DRAŽICE

územní plán | změna č. 1 | odůvodnění



září 2026

Architekti Černí | urbanistický ateliér

MINISTERSTVO PRO MÍSTNÍ ROZVOJ ČR

Změna územního plánu Dražice byla spolufinancována z prostředků státního rozpočtu ČR, z programu Ministerstva pro místní rozvoj ČR.

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI

Označení správního orgánu, který změnu č. 1 územního plánu Dražice vydal:	**Zastupitelstvo obce Dražice**
Datum nabytí účinnosti změny č. 1 územního plánu Dražice:	21. 10. 2026
Jméno a příjmení, funkce oprávněné úřední osoby pořizovatele:	Ing. Vlastimil Křemen, vedoucí odboru rozvoje, Městský úřad Tábor
Podpis a otisk úředního razítka:	**Ing. Vlastimil Křemen** Digitální podpis: 26.10.2026 15:10

AUTORIZOVANÝ ARCHITEKT PRO OBOR ÚZEMNÍ PLÁNOVÁNÍ
MGR. ING. ARCH. ZDENĚK ČERNÝ
ČKA 03 575
ČESKÁ REPUBLIKA

Mgr. Ing. arch.
Zdeněk Černý
2026.10.13
16:12:01
+02'00'

AKCE	**Změna č. 1 územního plánu Dražic**
ČÁST	B. ODŮVODNĚNÍ
POŘIZOVATEL	Městský úřad Tábor úřad územního plánování
PROJEKTANT	Mgr. Ing. arch. Zdeněk Černý (ČKA 03575, IČO 10454730) Architekti "ČERNÍ" | urbanistický ateliér sídlo: Pražského 604, 152 00 Praha 5 ateliér: Záhorského 885, 152 00 Praha 5 tel.: 251 680 138, e-mail: architekti@cerni.cz
ZPRACOVALI	Mgr. Ing. arch. Zdeněk Černý Ing. arch. Hana Černá
DATUM	září 2026

B. ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY Č. 1 ÚZEMNÍHO PLÁNU DRAŽICE

Textová část | strana 5

NÁLEŽITOSTI PODLE § 53 ODST. 4 STAVEBNÍHO ZÁKONA

1. Soulad návrhu změny územního plánu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem | strana 5
2. Soulad s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot území a požadavky na ochranu nezastavěného území | strana 28
3. Soulad s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů | strana 32
4. Soulad s požadavky zvláštních právních předpisů a stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů | strana 33

NÁLEŽITOSTI PODLE § 53 ODST. 5 STAVEBNÍHO ZÁKONA

5. Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí | strana 36
6. Stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 stavebního zákona | strana 37
7. Sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst. 5 stavebního zákona zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly | strana 37
8. Komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty | strana 37
9. Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch | strana 52

NÁLEŽITOSTI PODLE PŘÍLOHY Č. 7 K VYHLÁŠCE Č. 500/2006 SB.

10. Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území | strana 53
11. Vyhodnocení splnění pokynů pro zpracování návrhu změny ÚP, v rozsahu zadání změny | strana 53
12. Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 stavebního zákona), s odůvodněním potřeby jejich vymezení | strana 65
13. Výčet prvků regulačního plánu s odůvodněním jejich vymezení | strana 65
14. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa | strana 65
15. Text s vyznačením změn | strana 73

NÁLEŽITOSTI PODLE SPRÁVNÍHO ŘÁDU

16. Postup při pořízení změny č. 1 územního plánu | strana 74

17. Vyhodnocení souladu s uplatněnými stanovisky | strana 76

18. Rozhodnutí o námitkách včetně samostatného odůvodnění | strana 86

19. Vyhodnocení připomínek | strana 88

Grafická část odůvodnění

- O1 Koordinační výkres 1 : 5 000
- O2 Výkres širších vztahů 1 : 50 000
- O3 Výkres předpokládaných záborů půdního fondu 1 : 5 000

B. ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY Č. 1 ÚZEMNÍHO PLÁNU DRAŽICE

TEXTOVÁ ČÁST

Důvodem pořízení změny jsou požadavky uvedené v zadání změny, resp. v rozhodnutí zastupitelstva o obsahu změny. Povinnou součástí je pak uvedení územního plánu do souladu s jednotným standardem územně plánovací dokumentace.

Změna je vypracována v rozsahu měněných částí.

Obec Dražice má platný územní plán, který zpracovala Ing. arch. Alena Kalinová – Atelier KA 21. Územní plán byl vydán jako opatření obecné povahy a účinnosti nabyl dne 16. 7. 2010.

O pořízení změny územního plánu rozhodlo zastupitelstvo obce dne 22. 12 2022 svým usnesením č. 16/2022. Zadání, resp. rozhodnutí o obsahu změny pochází z 31. 8 2023, jde o usnesení zastupitelstva obce č. 44/2023. (Pozn.: Pokud je v textu užit pojem „zadání" změny územního plánu, myslí se tím toto rozhodnutí zastupitelstva, jež je pro projektanta de facto zadáním.)

NÁLEŽITOSTI PODLE § 53 ODST. 4 STAVEBNÍHO ZÁKONA

1. Soulad návrhu změny územního plánu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem

Politika územního rozvoje České republiky ve znění aktualizací č. 1 (2015), č. 2 a 3 (2019), č. 5 (2020), č. 4 (2021), č. 6 (2023) a č. 7 (2024) a změn č. 9 (2025) a č. 8 (2025)

Změna územního plánu je v souladu s následujícími celostátními prioritami územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území:

> (14) Ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Zachovat ráz jedinečné urbanistické struktury území, struktury osídlení a jedinečné kulturní krajiny, které jsou výrazem identity území, jeho historie a tradice. Tato území mají značnou hodnotu, např. i jako turistické atraktivity. Jejich ochrana by měla být provázána s potřebami ekonomického a sociálního rozvoje v souladu s principy udržitelného rozvoje. V některých případech je nutná cílená ochrana míst zvláštního zájmu, v jiných případech je třeba chránit, respektive obnovit celé krajinné celky. Krajina je živým v čase proměnným celkem, který vyžaduje tvůrčí, avšak citlivý přístup k vyváženému všestrannému rozvoji tak, aby byly zachovány její stěžejní kulturní, přírodní a užitné hodnoty.

Ochrana hodnot území a jejich rozvoj je úkolem, který plní na úrovni koncepce územní plán jako takový. Tato změna územního plánu se na základě rozhodnutí zastupitelstva obce zabývá jen velmi limitovaným, přesně určeným obsahem, který je doplněn obligatorním požadavkem na prověření zastavěného území a na zajištění souladu s nadřazenou dokumentací republikového nebo krajského měřítka. V zájmu zachování architektonicko-urbanistických hodnot jsou některé části území touto změnou územního plánu vybaveny podrobnějšími prostorovými regulativy (kostelní návrší a plochy BV s ochranným režimem). Pro rozvojovou lokalitu na jihu sídla je zase předepsána povinnost zpracování územní studie – opět v zájmu zachování hodnot krajiny, krajinného rázu, adekvátních vazeb na sídlo, respektování hodnot urbanistických a architektonických (návrší s kostelem).

> (14a) Při plánování rozvoje venkovských území a oblastí ve vazbě na rozvoj primárního sektoru zohlednit ochranu kvalitních lesních porostů, vodních ploch a kvalitní zemědělské, především orné půdy a ekologických funkcí krajiny.

Obec Dražice je situována na kvalitních zemědělských půdách, a proto proti sobě stojí zájmy jejich ochrany a zájmy na možnost dalšího rozvoje obce. V určité rozumné proporci územní plán vymezuje zastavitelné plochy do efektivně využitelných směrů rozvoje. Změnou územního plánu se tyto plochy v některých místech modifikují, přidávají se i některé nové menší plochy. Větší rozvojovou plochou by měla být plocha Z.6, pro niž bude zpracována územní studie, která může i některé (západní) části ponechat jako zeleň, nezastavovat je a podpořit tak ekologické funkce krajiny. Pokud jde o ekologické funkce, ty jsou v územním plánu rozpracovány až nadstandardně – viz návrh mnoha ploch změn v krajině. Územní plán samozřejmě obsahuje i systém ekologické stability, který se změnou neupravuje.

> (15) Předcházet při změnách nebo vytváření urbánního prostředí prostorově sociální segregaci s negativními vlivy na sociální soudržnost obyvatel.

Dražice mají velmi kompaktní charakter, něhož vybíhají spíše ojediněle části zastavěného území (například podél vodních toků), ale i tyto části mají ucelenou podobu a nevyznačují se prostorovou segregací. Na tento charakter pak navazují i zastavitelné plochy, nenarušují jej, a tudíž v územním plánu

Dražic jsou vytvořeny podmínky, aby nedocházelo k sociální segregaci s negativním dopadem na soudržnost obyvatel.

> (16) Při stanovování způsobu využití území v územně plánovací dokumentaci dávat přednost komplexním řešením před uplatňováním jednostranných hledisek a požadavků, které ve svých důsledcích zhoršují stav i hodnoty území. Vhodná řešení územního rozvoje je zapotřebí hledat ve spolupráci s obyvateli území i s jeho uživateli a v souladu s určením a charakterem center osídlení, oblastí, os a záměrů vymezených v PÚR ČR.

Komplexní přístup zajišťuje územní plán jako takový, tato změna řeší jen dílčí problematiku s akcentem na rozvoj kvalitního rezidenčního území. Stav ani hodnoty území se touto změnou nezhoršují, naopak dochází k optimalizaci využití území. Všechny řešené záměry jsou v souladu s charakterem místa a odpovídají i nadřazenými dokumentacemi vymezeným oblastem (tedy ze ZÚR, Dražice nejsou zahrnuty v žádné z oblastí či os vymezených v PÚR).

> (16a) Při územně plánovací činnosti vycházet z principu integrovaného rozvoje území, zejména měst a regionů, který představuje objektivní a komplexní posuzování a následné koordinování prostorových, odvětvových a časových hledisek.

Tato priorita cílí spíše na nadřazené koncepční dokumenty pokrývající větší území, změna územního plánu tyto nadmístní priority neřeší, ale reflektuje je.

> (17) Vytvářet v území podmínky k odstraňování důsledků hospodářských změn lokalizací zastavitelných ploch pro vytváření pracovních příležitostí zejména v strukturálně postižených krajích a hospodářsky a sociálně ohrožených územích a napomoci tak řešení problémů v těchto územích. Vytvářet podmínky pro zvýšení mobility a dostupnosti.

V územním plánu je vymezen dostatek ploch pro výrobu (stabilizované, zastavitelné i transformační). Ani stávající plochy nejsou ještě dostatečně využity, což jde samozřejmě na vrub blízkosti velkých měst s nabídkou pracovních příležitostí. Obec tedy má územní podmínky pro dostatečný rozvoj hospodářských aktivit. Změnou ÚP se zastavitelné plochy pro výrobu nevymezují.

