a zvyšování ekologické stability krajiny**

Další opatření pro obnovu a zvyšování ekologické stability krajiny není navrženo.

f) **stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití, popřípadě podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu**

Plochy bydlení - venkovské – Bv

Charakteristika ploch

Jedná se zejména plochy navržené pro bydlení, ve kterých je záměrem umožnit širší způsob využití včetně výstavby rodinných domů s možností hospodářského zázemí. Širší způsob využití uvnitř těchto ploch nesmí negativně ovlivňovat hlavní využití těchto ploch, tj. bydlení. Jedná se o plochy, jejichž účelem je zkvalitňovat a rozvíjet stávající využití.

Hlavní využití (převažující účel využití)

- **bydlení**

Přípustné využití

- **bydlení** - umístování staveb rodinných domů respektující hodnoty území, s možností odpovídajícího zázemí (např. sady, užitkové zahrady) a též je možný chov drobného domácího zvířectva pouze však pro vlastní potřebu - samozásobitelství (např. drůbež, králíci)
 - dále je možno umístovat stavby nebo zařízení (a provádět s nimi související terénní úpravy), bezprostředně související s bydlením, sloužící výhradně pro vlastní potřebu a nesnižující kvalitu prostředí pro bydlení (**např. dílny, stavby pro hospodářská zvířata pro samozásobitelský chov, bazény, skleníky, pařeniště**); toto využití (resp. stavby a zařízení) vytváří nezbytné zázemí pro typické venkovské bydlení a souvisí s životem a stylem života na venkově
 - přípustné jsou jen takové stavby a zařízení (resp. využití), pro které není nutné vyhlásit ochranné pásmo, tzn., toto využití svými negativními vlivy nesmí překračovat limitní hodnoty stanovené zvláštními právními předpisy za hranicí pozemku určeného k jeho realizaci; pokud by se tak stalo stává se toto využití nepřipustným
- **rekonstrukce stávajících staveb pro bydlení včetně zemědělských usedlostí**
- **zeleň** (s upřednostněním původních druhů) – např. veřejná, izolační, zahrady, sady
- **shromažďovací místa pro tříděný komunální odpad** (např. papír, sklo, pet lahve) pouze pro místní účely
- **dopravní a technická infrastruktura** související s přípustným nebo podmíněně přípustným využitím zejména bydlením (např. chodníky, zpevněné pozemní komunikace, vodovody, kanalizace, stavby a zařízení pro zneškodňování odpadních vod (do doby vybudování veřejné kanalizace včetně centrální čistírny odpadních vod), trafostanice, energetická vedení, komunikační vedení
- **garáže, odstavná a parkovací stání** pro potřeby vyvolané přípustným nebo podmíněně přípustným způsobem využití
- **podnikatelská činnost** např. nerušící výroba a služby charakteru drobné (např. prodej potravin a drobného zboží, krejčovství, kadeřnictví, zahradnictví, spravování obuvi,

ubytovací služby), která doplňuje bydlení na venkově

Podmíněně přípustné využití

- **další podnikatelská činnost**, u které je nutno zhodnotit případ od případu její přípustnost např. truhlárny, tesárny, klempířství, pneuservis a to pouze **za podmínky**, že toto využití (zejména svým provozováním a technickým zařízením) a jeho důsledky nenaruší životní prostředí, zdraví obyvatel a užívání staveb a zařízení ve svém okolí nebude nadměrně obtěžovat nebo ohrožovat (např. škodlivými exhalacemi, hlukem, teplem, otřesy, vibracemi, prachem, zápachem, znečišťováním ovzduší, vod a půdy, světelným znečištěním zejména oslňováním, zastíněním) anebo tyto negativní jevy vyvolávat, a nesníží významně kvalitu prostředí souvisejícího území
- **chov hospodářských zvířat** (např. krávy, koně, kozy, prasata, drůbež, králíci) a s tím související skladování produktů živočišné výroby, příprava a skladování krmiv a steliva, dále též skladování a posklizňová úpravu produktů rostlinné výroby apod., a to pouze **za podmínky**, že toto využití (zejména svým provozováním a technickým zařízením) a jeho důsledky nenaruší životní prostředí, zdraví obyvatel a užívání staveb a zařízení ve svém okolí nebude nadměrně obtěžovat nebo ohrožovat (např. škodlivými exhalacemi, hlukem, teplem, otřesy, vibracemi, prachem, zápachem, znečišťováním ovzduší, vod a půdy, světelným znečištěním zejména oslňováním, zastíněním) anebo tyto negativní jevy vyvolávat, a nesníží významně kvalitu prostředí souvisejícího území

Nepřípustné využití

- každé využití, které by bylo v rozporu s hlavním využitím plochy nebo by mohlo narušit pohodu bydlení a kvalitní prostředí pro bydlení (např. škodlivými exhalacemi, hlukem, teplem, otřesy, vibracemi, prachem, zápachem, znečišťováním ovzduší, vod a půdy, světelným znečištěním zejména oslňováním, zastíněním) anebo toto narušení vyvolávat, zejména:
 - **stavby pro bydlení typu srubu**
 - **stavby pro rodinnou rekreaci**
 - **stavby pro obchod**, které překročí místní význam zejména obsahující celkovou prodejní plochu větší než 1000 m² (např. velkoobchodní prodejny, nákupní střediska, obchodní domy)
 - **stavby pro výrobu a skladování a stavby pro zemědělství** (zejména ty, které by přinesly do území nadměrné zatížení negativními vlivy nad právními předpisy stanovené limity včetně související dopravy), mimo uvedených jako přípustné, popř. podmíněně přípustné
 - **dále např.** autoservisy, čerpací stanice pohonných hmot, myčky, diskotéky, garáže pro nákladní automobily, hromadné a řadové garáže, autobazary, stavby pro shromažďování většího počtu osob

Podmínky prostorového uspořádání

Je nutno zohlednit hodnoty území vyplývající ze stávajícího územního plánu obce.

