

příloha č. 3 opatření obecné povahy

# odůvodnění návrhu územního plánu

## Dražíč

### textová část

<b>UPLAN, s. r. o.,</b> Vlastiboř 21, 392 01 Soběslav	razítko projektant
datum vyhotovení: <b>srpen 2010</b>	
vypracoval: <b>Ing. Vlastimil Smítka</b> <b>Ing. Markéta Báčová</b>	
odpovědný projektant: <b>Ing. arch. Jaroslav Poláček</b>	
číslo paré:	

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

Na svém zasedání rozhodlo Zastupitelstvo obce Dražíč o pořízení územního plánu Dražíč. Dále zastupitelstvo určilo starostu obce Jaroslava Moule jako zastupitele, který bude spolupracovat s pořizovatelem v oblasti územního plánování (např. § 47 odst. 1 a odst. 4, § 49 odst. 1, § 53 odst. 1 stavebního zákona) po celé funkční období tohoto zastupitelstva.

Následně byl zpracován návrh zadání, který byl vystaven na úřední desce a rozeslán dotčeným orgánům. Po veřejném projednávání byl návrh zadání schválen Zastupitelstvem obce Dražíč dne 11. 12. 2008. Společné jednání o návrhu územního plánu se konalo dne 10. 3. 2010. Následně bylo vydáno stanovisko krajského úřadu dle § 51 stavebního zákona.

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

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

##### **Vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje ČR 2008**

Správní území obce není součástí žádné rozvojové oblasti ani osy, specifické oblasti, plochy a koridoru vymezených v Politice územního rozvoje ČR 2008. Není předpoklad nesouladu územního plánu s Politikou územního rozvoje ČR 2008.

## Územně plánovací dokumentace schválená krajem

Správní území obce Dražič spadá do řešeného území územním plánem velkého územního celku Orlická nádrž, který řeší mimo jiné i vedení vodovodu Chrástany – Dražič. Tato trasa vodovodu je v řešení územního plánu zohledněna.

V připravovaných zásadách územního rozvoje Jihočeského kraje je správní území obce Dražič zahrnuto do specifické oblasti nadmístního významu N-SOB 1 Orlicko, která představuje území přilehlé Orlické nádrži, které je přírodně, krajinářsky a kulturně historicky cenné a přitom atraktivní z hlediska turistiky a cestovního ruchu nadregionálního významu. Dále se řešeného území obce Dražič dotýkají záměry:

trasa vodovodu V15 s napojením vodovodu v lokalitě Milevsko na vodovod Bernartice  
územní rezerva pro umístění plynovodu VTL Ep15 Hvozdčany – Chrástany  
vymezený nadregionální biokoridor Štěchovice – Hlubocká obora

Správní území obce Dražič spadá také do řešeného územní územní studií, pořízenou krajským úřadem, Orlická nádrž. Tato studie byla respektována a měly by jí respektovat i územní studie podmíněné pro využití některých navrhovaných zastavitelných ploch.

Dále řešené území obce Dražič spadá do řešeného území generelem krajinného rázu, pořízeného krajským úřadem, Generel krajinného rázu Jihočeského kraje. Tento generel byl respektován.

I vzhledem ke skutečnosti, že v tuto chvíli platnou územně plánovací dokumentací schválenou krajem je územní plán velkého územního celku Orlická nádrž, jsou respektovány i návrhy z připravovaných zásad územního rozvoje Jihočeského kraje.

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

Všechny požadavky a návaznosti na využívání území z hlediska širších vztahů v území zejména návaznosti na správní území sousedních obcí jsou zobrazeny ve výkrese širších vztahů. Výše uvedené návaznosti na územní zejména sousedních správních území jsou zabezpečeny v nadřazené územně plánovací dokumentaci. Mimo těchto je nutno zajistit návaznosti týkající se hlavně územního systému ekologické stability.

Požadavky na řešení ve správních územích sousedních obcí

Ve správním území obce Chrástany a Bechyně je nutno navázat na územní rezervu pro umístění plynovodu VTL Ep15.

Ve správním území obce Chrástany a Slabčice je nutno navázat na trasu vodovodu V15.

### **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**

Územní plán vytváří podmínky pro udržitelný rozvoj území tj. vyvážený hospodářský rozvoj, sociální soudržnost a kvalitní životní podmínky. Svým řešením vytváří předpoklady pro „rozumný“ rozvoj odpovídající významu a velikosti sídla, pro kvalitní bydlení a pro

zachování nezastavěného území včetně jeho kvalitativního rozvoje.

Územní plán je v souladu s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území. Zejména podkapitola koncepce ochrany a rozvoje hodnot území v kapitole koncepce rozvoje území obce vyzdvihuje některé hodnoty a stanovuje podmínky pro jejich ochranu. Na to navazuje také navržené řešení územního plánu.