> (18) Podporovat vyvážený a polycentrický rozvoj sídelní struktury. Vytvářet územní předpoklady pro posílení vazeb mezi městskými a venkovskými oblastmi s ohledem na jejich rozdílnost z hlediska přírodního, krajinného, urbanistického i hospodářského prostředí.

Touto změnou územního plánu se neřeší rozvoj sídelní struktury a vztahy mezi městskými a venkovskými oblastmi.

> (19) Vytvářet předpoklady pro rozvoj, využití potenciálu a polyfunkční využívání opuštěných areálů a ploch (tzv. brownfields průmyslového, zemědělského, vojenského a jiného původu, vč. území bývalých vojenských újezdů). Hospodárně využívat zastavěné území (podpora přestaveb revitalizací a sanací území) a zajistit ochranu nezastavěného území (zejména zemědělské a lesní půdy) a zachování veřejné zeleně, včetně minimalizace její fragmentace. Cílem je účelné využívání a uspořádání území úsporné v nárocích na veřejné rozpočty na dopravu a energie, které koordinací veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území omezuje negativní důsledky suburbanizace pro udržitelný rozvoj území.

Změna územního plánu neřeší plochy brownfields. Méně využívané plochy jsou už podchyceny v územním plánu návrhem přestavbových/transformačních ploch.

> (20) Chránit přírodní funkce a krajinné hodnoty před negativními vlivy vytvářením podmínek pro umisťování rozvojových záměrů do co nejméně konfliktních lokalit a podporovat potřebná zmírňující a případně kompenzační opatření. S ohledem na to při územně plánovací činnosti respektovat veřejné zájmy ochrany biologické rozmanitosti a kvality životního prostředí, zejména formou důsledné ochrany zvláště chráněných území, lokalit soustavy Natura 2000, mokřadů, ochranných pásem vodních zdrojů, chráněných oblastí přirozené akumulace vod a nerostného bohatství, ochrany zemědělského a lesního půdního fondu. Dále vytvářet územní podmínky pro zvyšování a udržování ekologické stability volné krajiny, zajištění ekologických funkcí přírodních stanovišť a jejich obnovu, implementaci a respektování územních systémů ekologické stability, ochranu krajinných prvků přírodního charakteru

v zastavěných územích a zvyšování a udržování rozmanitosti venkovské krajiny. V rámci územně plánovací činnosti vytvářet podmínky pro ochranu krajinného rázu s ohledem na cílové kvality krajiny a vytvářet podmínky pro využití přírodních zdrojů.

Nejcennější přírodní partie obce se nacházejí na jihu v oblastech kolem Lužnice a jejích přítoků. Tam jsou vymezeny i chráněná území přírody. Největší civilizační aktivity se odehrávají v samotném sídle a jeho okolí, které je od těchto chráněných ploch vzdáleno. Územní plán také podrobně řeší celou krajinu, změnou ÚP se do těchto koncepcí nezasahuje. Ochrana krajinného rázu bude sledována zejména u lokality Z.6 v podrobnější dokumentaci (územní studii).

(20a) Vytvářet územní podmínky pro zajištění migrační propustnosti krajiny pro volně žijící živočichy a pro člověka, zejména při umísťování dopravní a technické infrastruktury a při vymezování ploch pro bydlení, občanskou vybavenost, výrobu a skladování. V rámci územně plánovací činnosti omezovat nežádoucí srůstání sídel s ohledem na zajištění přístupnosti a prostupnosti krajiny, uplatňovat integrované přístupy k předcházení a řešení environmentálních problémů.

Změnou územního plánu se nezasahuje do migrační propustnosti krajiny. Nejrizikovějším prvkem v tomto smyslu pochopitelně bude obchvat silnice první třídy č. 19 (koridor D6), který je v projektové přípravě a bude muset i tuto stránku projektu řešit. Koridor je do územního plánu zapracován, změnou se jen velmi mírně modifikuje (uvedení do souladu se ZÚR).

(21) Vymezit a chránit ve spolupráci s dotčenými obcemi před zastavěním pozemky nezbytné pro vytvoření souvislých ploch veřejně přístupné zeleně v rozvojových oblastech a v rozvojových osách a ve specifických oblastech, na jejichž území je krajina negativně poznamenána lidskou činností, s využitím její přirozené obnovy; cílem je zachování souvislých ploch nezastavěného území v bezprostředním okolí velkých měst, způsobilých pro nenáročné formy krátkodobé rekreace a dále pro vznik a rozvoj lesních porostů a zachování prostupnosti krajiny.

Plocha a pozemky řešené touto změnou územního plánu nekolidují s žádnými významnými plochami veřejně přístupné zeleně v okolí velkých měst. Do rekreačního zázemí obce se změnou územního plánu také nezasahuje.

(22) Vytvářet podmínky pro rozvoj a využití předpokladů území pro různé formy udržitelného cestovního ruchu (např. cykloturistika, agroturistika, poznávací turistika), při zachování a rozvoji hodnot území. Podporovat propojení míst, atraktivních z hlediska cestovního ruchu, turistickými cestami, které umožňují celoroční využití pro různé formy turistiky (např. pěší, cyklo, lyžařská, hipo). Centra osídlení v turisticky atraktivních oblastech, s ohledem na specifické místní podmínky, pokud možno rozvíjet jako póly rozvoje cestovního ruchu poskytující vybavenost pro rekreaci a zázemí pro turisty.

Problematikou cestovního ruchu se tato změna územního plánu nezabývá. Za určitý příspěvek se dá považovat návrh lávky přes Lužnici, která propojí turistické trasy po obou jejích březích.

(23) Podle místních podmínek vytvářet předpoklady pro lepší dostupnost území a zkvalitnění dopravní a technické infrastruktury s ohledem na prostupnost krajiny. Při umísťování dopravní a technické infrastruktury zachovat prostupnost krajiny a minimalizovat rozsah fragmentace krajiny; je-li to z těchto hledisek účelné, umísťovat tato zařízení souběžně. U stávající i budované sítě dálnic, kapacitních komunikací a silnic I. třídy zohledňovat i potřebu a možnosti umístění odpočívek, které jsou jejich nedílnou součástí. Zmírňovat vystavení městských oblastí nepříznivým účinkům tranzitní železniční a silniční dopravy, mimo jiné i prostřednictvím obchvatů městských oblastí, nebo zajistit ochranu jinými vhodnými opatřeními v území. Zároveň však vymezovat plochy pro novou obytnou zástavbu tak, aby byl zachován dostatečný odstup od vymezených dopravních záměrů pro nové úseky dálnic, silnic I. třídy a železnic, a tímto způsobem důsledně předcházet zneprůchodnění území pro dopravní stavby i možnému nežádoucímu působení negativních účinků provozu dopravy na veřejné zdraví obyvatel (bez nutnosti budování nákladných technických opatření na eliminaci těchto účinků).

Problematikou dopravních tras ani tras technické infrastruktury, které by měly vliv na prostupnost krajiny, se změna územního plánu nezabývá. Obchvat obce, tedy přeložka silnice I/19, je už v územním plánu vymezen, změnou dochází jen k drobné úpravě v duchu uvedení v soulad se ZÚR.

> (24) Vytvářet podmínky pro zlepšování dostupnosti území rozšiřováním a zkvalitňováním dopravní infrastruktury s ohledem na potřeby veřejné dopravy a požadavky ochrany veřejného zdraví a v souladu s principy rozvoje udržitelné mobility osob a zboží, zejména u center osídlení a uvnitř rozvojových oblastí a rozvojových os. Možnosti nové výstavby je třeba dostatečnou veřejnou infrastrukturou přímo podmínit. Vytvářet podmínky pro zvyšování bezpečnosti a plynulosti dopravy, ochrany a bezpečnosti obyvatelstva a zlepšování jeho ochrany před hlukem a emisemi, s ohledem na to vytvářet v území podmínky pro environmentálně šetrné formy dopravy (např. železniční, cyklistickou, pěší).

Dopravní vztahy ve zde naznačených parametrech nejsou předmětem řešení změny ÚP. Významné plochy nové výstavby se touto změnou nenavrhují, ty stávající mají vazbu na systém místních komunikací, který se v územním plánu mírně upravuje, resp. doplňuje. Dalšími druhy dopravy se změna územního plánu nezabývá.

> (24a) Na územích, kde dochází dlouhodobě k překračování zákonem stanovených hodnot imisních limitů pro ochranu lidského zdraví, je nutné předcházet dalšímu významnému zhoršování stavu. V územích, kde nejsou hodnoty imisních limitů pro ochranu lidského zdraví překračovány, vytvářet územní podmínky pro to, aby k jejich překročení nedošlo. Vhodným uspořádáním ploch v území obcí vytvářet podmínky pro minimalizaci negativních vlivů koncentrované výrobní činnosti a skladování na bydlení. Vymezovat plochy pro novou obytnou zástavbu tak, aby byl zachován dostatečný odstup od průmyslových, logistických nebo zemědělských areálů.

Změna územního plánu nenavrhuje nové plochy, které by zhoršovaly imisní poměry v území.

> (25) Vytvářet podmínky pro preventivní ochranu území a obyvatelstva před potenciálními riziky a přírodními katastrofami v území (záplavy, sesuvy půdy, eroze, sucho, přehřívání atd.) s cílem jim předcházet a minimalizovat jejich negativní dopady. Zejména zajistit územní ochranu ploch potřebných pro umísťování staveb a opatření na ochranu před povodněmi a pro vymezení území určených k řízeným rozlivům povodní. Vytvářet podmínky pro zvýšení přirozené retence srážkových vod v území a využívání přírodě blízkých opatření pro zadržování a akumulaci povrchové vody tam, kde je to možné s ohledem na strukturu osídlení a kulturní krajinu, jako jedno z adaptačních opatření v případě dopadů změny klimatu.
>
> V území vytvářet podmínky pro zadržování, vsakování i využívání srážkových vod jako zdroje vody a s cílem zmírňování účinků povodní a sucha.
>
> Při vymezování zastavitelných ploch zohlednit hospodaření se srážkovými vodami.

Tato problematika je mimo předmět řešený touto změnou územního plánu. Nakládání se srážkovou vodou je řešeno koncepcí územního plánu i (nedávno novelizovanou) legislativou. Žádný ze záměrů nemění podmínky v zadržování a vsakování srážkových vod. Přírodní katastrofy zde zmíněné se s ohledem na charakter území obce neočekávají. Územní plán navíc podrobně řeší protierozní opatření, která přispějí k hospodárnému využívání srážkových vod a ochraně sídla před záplavami, splachy s polí apod.

> (26) Vymezovat zastavitelné plochy v záplavových územích a umisťovat do nich veřejnou infrastrukturu jen ve zcela výjimečných a zvlášť odůvodněných případech. Vymezovat a chránit zastavitelné plochy pro přemístění zástavby z území s vysokou mírou rizika vzniku povodňových škod.

V záplavovém území se změnou územního plánu nevymezují žádné zastavitelné plochy – výjimkou je návrhová plocha naučného parku (plocha změny v krajině), což je jistě způsob využití v potenciálně zaplavitelném území možný.

