

NÁVRH ÚZEMNÍHO PLÁNU PONĚDRAŽ

verze pro společné jednání

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI	
vydávající správní orgán: ZASTUPITELSTVO OBCE PONĚDRAŽ	datum nabytí účinnosti:
oprávněná úřední osoba pořizovatele jméno a příjmení: Ing. Veronika Hačková funkce: vedoucí oddělení územního plánování Městského úřadu Třeboň	
podpis:	otisk úředního razítka pořizovatele

ZPRACOVATEL	
ING. SIMONA ŤOUPALÍKOVÁ Táboritská 687, 379 01 Třeboň	
datum vyhotovení: duben 2018	
vypracovala: Ing. Simona Ťoupalíková	
odpovědný projektant: Ing. arch. Jan Mádlík	
číslo pare:	

OBEC PONĚDRAŽ

Zastupitelstvo obce Ponědraž, 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

ÚZEMNÍ PLÁN PONĚDRAŽ

I. Obsah územního plánu

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

a)	vymezení zastavěného území	7
b)	základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot	7
	b) 1. základní koncepce rozvoje území obce	7
	b) 2. koncepce ochrany a rozvoje hodnot území	8
c)	urbanistická koncepce, včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně	9
d)	koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umísťování, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití	10
	d) 1. koncepce dopravní infrastruktury	10
	d) 2. koncepce technické infrastruktury	10
	d) 3. koncepce občanského vybavení	11
	d) 4. koncepce veřejných prostranství	11
e)	koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro jejich využití, územního systému ekologické stability, prostupnosti krajiny, protierozních opatření, ochrany před povodněmi, rekreace, dobývání ložisek nerostných surovin a podobně	12
	e) 1. koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití	12
	e) 2. územní systém ekologické stability	13
	e) 3. prostupnost krajiny	14
	e) 4. protierozní opatření a ochrana před povodněmi	14
	e) 5. rekreace	14
	e) 6. dobývání ložisek nerostných surovin	14
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 (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umísťování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona), popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, charakteru a strukturu zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezování stavebních pozemků a intenzity jejich využití)	15
	PLOCHY BYDLENÍ – B	15
	PLOCHY REKREACE - RE	16
	PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ – OV	17
	PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ – VP	17
	PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ – VEŘEJNÁ ZELENĚ – VPz	18
	PLOCHY ZELENĚ SOUKROMÉ – Zs	19
	PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY – DI	20
	PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ – VS	20
	PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ – ZE	21
	PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ – VV	22

PLOCHY LESNÍ – LE	24
PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ – SNÚ	25
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	26
h) vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle § 8 katastrálního zákona	26
i) stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona	26
j) 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	27
k) údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části	27

2) **Grafická část** výroku územního plánu obsahuje:

- výkres základního členění území v měřítku 1 : 5 000,
- hlavní výkres v měřítku 1 : 5 000,

a) vymezení zastavěného území

Zastavěné území je vymezeno ke dni 2. dubna 2018.

Všechna zastavěná území jsou vymezena ve výkrese základního členění území a v hlavním výkrese.

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

b) 1. základní koncepce rozvoje území obce

Zásady celkové koncepce rozvoje obce:

Hlavní zásadou koncepce rozvoje území obce je respektovat život a styl života v sídle, jeho klidnou venkovskou atmosféru a zajistit udržitelného rozvoje území s ohledem na rozvojové tendence obce Ponědraž.

Základem koncepce je stabilizovat plochy s rozdílným způsobem využití odpovídající charakteru území a vymezit zastavitelné plochy, které přinesou úměrný rozvoj bydlení v klidném venkovském prostředí s možností podnikání a služeb, jenž podpoří zaměstnanost a cestovní ruch v obci.

Důraz musí být kladen na zachování kvalitního venkovského prostředí s četnými kulturními a přírodními hodnotami, kde struktura zástavby a okolní krajina směřuje k dobře fungujícímu a provázanému živoucímu organismu.

Hlavní cíle a zásady rozvoje jsou:

- podporovat návaznosti na samosprávná městská centra jako je Lomnice nad Lužnicí, Veselí nad Lužnicí a Třeboň;
- vytvářet podmínky pro příznivé bydlení a životní prostředí a vytvářet předpoklady pro vznik pracovních příležitostí;
- neoddělovat funkce bydlení, občanského vybavení a nerušící výroby a služeb v sídlech, ale vytvořit propojený organismus živého sídla s kvalitním bydlením a nabídkou základních služeb;
- připravit kvalitní rozvojové plochy v návaznosti na stávající urbanismus sídla s možností napojení těchto ploch na dopravní a technickou infrastrukturu;
- stabilizovat zemědělství v rámci stávajících areálů zemědělské výroby;
- zachovávat a dále rozvíjet veškeré hodnoty území;
- nenarušovat kostru ekologické stability a posilovat biodiverzitu krajiny;
- podporovat prostupnost krajiny pro pěší a cyklisty.

b) 2. koncepce ochrany a rozvoje hodnot území

Všechny vymezené hodnoty jsou zobrazeny v hlavním výkresu.

Cílem je zachovat všechny stávající hodnoty v území, dbát o jejich kultivaci a připravit podmínky pro vznik hodnot nových.

Kulturní, historické a architektonické hodnoty:

- návesní kaple v centrální části Ponědraže;
- zemědělská usedlost čp. 21 v jihovýchodní části Ponědraže;
- stavby drobné sakrální architektury.

Ochrana hodnot

- všechny stavební záměry, které budou realizovány na vymezené hodnotě nebo hodnotu ovlivňují, musejí být posuzovány s ohledem na charakteristické znaky hodnoty (tzn. zejména plošné a prostorové uspořádání staveb, objemy a tvary jednotlivých staveb a konstrukcí, tvarosloví samostatných prvků);
- nesmí být povoleny takové změny v území, které by negativně narušily charakteristické znaky hodnoty, a které by vedly k degradaci či dokonce k devastaci vymezené hodnoty.

Urbanistické hodnoty

- centrální prostor sídla Ponědraž s kaplí, vzrostlou zelení a parterem zemědělských usedlostí.

Ochrana hodnot

- změny v území nesmí negativně narušit stávající urbanismus, strukturu zástavby sídla a krajinný ráz území;
- všechny stavební záměry, které budou realizovány na vymezené hodnotě nebo hodnotu ovlivňují, musejí být posuzovány s ohledem na charakteristické znaky hodnoty (tzn. zejména plošné a prostorové uspořádání území);
- nesmí být povoleny takové změny v území, které by negativně narušily charakteristické znaky hodnoty, a které by vedly k degradaci či dokonce k devastaci vymezené hodnoty.

Přírodní hodnoty

- uskupení čtyř lip s křížkem severozápadně od Ponědraže;
- alej při komunikaci III/1553;
- zarostlý mokřad v bloku orné půdy severovýchodně od Ponědraže;
- remíz v bloku orné půdy západně od Ponědraže;
- břehové partie Ponědražského rybníka s ostrovem.

Ochrana hodnot

- veškeré změny v území, které budou realizovány na vymezené hodnotě nebo hodnotu ovlivňují, musejí být posouzeny tak, aby nedošlo k degradaci či dokonce k devastaci vymezené přírodní hodnoty s ohledem na charakteristické znaky hodnoty.

c) urbanistická koncepce, včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně

Základní představa o rozvoji území a jeho plošném a prostorovém uspořádání:

- stabilizovat rozvoj sídla Ponědraž a umožnit novou výstavbu odpovídající velikosti a významu sídla;
- podporovat změny dokončených staveb s důrazem na zachování historické sídelní struktury, charakteru zástavby a všech hodnot území;
- rozvojovými plochami vhodně doplnit rostlý urbanismus sídla, zejména v hlavních rozvojových směrech (severní a západní rozvojová zóna);
- podporovat rozvoj bydlení, občanského vybavení a cestovního ruchu v plochách bydlení s důrazem na kvalitní provedení jednotlivých staveb, odpovídající charakteru území;
- nepřipustit další využívání krajiny formou rodinné rekreace, mobilního bydlení a zahrádkaření;
- nepovolovat nové stavby pro bydlení, občanské vybavení, rekreaci, atp. v návaznosti na stávající solitérní lokality (Kužel, Bašta, V Běrdáku);
- umožnit vznik kvalitních veřejných prostranství v sídle a dbát na kultivaci stávajících veřejných prostranství;
- umožnit prostupnost území pro pěší, popř. cyklisty zejména ze sídla do volné krajiny;
- upřednostňovat „zelené“ nezepevněné plochy veřejných prostranství v sídle, které umožňují vsakování dešťové vody do půdy;
- v maximální možné míře zachovat vzrostlé stromy v sídle;
- podporovat pozvolné přechody sídla směrem do nezastavěného území pomocí zeleně (zahrad a sadů).

Tabulka zastavitelných ploch

označení zastavitelné plochy (plochy dle způsobu využití)	umístění	hlavní způsob využití plochy	podmínky pro využití plochy
Z1 (B-1, VPz-1)	sever sídla	bydlení	- výměra stavebního pozemku pro umístění jedné stavby hlavní nesmí být menší než 1000 m ² - v maximální možné míře zachovat vzrostlou zeleň v ploše VPz-1
Z2 (B-2, VPz-2)	západ sídla	bydlení	- výměra stavebního pozemku pro umístění jedné stavby hlavní nesmí být menší než 1000 m ² - rozhodování o změnách v území v ploše B-2 je podmíněno zpracováním územní studie
Z3 (B-3)	východ sídla	bydlení	- nejsou stanoveny

d) koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístování, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití

d) 1. koncepce dopravní infrastruktury

Koncepce dopravní infrastruktury:

- zohlednit základní dopravní kostru silnic I. a III. tříd a místní a účelové komunikace;
- stávající komunikace je možno dle potřeby směrově a šířkově upravovat ve všech plochách s rozdílným způsobem využití;
- nové komunikace (včetně komunikací pro pěší a cyklisty) je možné umísťovat ve všech plochách s rozdílným způsobem využití;
- nové zastavitelné plochy je možné připojit ze stávajících komunikací;
- ke každé bytové jednotce zajistit minimálně 2 parkovací stání pro osobní automobily.

d) 2. koncepce technické infrastruktury

Koncepce zásobování vodou:

- respektovat stávající vyhovující vodovodní systém obce;
- umožnit rozšíření vodovodního systému a postupnou rekonstrukci vodovodní sítě ve všech plochách s rozdílným způsobem využití.

Koncepce likvidace odpadních vod:

- podpořit napojení sídla Ponědraž na plánovanou centrální čistírnu odpadních vod v obci Záblatí;

- odvádění odpadních vod z pozemků bude řešeno individuálně do doby napojení sídla na centrální čistírnu odpadních vod;
- umožnit rozšíření kanalizačního systému a postupnou rekonstrukci kanalizační sítě ve všech plochách s rozdílným způsobem využití;
- u solitérních lokalit je možné likvidovat odpadní vody individuálně;
- podporovat zasakování dešťové vody na nezpevněných urbanizovaných plochách a zadržování dešťové vody v retenčních nádržích.

Energetická koncepce:

- respektovat stávající vyhovující systém vedení elektrické energie;
- umožnit rozšíření elektrizační soustavy a její postupnou rekonstrukci ve všech plochách s rozdílným způsobem využití.

Koncepce nakládání s odpady:

- respektovat stávající shromažďovací místa pro tříděný komunální odpad;
- v případě potřeby umožnit vznik nových shromažďovacích míst v rámci všech ploch s rozdílným způsobem využití.

d) 3. koncepce občanského vybavení

Koncepce občanského vybavení:

- respektovat stávající jednotlivé druhy občanské vybavenosti zejména charakteru veřejné infrastruktury;
- podporovat vznik další občanské vybavenosti veřejného i komerčního charakteru v rámci ostatních ploch s rozdílným způsobem využití v souladu s podmínkami využití území;
- respektovat ochranu obyvatelstva a další preventivní ochranu území před potencionálními riziky a přírodními katastrofami, které patří do veřejné občanské vybavenosti.

d) 4. koncepce veřejných prostranství

Stabilizovaná hlavní veřejná prostranství v sídle:

- centrální návesní prostor sídla Ponědraž s kapličkou a vzrostlou zelení;
- veřejné prostranství východně od Zlaté stoky.

Koncepce veřejných prostranství:

- zachovat a zkvalitňovat hlavní veřejná prostranství v sídle;
- umožnit vznik veřejných prostranství v zastavitelných plochách Z1 a Z2 a tím zkvalitnit prostupnost sídla;
- umožnit minimálně pěší propojení ve východní části sídla podél Zlaté stoky;
- podporovat výsadby zeleně a parkové úpravy veřejných prostranství;
- zachovat travní pásy, které tvoří přechod mezi veřejným prostranstvím a sídelní zástavbou.

e) koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro jejich využití, územního systému ekologické stability, prostupnosti krajiny, protierozních opatření, ochrany před povodněmi, rekreace, dobývání ložisek nerostných surovin a podobně

e) 1. koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití

Koncepce krajiny:

- zachovávat vodní plochy a toky a umožnit budování nových vodních útvarů;
- podporovat revitalizace malých vodních toků a malých vodních nádrží;
- udržovat břehové partie vodních útvarů s přírodním charakterem a litorálním pásmem, mokřadní společenstva, lesní komplexy a dřeviny rostoucí mimo les a další zeleně v krajině, jako nejstabilnější části správního území obce;
- zachovat a podporovat předěly v krajině v podobě mezí, alejí, remízků a ostatních krajinných prvků zvyšující heterogenitu krajiny;
- zachovat a podporovat luční a pastvinná společenstva, nivní společenstva a nízkostébelné trávničky v krajinných enklávách, které jsou základním stanovištěm i pro ekotonální společenstva;
- podporovat protipovodňová a protierozní opatření v krajině a opatření zvyšující biodiverzitu krajiny;
- dbát na přirozené zadržování vody v krajině a podporovat vsak srážkových vod do půdy;
- zajistit obnovu těch částí krajiny, které svou kvalitu a stabilitu ztratily (např. intenzivní zemědělskou činností, zpevněním povrchu, atp.), které jsou důležité pro funkčnost ekologické stability krajiny jako celku;
- přípustné jsou změny směřující k větší ekologické stabilitě ploch, např. zatravňování, zalesňování, vytváření vodních ploch a mokřadů;
- umožnit umístění polních hnojišť a komunitního kompostování obecního významu v krajině;
- v nezastavěném území neumisťovat stavby a zařízení pro výrobu energie – větrné, vodní a fotovoltaické elektrárny, bioplynové stanice, apod.;
- v nezastavěném území neumisťovat mobilní stavby typu (maringotky, mobilní domky, mobilní chatky a podobné přibytky);
- neumožňovat další trvalé zaplácování pozemků a jiné zamezování přístupnosti do krajiny v nezastavěném území; přípustné jsou pouze dočasné oplocenky při výsadbě lesa a dočasné hrazení pozemků pro pastvu dobytka (např. formou elektrických ohradníků či jednoduchého dřevěného ohrazení);
- neumožňovat farmové chovy, oborní chovy a podobné činnosti;

- zachovat a podporovat tradiční plynulý přechod urbanizovaného území do volné krajiny a vazbu jednotlivých sídel na krajinu (zejména tradičními sady).

e) 2. územní systém ekologické stability

Zásady pro zachování funkčnosti územního systému ekologické stability:

- zajistit prostupnost biokoridorů pro migrační trasy organismů v krajině;
- podporovat funkčnost biocenter pro trvalou existenci společenstev;
- změnou kultur nesnižovat ekologickou stabilitu ve vymezených prvcích územního systému ekologické stability;
- vymezené prvky územního systému ekologické stability musí být chráněny před změnou využití území, která by snižovala stávající stupeň ekologické stability a před umísťováním stavebních záměrů, které jsou v rozporu s charakterem daného prvku územního systému ekologické stability;
- technickou a dopravní infrastrukturu je možné do vymezených prvků územního systému ekologické stability umísťovat za předpokladu, že nedojde k degradaci prvků územního systému ekologické stability a za podmínky vyhledání nejvýhodnějšího řešení pro umístění této infrastruktury z pohledu ochrany prvků územního systému ekologické stability;
- podporovat a zachovat prvky se stabilizační funkcí v krajině (významné krajinné prvky a přírodní hodnoty).

Prvky územního systému ekologické stability v řešeném území:

Kód	Název	Popis
RBK 477	RK 460-Rod	Řeka Lužnice a její niva s četným výskytem lužních lesů, lučních porostů, fragmentů bývalých říčních meandrů a břehových porostů.
RBK 479	Rašeliniště Ruda-V Panských	Zlatá stoka a její břehové porosty, v západní části včetně Ponědražského potoka, navazující luční porosty.
RBK 480	Rod-RK 479	Soustava rybníků Nový u Frahelže, Blatný, Polný a Polník s břehovými porosty, drobné vodní toky a jejich břehová vegetace, navazující luční porosty.
LBC 1	U Ponědražského rybníka	Břehové partie Ponědražského rybníka s vegetačním lemem a litorálním pásmem, navazující luční porosty.
LBC 2	Ponědraž	Břehové partie Ponědražského rybníka s vegetačním lemem a litorálním pásmem, navazující sukcesní vegetace.
LBC 3	Ponědražský rybník	Četné rybníční zátoky s vegetačním lemem a litorálním pásmem, navazující luční louky.
LBC4	Perklas	Rybník Perklas a jeho břehová vegetace, navazující lesní porosty.

LBC 5	Zátoka u Kuželu	Zátoka Ponědražského rybníka u samoty Kužel s vegetačním lemem a litorálním pásmem, navazující sukcesní vegetace a luční porosty.
LBK 6	V pobřeží Ponědražského rybníka	Břehové partie Ponědražského rybníka s vegetačním lemem a litorálním pásmem, hrázové porosty.

e) 3. prostupnost krajiny

Zásady pro zachování prostupnosti území:

- respektovat a podporovat možnost přístupu do všech částí krajiny - zejména nerozšiřovat oplocení mimo zastavěné území a zastavitelné plochy;
- nevytvářet nové bariéry v krajině, popř. minimalizovat jejich dopad na prostupnost krajiny – zejména při výstavbě dopravních liniových staveb dbát na zachování prostupnosti území nejen pro člověka, ale také pro volně žijící živočichy;
- zachovat stávající pěšiny a cesty a respektovat tato propojení;
- zachovat záhumení cesty a přístupy zejména na zemědělské a lesní pozemky;
- umožnit a podporovat nové komunikace pro pěší, cyklisty, hipoturistiku, atp.

e) 4. protierozní opatření a ochrana před povodněmi

Zásady pro ochranu území před povodněmi a erozí:

- podporovat drobná protierozní a protipovodňová opatření a ochranu před povodněmi v podobě budování mezí, remízků, vodních ploch, zatravňování, zalesňování, apod.;
- podporovat zadržování vody v krajině a omezit rychlý odtok dešťových vod zejména způsobem hospodaření na zorných pozemcích v blízkosti zastavěného území s důrazem na správné umístění vhodných kultur, vhodný způsob obdělávání a snížení podílu erozně náchylných plodin v rizikových lokalitách.

e) 5. rekreace

Zásady pro rekreační využívání krajiny:

- respektovat krátkodobé rekreační využívání krajiny a podpořit rozvoj komunikací pro rekreační účely (pěší stezky, cyklostezky, hipostezky);
- nepřipustit využívání nezastavěného území k dlouhodobějšímu pobytu formou rekreace (stavby pro rodinou rekreaci, veřejná tábořiště, rekreační louky a plochy jiných rekreačních aktivit) mimo stávající stavby využívané pro tento typ rekreace.

e) 6. dobývání ložisek nerostných surovin

Územní plán nenavrhuje dobývání ložisek nerostných surovin.

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 (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona), popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití)

PLOCHY BYDLENÍ – B

Hlavní využití (převažující účel využití)

- **bydlení**

Přípustné využití

- **bydlení** – zejména formou rodinných domů či zemědělských usedlostí s možností odpovídajícího zázemí slučitelného s bydlením a s možností chovu zvířat pro vlastní potřebu – samozásobitelství
- **občanské vybavení** slučitelné s bydlením:
 - patřící do veřejné infrastruktury
 - drobná podnikatelská činnost (např. kadeřnictví, opravy obuvi, manikúra, rehabilitační služby, kanceláře a další administrativní činnosti, hostinská činnost, stravování a ubytování), obchodní prodej o výměře menší než 200 m² (např. prodej potravin, drobného zboží, květinářství)
 - tělovýchova a sport bez vlastního zázemí (např. dětská hřiště, víceúčelová hřiště)
- **veřejná prostranství**
- **zeleň** – např. veřejná, izolační, zahrady, sady
- **vodní útvary**
- **dopravní a technická infrastruktura** obecního významu

Podmíněně přípustné využití

- **nerušící výroba a služby**, např. truhlárny, tesařské dílny, klempířství, zámečnictví, kovářství, pneuservisy, autoopravny, autoservisy, sklenářství za podmínky, že nesníží kvalitu prostředí a pohodu bydlení
- **zemědělství** – chov zvířat, skladování produktů živočišné výroby, příprava a skladování krmiv a steliva, dále též skladování a posklizňová úprava produktů rostlinné výroby apod. za podmínky, že nesníží kvalitu prostředí a pohodu bydlení

Nepřípustné využití

- **rekreace** – včetně staveb pro rodinnou rekreaci
- **obchodní činnosti** – včetně staveb pro obchod mimo uvedených jako přípustné
- **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:

- výroba a skladování včetně staveb pro výrobu a skladování mimo uvedených jako přípustné a podmíněně přípustné
- dále např. myčky, diskotéky, garáže a odstavná a parkovací stání pro nákladní automobily, hromadné a řadové garáže, autobazary, stavby se shromažďovacím prostorem

Podmínky prostorového uspořádání

- ke každé bytové jednotce musí být zajištěny minimálně 2 parkovací stání pro osobní automobily

PLOCHY REKREACE - RE

Hlavní využití (převažující účel využití)

- **rekreace**

Přípustné využití

- **rekreace** – včetně stávajících staveb a zařízení pro rodinnou rekreaci s možností zázemí zejména formou zahrádek a oplocení
- **veřejná prostranství**
- **zeleň** – např. veřejná, izolační, zahrady, sady
- **vodní útvary**
- **územní systém ekologické stability**
- **dopravní a technická infrastruktura** obecního významu

Podmíněně přípustné využití

- není stanoveno

Nepřípustné využití

- **bydlení** – včetně staveb pro bydlení
- **občanské vybavení** – včetně staveb a zařízení občanského vybavení
- **využití, které by bylo v rozporu s hlavním využitím plochy nebo by mohlo narušit kvalitní rekreační prostředí** (např. škodlivými exhalacemi, hlukem, teplem, otřesy, vibracemi, prachem, zápachem, znečišťováním ovzduší, vod a půdy, světelným znečištěním zejména oslňováním, zastíněním) anebo toto narušení vyvolávat, zejména:
 - zemědělství, včetně staveb pro zemědělství, farmové a zájmové chovy
 - výroba a skladování včetně staveb pro výrobu a skladování
 - dále např. myčky, diskotéky, garáže a odstavná a parkovací stání pro nákladní automobily, hromadné a řadové garáže, autobazary, stavby se shromažďovacím prostorem

Podmínky prostorového uspořádání

- v plochách není možné umisťovat nové stavby pro rodinnou rekreaci
- na stávajících stavbách pro rodinnou rekreaci není možné realizovat přístavby a nástavby

PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ – OV

Hlavní využití (převažující účel využití)

- občanské vybavení

Přípustné využití

- občanské vybavení
- veřejná prostranství
- zeleň – např. veřejná, izolační, zahrady, sady
- vodní útvary
- dopravní a technická infrastruktura obecního významu

Podmíněně přípustné využití

- bydlení (např. nájemní byt, byt správce, majitele, zaměstnance, školníka) pod podmínkou že bude prokázáno splnění hlukových limitů

Nepřípustné využití

- bydlení – včetně staveb pro bydlení mimo uvedených jako podmíněně přípustné
- rekreace – včetně staveb pro rodinnou rekreaci
- zemědělství – včetně staveb pro zemědělství
- výroba a skladování – včetně staveb pro výrobu a skladování

Podmínky prostorového uspořádání

- nejsou stanoveny

PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ – VP

Hlavní využití (převažující účel využití)

- veřejná prostranství

Přípustné využití

- veřejná prostranství a stavby a zařízení tradičně doprovázející veřejná prostranství typu kaplí, kostelů, hasičských zbrojnic apod. a dále drobná architektura (drobná sakrální architektura, kulturní stavby a městský mobiliář)
- stávající předzahrádky
- zastávky a čekárny
- zeleň – např. veřejná, izolační, předzahrádky

- vodní útvary
- veřejně přístupná hřiště
- dopravní a technická infrastruktura obecního významu

Podmíněně přípustné využití

- není stanoveno

Nepřípustné využití

- **bydlení** – včetně staveb pro bydlení
- **rekreace** – včetně staveb pro rodinnou rekreaci
- **občanské vybavení** – včetně staveb a zařízení občanského vybavení mimo uvedených jako přípustné
- **výroba a skladování** – včetně staveb pro výrobu a skladování
- **zemědělství** – včetně staveb pro zemědělství
- **zamezování veřejné přístupnosti** – zejména formou zaplocování

Podmínky prostorového uspořádání

- nejsou stanoveny

PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ – VEŘEJNÁ ZELEŇ – VPz

Hlavní využití (převažující účel využití)

- zeleň

Přípustné využití

- zeleň – zejm. veřejná
- **veřejná prostranství a stavby a zařízení tradičně doprovázející veřejná prostranství typu kaplí, kostelů, hasičských zbrojnic apod. a dále drobná architektura** (drobná sakrální architektura, kulturní stavby a městský mobiliář)
- vodní útvary
- veřejně přístupná hřiště
- dopravní a technická infrastruktura obecního významu

Podmíněně přípustné využití

- není stanoveno

Nepřípustné využití

- **bydlení** – včetně staveb pro bydlení
- **rekreace** – včetně staveb pro rodinnou rekreaci
- **občanské vybavení** – včetně staveb a zařízení občanského vybavení mimo uvedené jako přípustné
- **výroba a skladování** – včetně staveb pro výrobu a skladování
- **zemědělství** – včetně staveb pro zemědělství
- **zamezování přístupnosti formou oplocení**

Podmínky prostorového uspořádání

- nejsou stanoveny

PLOCHY ZELENĚ SOUKROMÉ – Zs

Hlavní využití (převažující účel využití)

- zahrada

Přípustné využití

- **zeleň** – zejm. zahrady a sady
- **doplňkové stavby** bezprostředně související s využíváním soukromých zahrad a samozásobitelstvím (např. pergoly, bazény, sklad na nářadí, skleník, seník)
- **oplocení**
- **veřejná prostranství**
- **vodní útvary**
- **dopravní a technická infrastruktura** obecního významu

Podmíněně přípustné využití

- není stanoveno

Nepřípustné využití

- **stavby pro bydlení**
- **rekreace** – včetně staveb pro rodinnou rekreaci
- **občanské vybavení** – včetně staveb a zařízení občanského vybavení
- **využití, které by bylo v rozporu s hlavním využitím plochy nebo by mohlo narušit pohodu bydlení a kvalitní prostředí** (např. škodlivými exhalacemi, hlukem, teplem, otřesy, vibracemi, prachem, zápachem, znečišťováním ovzduší, vod a půdy, světelným znečištěním zejména oslňováním, zastíněním) anebo toto narušení vyvolávat, zejména:
 - výroba a skladování včetně staveb pro výrobu a skladování mimo uvedených jako přípustné
 - zemědělství včetně staveb pro zemědělství mimo uvedených jako přípustné
 - dále např. myčky, diskotéky, garáže a odstavná a parkovací stání pro nákladní automobily, hromadné a řadové garáže, autobazary, stavby se shromažďovacím prostorem

Podmínky prostorového uspořádání

- není stanoveno

PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY – DI

Hlavní využití (převažující účel využití)

- **dopravní infrastruktura**

Přípustné využití

- **pozemní komunikace**
- **zastávky a čekárny**
- **veřejná prostranství**
- **zeleň** – zejména ochranná, izolační a doprovodná
- **vodní útvary**
- **územní systém ekologické stability**

Podmíněně přípustné využití

- **technická infrastruktura** obecního významu - za podmínky, že nenaruší, neztíží ani neznemožní hlavní využití
- **doprava v klidu** – např. odstavná, parkovací stání a garáže za podmínky, že nenaruší, neztíží ani neznemožní hlavní využití

Nepřípustné využití

- **bydlení** – včetně staveb pro bydlení
- **rekreace** – včetně staveb pro rodinnou rekreaci
- **občanské vybavení** – včetně staveb a zařízení občanského vybavení
- **výroba a skladování** – včetně staveb pro výrobu a skladování
- **zemědělství** – včetně staveb pro zemědělství

Podmínky prostorového uspořádání

- nejsou stanoveny

PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ – VS

Hlavní využití (převažující účel využití)

- **výroba a skladování**

Přípustné využití

- **průmyslová a řemeslná výroba** – včetně staveb pro výrobu a skladování
- **zemědělská výroba** – včetně staveb pro zemědělství
- **občanské vybavení** – včetně staveb pro obchod
- **dopravní a technická infrastruktura** obecního významu
- **veřejná prostranství**
- **zeleň** – zejména ochranná, izolační a doprovodná
- **vodní útvary**
- **územní systém ekologické stability**

Podmíněně přípustné využití

- **bydlení** - ve výjimečných a zvláště odůvodněných případech bezprostředně související s přípustným anebo podmíněně přípustným využitím (např. byt správce, majitele), **pod podmínkou prokázání účelnosti tohoto využití a za podmínky minimalizace negativních vlivů**