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

Územní plán je vypracován dle názoru pořizovatele v souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů včetně dodržení členění územního plánu dle přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb. Jednotlivé plochy jsou členěny dle §§ 4 až 19 vyhlášky č. 501/2006 Sb. V souladu s možností danou § 3 odst. 4 vyhlášky č. 501/2006 Sb. jsou v územním plánu plochy dle způsobu využití dále podrobněji členěny a to občanského vybavení – sport, rekreace, těžba nerostů.

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

Stanoviska dotčených orgánů byla bezrozporná. V průběhu pořizování územního plánu nebyl řešen žádný rozpor.

#### **f) údaje o splnění zadání**

Požadavky plynoucí ze schváleného zadání byly splněny. Podrobné komplexní zdůvodnění navrhovaného řešení lze nalézt v následujících kapitolách.

Jak bylo požadováno v kapitole zadání “požadavky na rozvoj obce” bylo k jednotlivým sídlům přistupováno se zohledněním jejich rozvojového potenciálu a jejich významu ve struktuře osídlení.

Urbanistická koncepce je orientována na zachování stávajících hodnot území s důrazem na urbanistické a architektonické hodnoty sídel. Rozvoj všech sídel obce je orientován na bydlení, které je převažující v plochách, jejichž vymezení převládá.

Jsou stanoveny takové podmínky využití jednotlivých ploch, které vytváří dostatečně široké možnosti při využití území zejména stávajících staveb včetně přilehlých hospodářských budov.

Koncepce a uspořádání krajiny zachovává stávající hodnotnou volnou krajinu a vytváří dobré předpoklady pro její další zkvalitňování, rozvoj a ochranu, podmínky a zázemí pro obyvatele a návštěvníky obce s důrazem na zlepšování kvality vzhledem k současnému stavu a hodnotám území.

Koncepce veřejné infrastruktury vychází ze stávajícího stavu, který je v mnoha případech vyhovující.

Ochrana hodnot je zajištěna hned na několika místech územního plánu zejména pak v kapitole b) textové části „koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot“. Stejně tak byly v rámci možností a podrobnosti územního plánu řešeny problémy a střety. Dále byly splněny požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání

obsahu jeho odůvodnění.

## **g) komplexní zdůvodnění přijatého řešení a vybrané varianty, včetně vyhodnocení předpokládaných důsledků tohoto řešení, zejména ve vztahu k rozboru udržitelného rozvoje území**

Hlavní cíle územního plánu a to kam by měl směřovat jsou vyjádřeny v koncepci rozvoje území obce, urbanistické koncepci a koncepci uspořádání krajiny. Na to detailněji navazuje vymezení jednotlivých ploch a stanovení hlavního využití, přípustného, podmíněně přípustného, nepřípustného využití a podmínek prostorového uspořádání.

Možnosti využití jednotlivých ploch jsou dostatečně široké a je nutno je využít vždy s přihlédnutím ke konkrétním podmínkám. Hranici, kdy ještě záměr akceptovat jako přijatelný a kdy již nikoli musí najít příslušné dotčené orgány a povolující orgán (většinou stavební úřad). Jedním z vodítek při tomto rozhodování jsou regulativy pro jednotlivé plochy, které v mnoha případech obsahují příkladné možnosti využití, popř. nepřípustného využití. Pokud se objeví záměr, který není vyjmenován v těchto případech ani není možno ho přiřadit k žádnému využití, musí se zohlednit, ke kterému využití má nejbližší a zda je v souladu či rozporu s hlavním využitím.

Snahou zpracovatele bylo zachovat kompaktnost všech čtyř sídel. Pro rozvoj bydlení jsou vymezeny zejména zastavitelné plochy smíšené obytné venkovské. Zastavitelné území je dnes převážně plně využito, proto bylo nutno hledat další možnosti rozvoje mimo zastavěná území. Zastavitelné plochy se snaží udržet kompaktnost a jsou vymezeny převážně v půdorysných prolukách stávajících sídel.

### Bydlení

Hlavní rozvojový potenciál obce představuje sídlo Dražič, kam jsou také v převážné míře směřovány plochy rozvoje. Rozvoj sídla Dražič je rovnoměrný do všech stran s mírně převažujícím jižním rozvojem, kdy je snaha o obnovení a zapojení zeleně zámeckého parku s prostorem veřejného prostranství a na něj navazující největší vymezená plocha, pro kterou je doporučena územní studie.

Rozvoj ostatních sídel je také rovnoměrný, plochy v nich většinou doplňují proluky v uspořádání sídel a vytváří tak kompaktnost.