> (27) Vytvářet podmínky pro koordinované umísťování veřejné infrastruktury v území a její rozvoj a tím podporovat její účelné využívání v rámci sídelní struktury, včetně podmínek pro rozvoj digitální technické infrastruktury.

Vytvářet rovněž podmínky pro zkvalitnění dopravní dostupnosti obcí (měst), které jsou přirozenými regionálními centry v území tak, aby se díky možnostem, poloze i infrastruktuře těchto obcí zlepšovaly i podmínky pro rozvoj okolních obcí ve venkovských oblastech a v oblastech se specifickými geografickými podmínkami.

Při územně plánovací činnosti stanovovat podmínky pro vytvoření výkonné sítě osobní i nákladní železniční, silniční, vodní a letecké dopravy, včetně sítí regionálních letišť, efektivní dopravní sítě pro spojení městských oblastí s venkovskými oblastmi, stejně jako řešení přeshraniční dopravy, protože mobilita a dostupnost jsou klíčovými předpoklady hospodářského rozvoje ve všech regionech.

Veřejnou infrastrukturou a úkoly této priority (dopravní dostupnost měst, výkonná dopravní síť, spojení venkov–město apod.) se změna územního plánu nezabývá. Vše klíčové už územní plán obsahuje.

(28) Pro zajištění kvality života obyvatel zohledňovat potřeby udržitelného rozvoje území v dlouhodobém horizontu a nároky na veřejnou infrastrukturu, včetně zelené infrastruktury a veřejných prostranství. Vytvářet podmínky pro rozvoj území s dostupnou krajinou a sídelní zelení a pro rozvoj kvalitních veřejných prostranství s dostatečným zastoupením vegetačních prvků. Návrh a ochranu kvalitních městských prostorů a veřejné infrastruktury je vhodné řešit ve spolupráci veřejného i soukromého sektoru s veřejností. Při vymezování ploch bydlení a stanovování podmínek pro rozvoj bydlení zohledňovat požadavky na veřejná prostranství.

Tento komplexní pohled na další rozvoj území v dlouhodobém horizontu je aplikován v územním plánu a změnou územního plánu se nemění. Do veřejné infrastruktury, resp. městských prostorů (veřejných prostranství), pokud se touto změnou zasahuje, tak se zasahuje tak, aby se neměnila celková koncepce.

(29) Zvláštní pozornost věnovat návaznosti různých druhů dopravy. Vytvářet územní podmínky pro upřednostňování veřejné hromadné, cyklistické a pěší dopravy. S ohledem na to vymezovat záměry nezbytné pro efektivní integrované systémy veřejné dopravy nebo městskou hromadnou dopravu, umožňující účelné propojení ploch bydlení, ploch rekreace, občanského vybavení, veřejných prostranství, výroby a dalších ploch, s požadavky na kvalitní životní prostředí. Zlepšovat prostupnost měst a obcí pro environmentálně šetrné formy dopravy a vytvářet podmínky pro rozvoj účinného a dostupného systému, který bude poskytovat obyvatelům rovné možnosti mobility a dosažitelnosti v území. S ohledem na to vytvářet podmínky pro vybudování a užívání vhodné sítě pěších a cyklistických cest, včetně doprovodné zeleně v místech, kde je to vhodné.

Změnou územního plánu se nezasahuje do návaznosti různých druhů doprav.

(30) Úroveň technické infrastruktury, zejména dodávku vody a zpracování odpadních vod je nutno koncipovat tak, aby splňovala požadavky na vysokou kvalitu života v současnosti i v budoucnosti. Při vymezování nových zastavitelných ploch zohledňovat možnost napojení na stávající veřejnou infrastrukturu.

Koncepce technické infrastruktury je dána v územním plánu, touto změnou se koncepce nemění. Nově vymezované zastavitelné plochy jsou v kontaktu se stávající veřejnou infrastrukturou, jsou napojitelné.

(31) Vytvářet územní podmínky pro rozvoj decentralizované, efektivní a bezpečné výroby energie z obnovitelných zdrojů, případně z dalších nízkouhlíkových zdrojů, včetně zajištění dostatečného zásobování území energiemi, šetrné k životnímu prostředí a kulturním hodnotám území, s cílem minimalizace jejich negativních vlivů a rizik při respektování přednosti zajištění bezpečného zásobování území energiemi.

Téma této priority není předmětem změny územního plánu.

(31a) Prověřovat podmínky v území pro snižovaní množství oxidu uhličitého formou jeho ukládání do přírodních horninových struktur a upřesnění vymezování ploch pro zařízení k ukládání oxidu uhličitého do přírodních horninových struktur včetně vymezování ploch pro přepravní síť.

Tématem této priority se změna územního plánu nezabývá.

Změnou č. 8 byla v kapitole 3. „Sídelní struktura, rozvojové oblasti a rozvojové osy" nově vymezena kategorie center osídlení, kde je v článku č. (32l) stanoven Tábor jako tzv. vyšší centrum ostatní (B). Dražice s městem Táborem bezprostředně sousedí.

Jsou stanoveny tyto úkoly pro územní plánování:

> a) Vymezováním ploch a koridorů pro dopravní infrastrukturu vytvářet územní podmínky pro optimální dopravní dostupnost center osídlení v nadregionálním, případně v celokrajském měřítku.

Úkol se Dražic týká i netýká. Samotné Dražice jsou v přímém sousedství Tábora a nevyžadují žádné zásahy z hlediska dostupnosti centra. Pro širší území ale bude přínosem nová dopravní trasa silnice I/19. Na území Dražic je vymezen obchvat – koridor CPZ.D89/15 –, který optimalizuje i dopravní dostupnost Tábora.

> b) Vytvářet územní podmínky pro zlepšení dopravní obslužnosti území zejména veřejnou hromadnou dopravou v nadregionálním, případně v celokrajském měřítku.

Na území Dražic není předmětem řešení, změny (ve smyslu vylepšení) hromadné dopravy nemají na území obce územní dopady.

> c) Zlepšovat a rozvíjet dopravu v klidu, především v centrální části center osídlení, případně v místech velké koncentrace zdrojů a cílů dopravy, a tam, kde je to zapotřebí.

Úkol se týká samotného města Tábora a není předmětem řešení v územním plánu Dražic.

> d) Vytvářet územní podmínky pro rozvoj ekonomických aktivit zejména v oblasti služeb a znalostní ekonomiky.

Úkol je předmětem opět spíše pro samotné město Tábor.

> e) Podle potřeby vytvářet územní podmínky pro rozvoj bydlení v souladu s vyhodnocením populačního potenciálu daného centra osídlení.

Rozvoj bydlení v Táboře není předmětem pro Dražice, na něž je ale možné už pohlížet jako na určitý druh „příměstí", v němž rozvoj bydlení může plnit potřeby i sousedního města.

Aktualizací č. 4 byla v kapitole 4 „Specifické oblasti" vymezena v čl. (75b) nová **specifická oblast SOB9**, v níž se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem. Náležejí do ní mj. všechny obce v ORP Tábor.

> Úkoly pro územní plánování:
>
> V rámci územně plánovací činnosti kraje a koordinace územně plánovací činnosti obcí
>
> a) vytvářet územní podmínky pro podporu přirozeného vodního režimu v krajině a zvyšování jejích retenčních a akumulačních vlastností, zejm. vytvářením územních podmínek pro vznik a zachování odolné stabilní vyvážené pestré a členité krajiny, tj. krajiny s vhodným poměrem ploch lesů, mezí, luk, vodních ploch a vodních toků (zejména neregulované vodní toky s doprovodnou zelení), cestní sítě (s doprovodnou zelení), a orné půdy (zejm. velké plochy orné půdy rozčleněné mezemi, cestní sítí, vsakovacími travními pruhy),

V severní části území jsou poměrně rozsáhlé zorněné plochy, jih je mnohem pestřejší zahrnující jak lesní, tak mimolesní zeleň. Územní plán řeší komplexně celé území obce i s ohledem na vodní režim. Navrhuje mnohé plochy změn v krajině – zatravňování, vznik remízků a dalších protierozních opatření, a vytváří tak pestrou krajinnou strukturu, která bude vykazovat pozitivní atributy vzhledem k podmínkám vodního režimu v krajině. Změna ÚP do této koncepce nezasahuje.

b) vytvářet územní podmínky pro revitalizaci a renaturaci vodních toků a niv a pro obnovu ostatních vodních prvků v krajině,

Územní podmínky jsou dány podmínkami využití jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití. Konkrétní záměr se ve změně územního plánu neuplatňuje.

c) vytvářet územní podmínky pro hospodaření se srážkovými vodami v urbanizovaných územích, tj. dbát na dostatek ploch sídelní zeleně a vodních ploch určených pro zadržování a zasakování vody,

V urbanizovaných územích je hospodaření dáno striktně legislativou. Většinou zde jde o rodinné domy, které mají velký podíl zatravněných ploch zahrad, a tak obvykle s hospodařením se srážkovou vodou není problém. Velký je i podíl veřejných prostranství s plochami zeleně a dalších ploch zeleně.

d) vytvářet územní podmínky pro zvyšování odolnosti půdy vůči větrné a vodní erozi, zejm. zatravněním a zakládáním a udržováním dalších protierozních prvků, např. větrolamů, mezí, zasakovacích pásů a příkopů,

Všechny tyto prvky v krajině už byly zmíněny – územní plán vymezuje velké množství změn v krajině, z nichž mnohé se zaměřují na funkci protierozní.

e) vytvářet územní podmínky pro rozvoj a údržbu vodohospodářské infrastruktury, pro zabezpečení požadavků na dodávky vody v období nepříznivých hydrologických podmínek, zejm. pro infrastrukturu k zajištění dodávek vody z oblastí s příznivější vodohospodářskou situací a s ohledem na místní podmínky pro budování nových zejm. povrchových zdrojů vody,

Tento úkol není řešen změnou územního plánu. V územním plánu je pro vodohospodářskou soustavu navržen nový vodojem a také plocha pro novou čistírnu odpadních vod.

f) pro řešení problematiky sucha, zejm. tak jak je specifikováno výše v písm. a) až e) (příp. navrhovat i další vhodná opatření pro obnovu přirozeného vodního režimu v krajině) využívat zejména územní studie krajiny.

Územní studie krajiny není podkladem, který by vyvolával tuto změnu územního plánu. Nicméně „Územní studie krajiny Jihočeského kraje" je jako územně plánovací podklad zmíněna v textu dále za oddílem krajské územně plánovací dokumentace.

g) vytvářet územní podmínky pro hospodaření se srážkovými vodami v návaznosti na veřejnou infrastrukturu,

Veřejnou infrastrukturou se zde patrně nejspíše myslí veřejná prostranství. Do textu výroku je přidán text řešící koncepci nakládání se srážkovými vodami. Primární je zajištění vsaku, případně jímání srážkových vod.

h) vytvářet územní podmínky pro řešení protipožární ochrany.

Jde o technickou infrastrukturu, kterou je možné realizovat ve všech plochách s rozdílným způsobem využití. Konkrétněji se změna touto problematikou nezaobírá.

i) vytvářet územní podmínky pro odvádění a čištění odpadních vod v souladu s plány rozvoje vodovodů a kanalizací.