Nepřípustné využití

- **bydlení** – včetně staveb pro bydlení mimo uvedených jako podmíněně přípustné
- **rekreace** – včetně staveb pro rodinnou rekreaci
- **ubytování** – včetně staveb ubytovacích zařízení

Podmínky prostorového uspořádání

- nejsou stanoveny

PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ – ZE

Hlavní využití (převažující účel využití)

- **zemědělské obhospodařování pozemků**

Přípustné využití

- **zemědělské obhospodařování pozemků**
- **změny druhu pozemků na:**
 - trvalý travní porost
 - ovocný sad bez oplocení a bez možnosti umístování staveb a zařízení (ani těch bezprostředně souvisejících se sadem) a bez provádění zemních prací a změn terénu
- **vodní útvary**
- **stavební záměry a jiná opatření pro předcházení povodním a na ochranu před povodněmi**
- **stavební záměry a jiná opatření proti erozi**
- **územní systém ekologické stability**
- **zeleň** - zejména doprovodná, liniová, izolační
- **drobná architektura** (menší sakrální stavby [např. kříže, boží muka, výklenkové kapličky], památníky, sochy, lavičky, informační panely, tabule, desky apod.)
- **včelnice a včelíny** bez pobytových místností a bez přípojek technické infrastruktury
- **dočasné oplocenky při výsadbě lesa a mimo lesní pozemky dočasná ohrazení pozemků pro pastvu dobytka** např. formou elektrických ohradníků či jednoduchého dřevěného ohrazení
- **dopravní a technická infrastruktura** obecního významu

Podmíněně přípustné využití

- **změny druhu pozemků na orná půda pod podmínkou, že:**
 - přípustná ztráta půdy erozí nepřekročí limitní hodnoty
 - nezhorší a nenaruší stav ploch významných z hlediska ochrany přírody a krajiny

(např. územního systému ekologické stability)

- **změny druhu pozemků na lesní pozemek nebo na vodní plochu pod podmínkou, že:**
 - budou prokázány logické vazby v krajině (např. hydrologické, půdoochranné, ekologické, estetické)
 - o pozemky I. a II. tříd ochrany zemědělské půdy se může jednat pouze v případě, že navrhované zalesnění je nezbytně nutné k zajištění ochrany zemědělského půdního fondu anebo ochrany životního prostředí
- **za podmínky, že významně nenaruší hlavní využití ploch zemědělských a organizací zemědělského půdního fondu a významně neztíží obhospodařování zemědělského půdního fondu:**
 - přístřešky pro hospodářská zvířata do 150 m² zastavěné plochy stavby

Nepřípustné využití

- **změna druhu pozemku na zahrada**
- **bydlení** – včetně staveb pro bydlení
- **rekreace** – včetně staveb pro rodinnou rekreaci
- **občanské vybavení a ubytování** – včetně staveb a zařízení občanského vybavení a ubytovacích zařízení
- **výroba a skladování** – včetně staveb pro výrobu a skladování a staveb pro zemědělství mimo uvedených jako přípustné a podmíněně přípustné
- **doprava v klidu** – odstavná stání, parkovací stání a garáže
- **stavby, zařízení a jiná opatření včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí včetně oplocení, pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství a těžbu nerostů, pro ochranu přírody a krajiny, a dále taková technická opatření a stavby, které zlepšují podmínky využití nezastavěného území pro účely rekreace a cestovního ruchu** – mimo uvedených jako přípustné a podmíněně přípustné
- **ohrazování, oplocování, zaplocování a jiné zamezování přístupnosti území** mimo uvedených jako přípustné
- **odstavování či parkování mobilních zařízení a staveb v podobě maringotek apod.**
- **obory, farmové chovy, zájmové chovy a podobné činnosti** mimo stávající

Podmínky prostorového uspořádání

- nejsou stanoveny

PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ – VV

Hlavní využití (převažující účel využití)

- **vodohospodářské využití**

Přípustné využití

- **vodní útvary**
- **zemědělské obhospodařování pozemků**
- **stavební záměry a jiná opatření pro předcházení povodním a na ochranu před povodněmi**

- **stavební záměry a jiná opatření proti erozi**
- **les** včetně **staveb** pro plnění funkcí lesa
- **územní systém ekologické stability**
- **zeleň** - zejména **doprovodná, liniová, izolační**
- **drobná architektura** (menší sakrální stavby [např. kříže, boží muka, výklenkové kapličky], památníky, sochy, lavičky, informační panely, tabule, desky apod.)
- **včelnice a včelíny** bez pobytových místností a bez přípojek technické infrastruktury
- **dočasné oplocenky při výsadbě lesa a mimo lesní pozemky dočasná ohrazení pozemků pro pastvu dobytka** např. formou elektrických ohradníků či jednoduchého dřevěného ohrazení
- **dopravní a technická infrastruktura** obecního významu

Podmíněně přípustné využití

- není stanoveno

Nepřípustné využití

- **bydlení** – včetně staveb pro bydlení
- **rekreace** – včetně staveb pro rodinnou rekreaci
- **občanské vybavení** – včetně staveb a zařízení občanského vybavení
- **výroba a skladování** – včetně staveb pro výrobu a skladování, výroben energie
- **doprava v klidu** – odstavná stání, parkovací stání a garáže
- **takové využití, které významně naruší nebo znemožní vodohospodářské využití**, zejména pak poškodí nebo naruší vodní režim nebo negativně ovlivní kvalitu vody a čistotu vody a vodního režimu, způsobí nebezpečí eroze, ohrozí ekologickou stabilitu území
- **stavby, zařízení a jiná opatření včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí včetně oplocení, pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství a těžbu nerostů, pro ochranu přírody a krajiny, a dále taková technická opatření a stavby, které zlepší podmínky využití nezastavěného území pro účely rekreace a cestovního ruchu** – mimo uvedených jako přípustné
- **ohrazování, oplocování, zaplocování a jiné zamezování přístupnosti území** mimo uvedené jako přípustné
- **odstavování či parkování mobilních zařízení** zejména v podobě maríngotek apod.
- **farmové chovy, zájmové chovy, oborní chovy** a podobné činnosti mimo již povolené

Podmínky prostorového uspořádání

- nejsou stanoveny

PLOCHY LESNÍ – LE

Hlavní využití (převažující účel využití)

- les

Přípustné využití

- hospodaření v lese
- stavby pro plnění funkcí lesa
- vodní útvary
- stavební záměry a jiná opatření pro předcházení povodním a na ochranu před povodněmi
- stavební záměry a jiná opatření proti erozi
- územní systému ekologické stability
- zeleň - zejména doprovodná, liniová, izolační
- **drobná architektura** (menší sakrální stavby [např. kříže, boží muka, výklenkové kapličky], památníky, sochy, lavičky, informační panely, tabule, desky apod.)
- **včelnice a včelíny**⁷ bez pobytových místností a bez přípojek technické infrastruktury
- **dočasné oplocenky při výsadbě lesa a mimo lesní pozemky dočasná ohrazení pozemků pro pastvu dobytka**, např. formou elektrických ohradníků či jednoduchého dřevěného ohrazení
- **dopravní a technická infrastruktura obecního významu**

Podmíněně přípustné využití

- **změny druhu pozemků na vodní plocha, orná půda, trvalý travní porost** pod podmínkou, že budou prokázány logické vazby v krajině (např. hydrologické, půdoochranné, ekologické, estetické)

Nepřípustné využití

- **bydlení** – včetně staveb pro bydlení
- **rekreace** – včetně staveb pro rodinnou rekreaci
- **občanské vybavení a ubytování** – včetně staveb a zařízení občanského vybavení a ubytovacích zařízení
- **výroba a skladování** – včetně staveb pro výrobu a skladování a staveb pro zemědělství mimo uvedených jako přípustné a podmíněně přípustné
- **doprava v klidu** – odstavná stání, parkovací stání a garáže
- **stavby, zařízení a jiná opatření včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí včetně oplocení, pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství a těžbu nerostů, pro ochranu přírody a krajiny, a dále taková technická opatření a stavby, které zlepšují podmínky využití nezastavěného území pro účely rekreace a cestovního ruchu** mimo uvedených jako přípustné a podmíněně přípustné
- **ohrazování, oplocování, zaplocování a jiné zamezování přístupnosti území** mimo uvedených jako přípustné
- **odstavování či parkování mobilních zařízení a staveb v podobě maringotek apod.**
- **obory, farmové chovy, zájmové chovy a podobné činnosti mimo stávající**

Podmínky prostorového uspořádání

- nejsou stanoveny

PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ – SNÚ

Hlavní využití (převažující účel využití)

- ekologická stabilizace krajiny

Přípustné využití

- opatření k vytváření stabilnějších částí krajiny
- dopravní a technická infrastruktura obecního významu
- stavební záměry a jiná opatření pro předcházení povodním a na ochranu před povodněmi
- stavební záměry a jiná opatření proti erozi
- zemědělské obhospodařování pozemků
- les včetně staveb pro plnění funkcí lesa
- vodní útvary
- dočasné oplocenky při výsadbě lesa a mimo lesní pozemky dočasná ohrazení pozemků pro pastvu dobytka např. formou elektrických ohradníků či jednoduchého dřevěného ohrazení
- včelnice a včelíny bez pobytových místností a bez přípojek technické infrastruktury
- drobná architektura (menší sakrální stavby [např. kříže, boží muka, výklenkové kapličky], památníky, sochy, lavičky, informační panely, tabule, desky apod.)

Podmíněně přípustné využití

- není stanoveno

Nepřípustné využití

- změny druhu pozemku na zahrada
- bydlení – včetně staveb pro bydlení
- rekreace – včetně staveb pro rodinnou rekreaci
- občanské vybavení a ubytování – včetně staveb a zařízení občanského vybavení a ubytovacích zařízení
- výroba a skladování – včetně staveb pro výrobu a skladování, výroben energie
- těžba
- doprava v klidu – odstavná stání, parkovací stání a garáže
- ohrazování, oplocování, zaplocování a jiné zamezování přístupnosti území mimo uvedených jako přípustné
- stavby, zařízení a jiná opatření, které s nimi bezprostředně souvisejí včetně oplocení, pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství a těžbu nerostů, pro ochranu přírody a krajiny, a dále taková technická opatření a stavby, které zlepšují podmínky využití nezastavěného území pro účely rekreace a cestovního ruchu mimo uvedených jako přípustné a podmíněně přípustné

- odstavování či parkování mobilních zařízení v podobě maringotek apod.
- farmové chovy, oborní chovy a podobné činnosti

Podmínky prostorového uspořádání

- nejsou stanoveny

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

Veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření, stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a plochy pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit, nejsou vymezeny.

h) vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle § 8 katastrálního zákona

Veřejně prospěšné stavby a veřejná prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, nejsou vymezeny.

i) stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona

Kompenzační opatření nejsou stanovena.

j) 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

Pro plochu B-2 je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie.

Podmínky pro pořízení územní studie:

- rozvrhnout stavební pozemky s přihlédnutím ke stávající urbanistické struktuře sídla Ponědraž;
- navrhnout potřebnou technickou infrastrukturu;
- zajistit kapacitní dopravní napojení lokality;
- navrhnout kvalitní uliční prostor s dostatečnou šíří veřejného prostranství.

Lhůta pro pořízení územní studie a její vložení do evidence územně plánovací činnosti je stanovena do pěti let od nabytí účinnosti tohoto územního plánu.

k) údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části

Počet listů (stránek) územního plánu	19 (27)
Počet výkresů k němu připojené grafické části	2

odůvodnění územního plánu Ponědraž

II. Obsah odůvodnění územního plánu

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

a)	postup při pořízení územního plánu	30
b)	vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem, vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území	31
b) 1.	vyhodnocení souladu návrhu s politikou územního rozvoje.....	31
b) 2.	vyhodnocení souladu návrhu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem.....	32
b) 3.	vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území.....	37
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 .	38
d)	vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů	41
e)	vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů	42
f)	zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí	42
g)	stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5	43
h)	sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst. 5 zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly	43
i)	vyhodnocení splnění požadavků zadání	43
j)	komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty	45
j) 1.	odůvodnění vymezení zastavěného území	46
j) 2.	odůvodnění základní koncepce rozvoje území obce.....	46
j) 3.	odůvodnění koncepce ochrany a rozvoje hodnot území	47
j) 4.	odůvodnění urbanistické koncepce ve vazbě na stávající urbanismus a sídelní strukturu.....	50
j) 5.	odůvodnění koncepce veřejné infrastruktury	54
j) 6.	odůvodnění koncepce krajiny	59
j) 7.	odůvodnění ploch dle způsobu využití.....	69
j) 8.	používané pojmy pro účely územního plánu.....	87

j) 9.	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.....	88
j) 10.	odůvodnění vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo	88
j) 11.	odůvodnění stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona	88
j) 12.	odůvodnění vymezení ploch a koridor, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie	88
k)	vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch	89
l)	výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 stavebního zákona), s odůvodněním potřeby jejich vymezení	91
m)	výčet prvků regulačního plánu s odůvodněním jejich vymezení	91
n)	vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené pro plnění funkcí lesa	92
o)	rozhodnutí o námitkách včetně jejich odůvodnění	93
p)	vypořádání připomínek	94

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

- | | | |
|---|---|-------------|
| → | koordinální výkres v měřítku | 1 : 5 000, |
| → | výkres širších vztahů v měřítku | 1 : 50 000, |
| → | výkres předpokládaných záborů půdního fondu v měřítku | 1 : 5 000. |

a) postup při pořízení územního plánu

Zastupitelstvo obce Ponědraž rozhodlo na svém zasedání dne 23. 02. 2016 v souladu s § 6 odst. 5 písm. a) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále též jen „stavební zákon“) o pořízení nového územního plánu Ponědraž. Zastupitelstvo obce Ponědraž určilo starostu obce pana Miroslava Hroška, jako určeného zastupitele, který spolupracuje při tvorbě a pořizování územního plánu Ponědraž. Územní plán Ponědraž se zpracovává na celé správní území obce Ponědraž, tedy v rozsahu katastrálního území: Ponědraž (kód: 725617).

Na základě územně analytických podkladů (ÚAP ORP Třeboň, ÚAP Jihočeského kraje) a s využitím doplňujících průzkumů a rozborů zpracoval úřad územního plánování – odbor územního plánování a stavebního řádu MěÚ Třeboň, jako pořizovatel územního plánu dle § 6 odst. (1) písm. c) stavebního zákona, návrh zadání územního plánu Ponědraž. Projednání návrhu zadání územního plánu proběhlo v souladu s § 47 stavebního zákona. Návrh zadání územního plánu byl zaslán dotčeným orgánům, krajskému úřadu a sousedním obcím. Do 30 dnů od obdržení návrhu zadání územního plánu mohly dotčené orgány a krajský úřad jako nadřízený orgán uplatnit k návrhu zadání územního plánu vyjádření s požadavky na obsah územního plánu vyplývající z právních předpisů a územně plánovacích podkladů. V téže lhůtě uplatnil krajský úřad jako příslušný úřad stanovisko k posuzování vlivů územního plánu na životní prostředí. Orgán ochrany přírody doručil stanovisko podle § 45i zákona o ochraně přírody a krajiny ohledně vlivu na evropsky významnou lokalitu či ptačí oblast. Sousední obce mohly ve 30ti denní lhůtě uplatnit své podněty. Návrh zadání územního plánu byl doručen také veřejnou vyhláškou a do 15 dnů ode dne doručení mohl každý uplatnit písemné připomínky. Návrh zadání byl vystaven k veřejnému nahlédnutí na Městském úřadě v Třeboni a na Obecním úřadě Ponědraž a na webových stránkách obou zmiňovaných úřadů. Na základě výsledků projednání byl návrh zadání územního plánu upraven a předložen ke schválení Zastupitelstvu obce Ponědraž. Zadání územního plánu Ponědraž bylo schváleno Zastupitelstvem obce Ponědraž dne 27. 09. 2016 usnesením č. 7/2016.

Z cenových nabídek na zpracování nového územního plánu byl vybrán projektant územního plánu: Ing. Simona Āoupalíková, Táboritská 687, Třeboň 379 01, který na základě schváleného zadání zpracoval návrh územního plánu Ponědraž.

bude doplněno pořizovatelem po společném jednání

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 návrhu s politikou územního rozvoje

Z Politiky územního rozvoje České republiky, ve znění Aktualizace č. 1 (dále jen „PÚR“), vyplývá pro správní území obce Ponědraž požadavek na respektování **koridoru technické infrastruktury E20** pro dvojité vedení 400 kV Dasný-Slavětice a Slavětice-Čebín. Tento koridor však **není upřesněn** v Zásadách územního rozvoje Jihočeského kraje, ve znění všech jejích vydaných aktualizací, tudíž projektant neupřesňoval tento koridor v návrhu územního plánu ve vztahu ke správnímu území obce Ponědraž.

Z PÚR dále nevyplývají žádné konkrétní požadavky na koordinaci záměrů na změny v území, neboť **správní území obce Ponědraž 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;
- 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 územního plánu:

- ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví;
- zachovává ráz jedinečné urbanistické struktury území, struktury osídlení a jedinečné kulturní krajiny, které jsou výrazem identity území, jeho historie a tradice;
- vytváří předpoklady pro tvůrčí, avšak citlivý přístup k vyváženému všestrannému rozvoji území a tím brání upadání venkovské krajiny jako důsledku nedostatku lidských zásahů;
- dbá na rozvoj primárního sektoru při zohlednění ochrany kvalitní zemědělské, především orné půdy a ekologických funkcí krajiny;
- při změnách v území a při vytváření nového urbánního prostředí navrhuje takové řešení, které předchází prostorově sociální segregaci a negativním vlivům na sociální soudržnost obyvatel;
- stanovuje komplexní řešení způsobu využití území ve spolupráci s obyvateli území a s jeho uživateli;
- vychází z principů integrovaného rozvoje území;
- vytváří v území podmínky k odstraňování důsledků hospodářských změn lokalizací zastavitelných ploch pro vytváření pracovních příležitostí;
- podporuje polycentrický rozvoj sídelní struktury tak, aby bylo posíleno partnerství mezi městskými a venkovskými oblastmi;
- 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;

- navrhuje rozvojové záměry do co nejméně konfliktních lokalit při respektování limitů využití území a v souladu s veřejnými zájmy;
- vytváří podmínky pro zajištění migrační propustnosti krajiny pro volně žijící živočichy a pro člověka, zejména při umísťování dopravní a technické infrastruktury a omezuje nežádoucí srůstání sídel s ohledem na zajištění přístupnosti a propustnosti krajiny;
- vytváří podmínky pro rozvoj různých forem cestovního ruchu (cykloturistika, agroturistika, poznávací turistika...) a podporuje propojení míst atraktivních z hlediska cestovního ruchu, při zachování a rozvoji hodnot území;
- dle místních podmínek vytváří předpoklady pro lepší dostupnost území a zkvalitnění dopravní a technické infrastruktury s ohledem na prostupnost krajiny a její fragmentaci a s ohledem na požadavky ochrany veřejného zdraví;
- vhodným uspořádáním ploch v území vytváří podmínky pro minimalizaci negativních vlivů koncentrované výrobní činnosti na bydlení a zachovává dostatečnou dostupnost nové obytné zástavby od průmyslových nebo zemědělských areálů;
- stabilizuje a vytváří podmínky pro preventivní ochranu území a obyvatelstva před potencionálními riziky a přírodními katastrofami v území (protierozní opatření, zvyšování přirozené retence srážkových vod...);
- nevymezuje zastavitelné plochy v záplavových územích;
- vytváří podmínky pro koordinované umísťování veřejné infrastruktury tak, aby byla zajištěna návaznost na přirozená regionální centra v území a nebylo zamezováno rozvoji okolních obcí;
- pro zajištění kvality života obyvatel zohledňuje nároky dalšího vývoje území ve všech potřebných dlouhodobých souvislostech;
- vytváří podmínky pro vybudování a užívání pěších a cyklistických cest.

Návrh Územního plánu Ponědraž 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.

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

Zásady územního rozvoje Jihočeského kraje, ve znění všech jejich vydaných aktualizací (dále jen "ZÚR") jsou s návrhem územního plánu Ponědraž v souladu takto:

Návrh územního plánu respektuje priority územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území, neboť **respektuje priority pro zajištění příznivého životního prostředí:**

- vytváří podmínky pro zachování a tvorbu rozmanité, esteticky vyvážené a ekologicky stabilní krajiny, protože respektuje zejména stanovené cílové charakteristiky krajiny a stanovené zásady pro činnost v území a rozhodování o změnách v území pro jednotlivé typy krajiny a dále vytváří podmínky k ochraně a zajištění funkčnosti územního systému ekologické stability;
- minimalizuje zábory zemědělského půdního fondu a negativní zásahy do pozemků určených k plnění funkcí lesa a zajišťuje ochranu před neopodstatněnými zábory kvalitní zemědělské půdy s cílem zachovat hodnoty území pro zemědělské a lesní hospodaření;

- zajišťuje ochranu, zachování a obnovu jedinečného výrazu kulturní krajiny přispívající k vytváření charakteru typického krajinného rázu pro Jižní Čechy, neboť minimalizuje necitlivé zásahy do krajiny, minimalizuje fragmentaci volné krajiny a podporuje úpravy, činnosti a aktivity, které povedou k obnově a zkvalitnění krajinných hodnot území;
- vytváří podmínky pro ochranu území před potencionálními riziky a přírodními katastrofami (např. povodně, záplavy, eroze půdy, selhání technologického systému), neboť podporuje vznik opatření vedoucích k jejich zmírnění či eliminaci s cílem minimalizace rozsahu případných škod, a to se zřetelem na možné ovlivnění širšího území, a preferuje pasivní protipovodňová opatření spočívající ve zvyšování retenční schopnosti krajiny při ochraně před povodněmi a záplavami;
- vytváří podmínky pro zajišťování ochrany vodních poměrů, chráněných oblastí přirozené akumulace vod, území chráněných pro akumulaci povrchových vod, povrchových a podzemních vod, vodních ekosystémů na území kraje a vodních zdrojů pro stávající i budoucí potřeby kraje, protože podporuje a vytváří opatření v území, která povedou ke zvýšení retenčních schopností území;
- podporuje a vytváří taková řešení, která povedou k ochraně ovzduší, půd a vod v území a k minimalizaci jejich znečištění;
- podporuje taková řešení, která zohledňují ochranu přírodně a krajinářsky cenných území.

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

- 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;
- zabezpečuje rozvoje cestovního ruchu na území Jihočeského kraje, neboť vytváří podmínky a prostor pro udržitelný rozvoj a zvyšování kvality aktivit cestovního ruchu v oblasti turistiky, sportovních aktivit a rekreace včetně vytváření podmínek pro uplatnění mimoprodukční funkce zemědělství v krajině a mimoprodukční funkce lesů a rybníků s cílem umožnit intenzivnější rekreační a turistické využívání území a zlepšení prostupnosti krajiny;
- vytváří podmínky pro rozvoj, popř. stabilizaci venkovských oblastí, neboť vytváří podmínky a prostor pro zachování a rozvoj zemědělství, lesní a vodní hospodářství a stejně tak aktivity, které s nimi souvisejí;
- vytváří podmínky pro rozvoj systémů dopravní obsluhy a technického vybavení, neboť umožňuje zajistit nezbytný rozvoj nadřazených systémů dopravní obsluhy a veřejného technického vybavení s cílem zabezpečit podmínky pro hospodářský rozvoj a pro stabilizaci hospodářských činností na území kraje.

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

- vytváří podmínky pro eliminaci nepříznivých sociálních vlivů a posílení polycentrického uspořádání sídelní struktury kraje, neboť podporuje rozvoj potřebné veřejné infrastruktury a příznivý urbanistický rozvoj posílením vzájemné sociální, hospodářské a dopravní vazby mezi urbánními, venkovskými a marginálními oblastmi a umožňuje i

rozvoj oblastí, kde dnes převládají zájmy ochrany přírody nad civilizačními hodnotami, v nichž zároveň zohledňuje přírodní hodnoty daného území;

- vytváří podmínky pro vyvážený a rovnoměrný rozvoj území, protože posiluje nabídku vhodných rozvojových ploch a tím snižuje nezaměstnanost a posilu sociální soudržnost obyvatelstva, především posílením nabídky vhodných rozvojových ploch s ohledem na diferencované předpoklady jednotlivých obcí;
- při vymezování zastavitelných ploch vylučuje nekoncepční formy využívání volné krajiny a předchází negativním vlivům suburbanizace, neboť přednostně využívá proluky v zastavěném území a nevyužité a opuštěné areály;
- vytváří podmínky pro zachování a citlivé doplnění výrazu sídel a respektuje stávající historicky utvářené sídelní struktury, ochraňuje tradiční obraz venkovského sídla, včetně zajištění ochrany jednotlivých kulturních památek a krajinných a stavebních dominant, a u rázovitých sídel dbá na zachování originality původního architektonického výrazu a prostorového uspořádání, které podporuje oblastně pestré hodnoty kulturního dědictví;
- vytváří podmínky pro odstranění nebo zmírnění současných ekologických problémů, neboť vhodně stanovuje koncepci v územním plánu a tím eliminuje nepříznivé dopady lidské činnosti na kvalitu životního prostředí a obytného prostředí, a vytváří podmínky pro asanaci devastovaných území a odstranění starých ekologických zátěží v území;
- vytváří podmínky pro zajištění odpovídající ochrany veřejného zdraví.

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

Řešené území **respektuje** zásady pro územně plánovací činnost vyplývající ze **specifické oblasti N-SOB2 Třeboňsko – Novohradsko** jelikož návrh územního plánu:

- podporuje řešení směřující k vyváženému a únosnému zatížení přírody a krajiny, koordinuje ochranu přírodních hodnot se zájmy na rozvoj socioekonomických aktivit, využívání přírodních zdrojů a rozvoj turistiky a cestovního ruchu;
- nepřipouští nekoncepční vznik nových ploch individuální rekreace a dalšího zatížení břehových partií a dalších vodních ploch;
- stanovuje podmínky pro citlivé využívání rekreačního potenciálu oblasti s ohledem na únosné zatížení krajiny a nachází rovnováhu mezi produkčním a rekreačním využitím potenciálu rybníční soustavy;
- podporuje řešení vytvářející podmínky pro zkvalitnění služeb v oblasti cestovního ruchu, zejména v oblasti vodní turistiky na řece Lužnici a cyklistiky a podporuje řešení, které citlivě využívá a chrání přírodní zdroje v oblasti;
- podporuje zkvalitnění a zlepšení dopravní dostupnosti území, vytváří podmínky pro zkvalitnění dopravních vazeb, zejména v oblasti turistického a cestovního ruchu;
- zohledňuje podmínky využití území stanovené v rámci Chráněné krajinné oblasti Třeboňsko a CHOPAV Třeboňská pánev.

Dle ZÚR prochází jihozápadní částí správního území obce Ponědraž koridor veřejné technické infrastruktury **V23 Vodovod Neplachov – Nová Ves nad Lužnicí**, který byl vymezen z důvodu vybudování záměru vodovodního přivaděče v úseku Neplachov – Třeboň (V23/2). Dne 14. 4. 2008 byla povolena stavba vodovodu s názvem „Zásobení Třeboňska pitnou vodou – I. etapa Lomnicko, což je stavební záměr, který odpovídá vymezenému koridoru V23/2. Vzhledem ke skutečnosti, že již byla stavba vodovodu

realizována, není tento koridor vymezen v návrhu územním plánu Ponědraž. V koordinačním výkrese je tento vodovod zobrazen jako stabilizovaný, se zákresem dle aktuálně předaných územně analytických podkladů.

Správní území obce **nezasahují** další plochy a koridory veřejné technické infrastruktury, žádné plochy a koridory pro veřejnou dopravní infrastrukturu ani ploch územních rezerv vymezené v ZÚR.

Návrh územního plánu **respektuje vymezený územní systém ekologické stability** v ZÚR a podmínky a zásady pro územně plánovací činnost a rozhodování v území, neboť přebírá, upřesňuje a stanovuje podmínky pro využití prvků územního systému ekologické stability na regionální úrovni:

- regionální biokoridor – RBK 477 RK 460 - Rod;
- regionální biokoridor – RBK 479 Rašeliniště Ruda – V Panských;
- regionální biokoridor – RBK 480 Rod – RK 479.

V návrhu územního plánu jsou respektovány upřesňující podmínky plynoucí z **koncepce ochrany a rozvoje přírodních hodnot území kraje** neboť územní plán:

- respektuje ochranu přírodních hodnot, respektuje cílovou charakteristiku krajiny rybníční, podporuje obnovu a doplnění krajinných prvků a segmentů ve prospěch posílení ekologické stability krajiny,
- podporuje řešení směřující k vyváženosti zájmů ochrany přírody a zájmů podporujících rozvoj hospodářských, socioekonomických aktivit včetně rekreačního využití území,
- při navrhování nových zastavitelných ploch zohledňuje zásady ochrany zemědělského půdního fondu a pozemků určených k plnění funkce lesa,
- vymezuje nové zastavitelné plochy v nejvyšší možné míře v návaznosti na již urbanizované území avšak za cenu méně pozitivního dopadu na ochranu zemědělského půdního fondu,
- zohledňuje zásady ochrany přírody a krajiny,
- při stanovování podmínek využití území dbá na posilování retenční schopnosti území, ve vztahu k posílení biodiverzity a k protipovodňové prevenci, podporuje obnovu břehových porostů,
- vytváří územní předpoklady k ekologicky přijatelnému rekreačnímu využití vodních ploch a toků a omezuje negativní dopad na jejich hospodářské využití,
- 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;
- zajišťuje územní ochranu vymezených ložiskových území.