Regulativy ploch smíšených obytných venkovských se soustřeďují na využití stávajících budov a nádvoří a zejména zachování hodnot území. Bydlení na venkově v dnešní době představuje mnoho možností realizace jednotlivých staveb. Nová zástavba však bohužel ponejvíce nerespektuje hodnoty území ani základní požadavky a představy budoucích uživatelů a často ani nemůže. Postaví se stavba hlavní a kolem ní se dodatečně přilepují různé (často velmi nepřívětivé a nevhodné) přístavby kulen, dílen, sklepu apod., pro pocit soukromí se pak ohrazují pozemky vysokými neproniknutelnými ploty, popř. se vysazují např. tuje. Tyto stavby a následné úpravy pak působí velmi rušivě zejména ve vztahu k tradiční venkovské zástavbě. Proč se tedy neinspirovat v této tradiční zástavbě prověřené dlouhodobou praxí a užíváním a nepřevzít z ní to hodnotné. Podívejme se na např. na hodnotná stavení, na která by měla výstavba navazovat. Tato stavení jsou typickou ukázkou, jak osvědčeně fungují a splňují všechny požadavky, byť datum jejich realizace nemusí být zrovna nejstarší. Stavby ve tvaru písmene U nebo L zajišťují pro obyvatele dostatek soukromí (uzavřený dvůr), nabízí možnost umístění garáže, dílny a hospodářských částí pod jednou

střechou, čímž dociluje souladu s charakteristickým rázem vesnice a hodnotami území. Jeho dispozice na pozemku pomáhá zapomenout na případné negativní vlivy okolí. Proto také doporučujeme zpracování územních studií a obsahové možnosti jejich zpracování. Uvnitř zastavitelných ploch, a to ať již je územní studie zpracovávána či nikoli, je nutné vymezit a respektovat dostatečné veřejné prostory, které doplní navržené stavby. Obecně je nutné klást důraz na průčelí budov včetně případných předzahrádek.

U zastavitelné plochy smíšené obytné (SO-2) v jižní části sídla nebylo vymezeno sousedící veřejné prostranství. K této ploše bylo navrženo v bezprostřední blízkosti navrhované veřejné prostranství (VP-1) společně k navrhované zastavitelné ploše smíšené obytné (SO-2). Toto řešení je účelnější a využitelnější jak pro následné využití, tak pro vybudování kvalitnějšího přírodě blízkého prostoru s lepší dostupností pro stávající i nově navrhovanou zástavbu.

V místě Chlum se nachází ve stávající ploše bydlení nefunkční čistírna odpadních vod. Tato skutečnost není v rozporu se stávajícím využitím plochy.

#### Rekreace

V řešeném území se nachází dvě rekreační zařízení u Orlické přehrady. Jedno v místě „Chlum“, druhé v místě „Horní Lipovsko“. U obou rekreačních zařízení však není vhodná nová výstavba a rozšiřování areálu.

V návaznosti na platný územní plán velkého územního celku Orlická nádrž a připravované zásady územního rozvoje Jihočeského kraje je území obce Dražíč zahrnuto do specifické oblasti nadmístního významu N-SOB 1 Orlicko, která představuje území přilehlé Orlické nádrži, které je přírodně, krajinářsky a kulturně historicky cenné a přitom atraktivní z hlediska turistiky a cestovního ruchu nadregionálního významu.

I z výše uvedených skutečností byly západně od sídla Dražíč v blízkosti Orlické přehrady v místě „Chlum“ navrženy dvě plochy rekreace z nichž pro jednu z nich je doporučena územní studie. Plochy by měly nadále zachovat přírodní ráz krajiny, který především ztraktivňuje toto území.

#### Těžba nerostů

V západní části řešeného území je navržena plocha těžby nerostů (šterkopísek). Využití plochy by mělo v minimální míře narušit okolní krajinu a využití sousedních ploch. Těžba nerostných surovin je navržena zejména v části prověřené geologickým průzkumem ložiska, zbylá západní část lokality bude využita pro deponii zeminy. Po ukončení těžby, rekultivaci a sanaci území bude možno využít vytěžené ložisko jako retenční vodní nádrž. Jakékoliv funkce, které by způsobily znečištění povrchových a podzemních vod, a trvalá výrobní funkce s negativním dopadem na životní prostředí jsou vyloučené.

#### Výroba a skladování

Plochy výroby a skladování jsou vymezeny ve stávajících zemědělských areálech pouze v sídle Dražíč. Využití by mělo odpovídat zachování hodnot území. V řešeném území nejsou, vzhledem k dostačujícím stávajícím plochám a s vědomím minimalizace záborů zemědělského půdního fondu, navrhovány další plochy výroby a skladování. Je společensky žádoucí nejprve co nejvíce a přednostně využít plochy stávajících areálů.