Koncepci odvádění a čištění odpadních vod územní plán obsahuje, změnou územního plánu se nemění.

V kapitole 4. Specifické oblasti v článku (75c) byla změnou č. 9 PÚR vymezena **SOB10 Specifická oblast,** která vymezuje oblasti nezbytné pro příspěvek ČR k celkovému cíli EU v oblasti obnovitelných zdrojů energie do roku 2030 z hlediska rozvoje výroby energie z energie slunečního záření. Do specifické oblasti jsou zařazeny všechny obce ORP Tábor.

Pro obce se stanovují tyto úkoly pro územní plánování:

> c) obce, je-li to účelné, prostřednictvím nástrojů územního plánování s využitím podkladů Ministerstva průmyslu a obchodu a Ministerstva životního prostředí vymezí plochy nebo koridory s lokálním významem pro oblasti pro zrychlené zavádění obnovitelných zdrojů energie, včetně ploch a koridorů pro umístění související veřejné infrastruktury a zohledňující i potřeby pro ukládání energie,

Zde jmenovaných podkladů nelze zatím využít (nejsou dosud vydány). Zadání územního plánu (rozhodnutí zastupitelstva o obsahu změny územního plánu) neobsahuje požadavek na vymezení ploch pro fotovoltaickou elektrárnu.

> d) obce prostřednictvím nástrojů územního plánování prověří území z hlediska možnosti umístění fotovoltaiky v zastavěném území (přednostně využívat střechy a fasády),

V zastavěném území je umisťování fotovoltaických panelů na budovách umožněno – jde o technickou infrastrukturu (technickou vybavenost).

> e) obce prostřednictvím nástrojů územního plánování prověří území z hlediska možnosti umístění fotovoltaiky v plochách a koridorech dopravní a technické infrastruktury a jejich blízkém okolí či plochách výroby a skladování,

Koridory dopravní infrastruktury jsou určeny pro jiný způsob využití, nevykazují rezervy pro umístění fotovoltaických výroben, v plochách výroby jsou FVE umístitelné.

> f) zamezit či významně omezit využívání kvalitních orných půd jako ploch pro fotovoltaiku, s výjimkou agrovoltaiky.

Takto jsou doplněny regulativy v územním plánu u ploch AP.p a AP.t.

V kapitole 4. Specifické oblasti v článku (75c) byla změnou č. 9 PÚR vymezena **SOB11 Specifická oblast,** která vymezuje oblasti nezbytné pro příspěvek ČR k celkovému cíli EU v oblasti obnovitelných zdrojů energie do roku 2030 z hlediska rozvoje výroby energie z větrné energie. Do specifické oblasti jsou zařazeny všechny obce ORP Tábor.

Pro obce se stanovují tyto úkoly pro územní plánování:

> c) obce, je-li to účelné, prostřednictvím nástrojů územního plánování s využitím podkladů Ministerstva průmyslu a obchodu a Ministerstva životního prostředí vymezí plochy nebo koridory s lokálním významem pro oblasti pro zrychlené zavádění obnovitelných zdrojů energie, včetně ploch a koridorů pro umístění související veřejné infrastruktury a zohledňující i potřeby pro ukládání energie,

Bez zde jmenovaných podkladů není účelné vymezování předmětných ploch či koridorů. Území Dražic patrně nebude součástí těchto akceleračních ploch. Stavby větrných elektráren by zde narušovaly dálkové pohledy, krajinný ráz atd., patrně by měly vliv na panorama historického Tábora. Je nutno vyčkat na upřesňující podkladové materiály a do té doby plochy pro tuto funkci nevymezovat.

> d) přednostně využívat části krajiny s vysokou technogenní zátěží (zejména podél dopravní infrastruktury a při průmyslových zónách),

Takové typy krajiny se zde de facto nenacházejí. Krajina má charakter kulturní krajiny využívané pro zemědělské účely.

> e) prověřit dostatečné vzdálenosti ploch a koridorů určených pro využití větrné energie navzájem a ve vztahu k jednotlivým sídlům tak, aby nedocházelo k neúměrné zátěži dotčeného území.

Takové plochy a koridory se na území Dražic nevymezují.

Politika územního rozvoje v kapitole č. 5 Záměry dopravní infrastruktury, u silniční dopravy vymezuje koridory silnit I. třídy a kapacitních komunikací. Jednou z nich je SD21 (v odstavci 122). Jde o kapacitní komunikaci v úseku Písek–Tábor–D3–Pelhřimov–D1. Důvodem je převedení možného zvýšeného dopravního zatížení mezi dotčenými kraji. Na území Dražic se to týká silnice I/19 v úseku Oltyně–Tábor. Koridor je řešen v krajské dokumentaci – viz dále – a v územním plánu náležitě zapracován.

Změna č. 1 územního plánu Dražic je v souladu s Politikou územního rozvoje České republiky ve znění jejích aktualizací č. 1–7 a změn č. 9 a 8.

Územní rozvojový plán

Jako jeden z nástrojů územního plánování územní rozvojový plán zpřesňuje záměry vymezené v politice územního rozvoje v souladu s cíli a úkoly územního plánování, vymezuje další záměry, zohledňuje požadavky vyplývající ze strategických koncepcí České republiky a mezinárodních závazků a přispívá k jejich naplňování.

První rozvojový plán byl vypracován Ústavem územního rozvoje a dne 19. 9. 2024 bylo veřejnou vyhláškou oznámeno jeho vydání. V odůvodnění územního rozvojového plánu je uvedeno, že první ÚRP nepodléhá projednání ani posuzování vlivů na udržitelný rozvoj území. Pro první ÚRP se do doby vydání změny nepoužije § 73 odst. 2 a 3 zákona č. 283/2021 Sb. (týká se závaznosti ÚPD pro rozhodování v území a pro obsah navazující ÚPD).

Dne 18. 7. 2026 ale nabyla účinnosti změna č. 1a, která aktivovala územní rozvojový plán jako takový, stal se závazným pro obsah navazující územně plánovací dokumentace.

Ve správním území obce Dražice ÚRP vymezuje záměr DS21 (Koridor kapacitní komunikace úsek (Plzeň)–D5–Nepomuk–Blatná – D4 (Nová Hospoda) – Písek–Vodňany – České Budějovice a úsek Písek–Tábor–D3–Pelhřimov–D1). Tento záměr je v územním plánu Dražic, resp. ve změně č. 1, obsažen.

Změna č. 1 územního plánu Dražic je v souladu s územním rozvojovým plánem.

Zásady územního rozvoje Jihočeského kraje

Zásady územního rozvoje jihočeského kraje (ZÚR JčK) jsou pro Dražice nadřazenou územně plánovací dokumentací. Poslední aktualizace 4b nabyla účinnosti 9. 10. 2025 (a bylo tak vydáno úplné znění ve znění 1.–3., 4a., 4.b, 5.–9., 11. a 13. aktualizace a rozsudku 1 As 15/2016-85 Nejvyššího správního soudu).

a) Stanovení priorit územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území včetně zohlednění priorit stanovených v politice územního rozvoje

> (1) Základní prioritou řešení Zásad územního rozvoje Jihočeského kraje je dosažení územně vyváženého a dynamického rozvoje území Jihočeského kraje, který povede ke zvyšování celkové konkurenceschopnosti a inovativnosti, zlepšování kvality života a k efektivnímu a udržitelnému využívání disponibilních zdrojů při zohlednění veškerých hodnot území.

Dražice mají v tomto směru dobré postavení ve struktuře osídlení – leží blízko velkého města na kapacitním dopravním tahu mezi dalšími velkými městy a vazbami na nadřazenou dopravní infrastrukturu. Pozitivem je kvalitní přírodní a krajinné zázemí. Těchto hodnot obec využívá především k rozvoji rezidenční funkce. Změna územního plánu tuto koncepci respektuje a rozvíjí ji.

> (2) Řešení Zásad územního rozvoje Jihočeského kraje reaguje na polohu Jihočeského kraje v rámci České republiky, na návaznosti na území sousedních států Německa a Rakouska, zohledňuje schválenou Politiku územního rozvoje ČR 2008 a respektuje princip udržitelného rozvoje, všech jeho 3 pilířů – příznivého životního prostředí, zdravého hospodářského rozvoje a sociální soudržnosti obyvatel.

Stejně jako ZÚR, také územní plán Dražic respektuje princip udržitelného rozvoje, zabývá se adekvátně všemi třemi jeho pilíři. Změna ÚP tento princip reflektuje a nemění, zaobírajíc se více pilířem sociálním, rozvojem bydlení.

> (3) Zásady územního rozvoje Jihočeského kraje stanovují tyto priority pro zajištění příznivého **životního prostředí**:
>
> a. vytvářet podmínky pro zachování a tvorbu rozmanité, esteticky vyvážené a ekologicky stabilní krajiny; tzn. respektovat stanovené cílové charakteristiky krajiny a stanovené zásady pro činnost v území a rozhodování o změnách v území pro jednotlivé typy krajiny a dále vytvářet podmínky k ochraně a zajištění funkčnosti územního systému ekologické stability (dále též jen „ÚSES“),

Územní plán je významným příspěvkem k zachování rozmanitosti a ekologické stability krajiny. Projevem je jak návrh skladebných částí ÚSES, tak množství dalších změn v krajině. Změnou územního plánu se do této koncepce nezasahuje.