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

- vytváří podmínky pro obnovu a udržování památkového fondu kraje a podporuje rozvoj jeho dalšího možného využití,
- vytváří podmínky pro zabezpečení ochrany a péče o kulturní památky a dbát na kvalitu řešení jejich okolí, a to i z hlediska širších vazeb,
- vytváří podmínky pro ochranu a využívání dalších, výše neuvedených, kulturních hodnot kraje,
- respektuje charakter krajiny, podporuje obnovu a doplnění originálních krajinných prvků a segmentů ve prospěch zachování specifického krajinného rázu, nepřipouští

zástavbu vymykající se měřítku krajiny i charakteru zástavby, výrazně narušující krajinný, urbanistický nebo architektonický ráz a negativně ovlivňující panoramatické a dálkové pohledy nebo sídelní a krajinné prostředí,

- vytváří podmínky pro trvale udržitelný a přiměřený rozvoj zařízení a vybavenosti cestovního ruchu, kongresové a poznávací turistiky v návaznosti na lokality s výskytem kulturních hodnot;
- vytváří podmínky pro zařazení Rožmberské rybníční soustavy do seznamu památek UNESCO;
- vytváří podmínky pro obnovu a rozvoj krajinných památkových zón a území s nesporným krajinářským potenciálem.

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

- podporuje ochranu, obnovu a rozvoj veřejné infrastruktury s ohledem na hodnoty území, zvláštní pozornost věnuje veřejným prostranstvím,
- vytváří podmínky pro znovuvyužití již urbanizovaného území, regeneraci brownfields,
- dbá na citlivá a kvalitní řešení při propojení obytného a přírodního prostředí v území,
- podporuje vznik zařízení a vybavenosti cestovního, ruchu neboť rozvíjí doprovodnou infrastrukturu pro vodní aktivity a vodní turistiku, zřizuje nové cykloturistické stezky a podporuje tvorbu produktů prodlužující sezónnost v regionu.

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

- v nejvyšší možné míře zachovává vodní plochy v území a doplňuje rybníční soustavu,
- dbá na vhodnost vymezování 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,
- rozvíjí cestovní ruch ve formách příznivých pro udržitelný rozvoj.

Koridor veřejné technické infrastruktury **V23** je dle ZÚR vymezen jako koridor pro vybudování **veřejně prospěšné stavby**.

Návrh 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 sídelní struktury.

Ze ZÚR **nevyplyvá** potřeba 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 **nevyplyvá** potřeba stanovovat pořadí změn v území (**etapizací**) ani **kompensační opatření** podle § 37 odst. (8) stavebního zákona.

Návrh Územního plánu **Ponědraž** 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.

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

Všechny návaznosti na využívání území z hlediska širších vztahů v území zejména návaznosti na správní území sousedních obcí jsou zobrazeny ve výkrese širších vztahů.

POSTAVENÍ OBCE V SYSTÉMU OSÍDLENÍ

Obec Ponědraž leží v severní části Třeboňska, zhruba 15 km severně od města Třeboně a cca 10 km jižně od města Veselí nad Lužnicí. Obec Ponědraž je situována mimo hlavní dopravní tahy (silnice I/24 leží necelé 2 km východně) a se svými 128 trvale žijící obyvateli se řadí mezi neklidnější obce Třeboňské pánve. Do správního území obce Ponědraž spadá i Bašta v severním cípu Ponědražského rybníku, kde se nachází středisko Rybářství Třeboň a. s. Obec Ponědraž spadá do správního obvodu obce s rozšířenou působností Třeboň. Spádovou obcí je však blízké město Lomnice nad Lužnicí a také město Veselí nad Lužnicí, které disponují veškerou potřebnou občanskou vybaveností a službami.

ŠIRŠÍ VAZBY Z HLEDISKA VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

Dopravní infrastruktura

Východní částí správního území obce Ponědraž prochází silnice I/24 (Veselí nad Lužnicí – Lomnice nad Lužnicí – Třeboň – Suchdol nad Lužnicí – hraniční přechod Halámky), která představuje páteřní komunikaci celého Třeboňska, napojující se na Rakousko (město Schrems). Dopravní obsluhu samotného sídla Ponědraž zajišťuje silnice III/1553, do které se severně od sídla napojuje silnice III/1552 z Ponědražky.

Dopravní zatížení komunikací III. tříd ve správním území obce není nikterak velké a to ani v letních měsících, kdy je Třeboňsko hojně využíváno cykloturisty. Přes správní území obce neprochází žádná cyklostezka ani cyklotrasa. Po západním okraji správního území vede žlutá turistická trasa, která spojuje Veselí nad Lužnicí se Smržovem.

Železniční doprava se ve správním území obce přímo neuplatňuje. Nejbližší vlaková stanice Frahelž, na trati Veselí nad Lužnicí – České Velenice je vzdálena necelé 4 km od centra obce Ponědraž.

Vodní ani letecká doprava se ve správním území obce neuplatňuje.

Technická infrastruktura

Zásobní řad vodovodu do Ponědraže je zřízen z vodárenské soustavy JČ, kdy z Dynína je voda přivedena až do obce Záblatí. Ze Záblatí dále pokračuje do Ponědraže a končí v obci Ponědražka.

Obec Ponědraž nemá vybudovanou čistírnu odpadních vod a nevyužívá systém odkanalizování sousedních obcí.

Obec Ponědraž není plynofikována. Nejbližší plynovod je v Lomnici nad Lužnicí. Plynofikace obce se však nepředpokládá.

V jihozápadní části správního území obce Ponědraž prochází zvláště vysoké napětí 400 kV Dasný – Slavětice.

V ose jih – sever je přes správní území obce vedeno velmi vysokého napětí VVN 110 kV - TR 110/22 kV Lipnice – TR 110/22 Jindřichův Hradec. V ose západ – východ je podél komunikace II/153 vedeno vysoké napětí VN 22 kV z kmenové linky 22 kV Chlum.

Správním územím obce prochází zemní kabel telekomunikačního vedení z Třeboně v souběhu s vedení VN a VVN.

Občanské vybavení

V obci Ponědraž se nachází pouze základní občanská vybavenost (obchod, hostinec a ubytovací zařízení). Pro širší nabídku služeb a obchodních zařízení, do škol a zdravotních zařízení musí obyvatelé dojíždět do nedalekého města Lomnice nad Lužnicí nebo do vzdálenější Třeboně, města Veselí nad Lužnicí či do krajského města České Budějovice, které je od Ponědraže dopravně vzdáleno cca 30 min.

USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY V ŠIRŠÍCH ÚZEMNÍCH VZTAZÍCH

Z hlediska krajinných širších vztahů 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.

Územní plán 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

Dle § 18 stavebního zákona jsou všechny cíle územního plánování v návrhu územního plánu naplňovány, neboť:

- cílem územního plánu bylo vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivě životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území, který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích; v návrhu územního plánu byla stanovena taková koncepce rozvoje, která neupřednostňuje žádný z výše uvedených pilířů, naopak se snaží správní území obce dovést k harmonickému fungování všech jeho složek, rozvojové plochy jsou vymezeny racionálně s ohledem na význam a velikost jednotlivých sídel se zachováním všech určujících hodnot v území;
- územní plán 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, za tím účelem zhodnocuje společenský a hospodářský potenciál rozvoje; návrh územního plánu reaguje na současné potřeby obce a prověřuje všechny soukromé zájmy na rozvoj území s přihlédnutím k požadavkům dotčených orgánů,

hájících veřejný zájem plynoucí ze zvláštních právních předpisů, v návrhu územního plánu je myšleno na pokračující budoucí rozvoj území a návrh územního plánu je vytvořen tak, aby podle něj bylo snadné rozhodovat o změnách v území, a aby byly co nejlépe prověřitelné budoucí změny v území, které plynou ze soustavného a nekončícího vývoje území;

- při řešení návrhu územním plánu orgány územního plánování postupem podle stavebního zákona zajistili koordinaci veřejných i soukromých záměrů na změny v území, výstavby a jiných činností ovlivňující rozvoj území a konkretizaci ochrany veřejných zájmů vyplývajících ze zvláštních právních předpisů;
zejména při společném jednání uplatnily dotčené orgány svá stanoviska, která byla zapracována do řešení územního plánu tak, aby byl uspokojen soukromý i veřejný zájem na rozvoji území, v průběhu řízení o návrhu územního plánu pak byla koordinace soukromých záměrů zajištěna prokonzultováním jednotlivých námitek a připomínek s dotčenými orgány a byl vyhledán konsenzus na příznivém rozvoji obce s obhájáním všech veřejných zájmů plynoucích z limitů využití území;
- cílem územního plánu je ve veřejném zájmu ochránit a rozvíjet přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví, přitom chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti, s ohledem na to určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území, dále vymezuje zastavitelné plochy s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území;
ve správním území obce byly identifikovány všechny určující hodnoty území, které byly následně v návrhu územního plánu popsány, a dle jejich charakteru byla stanovena ochrana těchto hodnot, dále byla jasně určena základní koncepce území, která se ztotožňuje s charakterem správního území obce a rozvojovým potenciálem obce, celé území bylo podrobeno prostorové analýze, jejímž výstupem bylo stanovení ploch s rozdílným způsobem využití a podmínek využití území, jenž zajišťují hospodárné a racionální využívání území a ochranu území z hlediska všech základních složek života obyvatel území;
- územní plán konkretizuje stavební záměry, které lze v souladu s jeho charakterem umisťovat v nezastavěném území a to proto, že stavby, zařízení a jiná opatření pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství, těžbu nerostů, pro ochranu přírody a krajiny, pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, pro snižování nebezpečí ekologických katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a dále taková technická opatření a stavby, které zlepší podmínky jeho využití pro účely rekreace a cestovního ruchu, například cyklistické stezky, hygienická zařízení, ekologická a informační centra, jsou natolik obecným pojmem, pod kterým si správní orgán rozhodující o změnách v území může představit prakticky cokoli;
v návrhu územního plánu je v podmínkách využití území v nepřipustném využití jasně stanoveno, které stavební záměry, z výše uvedených, nelze v nezastavěném území umisťovat.

Dle § 19 stavebního zákona jsou všechny úkoly územního plánování v návrhu územního plánu naplňovány, neboť územní plán zejména:

- zajišťuje a posuzuje stav území, jeho přírodní, kulturní a civilizační hodnoty, pro které je jasně stanovena koncepce ochrany v kapitole b)2. výrokové části;

- stanovuje koncepci rozvoje území, včetně urbanistické koncepce s ohledem na hodnoty a podmínky v území, které byly stanoveny s ohledem na význam a velikost jednotlivých sídel a charakter správního území obce;
- prověřuje a posuzuje potřebu změn v území, veřejný zájem na jejich provedení, jejich přínosy, problémy, rizika s ohledem například na veřejné zdraví, životní prostředí, geologickou stavbu v území, vliv na veřejnou infrastrukturu a na její hospodárné využívání, kdy v návrhu územního plánu byl stávající stav v území a jednotlivé rozvojové plochy prověřeny s ohledem na veškeré limity využití území a s uvážením všech veřejných zájmů;
- stanovuje urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny, zejména na umístění, uspořádání a řešení staveb, protože podrobnější podmínky využití území reagují na přítomnost všech určujících hodnot v území a charakter území, jenž se snaží návrh územního plánu zachovat;
- stanovuje podmínky pro provedení změn v území, zejména pak pro umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty území, to zajišťuje s možným kontinuálním vývojem území, neboť územní plánování je soustavná komplexní koncepční činnost, která musí být živá v čase a prostoru;
- vytváří v území podmínky pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a to přírodě blízkým způsobem, kdy je kladen důraz zejména na racionální funkční uspořádání krajiny a „měkkého“ přechodu sídla do volné krajiny;
- vytváří v území prostředky pro odstraňování důsledků náhlých hospodářských změn, které jsou vyjádřeny zejména účelným vymezením rozvojových ploch a koordinací ploch s rozdílným způsobem využití;
- stanovuje podmínky pro obnovu a rozvoj sídlení struktury, jelikož racionálně vymezuje plochy s rozdílným využitím v sídle tak, aby byly zhodnoceny všechny rozvojové aspekty s maximálním zachováním všech hodnot v území;
- prověřuje a vytváří v území podmínky pro hospodárné vynakládání prostředků z veřejných rozpočtů na změny v území a to zejména v oblasti veřejné infrastruktury, kdy je nalezeno nejvýhodnější řešení i z hlediska majetkového vypořádání s vlastníky pozemků;
- vytváří v území podmínky pro zajištění civilní ochrany, v možnostech a podrobnosti územního plánu a to zejména s ohledem na zachování a kultivaci veřejných prostranství;
- vytváří podmínky pro ochranu území podle zvláštních právních předpisů před negativními vlivy záměrů na území, jelikož byly zohledněny všechny relevantní požadavky dotčených orgánů, zejména pak požadavky krajské hygienické stanice;
- vychází z poznatků zejména z oborů architektury, urbanismu, územního plánování, ekologie a památkové péče, neboť se na tvorbě návrhu územního plánu podíleli odborníci a specialisté z jednotlivých výše uvedených oborů;
- vyhodnocení vlivů koncepce územního plánu Ponědraž na udržitelný rozvoj území nebylo zpracováno, jelikož příslušný dotčený orgán nepožadoval vyhodnocení vlivů na životní prostředí a příslušný dotčený orgán vyloučil vliv na evropsky významnou lokalitu a ptací oblast.

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

Územní plán je zpracován v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (Stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále též jen „stavební zákon“), 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 č. 500“) a vyhláškou č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů (dále též jen „vyhláška č. 501“).

Pro potřeby územního plánu jsou plochy s rozdílným způsobem využití stanoveny dle hlavy II vyhlášky č. 501. V souladu s možností danou § 3 odst. 4 vyhlášky č. 501 jsou v územním plánu plochy veřejných prostranství členěny na plochy veřejných prostranství a plochy veřejných prostranství – veřejná zeleň.

Dále byly v souladu s § 3 odst. 4 vyhlášky č. 501 v územním plánu stanoveny plochy s jiným způsobem využití, než je stanoveno v § 4 až 19. Jedná se o plochy zeleně soukromé, které byly vymezeny s ohledem na specifické podmínky v území, se snahou o jednoznačnější identifikaci území a možnosti specifického využití území. Pro tuto funkční charakteristiku plochy neodpovídá svou definicí žádný z předdefinovaných druhů ploch ve vyhlášce č. 501.

Územní plán Ponědraž se zpracovává na celé správní území obce Ponědraž (kód obce 562670), tedy v rozsahu katastrálního území Ponědraž (kód k. ú.: 725617).

Textová část výroku návrhu územního plánu je zpracována dle přílohy č. 7 I. vyhlášky č. 500. Dle znění odst. 1 této přílohy vyhlášky (textová část územního plánu obsahuje) byly použity v textové části všechny kapitoly zmíněné v tomto odstavci. Dle odstavce 2 této přílohy vyhlášky, „pokud je to účelné, textová část územního plánu dále obsahuje“, byla použita kapitola „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“. Definování této kapitoly je účelné pro zajištění kvalitního zpracování koncepce územního plánu Ponědraž.

Textová část odůvodnění územního plánu je zpracována dle přílohy č. 7 II. vyhlášky č. 500 v kombinaci s § 53 stavebního zákona a správním řádem.

Grafická část celého územního plánu je vydávána v měřítku 1 : 5 000. Pouze výkres širších vztahů je zpracován a vydán v měřítku 1 : 50 000, tedy ve větším měřítku než je měřítko výkresu ploch a koridorů zásad územního rozvoje.

Územní plán Ponědraž neobsahuje výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací, jelikož nedošlo k vymezení ploch ani koridorů, pro umístění veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšného opatření, veřejných prostranství, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit či uplatnit předkupní právo.

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

Územní plán respektuje požadavky zvláštních právních předpisů.

Soulad návrhu územního plánu s požadavky zvláštních právních předpisů je vyjádřen zejména v kapitole j) tohoto odůvodnění.

bude doplněno pořizovatelem po společném jednání

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 ve svém stanovisku k návrhu zadání stanovil, že územní plán nebude mít významný vliv na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast, dotčený orgán z hlediska zákona o posuzování vlivů nepožadoval zpracování vyhodnocení vlivů na životní prostředí, a pořizovatel ani samosprávný orgán ani ostatní účastníci procesu pořizování o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj nepožádali, nebyl tento požadavek uveden ve schváleném zadání územního plánu, tudíž vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj nebylo zpracováváno.

Řešení územního plánu respektuje důležité prvky z hlediska životního prostředí. V návrhu územního plánu nebyly zpracovány varianty řešení. Koncepce 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 „komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty“ odůvodnění územního plánu). 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. Nedochozí k překročení žádných norem kvality životního prostředí nebo mezních hodnot. Je respektována kvalita půdy a intenzita jejího využívání (blíže viz kapitola „vyhodnocení

předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené pro plnění funkcí lesa“ odůvodnění územního plánu). Koncepce nemá negativní dopad na oblasti nebo krajiny s uznávaným statutem ochrany národní, komunitární nebo na 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 kapitulu „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 zadání

Požadavky plynoucí ze schváleného zadání byly splněny a zadání sloužilo jako podklad pro zpracování návrhu územního plánu Ponědraž.

Byly splněny obecné požadavky vyplývající z politiky územního rozvoje, které byly zapracovány do jednotlivých koncepcí územního plánu.

Byly splněny požadavky plynoucí z územně plánovací dokumentace vydané krajem, tedy ze zásad územního rozvoje, které byly zapracovány do jednotlivých koncepcí územního plánu.

Byly splněny také požadavky na koordinaci území z hlediska širších územních vztahů, kdy projektant zajistil návaznost územního systému ekologické stability na sousední správní území. Veřejná infrastruktura, která přesahuje správní územní obce Ponědraž, nebyla v územním plánu navrhována.

Návrh ÚP zachovává kompaktnost sídla Ponědraž a nevymezuje nové rozvojové směry, které by iracionálně vybíhaly do volné zemědělské krajiny. Projektant upřednostňuje ty zastavitelné plochy, které je možné snadno napojit na stávající veřejnou infrastrukturu. Projektant vymezil zastavitelné plochy ve vazbě na potřebnost a na aktuální potenciál zastavění. Ve výrokové části jsou vymezeny urbanistické, historické a architektonické hodnoty, které nemají ochranu stanovenou v legislativě či v určitých právních předpisech. Jedná se o návesní prostor sídla Ponědraž se zachovalými stavbami vesnické lidové

architektury. Dále o zemědělskou usedlost čp. 21 v jihozápadní části sídla a všechny stavby drobné sakrální architektury. Do nepřipustného využití jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití byly zahrnuty také stavby mobilních domů a chat.

V návrhu ÚP je podpořeno doplnění stávající struktury zástavby, kdy je možné v souladu s podmínkami ploch s rozdílným způsobem využití umísťovat stavby pro bydlení, občanské vybavení a nerušící služby a výrobu. V návrhu ÚP není umožněn rozvoj individuální rekreace mimo stávající rekreační lokality.

Projektant vymezil plochy veřejných prostranství na stávajících přístupných plochách v sídle a navrhl nové plochy veřejných prostranství v návaznosti na rozvojové plochy sídla Ponědraž. Podmínky využití území ploch s rozdílným způsobem využití umožňují rozvoj a kultivaci dílčích částí technické a dopravní infrastruktury. Na správní území obce Ponědraž zasahuje žlutá turistická trasa, kterou není nutné překládat do jiné trasy, neboť je vedena mimo frekventované silnice. Stezky pro pěší a cyklisty a další cyklotrasy a turistické trasy jde umísťovat v rámci ploch s rozdílným způsobem využití. Plocha pro umístění centrální čistírny odpadních vod nebyla v územním plánu vymezena, jelikož pro takto malé sídlo s nízkým rozvojovým potenciálem, není vybudování nákladné technické infrastruktury v současné době ekonomicky přijatelné.

Projektant vymezil územní systém ekologické stability na místní úrovni v souladu s principy vymezování prvků ÚSES a navázal jej na ÚSES vymezený v sousedních správních územích. Všechny významné přírodní hodnoty byly promítnuty do výrokové části územního plánu a jsou ochráněny obdobně jako hodnoty kulturní, historické a urbanistické. V souvislosti s tím nebyly použity interakční prvky, které byly nahrazeny právě ochranou přírodních hodnot. Podmínky využití území ploch s rozdílným způsobem využití umožňují rozvoj a kultivaci dílčích částí technické a dopravní infrastruktury. Stezky pro pěší a cyklisty a další cyklotrasy a turistické trasy jde umísťovat v rámci ploch s rozdílným způsobem využití. Jejich umísťování je promítnuto také do urbanistické koncepce a koncepce krajiny. V územním plánu je také zamezeno nevhodnému zaplocování krajiny v plochách mimo zastavěné území a zastavitelné plochy.

Při tvorbě návrhu ÚP bylo vycházeno z územně analytických podkladů správního obvodu obce s rozšířenou působností Třeboň, zejména z vyhodnocení problémů a územních střetů při tvorbě územně plánovací dokumentace. Z ÚAP ORP Třeboň, resp. z jejich 4. úplné aktualizace vyplývá ochránit návesní prostor s parterem usedlostí a návesní kapli, jako architektonické a urbanistické hodnoty. Návrh ÚP se snaží detekované problémy a závady v ÚAP ORP Třeboň vyřešit, nebo alespoň snížit jejich negativní vliv na udržitelný rozvoj území. Střet zastavěného území a aktivní zóny záplavového území v severovýchodní části správního území obce není závažný, jelikož neohrožuje sídelní strukturu území. Pohledové narušení panoramatu sídla stávajícím areálem zemědělské výroby může být zmírněno výsadbami v zastavitelné ploše veřejné zeleně VPz-2.

Při tvorbě návrhu ÚP projektant vycházel mimo jiné z územní studie Třeboňsko – Novohradsko, zejména z Architektonické a urbanistické rukověti v rozsahu podrobnosti odpovídající územně plánovací dokumentace obce.

Po důkladném prověření projektant neshledal důvod pro vymezení územní rezervy v územním plánu Ponědraž.

Stavby a zařízení, pro které bude možné uplatnit předkupní právo a veřejně prospěšné stavby a opatření, pro které je možné práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit, nejsou v návrhu územního plánu vymezeny, jelikož nevyvstala potřeba tyto instituty v návrhu ÚP použít.

Pro plochu B-2 byla vymezena podmínka pořízení územní studie při rozhodování o změnách v území, jelikož tato území je nutné prověřit podrobněji vzhledem k nejasným poměrům ohledně umísťování veřejné infrastruktury a rozvržení stavebních pozemků.

Územní plán Ponědraž nebyl zpracován ve variantách.

Dokumentace územního plánu byla zpracována v souladu s platnou legislativou, zejména se zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (Stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, vyhláškou č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů a vyhláškou č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů.

Členění návrhu územního plánu odpovídá požadavkům na uspořádání dle platných právních předpisů, včetně dělení textové a grafické části. Výkresy jsou zpracovány v měřítku 1 : 5 000. Pouze pro výkres širších vztahů bylo zvoleno měřítko 1 : 50 000.

Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území se nezpracovávalo.

j) **komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty**

Při tvorbě návrhu územního plánu Ponědraž byly zohledněny zejména tyto podklady:

- 4. úplná aktualizace ÚAP ORP Třeboň (MěÚ Třeboň 2016);
- Generel krajinného rázu Jihočeského kraje (ATELIER V, 2009);
- Územní studie Třeboňsko – Novohradsko (Projektový atelier AD, s. r. o., 2010);
- Plán péče o Chráněnou krajinnou oblast Třeboňsko 2018 – 2027;
- Preventivní hodnocení krajinného rázu CHKO Třeboňsko (Společnost pro životní prostředí, spol. s. r. o., 2010);
- Studie Třeboňská rybniční krajina – vyhodnocení krajinných, urbanistických a architektonických jevů (Atelier T-plan, s. r. o. 2016);
- Plán rozvoje vodovodů a kanalizací Jihočeského kraje;
- Portál českého statistického úřadu - <https://www.czso.cz/>;
- Památkový katalog - <http://pamatkovykatalog.cz/>;
- archivní mapy ČUZK – <http://archivnimapy.cuzk.cz/>;
- staré ortofotosnímky - <http://kontaminace.cenia.cz/>;
- geografický portál Cenia - <http://www1.cenia.cz/>;
- oficiální stránky obce Ponědraž - <http://www.ponedraz.cz/>.

j) 1. odůvodnění vymezení zastavěného území

Zastavěné území je vymezeno ke dni 2. dubna 2018 v souladu s § 58 stavebního zákona. Všechna zastavěná území jsou vymezena ve výkrese základního členění území a hlavním výkrese. Ve správním území obce je vymezeno celkem 8 zastavěných území. Účelem stanovení průběhu hranice zastavěného území v návrhu ÚP bylo vytvořit předpoklady pro soustředování nové výstavby zejména do zastavěného území, jeho hospodárné využívání a pro zvýšení ochrany okolní krajiny.

Do zastavěného území byly dle § 58 odst. 2 stavebního zákona zahrnuty pozemky v intravilánu a dále pozemky vně intravilánu, a to zastavěné stavební pozemky, stavební proluky, pozemní komunikace nebo jejich části, ze kterých jsou vjezdy na ostatní pozemky zastavěného území, ostatní veřejná prostranství a další pozemky, které jsou obklopeny ostatními pozemky zastavěného území.

j) 2. odůvodnění základní koncepce rozvoje území obce

Základní koncepce rozvoje území vyjadřuje hlavní cíle územního plánu a určuje formu a mantinely rozvoje území. Je vyjádřena plochami s rozdílným způsobem využití a plošnými a prostorovými podmínkami s ohledem na místní hodnoty a limity využití území.

Pro obec Ponědraž je výhodné si ponechat stávající klidné venkovské prostředí, kde se mísí obytná funkce s podnikáním a rekreací. S ohledem na velikost obce a postavení obce ve struktuře osídlení, nemá sídlo Ponědraž velký rozvojový potenciál. To je současně také přednost tohoto malého sídla, s kompaktní venkovskou zástavbou a kvalitními přírodními prvky, které jsou úzce spojeny se sídlem. Stavební tendence je možné uspokojit zejména v rámci vymezeného zastavěného území a dále také na vymezených zastavitelných plochách.

Stabilizace zemědělské výroby, vymezení kvalitních zastavitelných ploch pro bydlení, připravení vhodných podmínek pro podnikání a cestovní ruch a ochrana stávajících kulturních, přírodních a civilizačních hodnot, jsou dlouhodobě sledované cíle, které jsou následně promítnuty do zásad koncepce rozvoje obce Ponědraž. Obec Ponědraž se v ZÚR řadí do specifické oblasti N-SOB 2 Třeboňsko, která je specifická právě vztahem mezi rekreačním využíváním krajiny (turistickou a cestovním ruchem, atp.) a cennými přírodními a kulturními hodnotami v chráněné krajinné oblasti Třeboňsko – Novohradsko. Cílem je rozvoj obce přizpůsobit tzv. udržitelnosti, tak aby rozvoj nepřesáhl mezní hranice, kdy by určitá složka v území začala dominovat nad složkami ostatními, a tím by byl výrazně narušen setrvalý a vyvážený stav místních podmínek.

Velký důraz je v územním plánu také kladen na zachování biodiverzity krajiny a na podporu územního systému ekologické stability. Snahou projektanta je co nejméně narušit přírodní rovnováhu území v důsledku změn v krajině (zejména stavebních záměrů) a předcházet homogenizaci a fragmentaci krajiny, které zhoršují fungování ekosystémů a ekosystémových služeb. Krajina ve správním území obce Ponědraž je specifická svou harmonickou provázaností přírodních prvků s kulturními a historickými hodnotami utvářející specifický krajinný ráz.

Podpora prostupnosti krajiny pro pěší a cyklisty je další hlavní zásadou základní koncepce územního plánu, která je zajišťována propojením krajiny a sídla pomocí stávajících pozemních komunikací a pěších stezek.

j) 3. odůvodnění koncepce ochrany a rozvoje hodnot území

Pro ochranu a rozvoj místních hodnot, musí být nejdříve hodnoty ve správním území obce Ponědraž vyhledány, popsány a zakotveny do výrokové část územního plánu, což zajistí respektování hodnot správními orgány (zejména při posuzování záměrů stavebním úřadem dle § 90 stavebního zákona) a v neposlední řadě i samostatnými uživateli území. V cílech územního plánování v § 18 odst. 4 stavebního zákona je stanoveno, že územní plán chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Pro potřeby návrhu územního plánu byla stanovena ochrana kulturních, historických, architektonických, urbanistických a přírodních hodnot, ale v praxi se tyto hodnoty tak moc prolínají, že není možné striktně zařadit všechny stanovené hodnoty, které mohou být současně hodnotou historickou, kulturní, civilizační nebo třeba i přírodní.

TVRDÉ HODNOTY

Aby nedocházelo k duplicitnímu vymezování kulturních, historických a přírodních hodnot, které jsou již evidovány v seznamech resortů, jež zajišťují ochranu hodnot ve veřejném zájmu na základě určitého právního předpisu (např. kulturní nemovité památky, památné stromy, maloplošná zvláště chráněná území, atp.), nejsou ve výrokové části tyto hodnoty s „tvrdou“ legislativní ochranou, vymezovány. Tyto tzv. „tvrdé hodnoty“ mají již ochranu a kultivaci stanovenou na základě příslušného právního předpisu (např. zákon č. 114/1992 Sb., zákon č. 20/1987 Sb., atp.) a zastupitelstvo obce o těchto hodnotách nerozhoduje. Nejsou tedy uvedeny v hlavním výkresu územního plánu, ale jsou zakresleny v koordinačním výkresu jako limit v území dle vyhlášky č. 500/2006 Sb.

Jedná se zejména o tyto hodnoty:

- národní kulturní památka Rožmberská rybníční soustava (Zlatá stoka);
- NATURA 2000 - evropsky významná lokalita Nadějská soustava;
- NATURA 2000 - evropsky významná lokalita Hliníř – Ponědrážka;
- významné krajinné prvky ze zákona.