Nové stavby musí respektovat výškovou hladinu okolní zástavby, nesmí vytvářet výraznou pohledovou dominantu v území a nesmí rušit základní členění průčelí a jeho významné detaily. Doporučujeme přizpůsobení architektury budov zařazených jako hodnoty.

Limity využití území vyplývající z řešení změny územního plánu obce („výstupní limity“)

VL1 část ploch (např. bydlení, občanské vybavení), které budou zasaženy nadlimitními negativními vlivy např. hlukem, zápachem (např. z trafostanic, staveb pro

zemědělství) nesmí mít charakter chráněného venkovního prostoru ani chráněného venkovního prostoru staveb,

- VL2 ochrana melioračních zařízení – v případě dotčení a možnosti narušení meliorovaných ploch, je nutno před zahájením záměru provést úpravu drenážního systému tak, aby nedocházelo k narušení jeho funkčnosti nebo ovlivnění zamokřením navazujících ploch,
- VL3 neumisťovat stavby a zařízení, které by ohrožoval pád stromu (např. stavby pro bydlení), blíže než 25 m od hranic ploch pozemků určených pro plnění funkcí lesa

g) 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

g) 1. veřejně prospěšné stavby

Veřejně prospěšné stavby, pro které lze uplatnit práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit, nejsou ve změně vymezeny.

g) 2. veřejně prospěšné opatření

Veřejně prospěšná opatření, pro která lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit, nejsou ve změně vymezena.

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

Stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu, pro která lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit, nejsou ve změně vymezeny.

g) 4. plochy pro asanaci

Plochy pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit, nejsou ve změně vymezeny.

h) vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo

h) 1. veřejně prospěšné stavby

Ve změně nejsou vymezeny žádné veřejně prospěšné stavby, pro které lze uplatnit předkupní právo.

h) 2. veřejné prostranství

Veřejná prostranství, pro která lze uplatnit předkupní právo, nejsou ve změně vymezena.

i) stanovení kompenzačních opatření

Kompenzační opatření nejsou stanovena.

j) údaje o počtu listů změny územního plánu obce a počtu výkresů k ní připojené grafické části

Počet listů (stránek) změny územního plánu obce	5 (10)
Počet výkresů k ní připojené grafické části	2
· výkres základního členění území v měřítku	1 : 5 000,
· hlavní výkres v měřítku	1 : 5 000.

odůvodnění změny územního plánu obce

II. Obsah odůvodnění změny územního plánu obce

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

- a) **postup při pořízení** 13
- b) **koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území zejména návaznosti na sousední správní území**..... 13
- c) **vyhodnocení splnění požadavků zadání, popřípadě vyhodnocení souladu s rozhodnutím o pořízení územního plánu nebo jeho změny**..... 13
- d) **výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 stavebního zákona), s odůvodněním potřeby jejich vymezení**..... 14
- e) **vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené pro plnění funkcí lesa** 14
 - e) 1. *údaje o uskutečněných investicích do půdy za účelem zlepšení půdní úrodnosti (meliorační a závlahová zařízení apod.) a o jejich předpokládaném porušení*..... 16
 - e) 2. *údaje o areálech a objektech staveb zemědělské prvovýroby a zemědělských usedlostech a o jejich předpokládaném porušení*..... 16
 - e) 3. *zdůvodnění, proč je navrhované řešení ve srovnání s jiným možným řešením nejvýhodnější z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu a ostatních zákonem chráněných obecných zájmů* 16
 - e) 4. *předpokládaný zábor PUPFL* 16
- f) **vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem** 17
 - f) 1. *vyhodnocení souladu s Politikou územního rozvoje ČR 2008*..... 17
 - f) 2. *územně plánovací dokumentace vydaná krajem*..... 18
- g) **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** 19
- h) **vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů** 20
- i) **vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů**..... 21
- j) **vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí** 21
- k) **komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty** 22
- l) **vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch** 24
- m) **rozhodnutí o námitkách včetně jejich odůvodnění**..... 25

- n) **vypořádání připomínek** 25
- o) **údaje o počtu listů odůvodnění změny územního plánu obce a počtu výkresů k ní připojené grafické části**..... 25

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

- a) koordinační výkres v měřítku 1 : 5 000,
- b) schéma umístění změny v měřítku 1 : 10 000,
- c) výkres předpokládaných záborů půdního fondu v měřítku 1 : 5 000.

a) **postup při pořízení**

Na svém zasedání rozhodlo Zastupitelstvo obce Frahelž o pořízení změny č. 1 územního plánu obce Frahelž (dále též jen „změna“). Dále zastupitelstvo určilo starostu obce Petra Malechu jako zastupitele, který bude spolupracovat s pořizovatelem v oblasti územního plánování (např. § 47 odst. 1 a odst. 4, § 49 odst. 1, § 53 odst. 1 stavebního zákona) po celé funkční období tohoto zastupitelstva.

V listopadu 2012 byl zpracován návrh zadání, který byl vystaven na úřední desce a rozeslán dotčeným orgánům. Po veřejném projednávání byl návrh zadání schválen Zastupitelstvem obce Frahelž. Následně byl vypracován návrh změny územního plánu obce Frahelž. Společné jednání o návrhu změny se konalo dne 6. 3. 2013. Souhlasné stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 7 stavebního zákona bylo vydáno dne 17. 7. 2013. Veřejné projednání se konalo dne 9. 9. 2013.