> b. minimalizovat zábory zemědělského půdního fondu a negativní zásahy do pozemků určených k plnění funkcí lesa (dále též jen „PUPFL“); tzn. zajistit ochranu před neopodstatněnými zábory kvalitní zemědělské půdy s cílem zachovat hodnoty území pro zemědělské a lesní hospodaření,

Územní plán i tato jeho změna pochopitelně zasahují do zemědělského půdního fondu (do lesního nikoliv). Zásahy provedené ve změně jsou vyhodnoceny v samostatné kapitole. Rozvoj obce vyžaduje návrh zastavitelných ploch, nejde tedy o zábory neopodstatněné. Zastavitelné plochy jsou vymezeny v rovině koncepční, nejde o „prováděcí projekt“. Teprve v horizontu budoucích let budou plochy prověřovány podrobnější dokumentací (od studií po projekty), aby se zvážilo, která z ploch je aktuálně realizovatelná atd. Do doby uskutečnění výstavby budou zastavitelné plochy i nadále sloužit zemědělským účelům. Po veřejném projednání a uplatněných stanoviscích dotčených orgánů došlo k redukci návrhových zastavitelných ploch.

c. zajistit ochranu, zachování a obnovu jedinečného výrazu kulturní krajiny přispívající k vytváření charakteru typického krajinného rázu pro Jižní Čechy; tzn. minimalizovat necitlivé zásahy do krajiny, minimalizovat fragmentaci volné krajiny a podpořit úpravy, činnosti a aktivity, které povedou k obnově a zkvalitnění krajinných hodnot v území,

Tato priorita souvisí s předchozí pod písm. a. Změnou územního plánu se nenavrhují žádné záměry, které by představovaly výrazný a necitlivý zásah do výrazu kulturní krajiny. Pokud jde o fragmentaci volné krajiny, pak největším zásahem bude trasa silničního obchvatu, jejíž potřeba má velkou váhu.

d. vytvářet podmínky pro ochranu území před potencionálními riziky a přírodními katastrofami (např. povodně, záplavy, eroze půdy, selhání technologického systému), tzn. řešit opatření vedoucí k jejich zmírnění či eliminaci s cílem minimalizovat rozsah případných škod, a to se zřetelem na možné ovlivnění širšího území; zejména preferovat pasivní protipovodňová opatření spočívající ve zvyšování retenční schopnosti krajiny při ochraně před povodněmi a záplavami,

Už bylo zmíněno, že územní plán navrhuje velké množství změn v krajině, které mají z valné většiny právě zde zmíněný účel: doplnění mimolesní zeleně, protierozní opatření, zvýšení retenční schopnosti krajiny aj. To vše přispívá k eliminaci potenciálních rizik či přírodních katastrof.

e. vytvářet podmínky pro zajišťování ochrany vodních poměrů, chráněných oblastí přirozené akumulace vod (dále též jen „CHOPAV"), území chráněných pro akumulaci povrchových vod, povrchových a podzemních vod, vodních ekosystémů na území kraje a vodních zdrojů pro stávající i budoucí potřeby kraje, tzn. podporovat a vytvářet opatření v území, která povedou ke zvýšení retenčních schopností území,

Obec Dražice neleží v CHOPAV, což neznamená, že by územní plán nedbal o vodní poměry v krajině i sídle.

f. podporovat a vytvářet taková řešení, která povedou k ochraně ovzduší, půd a vod v území a k minimalizaci jejich znečištění,

Změna územního plánu nenavrhuje žádné plochy pro aktivity, které by vedly ke znečištění ovzduší, půd nebo vod, resp. mnohé, jako např. způsob vytápění, způsob využití srážkových vod apod. bude řešen v projektové dokumentaci jednotlivých záměrů.

g. podporovat řešení zohledňující ochranu přírodně a krajinářsky cenných území.

Změnou územního plánu se do přírodně a krajinářsky cenných území nezasahuje.

(4) Zásady územního rozvoje Jihočeského kraje stanovují tyto priority pro zajištění **hospodářského rozvoje** kraje:

a. situovat rozvojové záměry, včetně záměrů vědeckovýzkumného a inovačního charakteru, zejména v rozvojových oblastech a rozvojových osách vymezených v souladu s Politikou územního rozvoje ČR 2008 a v rozvojových oblastech a rozvojových osách nadmístního významu vymezených v této dokumentaci,

Změnou územního plánu se žádné rozvojové záměry tohoto typu nevymezují.

b. upřednostnit využití transformačních území oproti rozvoji v dosud nezastavěném území, tzn. přednostně využívat plochy a objekty vhodné k podnikání v zastavěném území, s cílem podpořit přednostně rekonstrukce a přestavby za účelem využití brownfields,

Transformační území jsou navržena v územním plánu jako přestavbové plochy, nové zastavitelné plochy pro podnikání se změnou nevymezují.

c. zabezpečit rozvoj cestovního ruchu na území Jihočeského kraje, tzn. vytvořit podmínky a prostor pro udržitelný rozvoj a zvyšování kvality aktivit cestovního ruchu v oblasti turistiky, lázeňství, sportovních aktivit a rekreace včetně vytvoření podmínek pro uplatnění mimoprodukční funkce zemědělství v krajině a mimoprodukční funkce lesů a rybníků v návštěvnicky a rekreačně atraktivních oblastech s cíli umožnit intenzivnější rekreační a turistické využívání území a zlepšení prostupnosti krajiny i v přeshraničním turistickém styku,

Na území obce jde spíše o individuální rekreaci, pro niž se některé plochy touto změnou vymezují, než o nějaký soustředěnější a výraznější typ cestovního ruchu. Komplexněji je problematika řešena v samotném územním plánu.

d. vytvářet podmínky pro rozvoj, popř. stabilizaci, venkovských oblastí, tzn. vytvořit podmínky a prostor pro zachování a rozvoj zemědělství, lesního a vodního hospodářství a stejně tak aktivit, které s nimi souvisejí,

Změna územního plánu Dražic se především zabývá rezidenčními funkcemi, které také přispívají ke stabilizaci této venkovské oblasti.

e. vytvářet podmínky pro rozvoj systémů dopravní obsluhy a technického vybavení, tzn. na území kraje 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.

Do nadřazeného systému dopravní obsluhy jednoznačně náleží trasa silnice I. třídy, pro niž územní plán v souladu se ZÚR navrhuje nový koridor, jenž se změnou ÚP je mírně modifikuje. Zlepšení podmínek pro hospodářský rozvoj není ale hlavním přínosem této přeložky pro obec.

(5) Zásady územního rozvoje Jihočeského kraje stanovují tyto priority pro zajištění sociální **soudržnosti obyvatel**:

a. vytvářet podmínky pro eliminaci nepříznivých sociálních vlivů a posílení polycentrického uspořádání sídelní struktury kraje; tzn. nepříznivé sociální vlivy plynoucí z rozdílné úrovně zabezpečení kvality života obyvatel a obytného prostředí je potřeba eliminovat formou rozvoje potřebné veřejné infrastruktury, prosazením příznivého urbanistického rozvoje a posílením vzájemné sociální, hospodářské a dopravní vazby mezi urbánními, venkovskými a marginálními oblastmi a umožnit i rozvoj oblastí, kde dnes převládají zájmy ochrany přírody nad civilizačními hodnotami, v nichž je nutno zároveň zohlednit přírodní hodnoty daného území,

Tento široce pojatý úkol je úkol pro samotné zásady územního rozvoje, nebo pro nějakou jinou dokumentaci nadřazenou jedné obci. V rámci jednoho územního plánu obce s defacto jedním sídelním útvarem je obtížné ovlivňovat sídelní strukturu. Na zabezpečení kvality života a obytného prostředí se ovšem v územním plánu i jeho změně dbá.

b. vytvářet podmínky pro vyvážený a rovnoměrný rozvoj území, tzn. vytvořit územně plánovací předpoklady pro snižování nezaměstnanosti a zajištění sociální soudržnosti obyvatel, především posílením nabídky vhodných rozvojových ploch s ohledem na diferencované předpoklady jednotlivých oblastí kraje a jednotlivých obcí,

Územní plán nabízí územní podmínky pro dobrý rozvoj ploch pro hospodářské aktivity (plochy zastavitelné nebo přestavbové). Dopad na zaměstnanost a sociální soudržnost je pak už ve spolupůsobení dalších faktorů procesem mimo územně plánovací dokumentaci.

c. při vymezování zastavitelných ploch vyloučit nekoncepční formy využívání volné krajiny, tzn. přednostně využívat proluky v zastavěném území a nevyužité a opuštěné areály, předcházet negativním vlivům suburbanizace,

Územní plán Dražic nevykazuje žádné prvky, resp. nevymezuje žádné plochy, které by vedly k suburbanizaci, žádný rozvoj ve volné krajině nenavrhuje. Veškerý rozvoj se soustřeďuje do logicky vymezených ploch navazujících na zastavěné území a rozvíjejících urbanistické principy zástavby obce. Také tato změna, která navrhuje jen poměrně limitovaný rozsah zastavitelných ploch, respektuje tyt zásady a do volné krajiny nezasahuje.

d. vytvářet podmínky pro zachování a citlivé doplnění výrazu sídel, tzn. respektovat stávající historicky utvářené sídelní struktury, ochranu tradičního obrazu městských i vesnických sídel v krajině, včetně zajištění ochrany jednotlivých kulturních památek a krajinných a stavebních dominant, u městských a vesnických památkových rezervací a zón a krajinných památkových zón dbát na zachování a citlivé doplnění originality původního architektonického výrazu a urbanistického a prostorového uspořádání, s cílem nenarušovat cenné městské i

venkovské urbanistické struktury a architektonické a přírodní hodnoty nevhodnou zástavbou, u rázovitých obcí a sídel dbát na zachování originality původního architektonického výrazu a prostorového uspořádání, podpořit oblastně pestré hodnoty kulturního dědictví,

Dražice nemají tak jednoznačný urbanisticko-architektonický a historický potenciál, jaký má zřejmě tato priorita na mysli. I na nemovité kulturní památky je obec poměrně skoupá (kostel, fara, kaple), stejně jako na výjimečné urbanistické struktury. Přesto územní plán nastavil určité regulativy (změnou převzaté) k ochraně určitých částí obce (plochy bydlení s ochranným režimem, ochrana kostelního návrší). V některých směrech byla však až příliš ambiciózní (rušení zahrádkářské osady) a zřejmě neadekvátní hodnotám a rozvojovým potřebám obce.

e. vytvořit podmínky pro odstranění nebo zmírnění současných ekologických problémů, tzn. vhodně stanovenými koncepcemi v územních plánech je potřeba zamezit nepříznivým dopadům lidských činností na kvalitu životního a obytného prostředí, asanovat devastovaná území a odstranit staré ekologické zátěže v území,

Územní plán se problematikou zabývá, vymezuje i plochu asanace. Změna územního plánu se ekologickými problémy nezaobírá.

f. při činnosti v území vytvářet podmínky pro zajištění odpovídající ochrany veřejného zdraví.

Změnou územního plánu se nevymezují žádné plochy, které by narušovaly ochranu veřejného zdraví.

b) Zpřesnění vymezení rozvojových oblastí a rozvojových os vymezených v politice územního rozvoje a vymezení oblastí se zvýšenými požadavky na změny v území, které svým významem přesahují území více obcí (nadmístní rozvojové oblasti a nadmístní rozvojové osy)

Zásadami územního rozvoje JčK je vymezena rozvojová osa nadmístního významu N-OS4 Rozvojová osa Písecko-Táborská, v níž jsou začleněny i Dražice (katastrální území Dražice u Tábora).

ZÚR JčK stanovují tyto zásady pro územně plánovací činnost a rozhodování v území N-OS4:

- řešit dopravní záměry silnic I/19 a I/29 s ohledem na jejich polohu a plánovaná technická řešení a jejich územní souvislosti,

Přes území Dražic přechází silnice I/19 a také je zde vymezen koridor pro její novou trasu. Tento úkol je územním plánem plněn. Změnou územního plánu je koridor marginálně korigován ve svém vymezení tak, aby byl v souladu se ZÚR. Nově se také koridor přejmenovává, v souladu s aktualizací 4b ZÚR.

- rozvojové záměry směřovat především do území s dobrou dopravní dostupností, v dosahu pracovních sil a v návaznosti na veřejnou technickou infrastrukturu, tj. zejména do oblasti Bernartic, přičemž v části, kde rozvojová osa prochází územím specifické oblasti Orlicko, je zároveň nutno zohlednit zásady pro územně plánovací činnost a rozhodování v území stanovené pro tuto oblast a do specifické oblasti Orlicko situovat socioekonomické aktivity šetrné k přírodnímu a krajinnému prostředí, orientované zejména na rozvoj rekreace, turistického a cestovního ruchu.