MĚKKÉ HODNOTY

Ve výrokové části územního plánu jsou vymezeny tzv. „měkké hodnoty“, které vyloženě nemají právní ochranu, nebo jsou na základě zákona velice těžko uchopitelné a o jejich výkladu odborná veřejnost polemizuje.

Do návrhu územního plánu nebyly samostatně vymezovány civilizační hodnoty typu vodovod, kanalizace, silnice III. třídy, atp. jelikož tyto hodnoty jsou veřejnou infrastrukturou, bez které by v současnosti obec fungovala jen velice stěží a ochrana tohoto typu civilizačních hodnot plyne z podstaty infrastruktury, jako potřebných veřejných technických prvků v území. Všechny vymezené měkké hodnoty jsou graficky znázorněny v hlavním výkresu. Všechny stavební záměry, které budou v budoucnu stavebním úřadem povolovány, a které se budou nějakým způsobem hodnoty dotýkat

(změny realizované přímo na hodnotě samotné, nebo ty, které s hodnotou bezprostředně souvisí) musejí být posuzovány s ohledem na charakteristické znaky hodnot (na plošné a prostorové uspořádání staveb, objemy a tvary jednotlivých staveb a konstrukcí, tvarosloví samostatných prvků). Nesmí být povolovány takové změny v území, které by negativně narušily charakteristické znaky hodnot, které jsou pro každou vymezenou hodnotu uvedeny v textu níže, a které by vedly k degradaci či dokonce k devastaci vymezené hodnoty.

Všechny hodnoty byly do územního plánu vymezeny v souladu se schváleným zadáním územního plánu Ponědraž. Při stanovování hodnot projektant vycházel z charakteristiky krajiny a krajinného rázu místa s přihlédnutím k definovaným tvrdým hodnotám v území.

Kulturní, historické a architektonické hodnoty

Návesní kaple v centrální části Ponědraže

V centrálním návesním prostoru sídla Ponědraž stojí v područí vzrostlých lip prostorová kaple se zvoníčkou, vystavěna v novorománském stylu z 1. pol. 19. století. Nad vstupním portálem do kaple se tyčí čtyřboká věž se zvonicí zakončená jehlancovou střechou a kovovou makovicí. Kaple s jednou obdélnou lodí, je zakončena odsazenou apsidou. Celá kaple je kryta pálenou taškou typu bobrovka. Věž kaple je v průčelí zdobena geometricky pravidelným štukovým reliéfem, boky kaple mají na fasádě bosáž. Barevně je kaple tónována ve dvou barvách a to bílé a světle žluté. Okenní otvory mají klenutá nadpraží, kromě jednoho okna ve věži zvonice. Okenní otvory jsou vyplněny okny s dřevěnými rámy. Dveře v průčelí kaple jsou též dřevěné - vyřezávané. Kaplička je pozitivní dominantou centrálního prostoru sídla a žádoucí je zachovat veřejně přístupné nezastavěné zelené plochy v okolí kapličky, jež její dominanci umocňují.

Zemědělská usedlost čp. 21 v jihovýchodní části Ponědraže

Na základě schváleného zadání územního plánu Ponědraž byla vymezena jako hodnota také usedlost čp. 21 v jihovýchodní části Ponědraže. Jedná se o dvorcovou zemědělskou usedlost se dvěma obdélnými budovami se symetrickými štíty, průčelní ohradní zdí s vjezdovou bránou. Ze zadní části je usedlost uzavřena stodolou. Usedlost byla vystavěna až v druhé polovině 19. století, na odlehlejších místě v příbřežní části Ponědražského rybníka. Hodnota je zdůrazněna nezastavěným parterem usedlosti, kde převažuje nezastavěný prostor předzahrádky.

Stavby drobné sakrální architektury

Kříže, jako symbol umučení Krista, jsou vůbec nejhojněji vyskytujícím se objektem drobné sakrální architektury v Čechách. Kříže původně bývaly dřevěné, ale vzhledem k tomu, že dřevo snadno podléhá vlivům povětrnosti, musely být pravidelně obnovovány. Proto později - cca od 18. do poloviny 19. století - se nejčastějším materiálem pro výrobu křížů stal kámen. Od poloviny 19. století se postupně začíná používat litina na samotný kříž, který je zasazen do kamenného dřívku.

Drobné sakrální stavby se stavěly v blízkosti pramenů, křížovatek důležitých cest, na významných historických místech a při zajímavých krajinných dominantách. Ve správním území obce Ponědraž je těchto křížků několik, zejména podél silnice III/1553. Drobné sakrální stavby upomínají člověka na všudypřítomného boha a nutí jej se zamýšlet nad smyslem života a harmonií krajiny a koloběhem života. Není tedy žádoucí devastovat tyto

prvky drobné sakrální architektury, které nesou paměť krajiny a jsou součástí celé její historie.

Urbanistické hodnoty

Centrální prostor sídla Ponědraž s kaplí, vzrostlou zelení a parterem zemědělských usedlostí. Centrální prostor sídla Ponědraž se skládá z malé obdélníkové návsi, která je lemována zemědělskými usedlostmi z druhé pol. 19. století. Ve střední části je prostorová kaplička se zvoničkou, která dominuje celé návsi, a několik vzrostlých líp. V severní části návsi stojí též památník obětem první světové války. Parter zemědělských usedlostí je povětšinou řešen tradičně nezpevněnou travní plochou, bez rušivých doplňkových staveb. V severní části návěsního prostoru jsou dvě oplocené předzahrádky, které však díky průhlednému typu oplocení, nebrání pohledu na fasády zemědělských usedlostí. Střídání hmot stavebních objektů v okapové a štítové orientaci k návěsnímu prostoru, které lze dobře vnímat z pohledu od kapličky, působí ustáleným a klidným dojmem. Proto byla také náves s parterem zemědělských usedlostí vymezena jako urbanisticky hodnotný prostor, který není žádoucí doplňovat nevhodnými stavbami typu (garáží, skladů, neprůhledného oplocení, atp.).

Přírodní hodnoty

Uskupení čtyř lip s křížkem severozápadně od Ponědraže

Pozitivní dominantu rovinaté krajiny v okolí Ponědraže je solitérní skupení čtyřech lip s křížkem u polní cesty z Ponědraže směrem na Lhotu. Krajina severní části správního území obce Ponědraž se vyznačuje většími bloky orné půdy bez doprovodné krajinné zeleně. Lípy dominují zdejší krajině a pozitivním způsobem ovlivňují krajinný ráz místa. Solitérní stromy mají spoustu pozitivních ekologických vlivů na blízké okolí, neboť obdobně jako ostatní krajinná zeleň, zlepšují mikroklima lokality, zmírňují povětrnostní vlivy, pomáhají zasakovat dešťové vody do půdy a slouží jako stanoviště pro živé organismy. Ve své dominanci a estetické funkci jsou solitéry velmi nápadné a proto je vhodné zachovat a ochraňovat jejich bezprostřední okolí před nevhodnými zásahy.

Alej při komunikaci III/1553

Aleje mají v Čechách tradici již od dob vlády Karla IV. v 2. pol. 14. století, avšak největší rozkvět zažívají v době barokizace krajiny. V současné době jsou aleje častokrát masivně káceny bez toho, aniž by byla započata včasná výsadba nových jedinců. Příkladem je vykácení aleje v severovýchodní části katastru Ponědraže při komunikaci I/24. Aleje mají v krajině zejména funkci větrolamu, kdy příznivé působí na mikroklima území. Dále zvyšují biodiverzitu a vytvářejí úkryt a stanoviště mnoha rostlinným a živočišným druhům. Poskytují stín, zlepšují orientaci a usměrňují pohledové vnímání cestujícího procházejícího alejí (opakující se motiv zvyšující vnímání perspektivy). Nejvýznamnější aleje jsou v územním plánu zakotveny jako přírodní hodnoty, které zasluhují ochranu před jejich devastací. Jedná se o oboustranné stromořadí podél komunikace III/1553, které svým významem spoluutváří charakter místa a pozitivně působí na krajinný ráz a harmonii místní krajiny. Základním managementem o aleje by neměla být pouze jejich ochrana, ale také cílená výsadba nových jedinců do stávajících neúplných nebo stárnoucích alejí.

Zarostlý mokřad v bloku orné půdy severovýchodně od Ponědraže

Reliktní společenství mokřadu v bloku orné půdy severovýchodně od Ponědraže představuje „ostrov života“ v intenzivně obhospodařované zemědělské krajině. Mokřady

velice efektivně zadržují vodu v krajině, zejm. při přívalových deštích nasávají srážkovou vodu, kterou pak postupně zase přirozeně uvolňují v období bez srážkových úhrnů. Mokřady výrazně ovlivňují klima, jelikož ochlazují vzduch odparem vody a dodávají půdě potřebnou vláhu. Tyto specifické biotopy na pomezí vody a souše je nutné zachovat pro příznivý malý vodní cyklus, a to zejm. v období s častým výskytem klimatických extrémů.

Remíz v bloku orné půdy západně od Ponědraže

Zemědělsky intenzivně využívaná krajina v okolí Ponědraže obsahuje velice málo krajinné zeleně. Západně od Ponědraže se vyskytuje menší remíz v otevřené zemědělské krajině, který byl vymezen jako hodnota, jelikož se příznivě podílí na ekologických vztazích krajiny. Především zajišťuje zvýšení biodiverzity krajiny, poskytuje úkryt živočichům, zadržuje vodu v krajině a zlepšuje mikroklima území. Tuto formu krajinné zeleně je potřeba v maximální možné míře zachovat a podporovat její kultivaci.

Břehové partie Ponědražského rybníka s ostrovem

Z ekologického hlediska je břehová zeleň důležitou součástí vodní nádrže, jelikož příznivě ovlivňuje prostředí mělké vody v rybníce, významně se podílí na kvalitě vody v nádrži a přispívá k posílení biodiverzity krajiny. Ponědražský rybník, jako jeden z největších a nejúrodnějších rybníků Třeboňska má kvalitně vyvinuté litorální pásmo. Na litorál je vázáno rozmnožování obojživelníků, výtěr ryb, hnízdění vodních ptáků, výskyt a reprodukce drobných vodních živočichů, atp. V jižní části Ponědražského rybníka je ostrov, který slouží k nerušenému hnízdění ptactva. Pro správně fungující vodní ekosystém je velice důležité dobře nastavit vodohospodářský management, který by měl ochraňovat břehové partie rybníků před negativními zásahy. Zejména neodůvodněné kácení dřevin na březích rybníka a zavážení litorálního pásma zeminou, hnojem či jiným odpadem, významně devastuje vymezenou hodnotu a snižuje funkčnost ekologicky vysoce stabilního biotopu.

j) 4. odůvodnění urbanistické koncepce ve vazbě na stávající urbanismus a sídlení strukturu

Historický urbanismus sídla, charakter území a struktura zástavby

Z historických písemných pramenů vyplývá, že sídlo Ponědraž bylo založeno jako středověká osada někdy v průběhu 13. století. Za Švamberků v 15. století byla Ponědraž jakousi střediskovou obcí, později byla správně přidružena k Lomnici nad Lužnicí. První písemná zmínka o Ponědražském rybníce pochází z roku 1439. V roce 1511-1512 provedl rybníkář Štěpánek Netolický úpravy na Ponědražském rybníku ve spojení s budováním Zlaté stoky, která obtéká sídlo Ponědraž z východní strany. V Ponědraži se také datuje jedna z nejstarších škol v této oblasti - z roku 1774.

Malé sídlo Ponědraž má prostornou obdélnou návěs – jedná se tedy o návěsní urbanistickou formu. Centrální částí sídla prochází komunikace III/1553, podél které se během posledních 200 let formovala výstavba. Ponědraž má několik rozvojových limitů, kdy urbanizace území je nadobro uzavřena Ponědražským rybníkem a Zlatou stokou, jež ovlivňují celou jižní a východní část sídla. Přirozeně se tedy sídlo rozvíjí severním a západním směrem na úkor zemědělské půdy. V druhé polovině 20. století byl vystavěn zemědělský areál na severních humnech sídla a na březích Ponědražského rybníka. Tyto výrobní areály se negativně nepodílejí na celkovém panoramatu sídla. Vzhledem k poloze obce – mimo

hlavní rozvojovou trasu – není sídlo příliš poznamenáno novým stavebním vývojem a negativními hmotami budov nerespektující stávající urbanismus sídla. Velká část usedlostí však není celoročně obydlena, ale slouží pouze k rekreaci či podnikání.

SCHÉMA HISTORICKÉHO URBANISMU PONĚDRAŽE



Roztroušené usedlosti v rybníkářské krajině jsou unikátní urbanistickou formou jižních Čech a podstatně utvářející krajinný ráz místa. Ve správním území obce Ponědraž jsou hned tři takové samoty. Jedná se o samotu Kužel, V Běrdáku a Bašta (jedno ze středisek Rybářství Třeboň). Jedinečnost těchto samot je právě v jejich solitérnosti, kdy zemědělskou usedlost tvoří jen obytné stavení s potřebným zemědělským zázemím bez dalších rušivých staveb (jako je např. chata či nový rodinný dům pro rodinné příslušníky).

Urbanistická koncepce

Návrh územního plánu stanovuje urbanistickou koncepci, jejíž součástí je zejména plošné a prostorové uspořádání území, členění na plochy s rozdílným způsobem využití, dále urbanistická kompozice a systém sídelní zeleně. Urbanistická koncepce je vyjádřena jak plochami s rozdílným způsobem využití v zastavěném území, tak plochami v zastavitelných plochách a v otevřené krajině (nezastavěném území).

Při návrhu řešení byly zohledněny všechny limity využití území a podmínky vyplývající z Politiky územního rozvoje České Republiky, ve znění 1. aktualizace a Zásad územního rozvoje Jihočeského kraje, ve znění všech jejich vydaných aktualizací. Urbanistická

koncepte vychází ze stávajícího uspořádání území, historického urbanismu a krajinného rázu území, s důrazem na zachování přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území.

Urbanistická koncepte určuje pravidla a zásady pro racionální rozvoj sídla a krajiny v souladu s principy urbanismu a územního plánování. Cílem územního plánu je zohlednit význam sídla ve struktuře osídlení a napomoci jeho smysluplnému rozvoji, v mezích odpovídající demografickým podmínkám, socioekonomickému postavení, výrobnímu zázemí a v neposlední řadě ekologickým podmínkám a přírodním limitům. V koncepci jsou zohledněny zájmy na využití území (soukromé i veřejné) a vše je propojeno do uceleného fungujícího organismu odolávajícímu různým vnějším disturbancím.

Cílem územního plánu je stabilizovat rozvoj malého sídla s ohledem na rozvojový potenciál území. Územní plán umožňuje dostavbu proluk a změny dokončených staveb, za předpokladu, že budou zachovány všechny hodnoty území (tvrdé i měkké hodnoty) a stávající venkovský charakter sídla. Jsou připraveny také vhodné zastavitelné plochy, na kterých je možné uspokojit rozvoj sídla tak, aby byla racionálně rozvinuta stávající urbanistická struktura. Hlavní rozvojové směry v sídle jsou stanoveny zejména na severní a západní část Ponědraže. V těchto částech je do budoucna počítáno s rozvojem venkovského bydlení, občanského vybavení a dalších podnikatelských aktivit, které jsou slučitelné s klidným venkovským prostředím.

Všeobecně je vhodné ve správním území obce podporovat rozvoj bydlení, občanského vybavení a cestovního ruchu správně nastavenými podmínkami využití území, aby nebylo neodůvodněně bráněno rozvoji sídla, které usiluje o životaschopnost a konkurenceschopnost v porovnání se svým okolím.

Využívání krajiny formou rodinné rekreace v podobě výstavby nových rekreačních objektů (stavby pro rodinnou rekreaci) a umísťování mobilních chat, buněk, maringotek, atp. není vhodné z hlediska specifického krajinného rázu na území CHKO Třeboňsko. Nevhodné je také využívat volnou krajinu k zahrádkaření formou oplocených zahrádek a zahrádkářských kolonií, jelikož vznikají nové bariery v krajině s často nepůvodními rostlinnými druhy. Toto využití vyvolává další negativní dopady na krajinu jako zvýšená dopravní zátěž území, odkládání odpadů, budování přidružené infrastruktury, což není v souladu s nastavenou koncepcí územního plánu.

Pro ochranu specifického urbanismu jihočeských samot, je v územním plánu vyloučena výstavba nových staveb pro bydlení, rekreaci, občanské vybavení, atp. v návaznosti na tyto samoty. Samoty vytvářejí charakteristický krajinný ráz Jihočeské rybniční krajiny. Jako naprosto nevhodné se jeví povolování nových staveb pro bydlení, rekreaci, občanskou vybavenost, atp. v návaznosti na jednotlivé samoty, nebo jejich okolí. To však neznamená, že nemohou být prováděny změny dokončených staveb, které však výrazně neovlivní pozitivní vnímání krajinné enklávy s předmětnou usedlostí. Projektant spíše doporučuje držet tuto charakteristickou urbanistickou formu v čisté nezměněné podobě, pro zachování genia loci místa i pro budoucí generace.

Prioritou územního plánu je také zajistit vznik kvalitních veřejných prostranství v sídle, zejména ve vazbě na rozvojové plochy a umožnit kultivaci stávajících veřejných prostranství. Pomocí systému veřejných prostranství se zkvalitní prostupnost sídla a možnost vstupů ze sídla do volné krajiny. Obdobně je také dbáno na zajištění prostupnosti území pro pěší a cyklisty krajinou.

Zeleň v sídle má zásadní vliv na utváření přírodních, terénních či vodohospodářských podmínek (nejen) v urbanizovaném území. Dostatečná zezeň v sídle zkvalitňuje mikroklima a zlepšuje ekologické toky krajiny. Kostra systému sídlení zeleně se váže na kvalitní vzrostlou zezeň v sídle. Určující podíl na sídelní zeleni mají také zahrady a sady – tedy zezeň soukromého charakteru. Kultivaci a vznik sadů a zahrad v návaznosti na historické usedlosti či novostavby je výhodné podporovat, jelikož určujícím způsobem utváří charakter obce. Výhodné je udržovat travní pásy na přechodu mezi jednotlivými urbanizovanými složkami sídla (mezi silnicí a zástavbou, chodníkem a budovou, atp.) jelikož zajišťují vsakování vody z dešťových srážek do půdy. Při údržbě a obnově zeleně je vhodné upřednostňovat především původní druhy rostlin odpovídající místním přírodním podmínkám. Zezeň doplňovat hlavně podél pozemních komunikací, drobných vodních toků a v zastavitelných plochách. Důležité je prosadit ozelenění směrem do volné krajiny, což by mělo umožnit postupný přechod sídlo - krajina a omezit nepříznivé vlivy „otevřeného prostoru humen“ (např. zmírnění povětrnostních podmínek). Vhodným přechodem mezi sídlem a krajinou je např. několikametrový pruh trvalého travního porostu či sadu bez oplocení navazující na obytné a hospodářské budovy anebo výsadba keřových porostů na humnech.

Zastavitelné plochy

Zastavitelné plochy (někdy také rozvojové plochy) jsou vymezeny na místech, kde projektant dospěl k závěru, že je možno rozvíjet některý ze způsobů využití území. Tyto plochy jsou souhrnně popsány v kapitole c) výrokové části v tabulce zastavitelných ploch. V prvním sloupci tabulky je označení zastavitelné plochy a v závorce vyjmenované plochy dle způsobu využití, ze kterých se zastavitelná plocha skládá. Ne vždy musí být součástí jedné zastavitelné plochy pouze jedna plocha dle způsobu využití. Druhý sloupec obsahuje umístění plochy v rámci správního území obce. Ve třetím sloupci je navrhovaný způsob využití. V posledním sloupci jsou základní podmínky pro využití plochy. Podmínky pro využití jednotlivých zastavitelných ploch představují ty nejdůležitější podmínky, které jsou pro plochu s rozdílným způsobem využití stanoveny nad rámec přípustného, podmíněně přípustného a nepřípustného využití území, jenž je definováno v kapitole f) výrokové části. Projektant zdůrazňuje, že podmínky pro jednotlivé zastavitelné plochy musí být používány společně s ochranou hodnot území a následně musí také splňovat všechna omezení, která plynou z limitů využití území, které jsou dány ze zákona, a jejich výčet je uveden v příloze č. 1 k vyhlášce 500/2006 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů.

Snahou zpracovatele bylo vymežit zastavitelné plochy v takovém rozsahu, který bude v následujících letech potřebný pro rozvoj sídla a využitelný z hlediska rozvojového potenciálu této sídelní oblasti, za použití principu udržitelného rozvoje území.

Zastavitelná plocha Z1 (B-1, VPz-1)

Zastavitelná plocha Z1 je vymezena na severu sídla Ponědraž v blízkosti křižení komunikace III/1552 a III/1553. Plocha je vymezena v jednom ze dvou hlavních rozvojových směrů, neboť sídlo Ponědraž je urbanisticky hodně limitováno přírodními hodnotami (zejm. Ponědražským rybníkem). Z důvodu odsazení zóny bydlení od komunikace III. třídy a také kvůli ochraně stávající vzrostlé zeleně, byl západně od komunikace III/1552 vymezen pruh veřejné zeleně v šíři cca 8 metrů. Projektant také stanovil podmínku minimální výměry stavebního pozemku, v této ploše na 1000 m², která má zamezit maximálnímu zastavování rozvojových lokalit

rodinnými domy, které často vznikají v okrajových částech vesnic, bez odpovídajícího venkovského zázemí. Větší výměra stavebního pozemku umožní pohodlné umístění hlavní stavby a odpovídajícího venkovského zázemí – v podobě zahrad a sadů – které bylo historicky nezbytnou součástí jihočeské rurální krajiny. Minimální výměra stavebního pozemku byla stanovena s ohledem na místní poměry a proporce stávajících stavebních parcel s přihlédnutím k současným potřebám a životním tendencím populace.

Zastavitelná plocha Z2 (B-2, VPz-2)

Zastavitelná plocha Z2 je vymezena na západě sídla Ponědraž pod zemědělským areálem. Plocha je vymezena v jednom ze dvou hlavních rozvojových směrů, neboť sídlo Ponědraž je urbanisticky hodně limitováno přírodními hodnotami (zejm. Ponědražským rybníkem). Projektant stanovil podmínku minimální výměry stavebního pozemku, v této ploše na 1000 m², která má zamezit maximálnímu zastavování rozvojových lokalit rodinnými domy, které často vznikají v okrajových částech vesnic, bez odpovídajícího venkovského zázemí. Větší výměra stavebního pozemku umožní pohodlné umístění hlavní stavby a odpovídajícího venkovského zázemí – v podobě zahrad a sadů – které bylo historicky nezbytnou součástí jihočeské rurální krajiny. Minimální výměra stavebního pozemku byla stanovena s ohledem na místní poměry a proporce stávajících stavebních parcel s přihlédnutím k současným potřebám a životním tendencím populace. Uspořádání pozemků v ploše B-2 je nutné před umístěním staveb podrobněji prověřit zpracováním územní studie, která prokáže zejména napojení lokality na veřejnou infrastrukturu. Projektant doporučuje situovat zahrady, sady a popř. další hospodářské zázemí do západní části zastavitelné plochy Z2 a naopak hlavní stavby (zejm. pro bydlení) situovat do východní části plochy z důvodu zmírnění povětrnostních vlivů z převládajících severozápadních větrů ovlivňujících celou západní část sídla Ponědraž.

Zastavitelná plocha Z3 (B-3)

Zastavitelná plocha Z3 je vymezena v zastavěném území v návaznosti na stávající zástavbu ve východní části sídla Ponědraž. Pro plochu Z3 nebyly stanoveny žádné podrobnější podmínky pro využití, nad rámec podmínek plynoucích z plochy s rozdílným způsobem využití.

Plochy přestavby

Plochy přestavby jsou plochy, které se vymezují dle § 43 odst. 1 stavebního zákona, ke změně stávající zástavby, k obnově nebo opětovnému využití znehodnoceného území. V územním plánu Ponědraž nebylo nutné tyto plochy vymezovat.

j) 5. odůvodnění koncepce veřejné infrastruktury

Dopravní infrastruktura

Koncepce silniční dopravní infrastruktury je v současné době stabilizována.

Severovýchodní částí správního území obce Ponědraž prochází komunikace I/24 z Veselí nad Lužnicí do Třeboně, samotná komunikace však prochází mimo sídlo. Obec Ponědraž je na nadřazený dopravní systém připojena komunikací III/1552 a III/1553. Všechny tyto komunikace jsou v územním plánu značeny samostatnou plochou dopravní infrastruktury

a jsou podpořeny směrové a šířkové úpravy těchto komunikací v souladu s příslušnými normami.

Dopravní zatížení komunikace III/1553, která prochází sídlem Ponědraž, je zanedbatelné. Nákladní doprava zajíždí do sídla pouze v případě zásobování, a tudíž nezatěžuje samotné sídlo negativními vlivy z dopravy.

Místní a účelové komunikace nejsou v územním plánu vymezeny vlastní plochou, ale jsou přípustné v rámci všech ploch s rozdílným způsobem využití. Obdobně je možné připustit záměry na vybudování nových komunikací v celém správním území obce, včetně komunikací pro pěší a cyklisty. Všechny zastavitelné plochy je možné připojit ze stávajících komunikací. Řešení dopravní infrastruktury vychází z požadavku na ochranu stávajících komunikací umožňujících bezpečný průchod krajinou včetně propojení jednotlivých sídel.

Podmínka minimálního počtu parkovacích stání na jednu bytovou jednotku vychází z potřeby uspokojit dopravu v klidu v obci tak, aby nebyl stávající dopravní systém zatížen odstavováním a parkováním automobilů v prostoru komunikací III. tříd. Aby nevznikali problémy s nevhodným parkováním automobilů v uličním prostoru obytných zón, byla vytvořena podmínka, že ke každé bytové jednotce musí být zajištěny minimálně dvě parkovací stání pro osobní automobily. Do Ponědraže je zavedena autobusová doprava, která jezdí 3 x denně. Místní občané jsou tedy odkázáni především na vlastní dopravní prostředky.

Přes sídlo Ponědraž není vedena žádná turistická ani cykloturistická stezka či trasa. Žlutá turistická trasa lemuje západní okraj správního území obce Ponědraž po hranici s katastrem Lhota u Dynína. Komunikace pro pěší a cyklisty je možné umisťovat v celém správním území obce v souladu s podmínkami využití území ploch s rozdílným způsobem využití.

Železniční doprava se ve správním území obce přímo neuplatňuje. Nejbližší vlaková stanice Frahelž, na trati Veselí nad Lužnicí – České Velenice je vzdálena necelé 4 km od centra obce Ponědraž.

Vodní ani letecká doprava se ve správním území obce neuplatňuje.

Technická infrastruktura

Obec Ponědraž má vybudovaný vodovod pro veřejnou potřebu z roku 2003, na který je v současnosti napojeno cca 90% trvale žijících obyvatel. Obec nemá vlastní zdroj vody. Zásobní řad je zřízen z vodárenské soustavy JČ, když z Dynína je voda přivedena až do obce Záblatí. Ze Záblatí dále pokračuje do Ponědraže a končí v obci Ponědražka. Zásobní řad je z PVC 110 x 5,3 rozvodné řady z PVC 90. Délka zásobního řadu v úseku Záblatí - Ponědraž je cca 2,0 km, délka rozvodné sítě v Ponědraži je 0,9 km. Provozovatelem vodovodu je ČEVAK a.s.. Zdrojem požární vody v obci je požární nádrž. Systém zásobování je vyhovující a nebude se měnit ani v budoucnu. Kromě běžných oprav a údržby se nepočítá s žádnou významnou investicí.

Dle ZÚR prochází jihozápadní částí správního území obce Ponědraž koridor veřejné technické infrastruktury V23 Vodovod Neplachov – Nová Ves nad Lužnicí, který byl vymezen z důvodu vybudování záměru vodovodního přivaděče v úseku Neplachov – Třeboň (V23/2). Dne 14. 4. 2008 byla povolena stavba vodovodu s názvem „Zásobení Třeboňska pitnou vodou – I. etapa Lomnicko, což je stavební záměr, který odpovídá vymezenému koridoru V23/2. Vzhledem ke skutečnosti, že již byla stavba vodovodu

realizována, není tento koridor vymezen v návrhu územním plánu Ponědraž. V koordinačním výkrese je tento vodovod zobrazen jako stabilizovaný, se zákresem dle aktuálně předaných územně analytických podkladů.

V obci Ponědraž je vybudována nesoustavná kanalizační síť (převážně v akci Z v 70. letech minulého století), na níž je napojeno cca 85 % trvale bydlících obyvatel a cca 80 % rekreantů, z nichž většina má septiky. Nenapojení obyvatelé mají akumulární jímky. Zbývající část obyvatel i rekreantů má septiky s přepadem do povrchových vod. Recipientem je Ponědražský potok. Celkem dvě výusti jsou svedeny do Ponědražského rybníka. Výusti jsou vyvedeny do mokřadního pásu rybníka. V obci se nachází větší producent odpadních vod – zemědělská výroba, rostlinná a živočišná. Podnik likviduje odpadní vody v jímkách a vyváží je na zemědělské pozemky.

S ohledem na velikost této obce není zatím investičně a provozně výhodné budovat centrální čistírnu odpadních vod a novou kanalizační síť pro sídlo Ponědraž. Jednou z možných variant likvidace odpadních vod je napojení obce Ponědraž na plánovanou centrální čistírnu odpadních vod v nedaleké obci Záblatí. Územní plán toto napojení podporuje, a proto také plochy s rozdílným způsobem využití umožňují budování technické infrastruktury. Do doby napojení sídla na centrální čistírnu odpadních vod je tedy možné splaškové vody likvidovat individuálně. U solitérních lokalit jako je Bašta, Kužel a V Běrdáku je možné likvidovat odpadní vody individuálně i po napojení sídla na centrální ČOV, neboť je problematické zajistit ekonomické provedení připojení těchto objektů na centrální ČOV. Projektant zatím doporučuje zachytávat odpadní vody v domovních jímkách s pravidelným odvozem na ČOV. Způsob nakládání s dešťovými vodami přirozeným vsakem je dle územního plánu umožněn a podporován ve všech plochách s rozdílným způsobem využití. Obdobně i zadržování dešťové vody v retenčních nádržích.