#### Veřejná prostranství

Koncepce veřejných prostranství respektuj současný stav a důrazem na zachování stávajících návesních prostorů a počítá s jejich dalším zkvalitňováním. Nová veřejná prostranství jako samostatné monofunkční plochy v návaznosti na požadavek § 7 vyhlášky č. 501/2006 Sb., ve znění vyhlášky č. 269/2009 Sb. jsou vymezena zejména v reakci na

vymezené zastavitelné plochy, kde hlavním využitím je bydlení.

Hlavní stávající klidovou, odpočinkovou lokalitou je Dražíčská návěs. Tento prostor je doplněn o navrhované veřejné prostranství navazující na stávající zámeckou zahradu, které je podmíněno územní studií a cílem mělo být klidný, přírodní prostor mezi stávající a navrhovanou zástavbou.

V ostatních sídlech mají plochy veřejných prostranství spíše „centralizující efekt“, který opět jen podtrhuje přírodní charakter řešeného území.

Plochy veřejných prostranství musí zůstat bezpodmínečně veřejně přístupné (mimo soukromých zahrad a předzahrádek) a sloužit především svému hlavnímu využití. Teprve pak mohou být realizovány ostatní možnosti využití. Není vhodné tyto plochy prostorově dělit. V případě dopravní infrastruktury se jedná o nezbytné stavby a zařízení, které umožňují zejména hlavní využití např. také okolních ploch. V žádném případě se nejedná o zpevněné parkovací plochy pro soukromé využití dalších ploch. Ty si musí každý zajistit na vlastním pozemku např. uvnitř stávajících zemědělských usedlostí. Pokud se týká technické infrastruktury, pak se znovu jedná především o vedení, která by měla (pokud je možno) být umístována pod zem. Pokud je možno, měly by se všechny nové stavby a zařízení zejména technické infrastruktury umístit buď pod zem anebo umístit uvnitř zemědělské usedlosti. Nelze umístit v této ploše např. trafostanici.

#### Občanské vybavení

U ploch občanského vybavení je využito § 3 odst. 4 vyhlášky c. 501/2006 Sb. (plochy lze dále podrobněji členit). Proto jsou v územním plánu vymezeny plochy občanského vybavení – sport. V těchto plochách zásadně převažuje funkční využití pro tělovýchovu, sport a dětské hřiště včetně s nimi bezprostředně souvisejících činností a služeb.

#### Doprava

Řešení dopravní infrastruktury vychází z požadavku na ochranu stávajících cest umožňujících bezpečný průchod krajinou včetně propojení jednotlivých sídel. Dopravní infrastruktura využívá stávající komunikace a umožňuje jejich zkvalitňování včetně navržení propojení pro pěší, cyklisty a místní dopravu a to i zemědělského charakteru.

Koncepce silniční dopravy ve správním území obce nedozná změn, nejsou navrhována žádná nová dopravní řešení. Koncepce silniční dopravy vychází ze současného stavu, který je z hlediska intenzity dopravy a současných potřeb obce dostačující. Kostru silniční dopravní infrastruktury tvoří dvě silnice druhé třídy (II/105 Milevsko – Týn nad Vltavou, II/135 směr Bechyně), doplněné silnicemi třetí třídy (III/1353 směr Vranov a III/ 10561 směr Nepomuk - Karlov) a síť místních a účelových komunikací. Všechny komunikace zůstávají z hlediska koncepce nezměněny s možností jejich rozšíření a úprav.

Zastavitelné plochy je možno připojit ze stávajících komunikací. Územní plán umožňuje v některých plochách (viz níže kapitola stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití) realizaci nových komunikací v širkových parametrech v souladu s příslušnými normami dle důvodu vzniku komunikace, a také řešení odstavných a parkovacích stání, garáží apod. Garáže, odstavná a parkovací stání pro požadovaný způsob využití a s ním bezprostředně související musí být vždy řešeno jako součást stavby, popř. umístěných na pozemku stavby. Podmínkou zpracování do územní studie pro plochy SOV-1 a SOV-2 je zajištění propojení ploch se sídlem Dražič pro cyklisty a pěší mimo silnici II/105.

#### železniční doprava

Obec Dražič není napojena na železniční síť.

#### vodní doprava

Řešeným územím obce Dražič prochází Vltavská vodní cesta. V tomto úseku však nemá pro obec žádný větší dopad a nepřináší ani nějaká zásadní omezení.

#### Technická infrastruktura

Stejně jako u dopravní infrastruktury je nutno u technické infrastruktury ochránit dostatečný prostor pro umístění staveb a zařízení v území a v případě liniových staveb umožnit průchod tímto územím.

#### vodovod

Koncepce zásobování pitnou vodou respektuje současný stav. Je převzat návrh trasy pro zásobování vodou a odkanalizování Chrástany – Dražič V15 ze stávajícího územního plánu velkého územního celku Orlická nádrž. Vymezené zastavitelné plochy budou napojeny na stávající řady.