Zpracovatelem návrhu je společnost UPLAN, s. r. o.

b) **koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území zejména návaznosti na sousední správní území**

Řešené území změny územního plánu se nachází uvnitř správního území obce v západní části sídla Frahelž a nevyžaduje koordinaci využívání území z hlediska širších vztahů v území vzhledem ke správním obvodům sousedních obcí.

c) **vyhodnocení splnění požadavků zadání, popřípadě vyhodnocení souladu s rozhodnutím o pořízení územního plánu nebo jeho změny**

Byly splněny požadavky vyplývající z Politiky územního rozvoje ČR 2008, územně plánovací dokumentace vydané krajem a popřípadě z dalších širších územních vztahů (konkrétně viz kapitola b) odůvodnění). Změna se netýká vazeb na území sousedních obcí, proto nejsou stanoveny žádné nároky na sousední správní území.

Byly respektovány hodnoty platné dle stávajícího územního plánu obce a limity využití území a další limitující skutečnosti.

Nebyly stanoveny žádné požadavky na rozvoj území obce ani požadavky na plošné a prostorové spořádání území.

Dopravní napojení lokality respektuje stávající situaci. Lokalita bude napojena na stávající pozemní komunikaci.

Nebyly stanoveny žádné požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území ani požadavky na veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a asanace.

Ze zvláštních právních předpisů nevyplývají pro řešené území změnou žádné požadavky.

V lokalitě Z1/1 je vymezena pouze jedna plocha s rozdílnými podmínkami pro využití (plocha bydlení – venkovské). Cílem této změny bylo vypustit etapizaci. Funkční využití plochy zůstává pro bydlení.

Nebyly stanoveny požadavky na vymezení ploch přestavby s ohledem na obnovu a rozvoj sídelní struktury a polohu obce v rozvojové oblasti nebo rozvojové ose, požadavky na

vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude uloženo prověření změn jejich využití územní studií, požadavky na vymezení ploch a koridorů, pro které budou podmínky pro rozhodování o změnách jejich využití stanoveny regulačním plánem, požadavky na vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území, požadavky na zpracování variant.

Byly splněny požadavky na uspořádání obsahu návrhu změny územního plánu obce a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění s ohledem na charakter území a problémy k řešení, včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení. Blíže viz kapitola o) odůvodnění.

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

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

e) 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	výměra plochy	druh pozemku dle katastru				celkový zábor ZPF	zábor ZPF v zastavěném území	třída ochrany					třída ochrany/výměra					zasazení staveb a zařízení uskutečněných za účelem zlepšení půdní úrodnosti (ANO/NE)			
		orná p.	TTP	zahrada	PUPFL			I.	II.	III.	IV.	V.	I.	II.	III.	IV.	V.				
Bv-1	0,5226	0,5226				0,5226				72212						0,5226					ANO - 0,1023
CELKEM	0,5226	0,5226	0,0000	0,0000	0,0000	0,5226	0,0000								0,0000	0,0000	0,5226	0,0000	0,0000		

Celkem zábory dle druhu pozemku:

- orná půda 0,5226 ha

Celkem zábor půdního fondu je 0,5226 ha.

Celkem zábor zemědělského půdního fondu je 0,5226 ha.

Využití plochy	Výměra plochy	Celkový zábor ZPF
plochy bydlení - venkovské	0,5226	0,5226
Celkem	0,5226	0,5226

e) 1. údaje o uskutečněných investicích do půdy za účelem zlepšení půdní úrodnosti (meliorační a závlahová zařízení apod.) a o jejich předpokládaném porušení

Uskutečněné investice do půdy za účelem zlepšení půdní úrodnosti – odvodnění jsou zobrazeny v grafické části odůvodnění změny územního plánu obce, konkrétně výkres předpokládaných záborů půdního fondu. K zasažení těchto zařízení dochází plochou bydlení - venkovské. V navazujících řízeních a podrobnějších dokumentacích ke konkrétním záměrům je nutno zasažení melioračních zařízení zohlednit. V případě dotčení a možnosti narušení meliorovaných ploch, je nutno před zahájením záměru provést úpravu drenážního systému tak, aby nedocházelo k narušení jeho funkčnosti nebo ovlivnění zamokřením navazujících ploch.

e) 2. údaje o areálech a objektech staveb zemědělské prvovýroby a zemědělských usedlostech a o jejich předpokládaném porušení

V řešeném území změny se nenachází žádné zemědělské areály ani objekty staveb zemědělské prvovýroby. Do řešeného území pouze zasahuje orientačně vymezené ochranné pásmo zemědělské výroby. Negativní vlivy plynoucí z této zemědělské výroby se dají minimalizovat např. pásem zeleně odcloňující plochy bydlení – venkovské od zemědělské výroby. V současné době je zemědělský areál využíván minimálně.

e) 3. zdůvodnění, proč je navrhované řešení ve srovnání s jiným možným řešením nejvýhodnější z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu a ostatních zákonem chráněných obecných zájmů

Z pohledu majitele pozemku se jedná o nejlepší řešení, které se přimyká ke stávající komunikaci. Dle stávajícího územního plánu obce se jedná o zastavitelnou plochu. Cílem této změny je pouze dílčí úprava, a to vypuštění etapizace v řešeném území změny a vymezení lokality jako plochy bydlení venkovské. Plocha je dopravně napojena na stávající pozemní komunikaci. Snahou zpracovatele bylo vymezit dostatečné prostory pro rozvoj požadovaného způsobu využití v území (bydlení) odpovídající úměrné velikosti a významu sídla ve struktuře osídlení. Lokalita Z1/1 se nachází se na méně kvalitních půdách III. třídy ochrany. Na základě požadavku dotčeného orgánu bylo řešené území změny rozšířeno až ke stávající zástavbě, čímž dochází k vytvoření celku navazujícího na stávající zástavbu a minimalizaci narušení organizace zemědělského půdního fondu a celistvosti zemědělských půd zastavitelnými plochami.

e) 4. předpokládaný zábor PUPFL

Navrhovaným řešením nedojde k záboru pozemků určených pro plnění funkcí lesa. Změnou územního plánu obce je zasažena vzdálenost 50 m od okraje lesa. Dle zpracovatele je postačující a bezpečná vzdálenost pro umístění staveb vzdálenost 25 m od okraje lesa, tj. v takové vzdálenosti, do které mohou dopadnout padající stromy.