Správní území obce Ponědraž není plynofikováno. Do budoucna se neuvažuje o zavedení plynu do obce.

V jihozápadní části katastrálního území vede zvláště vysoké napětí 400 kV. Samotné sídlo je napojeno nadzemním elektrickým vedením z kmenové linky ze směru Dynín – Lomnice nad Lužnicí přes dvě stožárové trafostanice. Koncepce zásobování elektrickou energií respektuje současný stav a nepředpokládá žádné zásadní změny. Je vyhovující i pro případný nárůst spotřeby, např. v důsledku výstavby a konkrétní spotřeby v zastavitelných plochách. Jelikož nelze v tuto chvíli předpokládat konkrétní požadavky na spotřebu elektrické energie, je možno v případě potřeby umístit novou trafostanici včetně vedení odbočky vysokého napětí v příslušných plochách s rozdílným způsobem využití.

Komunikační síť je v obci zajišťována pomocí rozvodu telefonní sítě Telefonica O2, a.s. ze správního území města Třeboň. Nepředpokládají se změny v systému komunikačního vedení.

Koncepce nakládání s odpady vychází ze současného stavu a je vyhovující. Odpadové hospodářství obce je zajišťováno Technickými službami Třeboň a to jednou za čtrnáct dní. Nebezpečný odpad je likvidován formou svozu 1-2x ročně. Kontejnery na tříděný odpad jsou umístěny na dvou místech v obci a současně probíhá pytlový sběr. Kontejnery na bioodpad jsou v obci umístěny od března do října. Skládka ani spalovna se ve správním území obce nenachází.

Projektant přistoupil k možnosti „volného“ umístění technické a dopravní infrastruktury v plochách s rozdílným způsobem využití – bez vymezení samostatných monofunkčních ploch a koridorů – neboť hrozí reálné nebezpečí (v měřítku územního plánu), že stavební záměr po zpracování projektové dokumentace nekoresponduje s vymezeným koridorem či plochou (např. z důvodu existence kvalitnějšího a ekonomičtějšího řešení). Územně plánovací dokumentace – jako rigidní dokument – může velice málo reagovat na rychlé civilizační změny, které s sebou přinášejí projektové práce na stavbách technické a dopravní infrastruktury. Navrhovaný koridor pro umístění veřejné infrastruktury v měřítku 1 : 5000 nemůže, do doby vypracování samostatné projektové dokumentace stavby, nikdy zohlednit všechny vlivy území (přírodní podmínky, investiční náklady, vlastnické vztahy, byrokratická zvláště, atp.), které podmiňují samotné umístění stavby. Tato problematika je velice palčivá při vymezování zejména koridorů pro elektrické vedení, kdy vynaložené náklady na změny územně plánovací dokumentace často přesahují schválený rozpočet obce. Podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití (viz kapitola f) výrokové části) tedy umožňují rekonstrukci, dostavbu nebo novou výstavbu technické a dopravní infrastruktury, která souvisí s obsluhou obce, avšak za předpokladu, že stavební záměry pro veřejnou technickou infrastrukturu nepřekračují místní charakter – tedy nenaplní atributy nadmístnosti uvedených v ZÚR. Pro takové záměry je nutné vymezit monofunkční plochy či koridor, jenž umožní realizaci požadované veřejné technické a dopravní infrastruktury.

Občanské vybavení

Z pohledu uspořádání území a fungování jednotlivých složek obce je nutné si uvědomit, že občanská vybavenost se dělí na dvě kategorie. První je definována v § 2 odst. (1) písm. k) bodu 3. stavebního zákona, jako občanské vybavení veřejné infrastruktury. Do občanského vybavení charakteru veřejná infrastruktura patří stavby, zařízení a pozemky sloužící např. pro vzdělávání a výchovu, sociální služby a péči o rodinu, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva. Druhá kategorie je občanské vybavení charakteru komerční, kdy do této skupiny patří služby nevýrobního charakteru (kadeřnictví, půjčovny, čistírny, fitnesscentrum, atp.), služby a drobná nerušící řemeslná výroba (zahradnictví, kovářství, sklenářství, atp.) pohostinství a ubytovací zařízení (penziony, restaurace, hotely, atp.) maloobchodní prodej (knihkupectví, potraviny, zlatnictví, atp.). Koncepce občanského vybavení je v územním plánu pojímána v rovině veřejné technické infrastruktury. Ostatní občanská vybavenost není vždy zahrnuta do ploch občanského vybavení, ale lze ji umísťovat v souladu s přípustným a podmíněně přípustným využitím ploch s rozdílným způsobem využití (viz kapitola f) výrokové části).

V obci Ponědraž se kromě obecního úřadu nalézají další občanská vybavenost veřejného charakteru jako obchod s potravinami a hostinec. Pro širší nabídku služeb a do obchodních zařízení, škol a zdravotních zařízení dojíždějí obyvatelé obce do blízkého města Lomnice nad Lužnicí, Třeboně, popř. do Veselí nad Lužnicí. Ponědraž, jako klidné venkovské sídlo, nabízí možnost poskytování přechodného ubytování, zejm. v letní sezóně, kdy Třeboňsko ovládá vlna turistiky.

Prioritou ochrany obyvatelstva, která je nedílnou součástí občanského vybavení veřejného charakteru, je vytvářet podmínky pro preventivní ochranu území a obyvatelstva před

potenciálními riziky a přírodními katastrofami v území s cílem minimalizovat rozsah případných škod. Jedná se o:

- ochranu území před průchodem průlomové vlny vzniklé zvláštní povodní;
- zóny havarijního plánování;
- ukrytí obyvatelstva v důsledku mimořádné události;
- evakuace obyvatelstva a jeho ubytování;
- skladování materiálu civilní ochrany a humanitární pomoci;
- vyvezení a uskladnění nebezpečných látek mimo zastavěná území a zastavitelné plochy;
- záchranné, likvidační a obnovovací práce pro odstranění nebo snížení škodlivých účinků kontaminace;
- ochrana před vlivy nebezpečných látek skladovaných v území;
- nouzové zásobování obyvatelstva vodou a elektrickou energií;
- zajištění varování a vyrozumění o vzniklém ohrožení.

Do k.ú. Ponědraž zasahuje ochranné pásmo radiolokačního prostředku RTH Třebotovice a letecký koridor LK TRA 78 Veselí. Ve vymezeném ochranném pásmu a ve zmiňovaném leteckém koridoru lze vydat územní rozhodnutí a povolit novou výstavbu přesahující výškovou hladinu zástavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany ČR.

V obci Ponědraž působí sbor dobrovolných hasičů – sídlo požární zbrojnice je v jižní části návsi.

Požadavky ochrany obyvatelstva v územním plánování se uplatňují jako požadavky civilní ochrany vyplývající z havarijních plánů a krizových plánů, které jsou podporovány obecním zřízením. Veškeré stavební záměry, týkající se ochrany obyvatelstva je možné realizovat v rámci ploch s rozdílným způsobem využití, v souladu s podmínkami využití území přípustného popř. podmíněně přípustného využití území.

Základním doporučením pro občanskou vybavenost v obci (ať už veřejného nebo komerčního charakteru) je podpořit zachování stávajících využití občanského vybavení s možností dalšího rozvoje v rámci ploch s jiným způsobem využití. Důležité je snažit se o zajištění základních služeb v obci a maloobchodní prodej a pohostinství, které přispěje ke zvýšení zaměstnanosti a samostatnosti správního území obce. Nelze zapomínat na podporu rozvoje ploch pro volnočasové aktivity dětí a mládeže, pro sport a rekreaci, a tím zajistit dostatečný prostor pro společenské vyžití obyvatel. Tím budou vytvořeny předpoklady pro možnosti rozvoje tělovýchovy a sportu, rekreace a cestovního ruchu a to nejen v případných monofunkčních plochách občanského vybavení, ale také v rámci přípustného, popř. podmíněně přípustného využití v rámci regulativů ploch s jiným způsobem využití. Jak je již výše uvedeno, mohou být ostatní možnosti občanské vybavenosti součástí ploch s jiným způsobem využití a jejich existence je ošetřena v podmínkách využití konkrétní plochy. Proto může často docházet k prolínání s jiným využitím v území např. v plochách bydlení, kde by měly být nerušící služby a řemesla vítanou změnou v území.

Veřejná prostranství

Dle § 34 zákona č. 128/2000 Sb, o obcích jsou veřejná prostranství všechna náměstí, ulice, tržiště, chodníky, veřejná zeleň, parky a další prostory přístupné každému bez omezení, tedy sloužící obecnému užívání, a to bez ohledu na vlastnictví k tomuto prostoru.

Významná veřejná prostranství jsou v územním plánu vymezena jako plochy veřejných prostranství. Jedná se o centrální návesní prostor Ponědraže s kapličkou a vzrostlou zelení, dále o veřejné prostranství ve východní části sídla při Zlaté stoce. Stávající veřejná prostranství v sídle je nutné kultivovat a pečovat zejména o vzrostlou zeleň těchto ploch. Dále je výhodné v centrálním návesním prostoru kultivovat křižovatku komunikace III/1553 za kapličkou, které je v současnosti tvořeno zpevněným asfaltovým povrchem.

Doplnění systému veřejných prostranství charakteru veřejné zeleně se navrhuje v rozvojových plochách Z1 a Z2, které navazují na stávající skelet veřejných prostranství v sídle.

Veřejná prostranství napomáhají zlepšit prostupnost sídla, jelikož jejich součástí může být i pozemní komunikace. Minimálně pěší propojení je vhodné zachovat ve východní části sídla při Zlaté stoce, od areálu rybářství směrem na jih sídla tak, aby byla zokruhována komunikace vedoucí po břehu Ponědražského rybníka.

Kvalitní veřejná prostranství by však měla být nedílnou součástí všech rozvojových ploch. Proto lze nová veřejná prostranství umisťovat také v ostatních plochách s jiným způsobem využití zejména v plochách bydlení, kdy význam bude odpovídat velikosti a potřebám konkrétní plochy. Stejně jako u systému sídelní zeleně je nutno zachovat a zkvalitňovat hlavní prvky systému a vhodně je propojit s aktivním odpočinkem obyvatel. Při uplatňování zeleně zejména na veřejných prostranstvích je výhodné upřednostňovat především původní druhy rostlin odpovídající přírodním podmínkám.

Výhodné je udržovat travní pásy na přechodu mezi jednotlivými urbanizovanými složkami sídla (mezi silnicí a zástavbou, chodníkem a budovou, atp.) jelikož zajišťují vsakování vody z dešťových srážek do půdy.

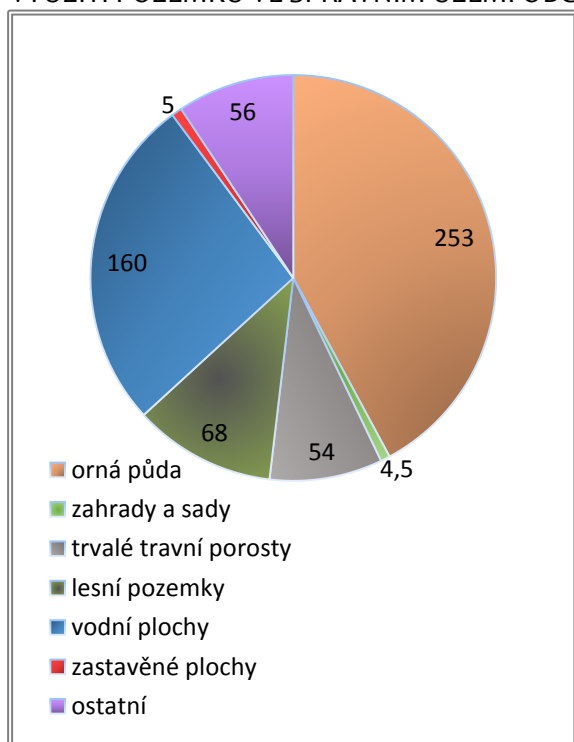
j) 6. odůvodnění koncepce krajiny

Koncepce uspořádání krajiny a krajinný ráz

Obec Ponědraž leží v severní části Třeboňska, kde je krajina silně ovlivněna četnými vodními plochami v rovinaté rybniční krajině. Dle charakteristik krajinného rázu leží správní území obce Ponědraž na pomezí Borkovické pánve (CHACK 01) a Středního toku Lužnice (CHAKC 02). Krajina kolem Ponědraže je velkého měřítká, kdy kompaktní sídlo je obklopeno velkými lány polí s malým podílem lesů a velkým podílem vodních ploch.

Katastrální území Ponědraž se rozkládá v oblasti povodí řeky Lužnice a také náleží do dílčího povodí Ponědražského potoka. Středem správního území protéká Zlatá stoka, která ovlivňuje celý hydrologický režim této krajiny, a na kterou je napojena Třeboňská rybniční soustava. Charakteristický obraz Ponědraže je tvořen velkou vodní plochou Ponědražského rybníka s navazujícími mokřadními společenstvy a bohatým litorálním pásmem.

VYUŽITÍ POZEMKŮ VE SPRÁVNÍM ÚZEMÍ OBCE PONĚDRAŽ [ha]



Celé katastrální území Ponědraž se nachází v Chráněné oblasti přirozené akumulace vod Třeboňská pánev, vyhlášená nařízením vlády 85/1981 Sb. o chráněných oblastech přirozené akumulace vod Chebská pánev a Slavkovský les, Severočeská křída, Východočeská křída, Polická pánev, Třeboňská pánev a Kvartér řeky Moravy. Na správní území obce okrajově zasahuje ochranné pásmo vodního zdroje Dolní Bukovsko, Týn nad Vltavou, Jindřichův Hradec.

Správní území obce Ponědraž náleží do zemědělsky intenzivně využívané krajiny, která se formovala v průběhu druhé poloviny 20. století v okolí Dynína, Mazelova a Neplachova. Pedologicky se však jedná o lokalitu s kyselými kambisoly a pseudogleji, které mají průměrné zemědělské výnosy. Tomu odpovídají také třídy ochrany vycházející z klasifikace BPEJ, kdy převážná část správního území obce leží na půdách ve III. a IV. třídě ochrany zemědělského půdního fondu.

GEOGRAFICKÁ PŘÍSLUŠNOST

Klimatická oblast:	mírně teplá – teplá (MT6 a MT10 dle Quitta) - ø roční teplota: 8 °C, - ø roční srážky: 600 - 700 mm - ø délka trvání souvislé sněhové pokrývky: 50-60 dní s maximem 20-30 cm - převládající větry: západní a jihovýchodní
Geomorfologická klasifikace	systém – Hercynská oblast provincie – Česká vysočina subprovincie – Česko-moravská soustava oblast – Jihočeská pánev celek – Třeboňská pánev

	podcelek – Lomnická pánev
Nadmořská výška:	rozmezí od 420 – 436 m n. m.
Horninové typy:	kvarterní horniny (hlíny, spraše, písky, štěrky) neogén (písky, jíly, štěrky, slepence) mezozoické horniny (pískovce, jílovce)
Půdní typy:	- pseudogleje – pelické - pseudogleje – modální - gleje - modální - kambizemě - kyselé
Třídy ochrany ZPF a BPEJ	II. třída ochrany ZPF BPEJ - 72210 III. třída ochrany ZPF BPEJ – 72212, 76401, 75201 IV. třída ochrany ZPF BPEJ – 75301 V. třída ochrany ZPF BPEJ – 76701

Na celém katastrálním území Ponědraž se rozkládá zvláště chráněné území v podobě Chráněné krajinné oblasti Třeboňsko. Na území obce Ponědraž zasahuje II. a III. zóna CHKO Třeboňsko. II. (nárazníková) zóna slouží jako ochranná zóna eliminující negativní vlivy okolního území na zónu centrální. Zde je možno realizovat jen takovou činnost, která neohrozí zónu centrální (která se však na území obce nenalézá). V této zóně bývají obvykle umístěny výzkumné lokality, experimentální území či území sloužící k restaurování degradovaných ekosystémů. III. (přechodová) zóna CHKOT slouží k ochraně centrální zóny před vnějšími vlivy, regulační opatření v ní jsou mírnější než v zóně nárazníkové (téměř celé katastrální území obce).

Jelikož je území CHKOT totožné s územím zařazeným do programu UNESCO – Člověk a biosféra, náleží většina katastrálního území Ponědraž do Biosférické rezervace Třeboňsko. Území skýtá mimořádně zachovalé přírodní hodnoty ve člověkem kultivované krajině. Na mnoha místech lze dosud hovořit o harmonické krajině, kde jsou lidské aktivity v určité rovnováze s přírodou. Management tohoto území by tedy měl být založen na rovnocenné, komplexní spolupráci vědců přírodovědných i společenských oborů, ochránářských i rozvojových skupin, zástupců státní správy a samosprávy a také místního obyvatelstva.

Správní území obce zasahuje evropská soustava chráněných území NATURA 2000. Jedná se o Ptačí oblast Třeboňsko a Evropsky významnou lokalitu Třeboň. Předmětem ochrany v ptačí oblasti Třeboňsko jsou populace těchto druhů ptáků - volavka bílá, kvakoš noční, čáp černý, orel mořský, včelojed lesní, moták pochop, rybák obecný, kulíšek nejmenší, sýc rousný, lelek lesní, ledňáček říční, žluna šedá, datel černý, strakapoud prostřední, skřivan lesní, slavík modráček, husa velká, kopřivka obecná, lžičák pestrý a jejich biotop. Cílem ochrany ptačí oblasti je zachování a obnova ekosystémů významných pro druhy ptáků, pro které je oblast vyhlášena, v jejich přirozeném areálu rozšíření a zajištění podmínek pro zachování populací těchto druhů ve stavu příznivém z hlediska ochrany. Evropsky

významná lokalita Třeboň (SZ obce – Hliníř - Ponědražka, SV - Nadějská soustava) je významná z hlediska výskytu brouků tesaříka obrovského a páchníka hnědého vázaných na staré dubové porosty. Pro ochranu těchto hodnot je vhodné nechávat v daných lokalitách i stabilizovaná mrtvá torza dubů.

Ve správním území obce Ponědraž nejsou vyhlášena žádná maloplošně zvláště chráněná území. Nenacházejí se zde ani žádné památné stromy. Nejsou zde registrovány ani žádné významné krajinné prvky.

Při návrhu koncepce krajiny a urbanistické koncepce projektant vycházel ze všech skutečností, které jsou popsány výše, a které charakterizují tuto krajinu. Koncepce uspořádání krajiny je tedy orientována zejména na zachování krajinářské hodnoty a na ochranu všech přírodních, kulturních a historických hodnot. Územní plán chrání všechny významné krajinné prvky ze zákona (dle § 3, odst. (1) písm. b. zákona č. 114/1992 Sb. o ochraně přírody a krajiny, v platném znění), tj. lesy, vodní toky, rybníky. Dále vymezuje územní systém ekologické stability jako soubor všech přírodě blízkých ekosystémů podporujících přirozený genofond krajiny, ekologickou stabilitu krajiny a migraci živých složek v krajině. Podstatně přispívá k ochraně krajinného rázu, a to zejména vyhledáním, popsáním a vymezením všech hodnot v krajině, jenž musí být respektovány při veškerých změnách v území. Koncepce uspořádání krajiny je prioritně orientována na zachování ekologicky stabilnějších částí kulturní zemědělsky využívané krajiny. Tomu odpovídají také stanovené podmínky pro využití jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití v nezastavěném území.

Ve volné krajině jsou umožněny změny druhů pozemků např. zatravňování, zalesňování, vytváření vodních ploch a mokřadů, ale vždy za splnění k tomu uvedených podmínek tak, aby nebyla zhoršena ekologická stabilita a ekologické vazby v krajině. Rovněž je umožněno za dodržení zákonných podmínek umístění polních hnojišť a komunitní kompostování. Komunitní kompostování definuje § 10a odst. 1 zákona č. 185/2001 Sb., ve znění pozdějších předpisů. Komunitním kompostováním se rozumí systém sběru a shromažďování rostlinných zbytků z údržby zeleně a zahrad na území obce, jejich úprava a následné zpracování na zelený kompost. Zeleným kompostem se rozumí substrát vzniklý kompostováním rostlinných zbytků. V žádném případě se nejedná o skládky zejména domovního odpadu, ale ani ničeho jiného.

V koncepci krajiny je zdůrazněna možnost celkové revitalizace malých vodních toků a malých vodních nádrží v krajině. V krajině je také podporován vznik opatření vedoucí k přirozenému zadržování vody v krajině (rybníky, mokřady, tůňe,...), napomáhající pozvolnému vsaku dešťových vod do půdy a následně do horninového prostředí.

Ve volné krajině je důležité zachování prostupnosti či průchodnosti krajiny. Snížení prostupnosti a průchodnosti krajiny má negativní vliv na ekologii krajiny i na její rekreační využití. Úkolem tohoto územního plánu je nepodporovat snižování průchodnosti krajiny, které je způsobováno velkokapacitním zemědělstvím a nevhodným umístěním liniových staveb, tvořící krajinné bariéry (např. zvětšování honů, odstraňování tradičních krajinných prvků, zánik cestní sítě, budování velkých oplocených celků, umístění nepotřebné technické a dopravní infrastruktury). Podobné rušivé prvky narušují prostorové a funkční vztahy v krajině a přetvářejí tak specifický charakter krajiny. Narušení tradičních ekologických a provozních vazeb a hodnot krajinného rázu způsobuje pokles atraktivity

krajiny z hlediska uživatele (lidé i živočichové), to má za důsledek pokles biodiverzity a rekreačního využívání krajiny. V krajině je proto možné, z tohoto hlediska, umisťovat pouze drobné stavby jako např. dočasné oplocenky při výsadbě lesa nebo mimo lesní pozemky dočasné ohrazení pro pastvu dobytka (např. formou elektrických ohradníků nebo jednoduchých dřevěných ohrazení). Obdobně je nepřipustné umisťovat stavby mobilních domů, chat a podobných příbytků, které jsou v rozporu se základním posláním CHKOT a krajinným rázem území. Koncepce uspořádání krajiny zde vychází z nejnovějších zkušeností uplatňování územních plánů a rozhodování v území. Zejména dotčené orgány uvítají, když územní plán zdůrazní své priority vztahující se k ochraně nezastavěného území. Snahy o jeho využití graduji, a proto je nutné zdůraznit, že zastavování a zaplocování krajiny (byť skryté), je od samého počátku v rozporu s koncepcí uspořádání krajiny a tudíž nepřipustné. Samotná ustanovení jsou natolik výmluvná, že se lze při rozhodování v území o ně účinně opřít. Tyto priority jsou následně promítnuty také do podmínek využití jednotlivých ploch. Vzhledem k četným přírodním a kulturním hodnotám v území je zakázáno v nezastavěném území i umisťovat výroby elektrické energie, jako větrné, vodní a sluneční elektrárny. Omezení výše uvedených staveb bylo do výrokové části územního plánu zahrnuto ve veřejném zájmu z důvodu ochrany přírody a krajiny, ochrany krajinného rázu a všech hodnot území, jako základní předpoklad ekologicky vyvážené a fungující krajiny, která je v současnosti velice atraktivní pro své obyvatele a uživatele.

Projektant při stanovování koncepce uplatnil obecné požadavky na vymezení ploch dle § 3 odst. 1 vyhlášky č. 501/2006 Sb., kde je uvedeno, že územním plánem se území člení na plochy, které se s přihlédnutím k účelu a podrobnosti popisu a zobrazování v územním plánu vymezují zpravidla o rozloze větší než 2 000 m². Je nutno zdůraznit, že při tvorbě územního plánu je důležité nezaměňovat pozemky a plochy. Plochy nelze v žádném případě ztotožnit s druhy pozemků. Proto např. menší vodní plochy, byť vedené v katastru pozemků jako druh pozemku „vodní plocha“, nemusí být v hlavní výkrese zobrazeny jako plochy vodní a vodohospodářské (s vodohospodářskou funkcí), ale jsou součástí jiné funkční plochy (např. zemědělské, smíšené nezastavěného území, veřejné prostranství, přírodní, lesní), v jejichž podmínkách pro využití není popřena existence stávajících vodních ploch včetně jejich údržby. Tyto drobné vodní plochy jsou pak zobrazeny pouze informativně v koordinačním výkrese. Ani v tomto případě se nejedná o samostatnou plochu s vlastními podmínkami využití, ale pouze o informativní jev. Pro odlišení od ploch vodních a vodohospodářských, které jsou druhem plochy s rozdílným způsobem využití dle vyhlášky č. 501 s vlastními podmínkami využití, jsou v koordinačním výkrese zobrazeny vodní plochy jako faktické využití území zobrazeny odlišnou značkou „vodní plocha“ v části nazvané limity využití území a další limitující skutečnosti. Stejným způsobem jsou zobrazeny „pouze“ v koordinačním výkrese také drobné vodní toky, které jsou jinak součástí ploch s jiným způsobem využití. Toto pojetí také odpovídá definici a smyslu koordinačního výkresu, kdy koordinační výkres zahrnuje mimo jiných důležitá omezení v území zejména limity využití území.

Plochy změn v krajině

Plochy změn v krajině nejsou územním plánem navrhovány.

Územní systém ekologické stability

Jednou z hlavních krajinných složek, tvořící kostru ekologické stability, je územní systém ekologické stability (ÚSES). Jedná se o vzájemně propojený soubor přirozených i

pozměněných, avšak přírodě blízkých ekosystémů, které udržují přírodní rovnováhu, jehož hlavním účelem je posílit ekologickou stabilitu krajiny zachováním nebo obnovením stabilních ekosystémů a jejich vzájemných vazeb. Dle zákona č. 114/1992 Sb. o ochraně přírody a krajiny, v platném znění, je územní systém ekologické stability součástí obecné ochrany přírody. Jeho cílem je mj. udržování přírodní rovnováhy v území. Vytváření ÚSES je veřejným zájmem. Na úrovni územního plánování (stavební zákon č. 183/2006, v platném znění) je ÚSES limitem využití území. Nabytím účinnosti ÚPD se vymezený ÚSES stává závazným.

Prvky územního systému ekologické stability nemají samostatné podmínky využití území, jelikož prvek ÚSES je vymezen na ploše s rozdílným způsobem využití, jejíž podmínky využití území nejvíce vystihují charakter skutečného využívání krajiny. Na prvky ÚSES je tedy nahlíženo obdobně jako na hodnoty území nebo jakoukoli jinou limitující skutečnost (limit využití území). Prvky ÚSES jsou v územním plánu vymezeny v území, které mají vyšší ekologickou stabilitu (biodiverzitu) než okolní krajina a představují přírodě blízké ekosystémy, jejichž ochranu zajišťuje orgán ochrany přírody dle § 77 odst. 2 zákona č. 114/1992 Sb. o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů.

Vymezení ÚSES v ÚP Ponědraž bylo provedeno na základě následujících podkladů:

- ZÚR Jihočeského kraje ve znění 1., 2., 3. a 5. aktualizace,
- 4. Úplná aktualizace ÚAP ORP Třeboň,
- Plán ÚSES obce Ponědraž (Gergel, Bureš, 2001)
- ÚP sousedních obcí – ÚP Záblatí (UPLAN, s.r.o., 2016), ÚP Dynín (UPLAN, s.r.o., 2017), ÚP Ponědražka (UA Projekce, 2015), ÚP Val (Ing. arch. Jan Stach, 2012), ÚP Frahelž (Projektový atelier AD, 2003), ÚP Lomnice nad Lužnicí (Ing. arch. Zdeněk Urbance, 2016).
- Doplnující průzkumy a rozborů pro nový ÚP Ponědraž (Městský úřad Třeboň, 2016)
- Metodika vymezení ÚSES (Bínová, Culek a kol., 2017),
- Metodická pomůcka: Věstník MŽP č. 8/2012,
- Mapování přírodních biotopů (AOPK ČR), Katalog biotopů České republiky (AOPK ČR, 2010),
- Typologická mapa ÚHÚL,
- katastrální mapa,
- aktuální stav v území.

Pro ÚP Ponědraž jsou závaznou nadřazenou ÚPD ZÚR Jihočeského kraje ve znění aktualizace č. 1-3 a č. 5. Problematiky ÚSES se potom nejvíce týká 1. Aktualizace ZÚR, která významněji upravila vymezení nadregionálního a regionálního ÚSES, a to mj. na základě aktualizovaného krajského generelu ÚSES nebo aktualizace vymezení nadregionálních biocenter (Ekotoxa, 2011). Provedené změny ÚSES se však nedotýkají obce Ponědraž.

Pro obec Ponědraž byl v roce 2001 zpracován Plán ÚSES (Gergel, Bureš, 2001). Z tohoto podkladu bylo při vymezení ÚSES v ÚP vycházeno. Tento oborový dokument je též v souladu s koncepcí regionálního ÚSES zakotvenou v ZÚR. Obec Ponědraž v současné době nemá platnou ÚPD. Závazné vymezení ÚSES na lokální a potažmo regionální úrovni tak nebylo prozatím provedeno. V katastrálním území Ponědraž současně nejsou zpracovány ani komplexní pozemkové úpravy. Pouze v sousedním katastru Lhota u Dynína byly v roce 2016 pozemkové úpravy zahájeny, tato skutečnost je však ve vztahu k ÚP Ponědraž

považována za irelevantní. Platný ÚP Dynín do tohoto prostoru nevymezuje žádnou větev ÚSES a vzhledem k čistě zemědělskému charakteru této části území toto nečiní ani ÚP Ponědraž. Budou-li však na území obce Ponědraž pozemkové úpravy v budoucnosti zpracovány, lze provést další zpřesnění vymezeného ÚSES.