Územní plán Dražice pochopitelně neřeší rozvoj Bernartic, které jsou tu protežovány z důvodů, které všechny Dražice také splňují (dobrá dopravní dostupnost, dosah pracovních sil, návaznost na technickou infrastrukturu). A tak je jistě odůvodněné v rámci této rozvojové osy usilovat i o rozvoj Dražic, tak jak to územní plán i jeho změna činí.

Pro všechny upřesněné či vymezené rozvojové oblasti a osy platí následující zásady pro územně plánovací činnost a rozhodování v území:

a. podporovat všestranný rozvoj směřující k prosperitě území, zejména rozvoj socioekonomických aktivit, hospodářských, obytných a rekreačních funkcí a funkcí podporujících soudržnost společenství obyvatel,

Všechny zde jmenované funkce jsou územním plánem i jeho změnou na území obce řešeny – jsou vytvořeny územní podmínky pro jejich rozvoj.

b. v rozvojových oblastech podporovat uvedený rozvoj přednostně v sídlech a v návaznosti na sídla, která jsou hlavními rozvojovými centry oblasti a spolupůsobícími vedlejšími centry oblasti, zároveň však chránit přírodní krajinné enklávy v jejich blízkém okolí s ohledem na jejich celistvost, přírodní hodnotu a krajinný ráz,

Předmětná rozvojová osa cílí především na rozvoj Bernartic. Dražice mají určitý potenciál, zejména v oblasti rezidenční, který je uměřeně velikosti sídla podporován. Úměrně je také podporován rozvoj hospodářských aktivit – a to zejména přestavbou už existujících ploch. Obec se nesnaží přebírat funkce, které by měly náležet rozvojovým centrům

c. v rozvojových osách podporovat uvedený rozvoj přednostně v sídlech a v návaznosti na sídla, která mají vazbu na významné dopravní tahy,

Dražice leží přímo na trase komunikace a její nové trase, která je nosným prvkem vymezené rozvojové osy. Přesto na území obce nebudou přímo sjezdy z této nadřazené komunikace, bude tak trochu na trase, ale současně v jejím stínu.

d. při řešení zohlednit nejen památkově, přírodně a krajinářsky cenná území, která jsou předmětem ochrany a která se nacházejí v rozvojové oblasti nebo ose, a koordinovat řešení s podmínkami ochrany pro ně stanovenými, ale respektovat také oblastně specifické přírodní, krajinářské a kulturní hodnoty území,

Ochrana hodnot sídla i okolní krajiny byla pojednána už několikrát a ještě bude. Tento komplexní přístup je územním plánem plněn, změna řeší jen limitovanou problematiku danou zadáním, resp. rozhodnutím zastupitelstva, a snaží se nezasahovat nepřiměřeně do hodnot na území obce. Do přírodně a krajinářsky cenných území při Lužnici se zasahuje jen velmi minimálně.

e. při řešení urbanizace území podporovat řešení, která budou minimalizovat negativní dopady územního rozvoje na přírodní, krajinné, kulturní a urbanistické hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví, zejména chránit venkovský ráz sídel a jejich převážně obytný charakter, chránit pohledově významná panoramata sídel i krajiny,

Řešení urbanizace v Dražicích nevyvolává významné dopady na předmětné hodnoty. Nejvýznamnější hodnotou v obci je kostel sv. Jana Křtitele s nedalekou farou. Přestože je kostel na návrší, příliš se v dálkových pohledech neuplatňuje. Snad nejvýraznější je v pohledu od západu, kde mu žádné rozvojové plochy nekonkurují. Dobře čitelný je také z volné krajiny z jihu, kde jej vizuálně přebíjí objemná stavba školy. Na jihu sídla je vymezena rozvojová plocha, která má předepsáno zpracování územní studie, jež by měla návrší s kostelem respektovat. Nejbližší okolí zajišťuje ochranu památky vymezením „pásma ochrany".

f. zachovat přiměřenou prostupnost a propustnost krajiny, se zvláštním důrazem při dotčení chráněných území přírody,

Změnou územního plánu se nenavrhuje žádný zásah do krajiny, který by její propustnost zhoršil (pokud nemluvíme o trase koridoru pro silnici I/19, která je ovšem už v územním plánu petrifikována).

g. při řešení rozvojových ploch dbát na dostatečné zastoupení zeleně v urbanizovaných částech rozvojových oblastí a os,

Na průtahu silnice I/19 je dostatek zelených ploch, veřejných prostranství. Další jsou i jinde v zástavbě, která, pokud jde o čtvrti rodinných a bytových domů, je většinou soukromá, ale i tak přispívá

k „zelenému“ obrazu sídla. Větší rozvojové plochy budou plnit nařízení o povinné rozloze veřejných prostranství, a tak i tam bude podíl zeleně sledován.

h. rozvoj zastavitelných ploch v území navrhovat s ohledem na hospodárné využívání zemědělského půdního fondu a PUPFL, v maximální možné míře eliminovat zábor zemědělské půdy s vysokou třídou ochrany.

Územní plán i tato jeho změna pochopitelně zasahují do zemědělského půdního fondu (do lesního nikoliv). Zásahy provedené ve změně jsou vyhodnoceny v samostatné kapitole. Rozvoj obce vyžaduje návrh zastavitelných ploch, nejde tedy o zábory neopodstatněné. Kvalitní půdy jsou typické pro okolí sídla, a tak je v nezbytných případech potřebné vymezovat zastavitelné plochy i na půdách kvalitních, aby byl vůbec rozvoj obce umožněn.

c) Zpřesnění vymezení specifických oblastí vymezených v politice územního rozvoje a vymezení dalších specifických oblastí nadmístního významu

ZÚR JčK na území Jihočeského kraje upřesňují specifickou oblast republikového významu SOB9, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem, která zahrnuje do svého území oblasti, v nichž je potřeba řešit problém sucha způsobený nízkými úhrny srážek a vysokým výparem v kombinaci s malou zásobou povrchové a podzemní vody a v nichž je vyšší riziko stavu nedostatku vody ve srovnání s ostatním územím ČR. Už na základě PÚR jsou Dražice, coby obec v ORP Tábor, součástí této oblasti.

ZÚR JčK stanovují tyto zásady pro územně plánovací činnost a rozhodování v území SOB9:

- podporovat řešení směřující ke zvýšení retenční a infiltrační schopnosti krajiny, a to opatřeními v krajině podporujícími zpomalení, zadržení, ale také infiltraci povrchového odtoku (např. členění větších zemědělsky využívaných bloků, zachování či vytváření mozaiky orné půdy, trvalých travních porostů a lesů, využívání biotechnických opatření – meze, travnaté pásy, biopásy, polní cesty s doprovodnými stromořadími, remízy, apod.),

Územní plán Dražic je v tomto směru nadmíru a neobvykle podrobný v návrhu velikého množství ploch změn v krajině, které cílí na plnění právě těchto úkolů ve vodním režimu krajiny. Otázkou ovšem je, jestli návrh mezí, travnatých pásů, alejí podél cest apod. je vůbec úkolem územního plánu.

- podporovat řešení směřující k revitalizaci vodních toků a niv, ve vhodných oblastech k obnově pramenišť (např. obnova říčního ekosystému, mokřady, tůně, boční vodní nádrže a poldry, terénní deprese, vymezování ochranných vegetačních pásů pro trvalé travní porosty, liniové porosty a rozptýlenou zeleň podél vodních toků a vodních ploch),

Změna územního plánu vymezuje jeden koridor na přítoku Vlásenického potoka právě proto, aby byly umožněny zde uvedené žádoucí úpravy vodního toku.

- podporovat, zejména při zpracování územních plánů, řešení vedoucí k využívání srážkových vod a hospodaření s nimi a k rozšiřování ploch sídelní zeleně v urbanizovaných územích sídel,

Územní plán i jeho změna poskytují dostatečné územní podmínky pro to, aby bylo náležitě hospodařeno se srážkovými vodami.

- podporovat řešení směřující ke zvýšení odolnosti půdy vůči větrné a vodní erozi, a to opatřeními v krajině podporujícími snížení rychlosti větru a jeho škodlivých účinků, zpomalení povrchového odtoku, zajišťujícími neškodné odvedení vod (např. větrolamy, biotechnická opatření – meze, travnaté pásy, biopásy, polní cesty s doprovodnými stromořadími, remízy, příkopy, průlehy, terasy, protierozní nádrže apod.),

Už bylo komentováno výše u prvního úkolu. Opatření v krajině navržená pro retenci vody plní současně i tyto funkce.

- při navrhování opatření respektovat nutnost zachování funkčnosti a celistvosti lokalit soustavy Natura 2000.

Změnou územního plánu se nezasahuje do funkčnosti a celistvosti lokalit soustavy Natura 2000, jak je ověřeno i stanoviskem dotčeného orgánu ochrany přírody a krajiny, který nepožadoval vyhodnocení vlivů.

Pro všechny upřesněné či vymezené specifické oblasti platí následující zásady pro územně plánovací činnost a rozhodování v území:

a. podporovat řešení využívající specifického potenciálu oblasti a vytvářející podmínky pro stabilizaci a zlepšení životní úrovně trvale bydlících obyvatel formou vytváření podmínek pro vznik nových pracovních příležitostí, pro doplnění vhodných socioekonomických aktivit pro zajištění celosezónní prosperity v území, pro budování chybějící veřejné infrastruktury, s důrazem na území s vysokou mírou nezaměstnanosti a území ohrožená vysídlením,

b. umožnit intenzivnější rozvoj v částech specifických oblastí, kterými prochází rozvojová osa,

c. při řešení zohlednit nejen památkově, přírodně a krajinářsky cenná území, která jsou předmětem ochrany a která se nacházejí ve specifické oblasti, a koordinovat řešení s podmínkami ochrany pro ně stanovenými, ale respektovat také oblastně specifické přírodní, krajinářské a kulturní hodnoty území,

d. při řešení urbanizace území podporovat řešení, která budou minimalizovat negativní dopady územního rozvoje na přírodní, krajinné, kulturní a urbanistické hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví, zejména chránit venkovský ráz sídel a jejich převážně obytný charakter, chránit pohledově významná panoramata sídel i krajiny,

e. zachovat přiměřenou prostupnost a propustnost krajiny, se zvláštním důrazem při dotčení chráněných území přírody,

f. při řešení rozvojových ploch dbát na dostatečné zastoupení zeleně v urbanizovaných částech specifických oblastí,

g. rozvoj zastavitelných ploch v území navrhovat s ohledem na hospodárné využívání zemědělského půdního fondu a PUPFL, eliminovat zábor zemědělské půdy s vysokou třídou ochrany,

h. podporovat řešení vytvářející podmínky pro rozvoj hospodaření se zaměřením na oblast ekologického zemědělství a obnovy tradiční řemeslné výroby citlivě využívající místní přírodní zdroje, obnovu či údržbu kulturní krajiny včetně historických sídel se soubory lidové architektury.