Upozorňujeme, aby tato vzdálenost, kterou stanovuje podmínky změna územního plánu obce, nebyla zaměňována s limitem vzdálenost 50 m od okraje lesa, kde stanovuje podmínky využití v tomto území zákon o lesích. Vzdálenost 25 m od okraje lesa je stanovena na základě úvahy zpracovatele, který vychází z logického předpokladu a praktické znalosti problematiky ochrany staveb (zejména staveb pro bydlení) před pádem stromů, které v našich zeměpisných výškách dosahují cca právě požadovaných 25 m. Tato podmínka se naopak nevztahuje na stavby, které nejsou pádem stromů ohroženy, např. vodovody.

f) vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem

f) 1. vyhodnocení souladu s Politikou územního rozvoje ČR 2008

Správní území obce Frahelž není součástí žádné rozvojové oblasti ani osy a specifické oblasti vymezených v Politice územního rozvoje ČR 2008. Správní území obce je součástí území obce s rozšířenou působností Třeboň, kde je vymezen koridor železniční dopravy ŽD5 Veselí nad Lužnicí – Třeboň – České Velenice – hranice ČR (-Wien). Důvodem vymezení tohoto koridoru je vytvoření podmínek pro zvýšení rychlosti a zkapacitnění (zdvoukolejnění) železničního koridoru zařazeného do evropské železniční sítě TEN-T s nároky na případné změny vedení koridoru, posílení obsluhy, alternativa některých spojení a podpora rozvoje cestovního ruchu prostředním dopravy šetrné k životnímu prostředí v chráněném území.

Dle dostupných informací a po prostudování Politiky územního rozvoje ČR 2008 není předpoklad, že řešené území změny bude zasazeno plochami nebo koridory dopravní a technické infrastruktury mezinárodního a republikového významu, popř. těmi, které svým významem přesahují území jednoho kraje, vymezenými v Politice územního rozvoje ČR 2008. Vzhledem k dostupným informacím je tedy změna v souladu s Politikou územního rozvoje ČR 2008.

Politika územního rozvoje stanovuje republikové priority v mezinárodních, přeshraničních a republikových souvislostech s cílem dalšího rozvoje území. Tyto priority stanovují rámec k vytváření vyváženého vztahu územních podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel v území (udržitelný rozvoj). Priority územního plánování chrání kulturní, přírodní a civilizační hodnoty území. Při řešení ochrany hodnot území jsou zohledněny také požadavky na zvyšování kvality života obyvatel a hospodářského rozvoje území. Při stanovení způsobu využití území je přistupováno v návaznosti na zásady územního rozvoje ke komplexnímu řešení celého území (včetně návazností na sousední správní území obcí se zohledněním širších územních vazeb a souvislostí), jejíž využití vychází ze současného stavu a reaguje na záměry v území. Změna územního plánu obce stanovuje podmínky využití jednotlivých ploch takovým způsobem, aby bylo možno reagovat na jednotlivé záměry, a tím vytváří v území podmínky k rozvoji podnikání a předcházení důsledkům náhlých hospodářských změn. Dále vymezuje plochy dle způsobu využití, ve kterých je umožněn rozvoj jednotlivých funkcí a zastavitelné plochy. Stanovené podmínky pro využití ploch, které se nachází v zastavěném území, umožňují jeho hospodárné využívání. Plochy zejména pro bydlení jsou navrženy tak, aby minimalizovaly konflikty s ostatními zájmy v území (včetně ochrany životního prostředí a jeho hlavních složek – půdy, vody a ovzduší) a bylo chráněno nezastavěné území (zejména zemědělské a lesní půdy). Ve změně územního plánu obce je respektován územní systém ekologické stability, jsou podporovány ekologické funkce krajiny a dále je snahou umožnit a podpořit udržovat rozmanitost venkovské krajiny. Jsou vytvořeny podmínky pro rozvoj a využití předpokladů území pro formy cestovního ruchu (např. je umožněna realizace komunikací pro cyklisty a pěší). V podmínkách pro využití ploch s rozdílným způsobem využití je (např. v plochách zemědělských) přípustné, popř. podmíněné přípustné umístění komunikací pro pěší a cyklisty, které umožňují lepší dostupnost území s ohledem na prostupnost krajiny pro člověka. Stejně tak je prostupnost území zajištěna pro volně žijící živočichy pomocí územního systému ekologické stability. Nové plochy pro bydlení výrazně nezvyšují nároky na dopravní infrastrukturu a veřejnou dopravu. Koncepce zásobování pitnou vodou a likvidace odpadních vod jsou řešeny individuálně.

f) 2. územně plánovací dokumentace vydaná krajem

Řešené území změny územního plánu obce Frahelž je součástí řešeného území Zásad územního rozvoje Jihočeského kraje. Správní území obce Frahelž je součástí specifické oblasti Třeboňsko - Novohradsko.