Vzhledem ke skutečnosti, že ÚSES je vzájemně propojený soubor (systém) přírodních, ale i člověkem pozměněných struktur, bylo nezbytné při jeho vymezení zohlednit stav ÚSES v ÚP sousedních obcí. Tím bylo docíleno vzájemné provazby.

Vymezení ÚSES bylo dle potřeby přizpůsobeno katastrální mapě. Současně bylo přihlédnuto k mapování biotopů prováděné AOPK ČR a aktuálnímu stavu v území.

Minimální prostorové parametry pro jednotlivé skladebné části jsou:

- regionální biokoridory – min. šířka je 40 m pro mokřadní ekosystémy,
- lokální biocentra – pro všechna společenstva 3 ha,
- lokální biokoridory – pro všechna společenstva je max. délka stanovena na 2 km, šířka min. 20 m pro mokřadní (hydrická) společenstva.

Některé vymezené skladebné části dosahují větších rozměrů, nežli jsou minimální prostorové parametry (viz výše). V minimálních prostorových parametrech by měly být vymezovány především neexistující (nefunkční) části ÚSES. Neplatí to tedy na skladebné části existující (funkční), které mohou dosahovat větších velikostí. V žádném případě tyto skladebné části nelze zmenšovat na hodnotu minimálních prostorových parametrů.

Jako funkční jsou poté hodnoceny takové skladebné části ÚSES, které dosahují alespoň minimálních prostorových parametrů (nebo větších), disponují vyšší ekologickou stabilitou, a kde není způsob využití území v kolizi s funkcemi ÚSES (zpravidla jde o nezastavěné území tvořené lesy, loukami, vodními plochami, nelesní vegetací apod.). Nicméně i v těchto případech je nutné ekologickou stabilitu a biodiverzitu dále zvyšovat odpovídajícím managementem, který povede k dosažení přirozené druhové vegetační skladby. Takřka všechny skladebné části ÚSES na území obce Ponědraž jsou hodnoceny jako funkční.

Jako částečně funkční jsou hodnoceny takové skladebné části, v kterých se nacházejí ekologicky stabilní plochy, ale současně též plochy ekologicky nestabilní (např. orná půda nebo zastavěné plochy). Ekologicky nestabilní plochy bude nezbytné formou změny využití území nově založit, je-li to vzhledem k charakteru území možné. Jedinou skladebnou částí, jejíž funkčnost je negativně ovlivněna, je regionální biokoridor RBK 479 v úseku procházejícím urbanizovaným územím Ponědraže. Zde regionální biokoridor nedosahuje minimálních šířkových prostorových parametrů. Jeho vymezení zde bylo přizpůsobeno aktuálnímu stavu v území.

Jednotlivé skladebné části jsou číslovány vzestupnou číselnou řadou. Skladebné části nadmístního významu ze ZÚR přebírají kódování z této dokumentace.

POPIS NAVRŽENÉ KONCEPCE

Řešené území se vyznačuje zvýšenou koncentrací přírodních hodnot. Celá obec Ponědraž je součástí CHKO Třeboňsko (převážně III. zóna CHKO, okrajově II. zóna CHKO), niva řeky Lužnice je součástí soustavy Natura 2000 – EVL Nadějská soustava (předmět ochrany páchník hnědý a vydra říční), lesy na severním okraji území jsou součástí EVL Hliníř-Ponědražka (předmět ochrany přirozená dystrofní jezera a tůň, přechodová rašeliniště a

třasoviště, lokalita čolka velkého). Většina území obce je dále součástí ptačí oblasti Třeboňsko (předmět ochrany populace volavky bílé, kvakoše nočního, čápa černého, orla mořského, včelojeda lesního, motáka pochopa, rybáka obecného, kulíška nejmenšího, sýce rousného, lelka lesního, ledňáčka říčního, žluny šedé, datla černého, a dalších a jejich biotopy). V případě obce Ponědraž je vodní plochou největšího významu Ponědražský rybník, který je biotopem řady druhů vodních ptáků. Ponědražský rybník a rybník Nový u Frahelže jsou zařazeny na seznam lokalit mokřadů mezinárodního významu – Třeboňské rybníky (vyhlášeny Ramsarskou úmluvou). Obecně lze konstatovat, že nejcennější přírodní lokality jsou vázány na rybníční soustavu a síť vodních toků včetně jejich niv. S přihlédnutím k prováděnému mapování biotopů lze plochy stojatých vod charakterizovat jako biotopy s vegetací přirozeně eutrofních a mezotrofních vod (tj. s vegetací ponořených nebo plovoucích vodních rostlin, někdy zakořeněných do rybníčního dna či mrtvých ramen řek). Nivní louky jsou poté nejčastěji biotopy aluviálních psárkových luk nebo pcháčkových luk (tj. vlhkých zaplavovaných luk v říčních a potočních nivách), méně často mezofilních ovsíkových luk. Vegetační lemy okolo vodních ploch tvoří biotopy keřových porostů mokřadních vrbin, někdy doprovázených porosty eutrofních rákosin stojatých vod (tj. vegetace rybníčních litorálů – jejich mělká pobřeží nebo zamokřených terénních sníženin). Vegetační doprovod je místy součástí PUPFL (hospodářské lesy) s převládajícím zastoupením borovice, do borových porostů jsou někdy přimísены porosty smrku, dubu či dalších listnáčů. Jde zpravidla o biotopy vlhkých acidofilních doubrav nebo subkontinentálních borových doubrav (tj. porostů na kyselých a chudších půdách porostlých nejčastěji borovicemi nebo duby). U řeky Lužnice jsou lesní porosty častěji tvořeny listnatými dřevinami. Jde o biotopy údolní jasano-olšových luk nebo biotopy tvrdého luhu nížinných řek (tj. lesy ve vlhkých nivách řek často tvořené olšemi, duby, jasanem či jilmy).

Severozápadní část obce je poté intenzivně zemědělsky využívána, je tvořena většími bloky orné půdy, ekologická stabilita území je zde proto nižší.

Návrh ÚSES je na značné části obce předurčen ZÚR Jihočeského kraje. Tato dokumentace do řešeného území vymezuje tři větve regionálního ÚSES. Ty jsou ve všech případech vázány na mokřadní (hydrické) ekosystémy tvořené především vodními toky a jejich nivami nebo litorálními pásmy stojatých vod rybníků.

Regionální biokoridor RBK 479 je vázána na antropogenní vodní tok Zlatou stoku, na západě území též na Ponědražský potok, břehové porosty obou vodotečí a místy na blízké luční porosty. Prochází urbanizovaným územím obce Ponědraž, kde je jeho funkčnost omezena. Zlatá stoka neprotéká Ponědražským rybníkem, protéká však v jeho těsné blízkosti, vlhkomilná společenstva obou vodních fenoménů jsou proto vzájemně propojena (Ponědražským rybníkem protéká Ponědražský potok). A to především třemi vloženými lokálními biocentry LBC 1 – LBC 3 vymezenými do břehových partií Ponědražského rybníka (součástí biocenter jsou zejména litorální pásmo Ponědražského rybníka, vegetační lem tvořený břehovou vegetací, navazující sukcesní vegetace včetně blízkých vlhkých luk). V širších souvislostech biokoridor propojuje rašeliníště u Horusického rybníka na severu (součást nadregionálního biocentra NBC 2006) a záblatské louky u Záblatského rybníka na západě (součást regionálního biocentra RBC 682 V Panských). Ani jedno z těchto biocenter na území obce Ponědraž nezasahuje.

Regionální biokoridor RBK 480 je vymezen v prostoru soustavy pěti menších rybníků Nový u Frahelže, Blatný, Polný, Perklas a Polník, které jsou propojeny drobnými bezejmennými

potoky. Biokoridor je vázán též na blízké vlhké louky. Rybník Perklas je poté vymezen jako vložené lokální biocentrum LBC 4. Biokoridor propojuje stanoviště vázaná na Zlatou stoku (RBK 479) a řeku Lužnici (RBK 477).

Regionální biokoridor RBK 477 je vázán na řeku Lužnici, její širokou nivu, jejíž součástí jsou fragmenty původního říčního koryta, lužní lesy, vlhké louky a bujná břehová vegetace. Biokoridor prochází obcí Ponědraž pouze okrajově, a to na východě. Je do něj v prostoru rybníka Rod vloženo regionální biocentrum RBC 686, která ale již leží mimo obec Ponědraž.

Lokální ÚSES je obdobně jako ÚSES regionální vázán na vlhkomilná společenstva, a to na břehové partie Ponědražského rybníka. Regionální ÚSES je doplněn pouze jednou větví lokálního ÚSES, biokoridorem LBK 6 do něhož je vloženo jedno lokální biocentrum LBC 5 (v prostoru rybníční zátoky u samoty Kužel). LBK 6 obepíná Ponědražský rybník z jihu a východu a propojuje tak regionální biokoridory RBK 479 a RBK 480.

Lokální úroveň ÚSES je nespojitě doplněna interakčními prvky IP 7 – IP 11, ty jsou vymezeny zpravidla v plochách dochovaných fragmentů nelesní zeleně a zejména břehových porostů Ponědražského rybníka, které nejsou součástí žádného biocentra nebo biokoridoru.

ODŮVODNĚNÍ VYMEZENÍ JEDOTLIVÝCH SKLADEBNÝCH ČÁSTÍ ÚSES

RBK 479, LBC 1, LBC 2, LBC 3: Regionální biokoridor RBK 479 byl v území vymezen dle ZÚR a dále zpřesněn, a to včetně vložených lokálních biocenter, jejichž polohu předurčuje krajský generel ÚSES (LBC 1, LBC 3). RBK 479 je při průchodu urbanizovaným územím obce Ponědraž přizpůsoben aktuálnímu stavu v území, vzhledem k stísněným podmínkám (lokalita u zemědělského areálu a u místa souběhu Zlaté stoky s místní komunikací) zde nedosahuje minimálních šířkových prostorových parametrů. To však není prohrěškem vůči metodickým principům vymezování ÚSES, neboť v zastavěných územích tyto parametry často nelze splnit. Biokoridor byl vymezen tak, nezasahoval do jednotlivých stavebních objektů a současně se v maximální možné míře vyhýbal dalším bariérám v území (např. oploceným pozemkům). V daném úseku je jedním z úkolů biokoridoru ochrana stávající břehové vegetace kolem Zlaté stoky a blízkých nezastavěných ploch před nepříznivými antropogenními vlivy, zejména výstavbou. Tyto plochy jsou důležité pro funkci ÚSES a podporují migrační funkci Zlaté stoky, jakožto biokoridoru. Biocentrum LBC 2 bylo do této větve regionálního ÚSES nově přidáno, a to z důvodu dodržení minimálních prostorových parametrů pro dílčí úseky regionálních biokoridorů. RBK 479 byl na severním okraji obce, v místě přechodu do sousední obce Ponědražka upraven tak, že část toku Zlaté stoky byla z důvodu vhodnějších prostorových poměrů zařazena do regionálního biokoridoru a nikoliv do vloženého lokálního biocentra, které se nachází těsně za hranicí obce Ponědraž v místě bezejmenné vodní plochy.

RBK 480, LBC 4: Regionální biokoridor RBK 480 byl v území vymezen dle ZÚR a dále zpřesněn, a to včetně vloženého lokálního biocentra LBC 4, jehož polohu předurčuje krajský generel ÚSES.

RBK 477: Regionální biokoridor RBK 477 byl v území vymezen dle ZÚR a dále zpřesněn

LBK 6, LBC 5: Větev lokálního ÚSES byla vymezena dle Plánu ÚSES z roku 2001, do biokoridoru LBK 6 však bylo vloženo jedno lokální biocentrum z důvodu dodržení minimálního délkového prostorového parametru pro lokální biokoridory.

Prostupnost krajiny

Systém komunikací zejména účelových, které navazují na hlavní cestní síť v území je z hlediska prostupnosti krajiny vyhovující. Je nutno zachovávat stávající pěšiny a cesty a respektovat tato propojení v zastavitelných plochách. Důležité je také zachování záhumních cest a přístupů na zemědělské a lesní pozemky. Všechny cesty, pěšiny, účelové a místní komunikace je nutno udržovat a zlepšovat s ohledem na jejich význam. Je nutno zachovávat propustnost a přístupnost krajiny a nezamezovat toto oplocením či jinými trvalými překážkami, jak již bylo popsáno výše.

Protierozní opatření a ochrana před povodněmi

Z hlediska větrné a půdní eroze není, dle dat Výzkumného ústavu meliorací a ochrany půd (VÚMOP), správní území obce Ponědraž erozí výrazně ohroženo. Území je součástí lokality střední třídy náchylnosti vzniku svahových nestabilit. Zvýšená vodní eroze zde nebyla prokázána. Koryto Ponědražského potoka je vedeno v lesním porostu a dochází zde k přírodnímu meandrování potoka, jenž nezpůsobuje zásadní škody na majetku vlastníků přilehlých pozemků. Obdobně je tomu i u Zlaté stoky.

Na katastrálním území Ponědraž je evidována aktivní zóna záplavového území, a to v místě soutoku Lužnice s Ponědražským potokem. V dané lokalitě nenajdeme žádné rekreační objekty. Riziko povodňové vlny hrozí pouze v případě vzedmutí hladiny Ponědražského rybníka, či protržením nedalekého Záblatského rybníka s rozlohou 310 ha.

Z hlediska ochrany obce před přívalovými dešti projektant doporučuje upravit způsob hospodaření na zorněných pozemcích v blízkosti zastavěného území ve smyslu ust. § 27 vodního zákona s důrazem na správné umístění vhodných kultur, vhodný způsob obdělávání a snížení podílu erozně náchylných plodin. Zdůrazňujeme také důležitost zatravnění břehových pásů vodních ploch a toků. V krajině je také podporován vznik opatření vedoucích k přirozenému zadržování vody v krajině (rybníky, mokřady, tůně,...), napomáhající pozvolnému vsaku dešťových vod do půdy a následně do horninového prostředí.

Rekreace

Rekreace na Třeboňsku má výrazně sezónní charakter (jednovrcholová rekreační sezóna), největší počet návštěvníků je v době letních prázdnin. V posledních letech však začíná narůstat návštěvnost též v měsících květen a září. Rovinatý charakter krajiny láká spíše cyklisty, než pěší turisty. Samotná obec není pro turisty tolik zajímavá, jako okolní sídla (Lomnice nad Lužnicí, Mazelov, atp.) s výjimkou obecní hospůdky, která je tradiční osvěžovnou cykloturistů v letních měsících. Velkým turistickým lákadlem podzimu je klasický výlov Ponědražského rybníka pořádaný Rybářstvím Třeboň.

Dobývání ložisek nerostných surovin

V katastrálním území Ponědraž se nachází výhradní bilancované ložisko nerostných surovin Val (psamity a štěrk), na kterém je vyhlášen také dobývací prostor. V okolí ložiska je vyhlášeno chráněné ložiskové území Ponědražka. Organizace zajišťující management ložiska je Českomoravský štěrk, a. s., Mokrá.

V současné době se nepočítá s otvírkou netěženého ložiska Val, a proto územní plán nenavrhuje plochy těžby na území vymezeného dobývacího prostoru. Tímto je koncepčně navázáno také na sousední správní území obce Ponědrážka, kde ložisko Val také není vymezeno jako plochy těžby.

j) 7. odůvodnění ploch dle způsobu využití

V úvodu této kapitoly je odkázáno na obecné požadavky na vymezení pozemků a umístování staveb na nich dle § 20 odst. 1 vyhlášky 501/2006: "V souladu s cíli a úkoly územního plánování a s ohledem na souvislosti a charakter území je obecným požadavkem takové vymezení pozemků, stanovování podmínek jejich využívání a umístování staveb na nich, které nezhoršuje kvalitu prostředí a hodnotu území." Tuto problematiku, zejména zhodnocení nezhoršení kvality prostředí, pohody bydlení a hodnot území, nelze postihnout v celostním koncepčním dokumentu, jakým je územní plán, kdy nejsou známi konkrétní záměry na využití území. Přípustnost konkrétního stavebního záměru dle jednotlivých podmínek využití probíhá v konkrétním řízení a nelze jej a priori stanovit v územním plánu. Stavební záměr hodnotí správní úřad s přihlédnutím ke všem dostupným důkazům (včetně argumentace žadatele). Přípustnost stavebního záměru se vyvozuje z právních předpisů i z individuálního posouzení různých hodnotových hledisek podle úkolů veřejné správy v příslušných oblastech (např. ochrana přírody a krajiny, ochrana veřejného zdraví, ochrana zemědělského půdního fondu, obrana státu, rozvoj veřejné dopravní a technické infrastruktury apod.).

Možnosti využití jednotlivých ploch jsou dostatečně široké a je nutno je využívat vždy s přihlédnutím ke konkrétním podmínkám v území. 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. Pokud se objeví záměr, který není vyjmenován v těchto případech ani není možno ho přiřadit k žádnému stanovenému využití, musí se zohlednit, ke kterému využití má nejbližší, a zda je v souladu či v rozporu s hlavním využitím plochy.

Vymezování a zobrazování ploch v grafické části probíhalo v souladu s požadavky stavebního zákona a jeho právních předpisů. § 3 vyhlášky č. 501/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů stanovuje obecné požadavky na vymezení ploch. Odstavec 1 „K naplňování cílů a úkolů územního plánování (§ 18 a 19 stavebního zákona) a s ohledem na rozdílné nároky na prostředí se území člení územním plánem na plochy, které se s přihlédnutím k účelu a podrobnosti popisu a zobrazování v územním plánu vymezují zpravidla o rozloze větší než 2 000 m².“ Odstavec 3 „Plochy s rozdílným způsobem využití se vymezují s ohledem na specifické podmínky a charakter území zejména z důvodů omezení střetů vzájemně neslučitelných činností a požadavků na uspořádání a využívání území.“ S odkazem na tato ustanovení považujeme zobrazování některých jevů v územním plánu za nevhodné. Tyto jevy jsou pak součástí ploch s jiným způsobem využití. Plochy nelze v žádném případě ztotožnit s druhy pozemků. Proto menší vodní plochy, byť vedené v katastru pozemků jako druh pozemku „vodní plocha“, nejsou v hlavním výkrese zobrazeny jako plochy vodní a vodohospodářské (s vodohospodářskou funkcí), ale jsou součástí jiné funkční plochy (např. zemědělské, smíšené nezastavěného území, veřejné

prostranství, přírodní, lesní), v jejichž podmínkách pro využití není popřena existence stávajících vodních ploch včetně jejich údržby. Tyto drobné vodní plochy jsou pak zobrazeny pouze informativně v koordinačním výkrese. Ani v tomto případě se nejedná o samostatnou plochu s vlastními podmínkami využití, ale pouze o informativní jev. Pro odlišení od ploch vodních a vodohospodářských, které jsou druhem plochy s rozdílným způsobem využití dle vyhlášky č. 501 s vlastními podmínkami využití, jsou v koordinačním výkrese nazvány „vodní plocha – informativní jev“. Stejným způsobem jsou zobrazeny „pouze“ v koordinačním výkrese také drobné vodní toky, které jsou jinak součástí ploch s jiným způsobem využití. Toto pojetí také odpovídá definici a smyslu koordinačního výkresu, kdy koordinační výkres zahrnuje mimo jiných důležitá omezení v území zejména limity využití území

Všechny stavební záměry v plochách s rozdílným způsobem využití musejí splňovat požadavky na hygienickou ochranu před negativními vlivy.

Jde o to, aby **maximální hranice negativních vlivů**, které se týkají zejména ploch výroby a skladování, ploch technické infrastruktury a ostatních ploch, ve kterých jsou umožněny stavby a zařízení související s výrobou a skladováním, zemědělskou výrobou, technickou infrastrukturou, atp. nepřekračovala hranici vymezené plochy. Stejně tak žádné v budoucnu vyhlášené pásmo týkající se negativních vlivů na okolí nesmí hranici vymezené plochy překročit.

Dále umístování staveb a zařízení, které mají **charakter chráněného venkovního prostoru či chráněného venkovního prostoru staveb** - části ploch (např. bydlení, občanského vybavení), které budou zasaženy negativními vlivy např. nadlimitním hlukem, zápachem či neionizujícím zářením (např. z trafostanic, elektrických vedení, staveb pro zemědělství) nesmí mít charakter chráněného venkovního prostoru ani chráněného venkovního prostoru staveb. Umístění staveb a zařízení, která mohou být zdrojem negativních vlivů, např. hluku, zápachu, neionizujícího záření (např. trafostanice, elektrická vedení, stavby pro zemědělství), nesmí být umístovány tak, aby do chráněných venkovních prostorů staveb a chráněných venkovních prostorů zasáhly nadlimitní hodnoty negativních vlivů z těchto staveb a zařízení.

Negativním vlivům z dopravy bude předcházeno tak, že stavby a zařízení, které mají charakter chráněného venkovního prostoru či chráněného venkovního prostoru staveb - v plochách v blízkosti silnic - mohou být situovány stavby pro bydlení, stavby pro občanské vybavení typu staveb pro účely školní a předškolní výchovy a pro zdravotní, sociální účely a pro sport a funkčně obdobné stavby a plochy vyžadující ochranu před hlukem (chráněný venkovní prostor), až po splnění hygienických limitů z hlediska hluku či vyloučení předpokládané hlukové zátěže. Umístování nových silnic v blízkosti staveb pro bydlení, staveb pro občanské vybavení typu staveb pro účely školní a předškolní výchovy a pro zdravotní, sociální účely a funkčně obdobných staveb a ploch vyžadujících ochranu před hlukem (chráněný venkovní prostor), je možné až po splnění hygienických limitů z hlediska hluku či vyloučení předpokládané hlukové zátěže.

PLOCHY BYDLENÍ – B

Základ vymezení plochy je nutné spatřovat ve vyhlášce č. 501/2006 Sb., blíže v § 4 odst. 1, kde je uvedeno, že: „*Plochy bydlení se obvykle samostatně vymezují za účelem zajištění*

podmínek pro bydlení v kvalitním prostředí, umožňujícím nerušený a bezpečný pobyt a každodenní rekreaci a relaxaci obyvatel, dostupnost veřejných prostranství a občanského vybavení.“ Z této definice vyplývá **hlavní využití plochy (převažující účel využití): bydlení.**

Přípustné využití:

bydlení – zejména formou rodinných domů (§ 2 písm. a) bodu 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb.) **a zemědělských usedlostí** (příloha vyhlášky č. 357/2013 Sb., bodu 4. kód 2) **s možností odpovídajícího zázemí slučitelného s bydlením** [(§ 4 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb. což mohou být zahrady, sady, hospodářské zázemí, sklady na nářadí, pergoly, garáže, oplocení, atp.) **a s možností chovu zvířat pro vlastní potřebu – samozásobitelství** (chov domácích zvířat, který primárně vede k zajištění surovin pro svou vlastní spotřebu, resp. spotřebu vlastní rodiny)

Zemědělská usedlost má takové parametry, které odpovídají určité velikosti obhospodařovaných pozemků. Proto je také nutné při povolování určitého využití v území vycházet z těchto souvislostí a původních kapacit staveb. Lze umožnit chov zvířat obdobný tehdejšímu poměrům a kapacitám, pro které byly zemědělské usedlosti budovány. Naopak nelze připustit záměry, které výrazně překračují počty hospodářských zvířat v několika desítkách dobytčích jednotek. Podmínky využití plochy jsou nastaveny tak, aby bylo možno pokračovat v určitém stylu života s možnostmi podnikání a určité zemědělské činnosti. Ostatní stavby a zařízení, jako doplňkové objekty, které představují hospodářské zázemí k domu, musejí souviset s bydlením a sloužit pro vlastní potřebu tak, aby nebyla snížena kvalita prostředí pro bydlení.

občanské vybavení slučitelné s bydlením - patřící do veřejné infrastruktury – (§ 2 odst. 1 písm. k) bodu 3 zákona č. 183/2006 Sb.)

občanské vybavení slučitelné s bydlením – drobná podnikatelská činnost – (nevýrobní služby a nerušící řemesla, které nevyvolávají negativní vlivy na okolí a nesnižují jeho kvalitu a jsou vždy doplňkovou funkcí k bydlení)

Komerční charakter občanského vybavení – formou drobné podnikatelské činnosti – který je v plochách bydlení umožněn jako doplňková funkce k bydlení, může být provozován v rámci bydlení, jenž nenaruší kvalitu prostředí, pohodu bydlení a veškeré hodnoty území. Myšleny jsou drobné podnikatelské činnosti a provozy jako kadeřnictví, oprava obuvi, manikúra, rehabilitační služby, kanceláře, hostinská činnost, stravování a ubytování, které vytvoří fungující organické sídlo racionálně snoubící bydlení s dalšími funkcemi. Obchodní prodej je v plochách bydlení možný do velikosti 200 m² celkové plochy užívané pro obchodní prodej. Hodnota do velikosti 200 m² je stanovena s ohledem na charakter území vycházející také z § 4 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb., a místních podmínek, a zajišťuje rozumný rozvoj obce s ohledem na převažující účel využití území, nenarušující kvalitu prostředí, pohodu bydlení a veškeré hodnoty území. U takto stanovené maximální rozlohy obchodního prodeje lze předpokládat, že nedojde k negativnímu ovlivnění hlavní funkce plochy.

občanské vybavení slučitelné s bydlením tělovýchova a sport bez vlastního zázemí – (sportoviště bez budov, které je určeno ke sportu pro všechny [(§ 2 zákona č. 115/2001 Sb.) jako např. dětská hřiště, víceúčelová hřiště, workoutová hřiště, atp.]

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

Žádoucí je do těchto ploch zahrnout kvalitní veřejná prostranství a to v podobě dostatečně širokého uličního prostoru, volných prostranství návsí a náměstíček, volně přístupného

parteru budov, atp., s možností vybudování městského mobiliáře (lavičky, odpadkové koše, kašny) atd. Vhodné je veřejný prostor dokomponovat vodním prvkem (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.

zeleň – např. veřejná, izolační, zahrady, sady

Jedním z hlavních doprovodných prvků urbánního prostředí, by měla být zeleň 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. Nedoceněné 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.) viz přípustné využití ploch zemědělských

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 (definováno v ZÚR). 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).

Podmíněně přípustné využití:

nerušící výroba a služby za podmínky, že nesníží kvalitu prostředí a pohodu bydlení – (§ 1013 zákona č. 89/2012 Sb.) např. truhlárny, tesařské dílny, klempířství, zámečnictví, kovářství, pneuservisy, autoopravy, autoservisy, sklenářství za podmínky, že nesníží kvalitu prostředí a pohodu bydlení. Viz následující odstavce.

zemědělství – chov zvířat, skladování produktů živočišné výroby, příprava a skladování krmiv a steliva, dále též skladování a posklizňová úprava produktů rostlinné výroby apod. za podmínky, že nesníží kvalitu prostředí a pohodu bydlení

Důvodem vymezení využití zemědělství a nerušící výroby a služeb v plochách bydlení venkovské je snaha skloubit představy o dosud tradičním venkovském stylu života (spojení s přírodou, chov zvířat, pěstování rostlin, nerušící výroba a služby) s požadavky na pohodu bydlení v kvalitním prostředí bez výrazně rušivých elementů (např. škodlivými exhalacemi, hlukem, teplem, otřesy, vibracemi, prachem, zápachem, znečišťováním ovzduší, vod a půdy, světelným znečištěním zejména oslňováním, zastíněním). Druhým důvodem je nabídnout možnosti využití pro velké stavební celky v podobě zemědělských usedlostí, jejichž prvotní účel byl postupem doby výrazně potlačen, resp. zcela pominul. Při povolování jednotlivých stavebních záměrů typu truhlárny, tesařské dílny, klempířství, zámečnictví, kovářství, pneuservisy, autoopravy, autoservisy, sklenářství, atp. se však

nesmí v žádném případě zapomínat na hlavní využití ploch, kterým je bydlení. Podmíněně přípustné využití je nutno posuzovat jednotlivě při povolování požadovaných stavebních záměrů s ohledem na konkrétní podmínky v území.

Nepřípustné využití:

rekreace včetně staveb pro rodinnou rekreaci – (§ 2 písm. b) vyhlášky č. 501/2006 Sb.)

Stavby pro rodinnou rekreaci, zejména typu chat a různých mobilních zařízení pro dočasné bydlení a rekreaci jsou v těchto plochách nepřípustné, neboť narušují historický urbanismus sídla a tím znehodnocují vnímání komplexního venkovského prostoru. Svým měřítkem a stavebním provedením se negativně podílí na celkovém panoramatu sídla. Tyto stavby jsou v historických souvislostech vytlačovány převážně do periferních oblastí sídla, což není z udržitelného hlediska žádoucí.

obchodní činnosti včetně staveb pro obchod mimo uvedených jako přípustné

Občanské vybavení komerčního charakteru, do kterého spadají také všechny obchodní činnosti, není možné v plochách bydlení umisťovat, pokud je plocha pro obchodní prodej větší než 200 m², neboť lze očekávat negativní vliv na bydlení, zejména ve vztahu zvýšené dopravní zátěže a ostatních negativních vlivů narušující kvalitu prostředí a pohodu bydlení. Jedná se o velkoobchodní zboží, nákupní střediska, obchodní domy, supermarkety, hypermarkety, atd.

využití, které by bylo v rozporu s hlavním využitím plochy nebo by mohlo narušit pohodu bydlení a kvalitní prostředí pro bydlení anebo toto narušení vyvolávat – (§ 20 odst. 1 a 2 vyhláška 501)

V tomto nepřípustném využití jsou zahrnuty takové funkce, které by byly v rozporu s hlavním využitím plochy nebo by mohly 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 výrobu a skladování velkokapacitního charakteru (pily, kovárny, slévárny, chemičky, atp.), velkokapacitní stavby pro zemědělství (např. zemědělské areály hospodářských zvířat, velkovýkrmny, velkoobjemové sklady steliva a krmiva, atp.), nákladní doprava v klidu (např. odstavná a parkovací stání pro kamionovou dopravu, logistické haly, řadové garáže), čerpací stanice pohonných hmot, autobazary, stavby se shromažďovacím prostorem, diskotéky, atd. Výrobou jsou myšleny i stavby větrných, fotovoltaických a vodních elektráren, nikoli však technická zařízení stavby, která představují menší systémy výroby energie.