#### kanalizace

Koncepce likvidace odpadních vod respektuje současný stav. Vymezené zastavitelné plochy budou napojeny na stávající řady, popř. čistírny odpadních vod. V souladu s požadavky je vymezena plocha pro čistírnu odpadních vod východně od sídla Dražič. Solitérní lokality zejména Chlum, kde se nachází ve stávající ploše bydlení venkovského nefunkční čistírna odpadních vod, je možno řešit samostatně v souladu s právními předpisy.

#### elektrická energie

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. V případě potřeby je možno umístit novou trafostanici v příslušných plochách, např. v plochách bydlení, smíšených obytných, výroby a skladování.

#### plyn

Koncepce zásobování plynem respektuje současný stav. Z připravovaných zásada územního rozvoje Jihočeského kraje je převzata vymezená územní rezerva pro VTL plynovod v úseku Hvožďany - Chrástany Ep15, která je od pomyslné osy vedení na obě strany v nezastavitelném území stanovena na 100m (celková šíře koridoru je tedy 200 m). Dosavadní stav je nyní vyhovující i pro případný nárůst spotřeby, např. v důsledku výstavby a konkrétní spotřeby v zastavitelných plochách.

#### nakládání s odpady

Koncepce nakládání s odpady vychází ze současného stavu a nepředpokládá žádné zásadní změny.

Svoz pevného domovního odpadu je zajišťován svozem mimo řešené území. Nebezpečný a velkoobjemový odpad bude likvidován minimálně dvakrát ročně formou svozu.

V řešeném území nejsou vymezeny plochy pro nakládání s odpady jako např. skládky, spalovny, kompostárny, třídírny odpadů, či jiná obdobná zneškodňovací zařízení ani není možné umístění těchto staveb či zařízení.

V podrobnějším dokumentacích řešících detailněji jednotlivé plochy (např. územní studie, regulační plán) je nutno se zabývat mimo jiných řešení umístění shromažďovacího místa pro separovaný komunální odpad (např. plasty, papír, sklo).

Veřejnou infrastrukturu je umožněno řešit v rámci jednotlivých ploch jako přípustné popř. podmíněně přípustné využití.

### Uspořádání krajiny

Koncepce uspořádání krajiny je orientována na zachování stávajícího stavu a jeho postupné zlepšování. V řešeném území ani v jeho těsné blízkosti se nenachází žádné území, které by vyžadovalo okamžité a bezpodmínečné řešení nevyhovujícího stavu. Samozřejmě, že v území je co vylepšovat, ale jedná se spíše o menší nedostatky, a celek je možno hodnotit jako přírodně stabilní. Uspořádání krajiny vychází z historického uspořádání území, kdy svou roli sehrává umístění samotných sídel, na které logicky navazují méně přírodě blízké ekosystémy a tím méně přírodně stabilní plochy, které jsou zemědělsky intenzivně využívány. Vzhledem k vysoké přírodní hodnotě území je zakázáno v území umísťovat větrné elektrárny, solární elektrárny apod. Solární elektrárny lze umístit případně pouze k tomu účelu vymezených plochách. Ve volné krajině jsou umožněny změny druhů pozemků např. zalesňování, vytváření vodních ploch, ale vždy za splnění k tomu uvedených podmínek. 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.

Jedním z hlavních výstupních limitů je územní systém ekologické stability. Nejedná se o samostatnou plochu (překryvné plochy či překryvné využití), ale o limitující skutečnost, která nepopírá využití jednotlivých ploch, ale omezuje ho směrem k zohlednění jednotlivých prvků územního systému ekologické stability. To znamená, že pokud jde např. lokální biokoridor přes plochy bydlení, neznamená to, že by plochy bydlení nebyly. Jen při jejich využití (tam, kde vede biokoridor) musí být zohledněna skutečnost, že tam biokoridor je. Tomu musí odpovídat uvažované činnosti, např. u biokoridoru nesmí ohrozit jeho účel (prostupnost území), tj. musí umožnit migraci mezi biocentry. V praxi tato skutečnost znamená, že na tuto část území, kde se střetává biokoridor s bydlením, bude pohlíženo přísněji z hlediska ochrany přírody a krajiny a že při každém záměru v tomto území bude příslušný dotčený orgán chránit prvky územního systému ekologické stability a jejich funkci v něm. V žádném případě neplatí, že se na těchto pozemcích nic nesmí a musí zůstat napospas svému osudu. Samozřejmě se zde může odehrávat stávající využití (bydlení, kosení luk, orání a sklizení na polích, hospodaření v lesích), které je v souladu s právními předpisy a dalšími dokumenty, ale každá uvažovaná změna musí již respektovat zvýšené požadavky na tyto pozemky. Tyto prvky spolu s plochami přírodními a smíšenými nezastavěného území vymezenými mimo prvky územního systému ekologické stability tvoří kostru ekologické stability.