Ze Zásad územního rozvoje Jihočeského kraje pro správní území obec Frahelž vyplývá:

- koridor dopravy republikového významu D15 železnice Veselí nad Lužnicí – Třeboň – České Velenice – záměr se kontinuálně vymezuje od Veselí nad Lužnicí po vjezd do železniční stanice České Velenice jako koridor pro elektrizaci stávající železnice, šíře koridoru je 120 m
- koridor dopravy nadmístního významu D10/1 východní obchvat Lomnice nad Lužnicí, návrh nové silnice, nové mimoúrovňové křížení se železniční tratí Veselí nad Lužnicí – České Velenice, šíře koridoru 200 m
- regionální biocentrum 683 Rod
- regionální biokoridor 477 RK 460 – Rod a regionální biokoridor 480 Rod – RK 479

Žádný z výše uvedených záměrů se nedotýká řešeného území změny, ale „pouze“ zasahují do správního území obce Frahelž.

Navržené řešení změny územního plánu obce není s touto územně plánovací dokumentací v rozporu. Stanovení priorit územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území je ve změně respektováno zajištěním a vyváženým řešením priorit v rámci jednotlivých pilířů udržitelného rozvoje (viz níže).

Změna územního plánu obce svým řešením, zejména pak stanovenými podmínkami využití jednotlivých ploch, posilováním atraktivity jeho území pro podnikání i investice, dynamizací lidských zdrojů a zkvalitňováním životních podmínek obyvatel při respektování principů udržitelného rozvoje, rozvíjí konkurenceschopnost a vytváří podmínky pro prosperitu a trvale udržitelný rozvoj území, který současným i budoucím generacím zachovává možnost uspokojovat jejich základní životní potřeby a přitom nesnižuje ekologickou stabilitu a rozmanitost přírody a krajiny. Stejně tak chrání, zachovává, udržuje a obnovuje kulturní a kulturně historické dědictví, zachovává přirozené funkce a rovnováhu ekosystémů a umožňuje rozvoj hospodářského využívání území a sociální soudržnost obyvatel při zachování jeho specifických hodnot.

Změna územního plánu obce respektuje priority pro zajištění příznivého životního prostředí a vytváří podmínky pro:

- ochranu přírodních hodnoty, podporuje posílení ekologické stability prostřednictvím prvků územního systému ekologické stability a zachovává migrační trasy zvěře
- ochranu vodohospodářsky nejvýznamnějším území (chráněné oblasti přirozené akumulace vod, ochrana povrchových a podzemních vod a vodních ekosystémů), vytváří podmínky, které vedou ke zvýšení retenční schopnosti území, viz podmínky pro využití jednotlivých ploch
- ochranu zemědělské a lesní půdy před vodní a větrnou erozí, před svahovými deformacemi a před neodůvodněnými zábory kvalitní půdy – rozmístěním ploch dle způsobu využití včetně stanovených podmínek pro jejich využití
- minimalizaci necitlivých zásahů do krajiny, zamezování urbánní fragmentaci volné krajiny a zkvalitnění krajinných hodnot území, podporuje prostupnost krajiny – rozmístěním ploch dle způsobu využití včetně těch rozvojových, podmínky využití ploch, jednotlivé koncepce včetně stanovení podmínek ochrany hodnot území

Změna územního plánu obce respektuje priority pro zajištění hospodářského rozvoje a vytváří podmínky pro:

- podporu rozvoje cestovního ruchu, turistiky, sportovních aktivit a rekreace v souladu s podmínkami danými územím – podmínky využití ploch, koncepce uspořádání krajiny
- hledání rovnováhy mezi intenzivním a extenzivním hospodařením v krajině – rozmístěním ploch dle způsobu využití s podporou podmínek pro využití ploch

Změna územního plánu obce respektuje priority pro zajištění sociální soudržnosti obyvatel a vytváří podmínky pro:

- zkvalitňování života obyvatel a obytného prostředí formou rozvoje potřebné veřejné infrastruktury a urbanistického rozvoje včetně možnosti rozvoje bydlení a vytváření podmínek pro zaměstnání v místě
- vznik nových zastavitelných ploch, které jsou situovány v návaznosti na zastavěné území, respektují stávající sídelní strukturu a dbají na prostorové uspořádání

Řešené území leží v oblasti krajinného rázu ObKR 16 – Třeboňsko. Z hlediska krajinného typu se jedná o krajinu převážně rybniční. Navržené řešení podporuje:

- dbá na zachování jedinečnosti rybniční krajiny včetně její vysoké ekologické hodnoty a typický způsob osídlení;
- má zabránit nadměrné eutrofizaci vod ve formě splachů z okolních zemědělských pozemků;
- podporuje vegetační prvky volné krajiny zejména aleje, větrolamy, porosty na hrázích a doprovodnou a břehovou zeleň vodotečí;
- neumožňuje zvyšovat intenzifikaci chovu ryb na úkor ekologické únosnosti krajiny;
- nepodporuje intenzivní formy zemědělství a pastevectví zvláště v okolí potočních a říčních niv a v okolí rybníků;
- novou zástavbu povolovat citlivě s ohledem na původní urbanistické znaky vesnických sídel;
- dbá na krajinné měřítko a původní architekturu tradičních vesnických staveb.

g) 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

Změnou nedojde k porušení vytvořených podmínek ani narušení vyváženého vztahu pro udržitelný rozvoj území tj. vyváženého hospodářského rozvoje, sociální soudržnosti a kvalitních životních podmínek. Svým řešením vytváří předpoklady pro „rozumné“ využívání území. Změna územního plánu obce řeší účelně využití a prostorové uspořádání území. Blíže ostatní kapitoly odůvodnění.

Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití v nezastavěném území dostatečně chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. Zastavitelné plochy jsou vymezeny dle stávajícího územního plánu obce s ohledem na potenciál rozvoje území. Dle možností a podrobnosti změny jsou stanoveny urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a požadavky na změny v území, zejména na umístění, uspořádání a řešení staveb zejména

v kapitole b) podkapitole „Koncepce ochrany a rozvoje hodnot území” a v kapitole f) bodě “podmínky prostorového uspořádání”.

Pořadí provádění změn v území (etapizaci) nebylo nutno vzhledem k navrhovanému řešení změny územního plánu obce stanovovat. Stejně tak nebylo nutno konkrétně řešit nebezpečí ekologických a přírodních katastrof včetně nutnosti odstraňování jejich důsledků. Řešení změny územního plánu obce vytváří předpoklady pro zvýšení ekologické stability území. Navrženým řešením jsou také v území vytvořeny podmínky pro hospodárné vynakládání prostředků z veřejných rozpočtů na změny v území. Při řešení změny územního plánu obce 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 změny územního plánu obce se změna zabývala určením asanačních, rekonstrukčních a rekultivačních zásahů do území, resp. v tomto případě nebyla potřeba těchto zásahů stanovena.

Řešení změny územního plánu obce vytváří podmínky pro ochranu území podle zvláštních právních předpisů před negativními vlivy záměrů na území. Vzhledem k navrhovanému řešení není nutno navrhovat kompenzační opatření. Změna nevymezuje žádné plochy určené pro dobývání ložisek nerostných surovin. S dobýváním nerostů ani jiných surovin změna nepočítá. Tím reguluje rozsah využívání přírodních zdrojů.

Při řešení změny územního plánu obce byly uplatňovány poznatky zejména z oborů architektury, urbanismu, územního plánování a ekologie a památkové péče.

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

Změna územního plánu obce je vypracována v souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů včetně dodržení členění obsahu změny územního plánu obce dle přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů. Jednotlivé plochy jsou členěny dle § 4 až 19 vyhlášky č. 501/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů (dále též jen "vyhlášky č. 501"). V souladu s možností danou § 3 odst. 4 vyhlášky č. 501 je ve změně územního plánu obce plocha bydlení vymezená dle způsobu využití dále podrobněji členěna a to na plochy bydlení – venkovské. K vymezení této „speciální“ plochy bylo přistoupeno s ohledem na specifické podmínky v území, potřebu zdůraznění jejího využití. Vzhledem k nabytí účinnosti novely stavebního zákona od 1. 1. 2013 a novel vyhlášek 500/2006 a 501/2006 byly v návrhu změny aktualizovány požadavky vyplývající z těchto novel zejména pak týkající se názvů jednotlivých kapitol, jejich uspořádání či jejich vložení, např. v případě kapitoly „stanovení kompenzačních opatření“, která je z hlediska náplně obsahu územního plánu zcela nová.

Změna č. 1 územního plánu obce Frahelž je zpracována pro část katastrálního území Frahelž (686689). Změna územního plánu obce je pořizována osobou splňující kvalifikační předpoklady pro územně plánovací činnost a zpracován osobou oprávněnou k vybrané činnosti ve výstavbě.

Vzhledem ke skutečnosti, že z řešení změny nevyplývá ani jedna veřejně prospěšná stavba, byl z grafické části vypuštěn výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací, protože by se jednalo pouze o zobrazení čisté katastrální mapy. 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. Grafická část odůvodnění změny územního plánu obce byla rozšířena o schéma umístění řešeného území změny, které zobrazuje umístění řešeného území vzhledem k sídlu a umístění v území.

Výroková část (textová část návrhu) změny územního plánu obce je zpracována dle přílohy 7 I. vyhlášky 500, textová část odůvodnění změny územního plánu obce je zpracována dle přílohy 7 II. vyhlášky č. 500 v kombinaci s § 53 stavebního zákona. Grafická část změny územního plánu obce je zpracována v měřítku 1 : 5000. Pouze schéma umístění změny je zpracováno a vydáno v měřítku 1 : 10 000.

i) 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. 1 územního plánu obce Frahelž uplatnil Krajský úřad Jihočeského kraje, odbor životního prostředí zemědělství a lesnictví nesouhlasné stanovisko, na základě kterého byl návrh změny č. 1 územního plánu obce upraven – byla rozšířena plocha pro bydlení tak, aby navazovala na stávající zástavbu a tvořila s ní logický celek. Následně vydal uvedený dotčený orgán souhlasné stanovisko. Dále k návrhu změny č. 1 uplatnil svoje stanovisko Městský úřad Třeboň, odbor životního prostředí, který požadoval uvedení pásma 25 m od hranice lesa pro jiné funkční využití přímo do tabulky „Vymezení zastavitelných ploch“. V návrhu byl tedy přímo doplněn výstupní limit VL3, který toto pásmo ošetřuje do uvedené tabulky.

j) 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 č. 1 územního plánu obce Frahelž 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, pořizovatel ani samosprávný orgán ani ostatní účastníci procesu pořizování o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj nepožádali, nebyl tento požadavek uveden ve schváleném zadání změny územního plánu obce.

V řešeném území se nenachází žádná ptačí oblast ani evropsky významná lokalita a zvláště chráněná území. Do správního území obce nezasahuje ani žádný z prvků územního systému ekologické stability nadregionálního významu.