Podmínky prostorového uspořádání:

ke každé bytové jednotce musí být zajištěny minimálně 2 parkovací stání pro osobní automobily

Podmínka minimálního počtu parkovacích stání na jednu bytovou jednotku vychází z potřeby uspokojit dopravu v klidu v obci, jenž má dobré rozvojové předpoklady. Aby nevznikaly problémy s nevhodným parkováním automobilů v uličním prostoru obytných zón, byla vytvořena podmínka, že ke každé bytové jednotce musí být zajištěny minimálně dvě parkovací stání pro osobní automobily.

PLOCHY REKREACE - RE

Základ vymezení plochy je nutné spatřovat ve vyhlášce č. 501/2006 Sb., blíže v § 5 odst. 1, kde je uvedeno, že: „*Plochy rekreace se obvykle samostatně vymezují za účelem zajištění podmínek pro rekreaci v kvalitním prostředí.*“ Z této definice vyplývá **hlavní využití plochy (převažující účel využití): rekreace.**

Přípustné využití:

rekreace – včetně stávajících staveb a zařízení pro rodinnou rekreaci s možností zázemí zejména formou zahrádek a oplocení – (§ 2 písm. b vyhláška 501)

veřejná prostranství – (§ 34 zákona č. 128/2000 Sb.) viz přípustné využití ploch bydlení

zeleň – např. veřejná, izolační, zahrady, sady – viz přípustné využití ploch bydlení

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

územní systém ekologické stability – (§ 1 vyhlášky č. 395/1992 Sb.)

dopravní a technická infrastruktura obecního významu – (§ 9 odst. 2 a § 10 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb.) viz přípustné využití ploch bydlení

Nepřípustné využití

bydlení včetně staveb pro bydlení – (§ 2 písm. a) vyhlášky č. 501/2006 Sb.)

Stavby pro bydlení a stavby občanského vybavení, vyvolávají takové nároky na využívání území, které nejsou v souladu s hlavním využitím plochy a požadavky na využívání území.

občanské vybavení včetně staveb a zařízení občanského vybavení – zejm. komerčního charakteru (§ 2 písm. c) vyhlášky č. 501/2006 Sb. a § 3 písm. b) a c) vyhlášky č. 268/2009 Sb.) viz předchozí odstavec

využití, které by bylo v rozporu s hlavním využitím plochy nebo by mohlo narušit kvalitní rekreační prostředí – (§ 20 odst. 1 a 2 vyhlášky 501)

V tomto nepřípustném využití jsou zahrnuty takové funkce (zemědělství, výroba a skladování, ...), které by byly v rozporu s hlavním využitím plochy nebo by mohly narušit kvalitní prostředí pro rekreaci (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 výrobu a skladování velkokapacitního charakteru (pily, kovárny, slévárny, chemičky, atp.), velkokapacitní stavby pro zemědělství (např. zemědělské areály hospodářských zvířat, velkovýkrmny, velkoobjemové sklady steliva a krmiva, atp.), nákladní doprava v klidu (např. odstavná a parkovací stání pro kamionovou dopravu, logistické haly, řadové garáže), čerpací stanice pohonných hmot, autobazary, stavby se shromažďovacím prostorem, diskotéky, atd. Výrobou jsou myšleny i stavby větrných a fotovoltaických elektráren, nikoli však technická zařízení stavby, která představují menší systémy výroby energie.

Podmínky prostorového uspořádání:

v plochách není možné umisťovat nové stavby pro rodinnou rekreaci

Tato podmínka vychází z potřeby zamezit vzniku nových staveb pro rodinnou rekreaci v podobě chat a buněk na územní chráněné krajinné oblasti, jejichž solitérní výskyt v krajině negativně ovlivňuje krajinný ráz místa.

na stávajících stavbách pro rodinnou rekreaci není možné realizovat přístavby a nástavby

Územní plán toleruje stávající stavby pro rodinnou rekreaci, avšak z hlediska zachování stávajícího charakteru území s velkým přírodním potenciálem, nejsou umožněny změny dokončených staveb ve smyslu § 2 odst. 5 stavebního zákona s výjimkou stavebních úprav.

PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ – OV

Základ vymezení plochy je nutné spatřovat ve vyhlášce č. 501/2006 Sb., blíže v § 6 odst. 1, kde je uvedeno, že: „*Plochy občanského vybavení se obvykle samostatně vymezují za účelem zajištění podmínek pro přiměřené umístění, dostupnost a využívání staveb občanského vybavení a k zajištění podmínek pro jejich užívání v souladu s jejich účelem*“. Z této definice vyplývá **hlavní využití plochy (převažující účel využití): občanské vybavení**.

Přípustné využití:

občanské vybavení – patří do veřejné infrastruktury (§ 2 odst. 1 písm. k) bodu 3 zákona č. 183/2006 Sb.) a také komerčního charakteru – podnikatelská činnost, obchodní činnost, ubytování, pohostinství a podobné služby, a dále sportovní zařízení (§ 2 zákona č. 115/2001 Sb.)

veřejná prostranství – (§ 34 zákona č. 128/2000 Sb.) viz přípustné využití ploch bydlení

zeleň – např. veřejná, izolační, zahrady, sady – viz přípustné využití ploch bydlení

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

dopravní a technická infrastruktura obecního významu – (§ 9 odst. 2 a § 10 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb.) viz přípustné využití ploch bydlení

Podmíněně přípustné využití:

bydlení - ve výjimečných a zvláště odůvodněných případech bezprostředně související s přípustným anebo podmíněně přípustným využitím (např. byt správce, majitele), pod podmínkou prokázání účelnosti tohoto využití a za podmínky minimalizace negativních vlivů – (§ 30 zákona č. 258/2000 Sb.)

Nepřípustné využití:

rekreace včetně staveb pro rodinnou rekreaci – (§ 2 písm. b) vyhlášky č. 501/2006 Sb.) viz nepřípustné využití ploch bydlení

zemědělství včetně staveb pro zemědělství – (§ 3 písm. f) vyhlášky č. 268/2009 Sb.)

výroba a skladování včetně staveb pro výrobu a skladování – (§ 3 písm. e) vyhlášky č. 268/2009 Sb.)

PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ – VP

Základ vymezení plochy je nutné spatřovat ve vyhlášce č. 501/2006 Sb., blíže v § 7 odst. 1, kde je uvedeno, že: „*Plochy veřejných prostranství se obvykle samostatně vymezují za účelem zajištění podmínek pro přiměřené umístění, rozsah a dostupnost pozemků veřejných prostranství a k zajištění podmínek pro jejich užívání v souladu s jejich významem a účelem*“. Z této definice vyplývá **hlavní využití plochy (převažující účel využití): veřejná prostranství** – (§ 34 zákona č. 128/2000 Sb.).

Přípustné využití:

veřejná prostranství a stavby a zařízení tradičně doprovázející veřejná prostranství typu kaplí, kostelů, hasičských zbrojnic apod. a dále drobná architektura

Přípustná veřejná prostranství jsou ve smyslu § 34 zákona č. 128/2000 Sb. Drobnou architekturou je myšlena drobná sakrální architektura (např. kříže, boží muka, kapličky, smírčí kameny,...), kulturní stavby (památníky, sochy a další umělecká díla) a městský mobiliář (všechny stavby a zařízení - ať již mobilní nebo trvalé - sloužící ke zvyšování obytnosti a funkčnosti území a užívání veřejného prostoru, který je tímto mobiliářem ožívován. Patří sem zejména lavičky, sloupky, zábradlí, odpadkové koše, květináče, stojany, informační tabule, panely a desky, veřejné osvětlení, přístřešky, atp.

stávající předzahrádky

Historické předzahrádky v parteru venkovských usedlostí, mohou být součástí veřejného prostranství, i když mají statut soukromého - často oploceného - pozemku se zahrádkou nebo zelení, neboť se pohledově uplatňují při celkovém vnímání veřejného prostoru. U těchto předzahrádek je přípustné oplocení, které nezamezuje pohled a průhled na průčelí jednotlivých staveb.

zastávky a čekárny – pro veřejnou hromadnou dopravu

zeleně – např. veřejná, izolační, předzahrádky – viz přípustné využití ploch bydlení

Do veřejných prostranství (veřejné zeleně) jsou v některých případech zařazeny i soukromé nepřístupné pozemky zejména v podobě předzahrádek či zahrad, které je však možno považovat za součást veřejného prostoru, jelikož tvoří neodmyslitelný zelený parter před domy lemujícími veřejné prostranství a jsou slučitelné s účelem veřejných prostranství.

vodní útvary – (§ 2 odst. 3 zákona č. 254/2001 Sb.) viz přípustné využití ploch zemědělských

veřejně přístupná hřiště

Do veřejných prostranství patří veřejně přístupná hřiště (např. dětská hřiště, workoutová hřiště, samostatné herní a sportovní prvky), která neznemožní veřejné užívání území a jenž nevyvolávají potřebu zřízení dalšího provozního zázemí.

dopravní a technická infrastruktura obecního významu - (§ 9 odst. 2 a § 10 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb.) viz přípustné využití ploch bydlení

Nepřípustné využití:

bydlení včetně staveb pro bydlení – (§ 2 písm. a) vyhlášky č. 501/2006 Sb.)

Stavby pro bydlení, stavby pro rodinnou rekreaci, stavby občanského vybavení (mimo přípustných), stavby pro výrobu a skladování a stavby pro zemědělství vyvolávají takové nároky na využívání území, které nejsou v souladu s hlavním využitím plochy a znemožňují veřejné užívání pozemků, proto nejsou funkce bydlení, rekreace, občanské vybavení, výroba a skladování a zemědělství v plochách přípustné.

rekreace včetně staveb pro rodinnou rekreaci – (§ 2 písm. b) vyhlášky č. 501/2006 Sb.)

viz předchozí odstavec

občanské vybavení včetně staveb a zařízení občanského vybavení – zejm. komerčního charakteru (§ 2 písm. c) vyhlášky č. 501/2006 Sb. a § 3 písm. b) a c) vyhlášky č. 268/2009 Sb.)

viz předchozí odstavec

výroba a skladování včetně staveb pro výrobu a skladování – (§ 3 písm. e) vyhlášky č. 268/2009 Sb.) viz předchozí odstavec

zemědělství včetně staveb pro zemědělství – (§ 3 písm. f) vyhlášky č. 268/2009 Sb.)

zamezování veřejné přístupnosti zejména formou zaplocování

Plochy veřejných prostranství musí zůstat bezpodmínečně veřejně přístupné (výjimkou jsou soukromé předzahrádky či zahrady), tzn., že v nich nelze umísťovat oplocení, ohrazení a žádným jiným způsobem nesmí být zamezováno veřejné přístupnosti. Výjimkou může být ohrazování terénních hran, které se zřizuje za účelem zvýšení bezpečnosti. Dále pak je možné oplotit veřejně přístupná hřiště pro zajištění ochrany samotného pozemku a jeho uživatelů.

PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ – VEŘEJNÁ ZELENĚ – VPz

Projektant využil možnosti § 3 odst. 4 vyhlášky 501 a stanovil plochu s jiným způsobem využití, než je uvedeno v § 4 až § 19 vyhlášky 501 z důvodu specifických podmínek v území.

Plochy veřejné zeleně byly vymezeny na základě ploch veřejných prostranství, avšak oproti plochám veřejných prostranství jsou orientovány mnohem více na zachování zeleně, proto je také zeleň hlavní (převažující) způsob využití. Plochu veřejných prostranství je možno si představit jako typické zadlážděné náměstí (rynek) či asfaltovou návěs s prvky zeleně, kdežto v plochách veřejných prostranství - veřejná zeleň zásadním způsobem převládá zeleň (např. park). Úkolem této plochy je zachovat v maximální možné míře stávající zeleň a vhodně ji doplnit další zelení nebo stavbami a zařízeními, které nebudou narušovat charakter území a budou v souladu s hlavním využitím plochy.

Další podmínky využití, které jsou stanoveny pro plochy veřejných prostranství – veřejná zeleň, jsou odůvodněny v plochách veřejných prostranství.

PLOCHY ZELENĚ SOUKROMÉ – Zs

Projektant využil možnosti § 3 odst. 4 vyhlášky 501 a stanovil plochu s jiným způsobem využití, než je uvedeno v § 4 až § 19 vyhlášky 501, z důvodu specifických podmínek využití.

Hlavní využití plochy (převažující účel využití) je **zahrada**, která je v rámci urbanistické struktury natolik významná, že nebyla začleněna do ploch bydlení, rekreace, občanského vybavení, atp., ale byla vymezena samostatnou plochou, aby bylo území ochráněno před nadměrným stavebním využíváním (zejm. výstavbou rodinných domů).

Přípustné využití:

zeleň – zejm. zahrady a sady

Hlavním využitím těchto ploch je zachování nebo vytvoření “zelených” ploch v sídle, které většinou přímou sousedí s plochami pro bydlení, občanského vybavení, rekreace, atp. Zeleň by měla v ploše zabírat podstatnou část území a tvořit tak hlavní nezastavěné plochy v sídle schopné maximálně zasakovat srážkové vody.

doplňkové stavby bezprostředně související s využíváním soukromých zahrad a samozásobitelstvím (např. pergoly, bazény, sklad na nářadí, skleník, seník)

V podmínkách využití plochy je přípustné typické využití pro soukromé zaplacené zahrady a možnost umístění tomu odpovídajících staveb a zařízení souvisejících s využitím zahrady pro samozásobitelské využití – doplňující funkci bydlení – jako jsou např. skleníky, bazény, pařeniště, stavby pro nářadí, seníky, chlévy, atp. Zde se však zásadně nesmí jednat o obytné místnosti a to ani druhotně či doprovodně.

oplocení

Charakteristickým znakem zahrad je skutečnost, že nemusí být veřejně přístupné, což je často zdůrazněno oplocením.

veřejná prostranství – (§ 34 zákona č. 128/2000 Sb.) viz přípustné využití ploch bydlení

vodní útvary – (§ 2 odst. 3 zákona č. 254/2001 Sb.) viz přípustné využití ploch zemědělských
dopravní a technická infrastruktura obecního významu - (§ 9 odst. 2 a § 10 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb.)

Nepřípustné využití:

stavby pro bydlení – (§ 2 písm. a) vyhlášky č. 501/2006 Sb.)

rekreace včetně staveb pro rodinnou rekreaci – (§ 2 písm. b) vyhlášky č. 501/2006 Sb.)

občanské vybavení včetně staveb a zařízení občanského vybavení – patří do veřejné infrastruktury (§ 2 odst. 1 písm. k) bodu 3 zákona č. 183/2006 Sb.) a také komerčního charakteru – podnikatelská činnost, a dále sportovní zařízení (§ 2 zákona č. 115/2001 Sb.)

využití, které by bylo v rozporu s hlavním využitím plochy nebo by mohlo narušit pohodu bydlení a kvalitní prostředí – (§ 20 odst. 1 a 2 vyhláška 501)

PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY – DI

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:

pozemní komunikace – (§ 2 zákona č. 13/1997 Sb.)

Pozemní komunikace je dle zákona o pozemních komunikacích dopravní cesta určená k užití silničními a jinými vozidly a chodci, včetně pevných zařízení nutných pro zajištění tohoto užití a jeho bezpečnosti. Pozemní komunikace se dělí na tyto kategorie:

- dálnice
- silnice
- místní komunikace
- účelová komunikace.

Dle § 12 odst. 7 zákona č. 13/1997 Sb. o pozemních komunikacích, je samostatná stezka pro cyklisty podle úvahy a umístění buď místní komunikace IV. třídy nebo účelovou komunikací.

zastávky a čekárny – pro veřejnou hromadnou dopravu

veřejná prostranství – (§ 34 zákona č. 128/2000 Sb.) viz přípustné využití ploch bydlení

zeleň – zejména ochranná, izolační a doprovodná

Součástí ploch je samozřejmě také zeleň, která v území ovlivňovaném negativními vlivy, zaujímá důležitou izolační a ochrannou funkci.

vodní útvary – (§ 2 odst. 3 zákona č. 254/2001 Sb.) viz přípustné plochy zemědělské

územní systém ekologické stability – (§ 1 vyhlášky č. 395/1992 Sb.)

V plochách dopravní infrastruktury je v některých případech nutné počítat s křížením územního systému ekologické stability (zejm. biokoridorů) s komunikacemi.

Podmíněně přípustné využití

technická infrastruktura obecního významu za podmínky, že nenaruší, neztíží ani neznemožní hlavní využití – (§ 10 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb.)

Do těchto ploch je možné umísťovat související veřejnou technickou infrastrukturu místního a nadmístního významu, která nespadá do parametrů nadmístnosti (definováno v ZÚR). Je to tedy veřejná technická infrastruktura, která zajišťuje chod obce a rozvíjí technické zázemí a vybavenost obce. Technická infrastruktura může být do těchto ploch umístěna pouze pod podmínkou, že nedojde k narušení, ztížení nebo znemožnění provozování či užívání dopravní infrastruktury.

doprava v klidu – např. odstavná, parkovací stání a garáže za podmínky, že nenaruší, neztíží ani neznemožní hlavní využití – (§ 9 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb.)

Nepřípustné využití:

bydlení včetně staveb pro bydlení – (§ 2 písm. a) vyhlášky č. 501/2006 Sb.)

Stavby pro bydlení, stavby pro rodinnou rekreaci, stavby občanského vybavení, stavby pro výrobu a skladování a stavby pro zemědělství vyvolávají takové nároky na využívání území, které nejsou v souladu s hlavním využitím plochy. Tyto stavby nemohou splnit hygienické limity, jelikož jsou ovlivňovány negativními vlivy z ploch dopravní infrastruktury, a proto nejsou funkce bydlení, rekreace, občanské vybavení, výroba a skladování a zemědělství v plochách přípustné.

rekreace včetně staveb pro rodinnou rekreaci – (§ 2 písm. b) vyhlášky č. 501/2006 Sb.)

viz předchozí odstavec

občanské vybavení včetně staveb a zařízení občanského vybavení – zejm. komerčního charakteru (§ 2 písm. c) vyhlášky č. 501/2006 Sb. a § 3 písm. b) a c) vyhlášky č. 268/2009 Sb.)

viz předchozí odstavec

výroba a skladování včetně staveb pro výrobu a skladování – (§ 3 písm. e) vyhlášky č. 268/2009 Sb.) viz předchozí odstavec

zemědělství včetně staveb pro zemědělství – (§ 3 písm. f) vyhlášky č. 268/2009 Sb.)

PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ – VS

Základ vymezení plochy je nutné spatřovat ve vyhlášce č. 501/2006 Sb., blíže v § 11 odst. 1, kde je uvedeno, že: „*Plochy výroby a skladování se obvykle samostatně vymezují v případech, kdy využití pozemků například staveb pro výrobu a skladování a zemědělských staveb z důvodu negativních vlivů za hranicí těchto pozemků vylučuje začlenění pozemků s těmito vlivy do ploch jiného způsobu využití*“. Z této definice vyplývá **hlavní využití plochy (převažující účel využití): výroba a skladování**.

Přípustné využití:

průmyslová a řemeslná výroba včetně staveb pro výrobu a skladování – (§ 3 písm. e) vyhlášky č. 268/2009 Sb.)

Je možné sem zařadit např. strojní výrobu, kovovýrobu, servisy, opravy, sklady, truhlárny, pily, čerpací stanice pohonných hmot, myčky, klempířství, zámečnictví, kovářství, atp. Umísťuje se včetně provozně souvisejících stavebních záměrů, např. kanceláře, šatny, stravovací zařízení bezprostředně související s výrobou a skladováním jako kantýna, závodní jídelna, atp.

zemědělská výroba včetně staveb pro zemědělství – (§ 3 písm. f) vyhlášky č. 268/2009 Sb.)

Patří sem chov hospodářských zvířat a s tím související skladování produktů živočišné výroby, příprava a skladování krmiv a steliva, skladování a posklizňová úpravu produktů rostlinné výroby, pěstování rostlin, atp. Umísťuje se včetně provozně souvisejících stavebních záměrů, např. kanceláře, šatny, stravovací zařízení bezprostředně související s výrobou a skladováním jako kantýna, závodní jídelna, atp.

občanské vybavení včetně staveb pro obchod – (§3 odst. zejména komerčního charakteru, např. velkokapacitní stavby a zařízení pro obchodní činnost, stavby a zařízení pro související administrativu a služby. Zařadit do této kategorie je možné kanceláře, nákupní centra, supermarket, stavebniny, autobazary, atp.

dopravní a technická infrastruktura obecního významu – (§ 9 odst. 2 a § 10 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb.) viz přípustné využití ploch bydlení

veřejná prostranství – (§ 34 zákona č. 128/2000 Sb.) viz přípustné využití ploch bydlení

zeleň – zejména ochranná, izolační a doprovodná – viz přípustné využití ploch dopravní infrastruktury

vodní útvary – (§ 2 odst. 3 zákona č. 254/2001 Sb.) viz přípustné plochy zemědělské

územní systém ekologické stability – (§ 1 vyhlášky č. 395/1992 Sb.)

Podmíněně přípustné využití:

bydlení - ve výjimečných a zvláště odůvodněných případech bezprostředně související s přípustným anebo podmíněně přípustným využitím (např. byt správce, majitele), pod podmínkou prokázání účelnosti tohoto využití a za podmínky minimalizace negativních vlivů – (§ 30 zákona č. 258/2000 Sb.)

Nepřípustné využití:

bydlení včetně staveb pro bydlení – (§ 2 písm. a) vyhlášky č. 501/2006 Sb.)

Stavby pro bydlení, stavby pro rodinnou rekreaci a stavby ubytovacích zařízení vyvolávají takové nároky na využívání území, které nejsou v souladu s hlavním využitím plochy. Tyto stavby nemohou splnit hygienické limity, jelikož jsou ovlivňovány negativními vlivy z ploch výroby a skladování, a proto nejsou funkce bydlení, rekreace a ubytování v plochách přípustné.

rekreace včetně staveb pro rodinnou rekreaci – (§ 2 písm. b) vyhlášky č. 501/2006 Sb.) viz předchozí odstavec

ubytování včetně staveb ubytovacích zařízení – (§ 2 písm. c) vyhlášky č. 501/2006 Sb.) viz předchozí odstavec

PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ – ZE

Základ vymezení plochy je nutné spatřovat ve vyhlášce č. 501/2006 Sb., blíže v § 14 odst. 1, kde je uvedeno, že: „*Plochy zemědělské se obvykle samostatně vymezují za účelem zajištění podmínek pro převažující zemědělské využití.*“. Z této definice vyplývá **hlavní využití plochy (převažující účel využití)**: zemědělské obhospodařování pozemků.

Přípustné využití:

zemědělské obhospodařování pozemků

Plochy zemědělské jsou v územním plánu vymezeny zejména na zemědělském půdním fondu tvořeném v řešeném území zejména pozemky zemědělsky obhospodařovanými. Dle § 1 odst. 2 zákona č. 334/1992 Sb. tvoří zemědělský půdní fond pozemky zemědělsky

obhospodařované, to je orná půda, chmelnice, vinice, zahrady, ovocné sady, trvalé travní porosty a půda, která byla a má být nadále zemědělsky obhospodařována, ale dočasně obdělávána není (dále jen zemědělská půda). Dle § 1 odst. 3 zákona č. 334/1992 Sb. do zemědělského půdního fondu náležejí též rybníky s chovem ryb nebo vodní drůbeže a nezemědělská půda potřebná k zajišťování zemědělské výroby, jako polní cesty, pozemky se zařízením důležitým pro polní závlahy, závlahové vodní nádrže, odvodňovací příkopy, hráze sloužící k ochraně před zamokřením nebo zátopou, technická protierozní opatření apod. Plochy zemědělské jsou vymezeny v nezastavěném, ale také v zastavěném území. Důvodem je skutečnost, že intenzivně zemědělsky využívané pozemky jsou uvnitř intravilánu, avšak nesplňují podmínky § 58 stavebního zákona pro zahrnutí do nezastavěného území, tj. nebyly navráceny do orné půdy. Proto stanovené podmínky pro využití ploch zemědělských platí pro tento způsob využití jak v nezastavěném území, tak v zastavěném území. Cílem stanovení tohoto využití plochy je poukázat na zemědělské obhospodařování, kterým je zejména pěstování rostlin a chov hospodářských zvířat na zemědělském půdním fondu, jenž je jednou z hlavních složek životního prostředí. Neznamená to, že součástí těchto ploch nejsou další prvky v krajině, např. menší vodní plochy, vodní toky, či remízky, účelové pozemní komunikace. S ohledem na podrobnost územního plánu toto znamená, že v těchto plochách převládá obhospodařování zemědělských pozemků, ale současně není ani zpochybněna nutnost respektování a podpora ekologické stability území, či jeho využití pro vedení liniových staveb či umisťování dalších staveb a zařízení, ale vždy s přihlédnutím k hlavnímu využití a určité míře zdravého „selského rozumu“. Za určitých podmínek jsou tak přípustná či podmíněně přípustná různá využití, která nesouvisí přímo se samotným zemědělstvím, ale nepřímo vlastně zajišťují jeho dlouhodobou udržitelnost či souvisí s užíváním krajiny. A to ať již se jedná o stabilizující prvky v krajině (vodní plochy a toky, meze či jiné předěly mezi zemědělskými pozemky), tak protierozní opatření, zalesňování, komunikace atd. Všechna přípustná či podmíněně přípustná využití musí respektovat hlavní využití (tj. zemědělství). Změny druhů pozemků musí probíhat na logických místech, tzn., není-li nutno zalesňovat uprostřed pole (např. z důvodu zvýšení ekologické stability či půdní eroze), nemělo by toto zalesnění uprostřed zemědělské půdy být povoleno. Stejně tak další stavby a zařízení mohou být povolovány jen v souladu s hlavním využitím, tzn., včelíny musí být včelíny a nikoli pobytové místnosti, stejně tak myslivecká zařízení. To že součástí ploch zemědělských jsou také např. vodní plochy či toky neznámá, že jsou tyto prvky popřeny, či dokonce znemožněno jejich využívání, udržování a rekonstrukce.

změny druhu pozemků na trvalý travní porost a ovocný sad bez oplocení a bez možnosti umisťování staveb a zařízení (ani těch bezprostředně souvisejících se sadem) a bez provádění zemních prací a změn terénu

Cílem podmínek využití je jasně deklarovat, které změny druhu pozemků jsou bezproblémové, jedná se většinou o takové změny, které zvyšují ekologickou stabilitu krajiny, současně je však zcela zřejmé, že se za toto využití nemůže schovávat zastavování nebo oplocování krajiny. Skryté záměry a „salámová“ metoda na umístění jiných stavebních záměrů ve volné krajině je nepřipustná a nelze ji odůvodňovat změnou druhu pozemku na sad, následně sad oplocit a následně umisťovat doplňkové stavby, stavby pro rodinnou rekreaci, rodinný dům apod. Toto využití pouze umožňuje změnu druhu pozemků, tím také jeho účel končí.

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 náradí, sila. Ty nejsou pro samotnou existenci rybníka nezbytně nutné.

stavební záměry pro předcházení povodním a na ochranu před povodněmi – (§ 63 a § 65 zákona č. 254/2001 Sb.)

Jedná se o stavební záměry a jiná opatření pro předcházení povodním zejména pro zadržení nebo zdržení vody v krajině či zvýšení její retenční schopnosti a na ochranu před povodněmi.

stavební záměry proti vodní a větrné erozi

Stavební záměry, jako vodohospodářská opatření zpomalující odtok vody z krajiny protierozní meze, průlehy, zasakovací pásy, záchytné příkopy, terasy, ...).

územní systém ekologické stability – (§ 1 vyhlášky č. 395/1992 Sb.)

Na plochách zemědělských je možno také realizovat prvky územního systému ekologické stability.

zeleň - zejména doprovodná, liniová, izolační

Do krajiny samozřejmě patří také zeleň.

drobná architektura (menší sakrální stavby [např. kříže, boží muka, výklenkové kapličky], památníky, sochy, lavičky, informační panely, tabule, desky apod.)