Do ploch přírodních a smíšených nezastavěného území jsou zařazeny stabilní části krajiny zejména některé části biokoridorů, resp. biocenter včetně interakčních prvků, u kterých je nutno ještě vyzdvihnout jejich význam a ochránit je před jejich zničením. Tyto jsou důležité z hlediska správného fungování krajiny jako celku. Využití ploch je obdobné jako v samotných prvcích územního systému ekologické stability.

Všechna využití ploch zemědělských se musí orientovat na jeho hlavní využití (tj. podmínek pro zemědělství) a zvyšování ekologické stability krajiny. 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 být povoleno.

Stejně tak přípustné a podmíněně přípustné 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.

Obdobné podmínky také platí pro plochy lesní a plochy vodní a vodohospodářské.

Při využití území je nutno mimo jiných také respektovat ochranu vodních zdrojů a to nejenom místních, ale navazujících.

## **h) vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území a informace o výsledcích vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území**

Jelikož dotčený orgán z hlediska zákona o ochraně přírody a krajiny stanovil, že územní plán nebude mít významný vliv na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast a dotčený orgán z hlediska zákona o posuzování vlivů nepožaduje zpracování vyhodnocení vlivů na životní prostředí nebyl uveden v zadání požadavek na zpracování vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území.

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

Lze konstatovat, že zastavěné území je účelně využíváno. Nově vymezené zastavitelné plochy navazují na stávající zastavěné území. Zastavitelné plochy odpovídají svou velikostí předpokládanému vývoji obyvatel a potřebám obce. Zastavitelné plochy lze dobře napojit na dopravní a technickou infrastrukturu.

## **j) 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	hlavní využití	celkový zábor půdního fondu	celkový zábor ZPF (nebo PUPFL) / z toho uvnitř zastavěného území	druh pozemku dle katastru (v ha)	třída ochrany (stupeň přednosti v ochraně) – bonitovaná půdně ekologická jednotka	zasažení staveb a zařízení uskutečněných za účelem zlepšení půdní úrodnosti (ano / ne)
SO-1	bydlení, včetně souvisejících činností	2,8790	2,8790/0	orná půda – 2,8790	I – 51110 II - 51410 II – 51510 II – 51310 II – 52901 III - 54610	ANO

označení plochy	hlavní využití	celkový zábor půdního fondu	celkový zábor ZPF (nebo PUPFL) / z toho uvnitř zastavěného území	druh pozemku dle katastru (v ha)	třída ochrany (stupeň přednosti v ochraně) – bonitovaná půdně ekologická jednotka	zasažení staveb a zařízení uskutečněných za účelem zlepšení půdní úrodnosti (ano / ne)
SO-4	bydlení, včetně souvisejících činností	0,7657	0,7657/0	orná půda – 0,7657	II – 52901 III - 52904	NE
SO-5	bydlení, včetně souvisejících činností	1,5828	1,5828/0,8833	orná půda – 1,5828	II – 51510 II – 52911 III - 53610	NE
SO-6	bydlení, včetně souvisejících činností	0,5001	0,4856/0	orná půda – 0,4856	I - 51110	NE
SO-7	bydlení, včetně souvisejících činností	0,2244	0,1853/0	orná půda – 0,1853	II - 51510	NE
SO-8	bydlení, včetně souvisejících činností	0,3025	0,3025/0	orná půda – 0,3025	I – 51400 II - 51410	ANO
SO-9	bydlení, včetně souvisejících činností	0,2915	0,2915/0	zahrada – 0,2915	IV – 53211 IV – 53241 V - 56811	NE
SO-10	bydlení, včetně souvisejících činností	0,2729	0,2729/0	orná půda – 0,2729	II – 52901 IV – 53211 V - 53715	NE
SO-11	bydlení, včetně souvisejících činností	0,1198	0,1198/0	orná půda - 0,1198	V – 53715 IV – 53211	NE
SO-12	bydlení, včetně souvisejících činností	0,2414	0,2414/0	orná půda – 0,2414	II – 52911 IV - 53204	NE
SO-13	bydlení, včetně souvisejících činností	0,8987	0,8501/0	TTP – 0,8501	II – 52911 III - 55003	NE
SO-15	bydlení, včetně souvisejících činností	0,2855	0,2749/0	TTP – 0,2749	II - 74310	NE
SO-16	bydlení, včetně souvisejících činností	2,3114	2,2614/0	TTP – 2,2614	II – 74400 II - 74600 II - 71500 II – 75800 III - 74700	ANO