V návrhu změny územního plánu obce nebyly zpracovány varianty řešení. Koncepce, resp. v tomto případě její změna 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 viz kapitola k) „komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty“ odůvodnění změny územního plánu obce). Koncepce 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. Ve správním území obce je nižší hustota obyvatel, osídlení a nízká míra urbanizace. Nedochozí k překročení žádných norem kvality životního prostředí nebo mezních hodnot. Je respektována kvalita půdy a intenzita jejího využívání (blíže viz kapitola e) „vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené pro plnění funkcí lesa“ odůvodnění změny územního plánu obce). Koncepce nemá dopad na oblasti nebo krajiny s uznávaným statutem ochrany národní, komunitární nebo mezinárodní úrovní.

k) komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty

Hlavním cílem změny bylo umožnit výstavbu podél stávající komunikace v rámci plochy pro bydlení. Vymezené řešené území je dle stávajícího územního plánu obce vedené již jako zastavitelná plocha. Jedná se tedy o požadavek vlastníků, které zásadním způsobem nemění smysl stávajícího územního plánu obce a „pouze“ reagují na konkrétní potřeby využití území, které jsou v souladu s obecnými úkoly a cíli územního plánování a také stávajícím územním plánem obce včetně jeho zásadních koncepcí – koncepce rozvoje území obce, urbanistická koncepce a koncepce uspořádání krajiny.

Území řešené změnou se nachází v západní části sídla Frahelž v k. ú. Frahelž. V současnosti je lokalita Z1/1 vymezena ve stávajícím územním plánu obce jako zastavitelná plocha, plochy bydlení v rodinných domech, III. etapa. Změna územního plánu obce upravuje podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití na plochy bydlení – venkovské a vypouští z tohoto území etapizaci. Řešené území je dopravně obsluhováno stávající pozemní komunikací. V lokalitě Z1/1 byl řešen střet bydlení s orientačně vymezeným ochranným pásmem zemědělské výroby. Plocha bydlení by z tohoto provozu mohla být ovlivněna např. nadměrným hlukem, zápachem či prachem. Stavby na ploše bydlení by mohly od těchto negativních vlivů vznikajících ze zemědělské výroby být odcloněny pásem zeleně (s upřednostněním původních druhů). Při využití plochy bude nutno splnit stanovené podmínky včetně podmínek využití území vyplývajících z řešení změny územního plánu obce vymezených na konci kapitoly f) výrokové části. Na základě požadavku dotčeného orgánu byla rozšířena logicky navazující plocha pro bydlení až ke stávající zástavbě, čímž dochází k vyplnění proluky mezi stávající zástavbou a pozemkem navrhovatele změny na parcele p. č. 733/1. Tím, že řešená plocha navazuje na stávající zástavbu, dochází k minimalizaci narušení organizace zemědělského půdního fondu a celistvosti zemědělských půd zastavitelnými plochami. Z pohledu majitele pozemku se jedná o nejlepší řešení, které se přimyká ke

stávající komunikaci. Pojem venkovský životní styl a prostředí není jednoznačně definován, např. v právních předpisech, přesto ho vyšší územně plánovací dokumentace a politika územního rozvoje používají. Změna zemního plánu obce pak tyto pojmy přiměřeně konkretizuje uvedením v kontextu konkrétně vyjmenovaných hodnot řešeného území, urbanistické koncepce a podmínek využití ploch. Další aplikace pojmu venkovského životního stylu a prostředí v následných řízeních je na správním uvážení příslušného orgánu. Obecně používané pojmy vychází z různých aspektů, které jsou dovoditelné ze samotného řešení změny územního plánu obce, a souhrnně naznačují, co si lze, např. pod pojmem venkovský život v dané oblasti či pod dalšími podobnými pojmy, představit. Stejně jako zásady územního rozvoje stanovují obecné zásady pro rozhodování o změnách využití území, např. chránit venkovský ráz sídel, bez dalšího upřesnění či zdůvodnění, tak i územní plán obce či podrobnější dokumentace tyto pojmy přiměřeně konkretizují zejména urbanistickou koncepcí a definováním hodnot území. Pokud tedy změna územního plánu obce např. stanovuje respektovat venkovský životní styl a prostředí, musí příslušný orgán provést vlastní správní uvážení. Záleží na jeho úvaze, zda daný záměr bude ještě považovat za souladný s tímto pojmem či nikoli. Stejně jako je problematické předem odmítnout určitý záměr výstavby, aniž jsou známy souvislosti a území, do kterého je záměr zasazen, tak nelze v koncepčním dokumentu předvídat a vystihnout všechny záměry, které do území mohou přijít. A pak je právě na odbornosti příslušného úřadu, jak se k danému problému postaví a k jakému náležitě odůvodněnému závěru dospěje.

Vyjmenovanými hodnotami zejména ve stávajícím územním plánu obce je naznačen např. typ staveb a architektonický směr, který je podporován, chráněn a vyzdvižen, či s životem na venkově neodmyslitelně související krajina a její ochrana. Proto je stanovena koncepce ochrany krajiny, která má zachovat určitý ráz dané oblasti a úzce navazuje na urbanistickou strukturu sídla. Možnosti využití jednotlivých ploch jsou dostatečně široké a je nutno je využít vždy s přihlédnutím ke konkrétním podmínkám. Hranici, kdy ještě záměr akceptovat jako přijatelný a kdy již nikoli, musí najít příslušné dotčené orgány a povolující orgán (většinou stavební úřad). Jedním z vodítek při tomto rozhodování jsou podmínky pro využití ploch, které v mnoha případech obsahují příkladné možnosti využití a to ať již přípustného, nepřipustného, popř. podmíněně přípustného. Pokud se objeví záměr, který není vyjmenován v těchto případech ani není možno ho přiřadit k žádnému využití, musí příslušný úřad tento záměr řádně posoudit se zohledněním, ke kterému využití má nejbližší a zejména zda je v souladu či rozporu s hlavním využitím a hodnotami území.

Pokud je v této souvislosti ve výroku uvedeno doporučení, není samo o sobě závazné, slouží pouze pro vysvětlení názoru zpracovatele a orientaci investora i správního orgánu, že je tu riziko konfliktu s urbanistickou koncepcí, podmínkami využití území nebo ochranou hodnot.