Tradičními prvky krajiny jsou menší sakrální stavby, např. kříže, boží muka, výklenkové kapličky, dále též památníky, sochy, lavičky, informační panely, tabule, desky apod. Informační panely, tabule, desky vychází z nepřípustného využití, resp. z vyloučení činností umožněných dle § 18 odst. 5 stavebního zákona. Nepřípustné využití „stavby, zařízení a jiná opatření včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí včetně oplocení, pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství a těžbu nerostů, pro ochranu přírody a krajiny, a dále taková technická opatření a stavby, které zlepší podmínky využití nezastavěného území pro účely rekreace a cestovního ruchu – mimo přípustných a podmíněně přípustných“. Územní plán tak jasně deklaruje, že v těchto plochách nepřipouští mimo jiných hygienická zařízení, ekologická a informační centra. Naopak informační panely, tabule, desky jsou přípustné. Důvodem je v souladu s cíli a úkoly územního plánování jasná ochrana nezastavěného území.

včelnice a včelíny bez pobytových místností

Včelín bez pobytových místností – jedná se o typické stavby a zařízení sloužící pouze a jen pro chov včel. Tyto stavby, zařízení a objekty nesmí mít v žádném případě žádné jiné využití a to ani jako doprovodné, žádné pobytové místnosti, přípojky energií, vody, sociální zařízení atd. Jedná se čistě o možnost zastřešení úlů a uložení nezbytného včelařského náradí.

dočasné oplocenky při výsadbě lesa a mimo lesní pozemky dočasná ohrazení pozemků pro pastvu dobytka např. formou elektrických ohradníků či jednoduchého dřevěného ohrazení

dopravní a technická infrastruktura obecního významu

Obecní význam je pojem zahrnující místní význam (tj. svým významem, rozsahem nebo využitím neovlivňuje území více obcí) anebo nadmístní význam nenaplňující atributy nadmístnosti stanovené v zásadách územního rozvoje. § 2 stavebního zákona stanovuje, že plochou nadmístního významu je plocha, která svým významem, rozsahem nebo využitím ovlivní území více obcí. Zásady územního rozvoje vymezí plochy nebo koridory nadmístního významu viz § 36 stavebního zákona. Zálležitosti nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje, mohou být součástí územního plánu, pokud to krajský úřad ve stanovisku podle § 50 odst. 7 z důvodu významných negativních vlivů přesahujících hranice obce nevyloučí. Zásady územního rozvoje Jihočeského kraje stanovují atributy nadmístnosti, při jejichž naplnění se vždy jedná o záměr nadmístního významu, který musí být vždy vymezen v ZÚR viz odůvodnění 1. aktualizace zásad územního rozvoje bod 141. Změny v území nadmístního významu, které nesplňují atributy nadmístnosti stanovené v ZÚR, mohou být součástí řešení územního plánu a tudíž v rozhodovací pravomoci na úrovni obcí. Klasickým příkladem je dopravní a technická infrastruktura, kdy často záměr zasahuje na území více obcí. Při kombinaci s nepřipustným využitím, kde je řečeno, že záměry patřící do zásad územního rozvoje, nesmí být řešeny v územním plánu mimo plochy a koridory ze zásad územního rozvoje, jsou v tomto bodě připuštěny zejména záměry typu místních a účelových komunikací, zlepšení parametrů silnic zejména II. a III. třídy, meziobecní vodovody včetně přípojek, atd.

Podmíněně přípustné využití

změny druhu pozemků na orná půda jen za podmínky, že přípustná ztráta půdy erozí nepřekročí limitní hodnoty; nezhorší a nenaruší stav ploch významných z hlediska ochrany přírody a krajiny (např. územního systému ekologické stability)

Změna druhu pozemku vychází z ustanovení § 2 zákona o ochraně zemědělské půdy a upozorňuje dotčený orgán, popř. povolující orgán na nutnost posouzení těchto podmínek.

změny druhu pozemků na lesní pozemek nebo na vodní plochu jen za podmínky, že budou prokázány logické vazby v krajině (např. hydrologické, půdoochranné, ekologické, estetické); o pozemky I. a II. tříd ochrany zemědělské půdy se může jednat pouze v případě, že navrhované zalesnění je nezbytně nutné k zajištění ochrany zemědělského půdního fondu anebo ochrany životního prostředí

Konkrétní změny druhu pozemků je nutné posoudit ve vztahu ke stanoveným podmínkám. Jak je již uvedeno výše, změny druhů pozemků musí probíhat na logických místech, tzn., není-li nutno zalesňovat uprostřed pole (např. z důvodu zvýšení ekologické stability či půdní eroze), nemělo by toto zalesnění uprostřed zemědělské půdy být povoleno.

za podmínky, že významně nenaruší hlavní využití ploch zemědělských a organizací zemědělského půdního fondu a významně neztíží obhospodařování zemědělského půdního fondu přístřešky pro hospodářská zvířata do 150 m² zastavěné plochy stavby

Přístřešek pro hospodářská zvířata – otevřená nízkopodlažní stavba či zařízení chránící zvířata před povětrnostními vlivy zejména před průvanem, deštěm, sněhem a sluncem. Tyto přístřešky musí splňovat požadavky první věty a v žádném případě nesmí plnit jinou funkci, zejména obsahovat pobytové místnosti, hygienická zařízení, vytápění, nesloužící k úkrytu zvířat. Přístřešek pro hospodářská zvířata nesmí překročit 150 m² zastavěné plochy stavby. Tato výměra byla stanovena na základě krajinného rázu s ohledem na stavební zvyklosti dané oblasti. Tyto stavby nejsou stavby pro zemědělství, definované v § 3 písm. f)

vyhlášky č. 268/2009 Sb., jelikož jejich hlavní účel není chov hospodářských zvířat s cílem produkce zemědělské prvovýroby a činnosti s touto prvovýrobou související. Zda záměr významně naruší či nenaruší hlavní využití a organizaci zemědělského půdního fondu či významně neztíží obhospodařování zemědělského půdního fondu, je nutno prokázat v konkrétních případech v navazujících řízeních.

Nepřípustné využití

změna druhu pozemku na zahrada

Na základě zkušeností posledních let vede změna druhu pozemku na zahradu ke skrytému zastavování či zaplocování zemědělských pozemků, a proto byla tato změna druhu pozemku stanovena jako nepřípustná. Definice zahrady dle vyhlášky č. 26/2007 Sb. je: Pozemek, na němž se trvale a převážně pěstuje zelenina, květiny a jiné zahradní plodiny, zpravidla pro vlastní potřebu; souvisle osázený ovocnými stromy nebo ovocnými keři, který zpravidla tvoří souvislý celek s obytnými a hospodářskými budovami. Cílem tohoto ustanovení, resp. vyloučení změn druhů pozemků na zahrada, je zabránit umísťování záměrů, z nichž následně bude vyplývat přímý či nepřímý tlak na takové využívání nezastavěného území, které bylo od samého počátku zahrnuto do nepřípustného využití.

bydlení - včetně staveb pro bydlení – (§ 2 písm. a) vyhlášky č. 501/2006 Sb.)

rekreace - včetně staveb pro rodinnou rekreaci – (§ 2 písm. b) vyhlášky č. 501/2006 Sb.)

občanské vybavení a ubytování – včetně staveb a zařízení občanského vybavení a ubytovacích zařízení – zejm. komerčního charakteru (§ 2 písm. c) vyhlášky č. 501/2006 Sb. a § 3 písm. b) a c) vyhlášky č. 268/2009 Sb.) a (§ 2 písm. c) vyhlášky č. 501/2006 Sb.)

výroba a skladování – včetně staveb pro výrobu a skladování a staveb pro zemědělství uvedených jako přípustné a podmíněně přípustné – (§ 3 písm. e) a f) vyhlášky č. 268/2009 Sb.)

Nežádoucí je také umísťování výroben energie (sluneční, větrné, vodní,...)

doprava v klidu – odstavná stání, parkovací stání a garáže (§ 9 odst. 3 vyhlášky č. 501/2006 Sb.)

stavby, zařízení a jiná opatření včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí včetně oplocení, pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství a těžbu nerostů, pro ochranu přírody a krajiny, a dále taková technická opatření a stavby, které zlepší podmínky využití nezastavěného území pro účely rekreace a cestovního ruchu mimo uvedených jako přípustné a podmíněně přípustné – (§ 18 odst. 5 zákona č. 183/2006 Sb.)

Nepřípustné je umísťování staveb, zařízení a jiných opatření pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství a těžbu nerostů, pro ochranu přírody a krajiny a dále taková technická opatření a stavby, které zlepší podmínky využití nezastavěného území pro účely rekreace a cestovního ruchu mimo těch, které jsou umožněny v přípustném nebo podmíněně přípustném využití. Toto ustanovení reaguje na novelu stavebního zákona účinnou od 1. 1. 2013, která do § 18 odst. 5 doplňuje poslední větu, která umožňuje územně plánovací dokumentaci výslovně vyloučit v nezastavěném území umísťování staveb, zařízení a jiných opatření uvedených v tomto odstavci. Zpracovatel této možnosti využil a vzhledem k hodnotám území a samotnému řešení územního plánu vyloučil uvedené záměry. Samotné řešení územního plánu umožňuje umístění těchto staveb v jiných plochách dle způsobu využití, které odpovídají uspořádání a kontinuálnímu využití území v souladu s cíli a úkoly územního plánování. Územní plán jasně deklaruje, že v těchto plochách nepřipouští mimo jiných hygienická zařízení, ekologická a informační centra, atp. Naopak drobná

architektura a tradiční stavby v krajině, dále informační panely, tabule, desky, atp. jsou přípustné. Důvodem je - v souladu s cíli a úkoly územního plánování - jasná ochrana nezastavěného území, ochrana hodnot a ochrana krajinného rázu, jenž je zajišťována ve veřejném zájmu.

ohrazování, oplocování, zaplocování a jiné zamezování přístupnosti území mimo uvedených jako přípustné a podmíněně přípustné

Jak již bylo v textu odůvodnění několikrát uvedeno, ohrazování, oplocování, zaplocování a jiné zamezování přístupnosti území je ve volné krajině nežádoucí a proto je nutné jej eliminovat či omezit pouze na nejnutnější případy.

odstavování či parkování mobilních zařízení a staveb v podobě maringotek apod.

S ohledem na zkušenosti posledních let a v návaznosti na koncepci uspořádání krajiny jsou do nepřipustného využití doplněny body, které by měly jednoznačně ochránit volnou krajinu nejen před nežádoucími využitími zejména formami výroby elektrické energie, umísťování různých staveb a zařízení, které ať už skrytě či zcela otevřeně budou sloužit pro rekreaci a bydlení (viz nepřipustná využití výše), ale také zabránit různému druhu znepřístupňování volné krajiny a využívání nevhodným způsobem. Na základě konzultace s dotčenými orgány je konkrétně zmiňováno umísťování mobilních zařízení a staveb, které je možno postihnout v nepřipustném využívání pozemku, který je např. veden jako trvalý travní porost, ale již několik měsíců na něm stojí bez jakéhokoli povolení maringotka či mobilní domek.

obory, farmové chovy, zájmové chovy a podobné činnosti mimo stávající

Farmové chovy a zájmové chovy nejsou právními předpisy přímo definovány, ale mnoho právních předpisů tyto pojmy používá. Proto je možno jejich výklad čerpat z těchto právních předpisů, zejména pak ze zákona č. 166/1999 Sb., veterinární zákon, zákona č. 449/2001 Sb., o myslivosti, zákona č. 289/1995 Sb., lesní zákon. § 2 písm. j) zákona o myslivosti definuje obor jako druh honitby s podmínkami pro intenzivní chov zvěře s obvodem trvale a dokonale ohrazeným nebo jinak uzpůsobeným tak, že chovaná zvěř z oborů nemůže volně vybíhat.

Cílem je zdůraznit nepřipustnost těchto činností a ochránit tak volnou krajinu před velkými tlaky na tyto činnosti. Není cílem tyto činnosti a priority zcela vyloučit, ale jejich umístění posoudit v samotné změně s ohledem na souvislosti v území a vymezení speciální plochy, která oborní, zájmový nebo farmový chov připustí.

PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ – VV

Základ vymezení plochy je nutné spatřovat ve vyhlášce č. 501/2006 Sb., blíže v § 13 odst. 1, kde je uvedeno, že: „*Plochy vodní a vodohospodářské se vymezují za účelem zajištění podmínek pro nakládání s vodami, ochranu před jejich škodlivými účinky a suchem, regulaci vodního režimu území a plnění dalších účelů stanovených právními předpisy upravujícími problematiku na úseku vod a ochrany přírody a krajiny.*“. Z této definice vyplývá **hlavní využití plochy (převažující účel využití):** vodohospodářské využití.

Přípustné využití:

vodohospodářské využití

Obdobně jak uvádí § 13 odst. 2 vyhlášky 501, plochy vodní a vodohospodářské zahrnují pozemky vodních ploch, koryt vodních toků a jiné pozemky určené pro převažující vodohospodářské využití. Plochy vodní a vodohospodářské jsou vymezeny zejména na

pozemcích evidovaných v katastru nemovitostí jako vodní plocha. Ve vyhlášce č. 26/2007 Sb., ke katastrálnímu zákonu je vodní plocha definována jako pozemek, na němž je koryto vodního toku, vodní nádrž, močál, mokřad nebo bažina.

Další podmínky využití, které jsou stanoveny pro plochy vodní a vodohospodářské jsou odůvodněny v plochách zemědělských.

PLOCHY LESNÍ – LE

Základ vymezení plochy je nutné spatřovat ve vyhlášce č. 501/2006 Sb., blíže v § 15 odst. 1, kde je uvedeno, že: „*Plochy lesní se obvykle samostatně vymezují za účelem zajištění podmínek využití pozemků pro les.*“. Z této definice vyplývá **hlavní využití plochy (převažující účel využití): les.**

Přípustné využití:

hospodaření v lese – (§ 2 písm. d) zákona č. 289/1995 Sb.)

stavby pro plnění funkcí lesa – (§ 1 odst. 1 vyhlášky č. 238/2017 Sb.)

Podmíněně přípustné využití

změny druhu pozemků na vodní plocha, orná půda, trvalý travní porost pod podmínkou, že budou prokázány logické vazby v krajině (např. hydrologické, půdoochranné, ekologické, estetické). Stejně jako změnu druhu pozemků u ploch zemědělských, mohou se změny druhů pozemků odehrávat za určitých podmínek, které je nutno posoudit dle konkrétních podmínek v území a dalších souvislostí.

Další podmínky využití, které jsou stanoveny pro plochy lesní, jsou odůvodněny v plochách zemědělských.

PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ – SNÚ

Základ vymezení plochy je nutné spatřovat ve vyhlášce č. 501/2006 Sb., blíže v § 17 odst. 1, kde je uvedeno, že: „*Plochy smíšené nezastavěného území se obvykle samostatně vymezují v případech, kdy s ohledem na charakter nezastavěného území nebo jeho ochranu není účelné jeho členění, například na plochy vodní a vodohospodářské, zemědělské a lesní.*“. Z této definice vyplývá **hlavní využití plochy (převažující účel využití): ekologická stabilizace krajiny.**

Přípustné využití:

opatření k vytváření stabilnějších částí krajiny

Plochy smíšené nezastavěného území jsou vymezeny na pozemcích, které jsou pro volnou krajinu důležité s ohledem na její mimoprodukční funkce. Jedná se zejména o plochy cenné z hlediska krajiny jako celku a plochy biokoridorů územního systému ekologické stability. Plochy smíšené nezastavěného území jsou vymezeny za účelem podpory ekologické stability. Tyto plochy neumožňují rozhodující části organismů trvalou dlouhodobou existenci, avšak umožňují jejich migraci mezi biocentry a plní další stabilizující funkce v krajině. Tomu odpovídají stanovené podmínky pro využití plochy, kterými jsou migrace organismů mezi biocentry a zprostředkování stabilizujících vlivů na okolní intenzivněji využívanou krajinu. Využití by mělo směřovat k jejich funkčnosti, aby napomohly stabilizaci krajiny a migraci mezi jednotlivými stabilními částmi území.

Další podmínky využití, které jsou stanoveny pro plochy smíšené nezastavěného území, jsou odůvodněny v plochách zemědělských.

j) 8. používané pojmy pro účely územního plánu

Nerušící výroba a služby

Výrobní činnost a služby, jejichž negativní vliv na okolí nepřekročí hranice pozemků sousedních vlastníků, a které nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení v území a slouží zejména obyvatelům obce.

Ovlivnění hodnoty – „hodnotu ovlivňují“

Stavebními záměry dochází k ovlivňování hodnot, které mohou působit na stávající hodnotu pozitivně či negativně. Stavební úřad by měl všechna negativní působení na hodnotu – ovlivňování hodnoty - posuzovat úměrně intenzitě vztahu mezi hodnotou a využíváním území. To znamená, že musí být prioritně vždy zváženo, jestli realizací stavebního záměru nepřeváží negativní působení na vymezenou hodnotu nebo její okolí nad působením pozitivním.

Charakteristické znaky hodnot

Jsou takové znaky, které svou podstatou určují základní princip chápání nějaké hodnoty. Při negativním narušení znaku takové hodnoty dochází ke ztrátě podstaty, kterou hodnota představuje a může dojít k úplnému potlačení její funkce (historická, krajinná, protierozní, ...). Charakteristické znaky jednotlivých hodnot jsou rozebrány v kapitole j) 3 a j) 4 tohoto odůvodnění.

Zázemí

Je soubor všech zařízení a staveb poskytující podporu stanoveného využití. Zázemí samo o sobě nevypovídá o stanoveném využití území, ale úzce s ním souvisí a dotváří jej. Jedná se o drobné doplňkové stavby, zpravidla pod společným oplocením, podporující stanovené využití území.

Samozásobitelství

Tím je myšlena běžná spotřeba rodiny. Je možné chovat domácí zvířata, obhospodařovat užitkovou zahradu, avšak pouze v malém měřítku, bez produkční funkce směřující k prodeji. Za samozásobitelství nelze považovat chov desítek kusů krav, koní, prasat, atp.

Obecní význam – „obecního významu“

Obecní význam je místní význam (tj. svým významem, rozsahem nebo využitím neovlivňuje území více obcí) anebo nadmístní význam nenaplňující atributy nadmístnosti stanovené v ZÚR. Stavební záměry nadmístního významu, které nesplňují atributy nadmístnosti stanovené v zásadách územního rozvoje, mohou být součástí řešení územního plánu a tudíž v rozhodovací pravomoci na úrovni obcí.

Včelín bez pobytových místností

Jedná se o typické stavby a zařízení sloužící pouze a jen pro chov včel. Tyto stavby, zařízení a objekty nesmí mít v žádném případě žádné jiné využití a to ani jako doprovodné, žádné pobytové místnosti, přípojky energií, vody, sociální zařízení atd. Jedná se čistě o možnost zastřešení úlů a uložení nezbytného včelařského nářadí.

Přístřešek pro hospodářská zvířata – otevřená nízkopodlažní stavba či zařízení chránící zvířata před povětrnostními vlivy zejména před průvanem, deštěm, sněhem a sluncem. Tyto přístřešky musí splňovat požadavky první věty a v žádném případě nesmí plnit jinou funkci zejména obsahovat pobytové místnosti, hygienická zařízení, vytápění, nesloužící k úkrytu zvířat. Tyto stavby nejsou stavby pro zemědělství, definované v § 3 písm. f)

vyhlášky č. 268/2009 Sb., jelikož jejich hlavní účel není chov hospodářských zvířat s cílem produkce zemědělské prvovýroby a činnosti s touto prvovýrobou související. Výměra 150 m² byla stanovena s ohledem na krajinný ráz a měřítko krajiny, tak aby nebylo narušováno celkové panorama sídla a jednotlivých krajinných enkláv, v souladu se stavebními zvyklostmi území.

j) 9. 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

Veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření, stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a plochy pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit, nebyly v územním plánu vymezeny.

j) 10. 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, nejsou v územním plánu vymezeny, jelikož to není nezbytně nutné.

j) 11. odůvodnění stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona

Kompenzační opatření nebylo nutné v územním plánu stanovovat. Kompenzační opatření v územním plánu se stanovují podle § 50 odst. 6 stavebního zákona, cituji: „Pokud z posouzení vlivu na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast vyplývá, že územní plán má významný negativní vliv na příznivý stav předmětu ochrany nebo celistvost některé evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti, který nebyl předmětem posouzení vydaných zásad územního rozvoje z hlediska těchto vlivů, postupuje se podle § 45i zákona o ochraně přírody a krajiny. Kompenzační opatření uvede příslušný orgán ochrany přírody ve stanovisku podle § 4 odst. 2 písm. b).“. V rámci procesu pořízení územního plánu nebylo požadováno posouzení vlivu na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast a tudíž není nutné stanovovat kompenzační opatření.

j) 12. odůvodnění vymezení ploch a koridor, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie

Ve správním území obce Ponědraž byla vymezena plocha B-2, ve které je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie. Tzn., že jakýkoli stavební záměr v ploše B-2, může být realizován až poté, co bude zpracována územní studie, která prověří podrobnější podmínky pro využití plochy, a o níž budou data vložena do evidence územně plánovací činnosti. Pořízení územní studie musí být zajištěno v rozsahu § 30 stavebního

zákona. Ve výrokové části územního plánu Ponědraž jsou stanoveny podmínky pro pořízení této studie, které musí být při jejím zpracování dodrženy.

Podmínky pro pořízení územní studie jsou vztaženy zejména k řešení dopravní a technické infrastruktury a racionálnímu rozvržení stavebních pozemků a veřejného prostranství s důrazem na vytvoření kvalitní urbánní struktury, která vhodně naváže na historickou zástavbu sídla.

Lhůta pro pořízení územní studie a vložení dat o územní studii do evidence územně plánovací činnosti byla stanovena přiměřeně, vzhledem k platnosti územního plánu, místním podmínkám a znalosti poměrů v území, a je stanovena do pěti let od nabytí účinnosti tohoto územního plánu. Rozsah ploch podmíněných zpracováním územní studie je zobrazen ve výkrese základního členění území.

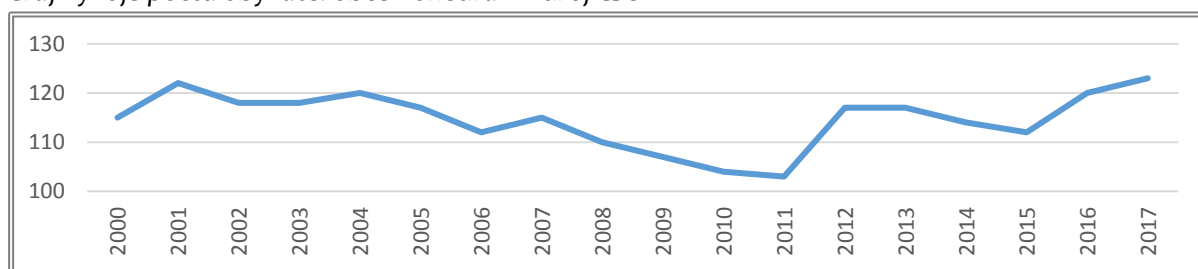
k) vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch

V návrhu územního plánu Ponědraž je vymezeno zastavěné území dle § 58 stavebního zákona. Zastavěné území je využíváno účelně. Obec Ponědraž nemá v současné době vydanou platnou územně plánovací dokumentaci a stavby se umísťují na základě zastavěného území vymezeného samostatným postupem dle § 59 a § 60 stavebního zákona.

Přednostně je k zastavění umožněno využívat volných pozemků v zastavěném území, stavebních proluk a některých ploch získaných zbořením přežilých budov a zařízení. S rozvojem zastavěného území je spojen i rozvoj veřejné infrastruktury (zejm. veřejných prostranství), pro které byly v zastavěném území vymezeny samostatné plochy, pro zachování prostupnosti sídla a racionálního rozvoje urbanistické struktury obce. Maximální zahušťování zastavěného území novou zástavbou však není účelné v souladu s cíli a úkoly územního plánování a proto projektant vymezuje i zastavitelné plochy, na kterých je možné rozvojové tendence uspokojit.

Návrh územního plánu Ponědraž vymezuje zastavitelné plochy, které navazují na zastavěné území a doplňují rostlou urbanistikou strukturu sídla. Rozsah rozvojových ploch odpovídá demografickým tendencím a rozvojovým předpokladům sídla.

Graf vývoje počtu obyvatel obce Ponědraž - zdroj ČSÚ



Od roku 2011, kdy je v Ponědraži evidováno historické minimum počtu obyvatel, se demografická křivka opět pomalu zvidá. K 1. 1. 2017 dosáhla obec Ponědraž počtu 123 obyvatel.

Bilance domovního fondu v obci - zdroj ČSÚ

		Celkem	rodinné domy	bytové domy	ostatní budovy
Domy úhrnem		62	59	2	1
Domy obydlené		36	33	2	1
z toho podle vlastnictví domu	fyzická osoba	31	30	1	-
	obec, stát	1	-	1	-
	bytové družstvo	-	-	-	-
	spoluvlastnictví vlastníků bytů	2	2	-	-
z toho podle období výstavby nebo rekonstrukce domu	1919 a dříve	5	5	-	-
	1920 - 1970	14	12	2	-
	1971 - 1980	8	8	-	-
	1981 - 1990	7	6	-	1
	1991 - 2000	-	-	-	-
	2001 - 2011	2	2	-	-

Vzhledem ke skutečnosti, že obec Ponědraž nemá schválený rozvojový dokument, ve kterém by byly stabilizovány rozvojové plochy, na kterých by bylo možné realizovat novou výstavbu, nebyl v obci zaznamenán žádný velký stavební rozvoj. Za poslední desetiletí byly v obci Ponědraž postaveny pouze 2 rodinné domy. Odborným odhadem by mohl být v obci postaven zhruba 1 RD za rok.

Vzhledem ke kontinuálnímu vývoji území a opakovanému zpracovávání nové územně plánovací dokumentace - zhruba po 15 letech - je výhodné stanovovat koncepci celého územního plánu, a tudíž i návrh rozvojových ploch, právě na 15-ti leté období. Odborný odhad potřeby výstavby pro bydlení na 15-ti leté období je asi 15 RD. Při průměrné velikosti jednoho stavebního pozemku - 1200 m² - která vychází z charakteru zástavby sídla (bohužel nelze stanovit paušálně), jsou pro výhledové období pro výstavbu požadovány necelé 2 ha (1200 x 15) zastavitelných ploch, které umožní výstavbu rodinných domů. Návrh územního plánu vymezuje 1,5 ha zastavitelných ploch pro bydlení, což odpovídá také odbornému odhadu potřeby vymezení zastavitelných ploch.

V návaznosti na plochy bydlení byly vymezeny také odpovídající plochy veřejných prostranství v rozsahu cca 0,12 ha, které jsou nezbytné pro racionální rozvoj sídla.

Územní plán nevymezuje žádné nové plochy pro občanské vybavení, výrobu a skladování ani plochy rekreace. Nevystala potřeba ani stanovovat rozvojové plochy pro dopravní a technickou infrastrukturu.

Při stanovování potřeby vymezení nových zastavitelných ploch a vyhodnocování účelného využití zastavěného území bylo přihlédnuto k metodickému pokynu vydanému Ministerstvem pro místní rozvoj v srpnu roku 2008 s názvem „Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch“, dle kterého byl také zhotoven výpočet (odborný odhad) potřeby zastavitelných ploch.

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

Územní plán neobsahuje záležitosti nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje Jihočeského kraje.

m) výčet prvků regulačního plánu s odůvodněním jejich vymezení

Územní plán neobsahuje prvky regulačního plánu.

n) 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	celkový zábor ZPF	druh pozemku dle katastru				třída ochrany/výměra					vyhodnocené navrhované řešení v předešlých ÚPD (pouze pozemky zařazené do ZPF)	zasažení staveb a zařízení uskutečněných za účelem zlepšení půdní úrodnosti (ANO/NE)
		orná p.	TTP	zahrada	PUPFL	I.	II.	III.	IV.	V.		
B-1	0,5688		0,5688					0,5688			0,0000	ANO - 0,3886
B-2	0,9307	0,9307						0,2748	0,6559		0,0000	NE
VPz-1	0,0311		0,0311					0,0311			0,0000	NE
VPz-2	0,0897	0,0897						0,0682	0,0215		0,0000	NE
CELKEM	1,6203	1,0204	0,5999	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,9429	0,6774	0,0000	0,0000	

Celkem je v územním plánu navrženo 1,62 ha zastavitelných ploch pro zábor ZPF:

- **bydlení – 1,49 ha;**
- **veřejná prostranství – 0,12 ha.**

Zdůvodnění vymezení jednotlivých zastavitelných ploch je popsáno v kapitole j) 4. tohoto odůvodnění.

Zastavitelné plochy jsou vymezeny mimo zemědělskou půdu s nejlepšími bonitami (tedy mimo půdy v I. a II. třídě ochrany ZPF).

Při stanovování koncepce návrhu územního plánu bylo dbáno na co nejmenší narušování organizace zemědělského půdního fondu. Zastavitelné plochy jsou navrženy v návaznosti na hranici zastavěného území tak, aby jejich využitím nevznikl problém s obhospodařováním okolní zemědělské půdy.

Návrhem územního plánu nebudou narušeny hydrologické poměry a odtokové poměry v území a síť zemědělských účelových komunikací. Předpokládaným zábořem budou zasaženy jen nejnutnější plochy zemědělského půdního fondu.

V řešeném území jsou uskutečněny investice do půdy za účelem zlepšení půdní úrodnosti v podobě melioračních zařízení. Jejich rozsah je zobrazen ve výkresu předpokládaných záborů půdního fondu. V navazujících řízeních je nutno zasažení melioračních zařízení zohlednit. V souladu s výstupními limity 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.

Navrhovaným řešením nedojde k záboru pozemků určených pro plnění funkcí lesa.

Z hlediska respektování zásad ochrany zemědělského půdního fondu vycházel projektant a pořizovatel této územně plánovací dokumentace z § 4 zákona č. 334/1992 Sb. o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů a navrhnul takové řešení, které je z hlediska ochrany ZPF a ostatních zákonem chráněných obecných zájmů nejvýhodnější. Projektant vyhodnotil předpokládané důsledky navrhovaného řešení na ZPF, ve srovnání s jiným možným řešením a zdůvodňuje nejvýhodnější navrhované řešení v této kapitole a dále v kapitole k) a j) tohoto odůvodnění.

o) rozhodnutí o námitkách včetně jejich odůvodnění

tato kapitola bude doplněna pořizovatelem na základě výsledků projednání dle § 52 stavebního zákona

p) vypořádání připomínek

tato kapitola bude doplněna pořizovatelem na základě výsledků projednání dle § 50 a § 52 stavebního zákona

Poučení:

Proti územnímu plánu Ponědraž 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 výroku územního plánu
2. grafická část odůvodnění územního plánu

„otisk razítka obce“

.....

Miroslav Hrošek
starosta obce

.....

Pavel Strouha
místostarosta obce