označení plochy	hlavní využití	celkový zábor půdního fondu	celkový zábor ZPF (nebo PUPFL) / z toho uvnitř zastavěného území	druh pozemku dle katastru (v ha)	třída ochrany (stupeň přednosti v ochraně) – bonitovaná půdně ekologická jednotka	zasažení staveb a zařízení uskutečněných za účelem zlepšení půdní úrodnosti (ano / ne)
SO-17	bydlení, včetně souvisejících činností	0,3759	0,3759/0	TTP – 0,2872 zahrada – 0,0887	II – 74400 V – 74300 V - 76701	NE
VP-1	veřejná prostranství	1,0513	1,0513/0	orná půda – 1,0513	II – 51510 II – 51410 II – 52901 III - 54610	ANO
VP-3	veřejná prostranství	0,1811	0,1756/0	TTP – 0,1756	II - 75800	NE
RE-2	rekreace	1,1064	0,9893/0	orná půda – 0,9893	V - 55113	NE
TI-1-čov	čistírna odpadních vod	1,9319	1,8298/0	orná půda – 0,3425 TTP – 1,4873	II – 54310 III – 54700 III – 54400 III – 56401 V - 56701	ANO

Celkem zábory dle druhu pozemku:

- zahrady 0,3802 ha
- orná půda 6,3391 ha
- trvalý travní porost 5,3365 ha

Celkem zábor zemědělského půdního fondu je 12,0558 ha.

využití ploch	zábor ZPF v ha	zábor půdního fondu v ha
smíšené obytné	7,6339	8,1726
technická infrastruktura	1,8298	1,9319
rekreace	0,9893	1,1064
veřejné prostranství	1,2269	1,2324

U některých ploch je nutno připomenout, že se jedná často o vyčíslení celé plochy, ale fakticky dojde k minimálnímu záboru.

Tabulka předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené pro plnění funkcí lesa (všechny výměry jsou uvedeny v ha), které již byly vyhodnoceny jako navrhované řešení v předešlých územně plánovacích dokumentacích (ÚPO Dražič, změny ÚPO Dražič).

označení plochy	hlavní využití	celkový zábor půdního fondu	celkový zábor ZPF (nebo PUPFL) / z toho uvnitř zastavěného území	druh pozemku dle katastru (v ha)	třída ochrany (stupeň přednosti v ochraně) – bonitovaná půdně ekologická jednotka	zasažení staveb a zařízení uskutečněných za účelem zlepšení půdní úrodnosti (ano / ne)
SO-2	bydlení, včetně souvisejících činností	2,8233	2,8233/0 (2/3 plochy řešené ve změně č. 2)	orná půda – 2,8233	II – 52901 IV – 53211 V – 53214 V - 53215	ANO
SO-3	bydlení, včetně souvisejících činností	0,7541	0,7257/0 (ÚPO)	zahrada – 0,4447 orná půda – 0,2871	II - 52901	NE
SO-14	bydlení, včetně souvisejících činností	0,4550	0,4550 (0,0214)/0 (ÚPO)	orná půda – 0,4343 <b>Lesní pozemek – 0,0214</b>	IV - 55111	NE
SO-18	bydlení, včetně souvisejících činností	0,3599	0,3599/0 (změna č. 1)	TTP – 0,3599	I – 72911 V – 74742 V - 76811	NE
VP-2	veřejná prostranství	0,6423	0,6109/0 (ÚPO)	orná půda – 0,6109	V – 52112 V - 52113	NE
RE-1	rekreace	11,4223	11,1951/0 (ÚPO)	orná půda – 11,1951	IV – 55111 V – 55112 V – 55113 V - 52153	NE
OVs-1	občanské vybavení sport	1,9366	1,8897/0 (1/2 plochy řešené v ÚPO)	TTP – 1,8897	II – 51510 II – 54310 III – 56401 III – 54700 III - 54710	ANO
TN-1	těžba nerostů	5,9489	5,8129/0 (změna č. 1)	orná půda – 5,8129	IV – 55111 V - 52113	NE

Celkem zábory dle druhu pozemku:

- orná půda 5,9278 ha
- trvalý travní porost 2,4675 ha

Celkem zábor zemědělského půdního fondu je 8,4167 ha.

U některých ploch je nutno připomenout, že se jedná často o vyčíslení celé plochy, ale fakticky dojde k minimálnímu záboru.

### **Údaje o uskutečněných investicích do půdy za účelem zlepšení půdní úrodnosti (meliorační a závlahová zařízení apod.) a o jejich předpokládaném porušení**

V řešeném území jsou uskutečněny investice do půdy za účelem zlepšení půdní úrodnosti v podobě melioračních zařízení v minimálním rozsahu, který je zobrazen ve výkresu předpokládaných záborů půdního fondu. Meliorační zařízení jsou zasažena v minimální možné míře vymezenými zastavitelnými plochami viz. tabulka výše. V navazujících řízeních a podrobnějších dokumentacích je nutno zasažení (přerušení) melioračních zařízení zohlednit.