Dražice neleží v typické specifické oblasti, jíž by se týkaly tyto úkoly, ty cílí na oblasti jiné. Dražice leží jen ve specifické „suché" oblasti vymezené už v PÚR. Jde o jiný set úkolů, které už byly komentovány výše u PÚR i ZÚR. Úkoly související s urbanizací jsou pak spíše komentovány u rozvojové osy N-OS4, do níž jsou Dražice také zařazeny.

d) Zpřesnění vymezení ploch a koridorů vymezených v politice územního rozvoje a vymezení ploch a koridorů nadmístního významu, včetně ploch a koridorů veřejné infrastruktury, územního systému ekologické stability a územních rezerv, u ploch územních rezerv stanovení využití, které má být prověřeno

ZÚR JčK upřesňují plochy a koridory dopravní infrastruktury mezinárodního a republikového významu. Jde o převedení dopravního zatížení mezi Plzeňským krajem, Jihočeským krajem a Krajem Vysočina –

na území Jihočeského kraje jsou sledovány dvě samostatné trasy převedení dopravního zatížení mezi zmiňovanými kraji zejména pomocí vymezení přeložek nebo obchvatů stávajících komunikací.

Do trasy B je aktualizací č. 4b zásad územního rozvoje nově zařazen úsek D89/15, úsek Oltyně – Tábor (západní okraj), v němž je navržena 4pruhová silnice v nové stopě s obchvaty sídel a s proměnnou šíří koridoru max. 360 m. (Původně šlo o úsek koridoru D6, konkrétně D6/7 se stejnou charakteristikou. Byl vymezen jako koridor nadmístního významu, což neodpovídalo jeho klasifikaci v PÚR ČR. kde figuruje v odstavci (122) pod označením SD21 v odrážce b) Kapacitní komunikace úsek Písek–Tábor–D3–Pelhřimov–D1 a dále se explicitně jmenuje silnice I/19 Oltyně–Tábor–D3–Pelhřimov.)

Tento koridor je v územním plánu už obsažen. Změnou územního plánu se jen velmi mírně modifikuje jeho vymezení – uvedení do souladu se ZÚR – a dále se vypouštějí už neplatné odkazy na územní plán velkého územního celku. V souladu se ZÚR je vymezen i jako veřejně prospěšná stavba.

Pro plochy a koridory veřejné dopravní infrastruktury Zásady územního rozvoje Jihočeského kraje stanovují následující zásady pro územně plánovací činnost a rozhodování v území:

a. Zásady územního rozvoje Jihočeského kraje neřeší tvar křižovatek, ani nevymezují konkrétní plochy pro jejich umístění, ve své grafické části však vymezují konkrétní úseky koridorů umožňující umístění křižovatky nadmístního významu, tj. křižovatky zajišťující křížení pozemních komunikací naplňujících atributy nadmístního významu, s výjimkou křižovatek na dálnicích a rychlostních silnicích, které jsou řešeny vždy,

b. koridory a plochy jsou určeny pro umístění samotného záměru (ochranné pásmo může vymezený koridor či plochu překročit), v případě překryvu s jiným záměrem vymezeným Zásadami územního rozvoje Jihočeského kraje jeho umístění v tomto koridoru není vyloučeno, přičemž je nutno zajistit vzájemnou koordinaci překrývajících se záměrů,

c. šířka koridoru je určena grafickým znázorněním koridoru ve výkresové části Zásad územního rozvoje Jihočeského kraje a je obvykle stanovena jako proměnná, číselný údaj v tabulce uvádí obvyklou šíři koridoru, která je grafickým znázorněním upřesněna,

d. vymezení úseků je prvotně dáno grafickým znázorněním koridoru ve výkresové části Zásad územního rozvoje Jihočeského kraje a orientačně popsáno v textové části,

Body a. až d. nejsou de facto zásadami pro územně plánovací činnost, ale vysvětlením, jak je vymezení koridorů v ZÚR pojednáno, co koridory znamenají, co řeší, a naopak jaké podrobnosti nejsou součástí tohoto řešení. Těchto zásad se drží i územní plán Dražic a vymezuje koridor pro silnici I/19 v souladu s nimi.

e. při řešení záměru zohlednit památkově, přírodně a krajinářsky cenná území, která jsou předmětem ochrany a která se nacházejí ve vymezeném koridoru či ploše, a koordinovat řešení s podmínkami ochrany pro ně stanovenými,

Územní plán koridor přebírá, nezohledňuje cenná území – to bylo úkolem při vymezování koridoru samotného v nadřazené dokumentaci (jistě s doprovodem souvisejících dokumentací SEA apod.). S žádným chráněným územím není koridor na území obce v konfliktu.

f. vedení dopravní a technické infrastruktury, která není nadmístního významu, lze v koridorech a plochách vymezených v Zásadách územního rozvoje Jihočeského kraje umístit pouze v případě, že bude prokázáno, že nedojde k zamezení vybudování záměru, pro nějž jsou plocha či koridor vymezeny.

V územním plánu se v koridoru nepřipouštějí funkce, které by zabránily využití pro konečnou funkci koridoru.

Dále v rámci vymezení územního systému ekologické stability se na území Dražic vymezují tyto skladebné části (prvky) regionálního systému:

- RBC 211 Příběnice (dotčenými katastry jsou Bečice nad Lužnicí, Dražice u Tábora, Dražičky, Malšice, Řepeč)
- RBK 36 Velká hora-Příběnice (dotčenými katastry jsou Dražice u Tábora, Oltyně, Řepeč)
- RBK 40 Příběnice-Pintovka (dotčenými katastry jsou Dražice u Tábora, Dražičky, Hnojná Lhotka, Horky u Tábora, Klokoty, Řepeč)

Všechny tři prvky regionálního systému ekologické stability územní plán Dražic obsahuje. V souladu se ZÚR (aktualizací č. 4b) je v dokumentaci změny ÚP pro opakované veřejné projednání upraven územní rozsah biocentra i biokoridorů a změněno jejich označení.

Pro skladebné části územního systému ekologické stability Zásady územního rozvoje Jihočeského kraje stanovují následující zásady pro územně plánovací činnost a rozhodování v území:

a. vymezené prvky ÚSES je účelné doplňovat o relevantní skladebné části místního ÚSES, tj. lze vkládat lokální biocentra do biokoridorů vyšší hierarchické úrovně k posílení jejich ekostabilizační funkce; hranice vložených lokálních biocenter přitom nejsou vázány hranicemi koridorů dle ZÚR,

Územní plán Dražic obsahuje kompletní systém ÚSES, včetně lokálního. Změnou územního plánu se do systému ÚSES na lokální úrovni nezasahuje, upravují se prvky regionální.

b. u vymezených prvků ÚSES musí být vždy zachována jejich funkčnost a vymezený charakter,

Na území Dražic jsou shodou okolností všechny skladebné části funkční. Mohou ale existovat i navrhované, dosud nefunkční části, pak je tento úkol poněkud nesrozumitelný.

c. u vymezených prvků ÚSES nesmí být narušena jejich kontinuita,

Skladebné části samozřejmě mohou být na nezbytnou vzdálenost přerušeny (viz metodika vymezení ÚSES). I v případě Dražic přecházejí přes kapacitní komunikace, vodní toky apod., aniž by byla narušena jejich kontinuita a funkčnost.

d. v případě prvků ÚSES vložených do vyšší hierarchie je nutno při jejich využití respektovat přísnější podmínky, resp. podmínky toho prvku, který pojímá vyšší ochranu,

I na území Dražic jsou vymezena biocentra, která jsou vložena do regionálních biokoridorů, které v hierarchii mají větší váhu.

e. vymezená biocentra a biokoridory musí být chráněny před změnou využití území, která by negativně ovlivnila stávající stupeň ekologické stability, a především zamezila plnění jejich migrační funkce (průchodnosti), před umisťováním záměrů, které nejsou slučitelné s hlavní funkcí těchto ploch, tj. funkcí přírodní; u biokoridorů je nutno dbát, aby jejich případné protnutí bylo, pokud možno, co nejkratší,

Územní plán obsahuje regulativy (způsob využití) na plochách skladebných částí ÚSES právě z tohoto důvodu.

f. neobsazeno,

g. vymezení skladebných prvků ÚSES v území ložisek není překážkou k případnému využití ložiska za podmínky, že pokud budou funkce ÚSES využitím ložiska nerostů dočasně omezeny, případně dojde k dočasné úpravě trasy biokoridoru, budou po ukončení těžby obnoveny v odpovídajícím charakteru, trase a v potřebném rozsahu, s výjimkou střetů prvků ÚSES a ložisek nerostů Černá v Pošumaví, Šebanov, Hořice na Šumavě-Muckov,

Ponědrážka, Val, Drahov-Krkavec, Hatín, Hatín-Jemčina, Třeboň, Holičky u Staré Hlíny (v místě střetu s I. a II. zónou CHKO), Majdalena, Tušť, Dvory nad Lužnicí-Tušť, Tušť-Halámky a Halámky, kde převládají zájmy ochrany přírody nad případnou těžbou,

Územního plánu Dražic se toto netýká.

h. v případě střetu ploch ložisek nerostů Sudoměř-Štěkeň, Jistec II, Jistec, Krašlovice, Týn nad Vltavou, Sudoměřice I, Dráchov, Veselí nad Lužnicí-Jatky, Veselí nad Lužnicí I, Veselí nad Lužnicí-Vlkov, Horusice, Horusice-Vlkov, Novosedly nad Nežárkou, Cep, Cep I, Suchdol nad Lužnicí, Hamr, Tušť, Tušť-Suchdol nad Lužnicí je těžba součástí tvorby ÚSES za podmínky následné rekultivace podporující funkci ÚSES, v případě ložisek Týn nad Vltavou, Sudoměřice i a Dráchov pak za současného splnění podmínky průběžné sanace ložiska, v případě budoucí těžby u ložisek Hamr, Kolence-Pecák a Kolence dojde k dočasné úpravě trasy biokoridoru.

Územního plánu Dražic se tento střet netýká.

e) Upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje

Zásady územního rozvoje Jihočeského kraje stanovují zásady cílící na upřesnění územních podmínek ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot kraje, aniž by tyto hodnoty kraje jakkoli definovalo.