Pokud bude nedoporučený záměr shledán jako přípustný, musí mít příslušný úřad pro tento svůj krok jasné argumenty a toto své správní uvážení řádně zdůvodnit včetně skutečností, které ho k tomuto závěru vedly, a to zejména s ohledem na skutečnost, proč se domnívá, že záměr není v rozporu s hodnotami území, s hlavním využitím plochy, urbanistickou koncepcí apod.

odůvodnění ploch dle způsobu využití

Plochy bydlení – venkovské (Bv)

Mimo umístování rodinných domů, které je možno doplnit zahradami, je umožněn, i širší způsob využití, zejména v podobě omezeného počtu chovu hospodářských zvířat, případně

další podnikatelská činnost nerušící obytnou funkci, pohodu bydlení a respektující bydlení jako hlavní využití plochy.

Toto využití je nutno posuzovat jednotlivě při jeho povolování s ohledem na konkrétní podmínky v území. Vymezením této plochy je snaha skloubit představy o místy dosud tradičním venkovském stylu života (spojení s přírodou, chov zvířat, pěstování rostlin) a požadavky na bydlení v kvalitním prostředí bez rušivých elementů v podobě sousedova dobytka a tím částečným příklonem k městskému stylu života. Míšení a prolínání jednotlivých využití se může promítnout jak ve stávajících plochách tak také v zastavitelných. Nesmí se však v žádném případě zapomínat na hlavní využití ploch, kterým je bydlení. To nevylučuje jejich využití pouze pro bydlení. Při využití pozemků uvnitř sídla je nutno zohlednit zejména ochranu hodnot – viz také příslušné kapitoly výrokové části i odůvodnění.

Bydlení v dnešní době představuje mnoho možností realizace jednotlivých staveb. Také v plochách bydlení – venkovské je nutno dbát na určitou kvalitu. Nová zástavba však bohužel ponejvíce nerespektuje hodnoty území ani základní požadavky a představy budoucích uživatelů a často ani nemůže. Postaví se stavba hlavní a kolem ní se dodatečně přilepují různé (často velmi nepřívětivé a nevhodné) přístavby kůlen, dílem, sklepů apod., pro pocit soukromí se pak ohrazují pozemky vysokými neproniknutelnými ploty, popř. se vysazují např. tuje. Tyto stavby a následné úpravy působí velmi rušivě zejména ve vztahu k okolní zástavbě. Proč se tedy neinspirovat v tradiční zástavbě prověřené dlouhodobou praxí a užíváním a nepřevzít z ní to hodnotné. Podívejme se např. na hodnotná stavení, typickou ukázkou, jak osvědčeně fungují a splňují všechny požadavky, byť datum jejich realizace nemusí být zrovna nejstarší. Stavby ve tvaru písmene U nebo L zajišťují pro obyvatele dostatek soukromí (uzavřený dvůr), nabízí možnost umístění garáže, dílny a hospodářských částí pod jednou střechou, čímž docílují souladu s charakteristickým rázem vesnice a hodnotami území. Jeho dispozice na pozemku pomáhá zapomenout na případné negativní vlivy okolí. Obecně je nutné klást důraz na průčelí budov včetně případných předzahrádek.

Nové stavby, jak ve stávajících plochách, tak i v zastavitelných plochách, doporučujeme umístit v souladu s hodnotami území, respektovat výškovou hladinu okolní zástavby a nevytvářet výraznou pohledovou dominantu v území, doporučujeme přizpůsobení architektury budov zařazených jako hodnoty území a bez rušení základního členění průčelí a jeho významných detailů. Hlavní stavbu (rodinný dům) a ostatní stavby, které plní doplňkovou funkci ke stavbě hlavní (např. garáže, dílny a hospodářské stavby, které tvoří zázemí pro hlavní využití bydlení), doporučujeme v souladu s hodnotami území navrhnout tak, aby stavebně a architektonicky tvořily jeden ucelený soubor (samozřejmě nejlépe ve tvaru půdorysu L nebo U, avšak jsme si současně vědomi, že se jedná o „pouhé“ doporučení), kdy hlavní část bude mít obdélníkový půdorys orientovaný kolmo nebo vodorovně vzhledem k ulici.

Architektonické řešení a umístění stavby na pozemkuby mělo najít inspiraci ve stávajících hodnotných stavbách uvedených ve stávajícím územním plánu obce.

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

Změnou se nemění zastavěné území. Změna respektuje zastavěné území vymezené ve stávajícím územním plánu obce. Vymezení nových zastavitelných ploch nebylo potřeba.

m) rozhodnutí o námitkách včetně jejich odůvodnění

K návrhu změny č. 1 územního plánu obce Frahelž nebyly uplatněny žádné námitky.

n) vypořádání připomínek

K návrhu změny nebyly uplatněny žádné připomínky dle § 50 stavebního zákona.
K návrhu změny nebyla uplatněna žádná připomínka dle § 52 stavebního zákona.

o) údaje o počtu listů odůvodnění změny územního plánu obce a počtu výkresů k ní připojené grafické části

Počet listů (stránek) odůvodnění změny územního plánu obce	7 (14)
Počet výkresů k ní připojené grafické části	3
• koordinační výkres v měřítku	1 : 5 000,
• schéma umístění změn v měřítku	1 : 10 000,
• výkres předpokládaných záborů půdního fondu v měřítku	1 : 5 000.

Poučení:

Proti změně č. 1 územního plánu obce Frahelž vydanému 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 č. 1 územního plánu obce
2. grafická část odůvodnění změny č. 1 územního plánu obce

Jan Hešík
místostarosta obce

Petr Malecha
starosta obce