### **Údaje o areálech a objektech staveb zemědělské prvovýroby a zemědělských usedlostech a o jejich předpokládaném porušení**

V řešeném území se nalézají tři zemědělské areály, které jsou zařazeny do ploch výroby a skladování s dostatečně širokými možnostmi využití s možností využít stávající plošné rezervy. Další rozšíření není předpokládáno, tedy ani navrhováno.

### **Zdůvodnění, proč je navrhované řešení ve srovnání s jiným možným řešením nejvýhodnější z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu a ostatních zákonem chráněných obecných zájmů**

Při vymezení ploch byla zohledněna skutečnost, že pro správní území obce platí stále letitý územní plán obce Dražič, který nezahrnuje celé území obce, který byl již třikrát měněn. Snahou zpracovatele bylo vymežit dostatečné prostory pro rozvoj jednotlivých způsobů využití v území odpovídající úměrné velikosti a významu obce ve struktuře osídlení a současně zejména u ploch, kde hlavním využitím je bydlení a s nimi souvisejících, zachovat kompaktnost jednotlivých sídel.

Trasa vodovodu V15 a územní rezerva pro umístění trasy plynovodu VTL Ep15 jsou převzaty z nadřazené územně plánovací dokumentace kraje (územní plán velkého územního celku Orlická nádrž včetně změny č. 1, zásady územního rozvoje Jihočeského kraje) a případně zpřesněny.

bydlení - všechny vymezené zastavitelné plochy navazují na zastavěné území. Sídla jsou těmito plochami uzavřeny do jednoho celku. Vymezené plochy využívají jednotlivá místa a proluky.

koridory dopravní infrastruktury - nebylo účelné navrhovat nové koridory dopravní infrastruktury. Dopravní infrastruktura využívá stávající komunikace a umožňuje jejich zkvalitňování včetně návržení propojení pro pěší, cyklisty a místní dopravu a to i zemědělského charakteru, nebylo účelné navrhovat nové koridory dopravní infrastruktury.

výroba a skladování – nejsou navrhovány, vzhledem k dostačujícím stávajícím plochám a s vědomím minimalizace záborů zemědělského půdního fondu, další plochy výroby a skladování.

umístění čistíren a odpadních vod – východně od sídla Dražič je navržena plocha čistírny odpadních vod, jejíž umístění bude v souladu s vypracovanou projektovou dokumentací. Proto se nepředpokládá využití celé plochy a tudíž i zábor zemědělské půdy bude menší.

občanská vybavenost – jedná se o navrhovanou plochu východně od sídla Dražič. Tato plochy by měla v budoucnu poskytnout sportovní využití pro sídlo Dražič a sousední sídla. Vhodně zvolená zeleň odcloní přímou návaznost na sousední plochu technické infrastruktury.

těžba nerostů – západně od sídla Dražič je navržena plocha těžby nerostů (štěrkopísek). Využití plochy by mělo v minimální míře narušit okolní krajinu a využití sousedních ploch. Těžba nerostných surovin je navržena zejména v části prověřené geologickým průzkumem ložiska, zbylá západní část lokality bude využita pro deponii zeminy.

### **Předpokládaný zábor PUPFL**

Tabulka výše obsahuje také hodnoty pro vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na pozemky určené pro plnění funkcí lesa.

K případnému záboru pozemků určených pro plnění funkcí lesa by mohlo dojít jednou navrhovanou zastavitelnou plochou s účelem bydlení SO-14. Jedná se o lesní pozemek na okraji zastavitelné plochy. Vzhledem k tomu, že se pozemek nachází na okraji zastavitelné plochy nepředpokládá se výrazné zasažení to stávajícího stavu pozemku.

Vzdálenost 50 m od okraje lesa je zasažena záměry a to zastavitelnými plochami SO-14, SO-15, SO-16, RE-1, plochou těžby nerostů TN-1. Ani jeden z těchto zásahů nelze považovat za významný.

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

*Tato kapitola bude doplněna po veřejném projednání.*

## **l) vypořádání připomínek**

*Tato kapitola bude doplněna po veřejném projednání.*

## **m) údaje o počtu listů odůvodnění územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části**

Počet listů odůvodnění územního plánu	14
Počet výkresů k němu připojené grafické části	8
• koordinační výkres v měřítku 1 : 5 000,	
• výkres širších vztahů v měřítku 1 : 25 000,	
• výkres předpokládaných záborů půdního fondu v měřítku 1 : 5 000,	
• výřez z koordinačního výkresu jednotlivých sídel v měřítku 1 : 2 000.	