Zásady územního rozvoje Jihočeského kraje pro upřesnění územních podmínek ochrany a rozvoje **přírodních hodnot** stanovují pro navazující územně plánovací dokumentace a správní řízení tyto zásady pro rozhodování o změnách v území:

a. respektovat ochranu přírodních hodnot ve zvláště chráněných územích, evropsky významných lokalitách a ptačích oblastech, respektovat cílovou charakteristiku krajiny dle vymezení krajinného typu, podporovat obnovu a doplnění krajinných prvků a segmentů ve prospěch posílení ekologické stability krajiny,

Území Natura 2000 jsou respektována, změnou územního plánu se do nich nezasahuje. Negativní vliv vyloučilo i stanovisko dotčeného orgánu k zadání (k rozhodnutí zastupitelstva o obsahu změny).

b. podporovat řešení směřující k vyváženosti zájmů ochrany přírody a zájmů podporujících rozvoj hospodářských, socioekonomických aktivit včetně rekreačního využití území,

Vyváženost těchto zájmů je jistě v některých případech diskutabilní, rozhoduje úhel pohledu – proto finálním řešením je až projednaná územně plánovací dokumentace. Samozřejmé je, že se nevymezují žádné plochy, které by výrazně poškozovaly přírodu.

c. při navrhování nových zastavitelných ploch budou vždy zohledňovány zásady ochrany zemědělského půdního fondu a pozemků určených k plnění funkce lesa,

Ano, to je už poněkolikáté se opakující priorita, kterou nelze v dostatečném rozsahu naplnit u obce, uložené výhradně na kvalitních půdách. Viz komentáře výše.

d. nové zastavitelné plochy budou pokud možno vymezovány v návaznosti na již urbanizované území (tj. zastavěné území nebo již vymezené zastavitelné plochy), a to i za cenu méně pozitivního dopadu na ochranu zemědělského půdního fondu,

Přesně to je případ Dražic obklopených kvalitní půdou. Zastavitelné plochy bezprostředně navazují na zastavěné území, není vhodné vytvářet v krajině nějaké enklávy zastavitelných ploch a územní plán ani jeho změna tak nečiní.

e. při navrhování nových zastavitelných ploch budou vždy zohledněny zásady ochrany přírody a krajiny,

Návrh změny územního plánu se o toto snaží. Tento návrh bude samozřejmě posouzen dotčeným orgánem, v jehož gesci je ochrana přírody a krajiny. Z důvodu ochrany přírody a krajiny a na základě stanoviska dotčeného orgánu byly některé zastavitelné plochy po veřejném projednání z návrhu změny územního plánu vyjmuty.

f. při stanovování podmínek využití území dbát na posilování retenční schopnosti území, ve vztahu k posílení biodiverzity a k protipovodňové prevenci, podporovat obnovu břehových porostů a ploch lužních lesů, vytvoření ochranných pásem travních porostů v údolních nivách,

I retenční schopnosti krajiny a jejich posílení zde byly už několikrát zmíněny – viz výše.

g. vytvořit územní předpoklady k ekologicky přijatelnému rekreačnímu využití vodních ploch a toků při omezení negativního dopadu jejich hospodářského využití,

Změna územního plánu se vodním tokem Lužnice zaobírá jen minimálně (marginální úprava ploch rekreace, návrh pěší lávky apod.).

h. respektovat vodohospodářské zájmy v území, ochranu přirozených koryt vodních toků, vodních ploch, ochranu zdrojů podzemní a povrchové vody, minerálních a léčivých vod a vodních ekosystémů, včetně podmínek ochrany lázeňských míst a přírodních léčivých zdrojů v území,

Změna územního plánu do vodohospodářských zájmů v území nezasahuje.

i. zajistit územní ochranu vymezených ložiskových území a prognózních ložisek nerostných surovin, upřesnit vymezení území pro těžbu nerostných surovin s ohledem na podmínky ochrany přírody a krajiny a pozemkovou držbu v dané lokalitě, dbát na zajištění rekultivace území po těžbě surovin s preferencí přírodě blízké obnovy a na řešení způsobu jeho dalšího využívání.

Ložisková území nejsou předmětem řešení územního plánu. Ostatně CHLÚ cihlářské suroviny zasahuje do území obce zcela nepodstatně.

Zásady územního rozvoje Jihočeského kraje pro upřesnění územních podmínek ochrany a rozvoje **kulturních hodnot** stanovují pro navazující územně plánovací dokumentace a správní řízení tyto zásady pro rozhodování o změnách v území:

a. vytvářet podmínky pro obnovu a udržování památkového fondu kraje a podporovat rozvoj jeho dalšího možného využití,

Ve vysvětlivkách pod čarou je uvedeno, že památkových fondem kraje je vše, co se na území kraje nachází, a to i celé území kultivované a utvářené lidskou (kulturní) činností. V tom případě samozřejmě územní plán na historii obce navazuje, rozvíjí ji, přidává další prvky, které se stanou kulturním dědictvím. Samotné nemovité kulturní památky mají podmínky pro zachování svých hodnot (zařazením do náležitých ploch s rozdílným způsobem využití), jsou vyznačeny jako určitý limit v koordinačním výkresu.

b. vytvářet podmínky pro zabezpečení ochrany a péče o kulturní památky a o památkové rezervace a zóny, dbát na kvalitu řešení jejich okolí, a to i z hlediska širších vazeb se zvláštním důrazem na památky zasahující do širšího území (přesahující katastrální území) – „Koněspřežní železnice České Budějovice – Linec (česká část)“, „Schwarzenberský plavební kanál“ a „Rožmberská rybniční soustava“,

Na území Dražic se nacházejí pouhé tři nemovité kulturní památky, které mají stanovené dostatečné podmínky ochrany.

c. vytvářet podmínky pro ochranu a využívání dalších, výše neuvedených, kulturních hodnot kraje,

Všechny hodnoty kraje na území Dražic jsou přiměřeným způsobem respektovány a dále rozvíjeny.

d. respektovat charakter krajiny, podporovat obnovu a doplnění originálních krajinných prvků a segmentů ve prospěch zachování specifického krajinného rázu, nepřipouštět zástavbu vymykající se měřítku krajiny i charakteru zástavby a výrazně narušující krajinný, urbanistický nebo architektonický ráz a negativně ovlivňující panoramatické a dálkové pohledy nebo sídelní a krajinné prostředí,

Úkoly jsou plněny územním plánem a ani jeho změnou nejsou navrhovány záměry, které by narušovaly zde specifikované zásady. Největší, jižní rozvojová plocha je podmíněná zpracováním územní studie právě s ohledem na dopad na krajinný ráz a vazby zástavby na krajinu.

e. vytvářet podmínky pro trvale udržitelný a přiměřený rozvoj zařízení a vybavenosti cestovního ruchu, kongresové a poznávací turistiky v návaznosti na lokality s výskytem kulturních hodnot,

Touto problematikou se změna územního plánu nezabývá.

f. vytvářet podmínky pro zařazení lokalit Slavonice a Rožmberská rybniční soustava do seznamu památek UNESCO,

Úkol se Dražic netýká.

g. vytvářet podmínky pro obnovu a rozvoj krajinných památkových zón a území s nesporným krajinářským potencionálem.

Úkol se Dražic netýká.

Zásady územního rozvoje Jihočeského kraje pro upřesnění územních podmínek **civilizačních hodnot** stanovují pro navazující územně plánovací dokumentace a správní řízení tyto zásady pro rozhodování o změnách v území:

a. podporovat ochranu, obnovu a rozvoj veřejné infrastruktury s ohledem na hodnoty území, zvláštní pozornost věnovat zařízením občanského vybavení a veřejným prostranstvím,

Všechny prvky veřejné infrastruktury, které se na území obce nacházejí jsou přiměřeně pojednány v územním plánu a některé nově se i navrhují. Není možné zde rekapitulovat všechnu dopravní a technickou infrastrukturu, občanské vybavení a veřejná prostranství – to vše je patrné z územního plánu či změny a jejich odůvodnění.

b. vytvářet podmínky pro znovuvyužití již urbanizovaného území, regeneraci brownfileds (např. opuštěných a nevyužívaných území, nefunkčních průmyslových zón, nevyužívaných dopravních staveb),

Územní plán řeší takové plochy návrhem plochy přestavby. Změna územního plánu se problematikou brownfield nezabývá.

c. dbát na citlivá a kvalitní řešení dostavby a rozvoj doplňkové lázeňské infrastruktury, vytvářet podmínky pro rozvoj lázeňských míst Bechyně, Třeboň, Vráž u Písku, respektovat požadavky na kvalitní propojení obytného a přírodního prostředí v území,

Úkol se Dražic netýká.

d. podporovat vznik zařízení a vybavenosti cestovního ruchu; v oblasti infrastruktury např. rozvoj informačního systému cestovního ruchu, zřizování doprovodné infrastruktury pro vodní aktivity a vodní turistiku, zřizování nových cykloturistických stezek nebo naučných stezek včetně doprovodné infrastruktury, zřizování a propojování hipostezek, v oblasti sportu a rekreace např. modernizace a rozvoj areálů zimních sportů s prioritou komplexnosti těchto areálů a jejich celoročního využití, podpora tvorby produktů prodlužující sezónnost v regionu.

Zde jmenované stavby a zařízení v oblasti cestovního ruchu nejsou předmětem řešení ve změně č. 1 územního plánu.

f) Stanovení cílových charakteristik krajin, včetně územních podmínek pro jejich zachování nebo dosažení

ZÚR JčK vymezují sedm typů krajin. Dražice jsou začleněny do typu **g) krajina s předpokládanou vyšší mírou urbanizace**.

Charakteristika krajiny: území vymezených rozvojových os a oblastí, do nichž má především směřovat urbanistický rozvoj kraje, vyjma území, kde rozvojové osy protínají specifické oblasti

Cílová charakteristika krajiny: krajina s vyšší mírou urbanizace a s tím spojeným vyšším podílem zastavěných území vhodně zakomponovaných do krajiny

Zásady pro činnost v území a rozhodování o změnách v území:

a) rozvoj zastavitelných ploch v území navrhovat s ohledem na hospodárné využívání zemědělského půdního fondu a PUPFL, eliminovat zábor zemědělské půdy s vyšší třídou ochrany a PUPFL, přednostně ve vazbě na stávající sídla a vymezené trasy,

Ochrana ZPF a PUPFL už byla předmětem přinejmenším desítky předchozích priorit v PÚR a ZÚR. Nezbývá než opakovat, že samozřejmě k záborům ZPF dochází, ale uvážlivě, nenáhodně, jen v nejnutnějších případech. Zastavitelné plochy bezprostředně navazují na zastavěné území.

b) vzhledem k nárůstu zastavitelných ploch zajistit vhodnými urbanistickými nástroji dostatek doprovodné zeleně (resp. krajinné rozmanitosti) v území,

Také podíl zeleně v sídle či v zastavitelných plochách byl už komentován.

c) dbát na zajištění prostupnosti krajiny vhodně vymezenými souvislými plochami zeleně, cestní sítí a realizací ÚSES,

Prostupnost krajiny plochami zeleně je poměrně nejednoznačný úkol. V každém pádě ale územní plán Dražic zeleň v krajině detailně řeší, stejně jako cestní síť. ÚSES je v územním plánu pochopitelně také obsažen, jeho realizaci územní plán zajistit neumí.

d) preferovat využití brownfields,

Plocha brownfield je v územním plánu vymezena jako plocha přestavbová pro (staro)nové využití.

e) dbát na zajištění dostatečné dopravní obslužnosti urbanizovaného území,

Obec má dobrou vazbu na nadřazenou dopravní síť a také systém místních komunikací je dostatečný (některé nové trasy územní plán navrhuje).

f) rozvíjet cestovní ruch.

Rozvoj cestovního ruchu není předmětem požadavků pro změnu č. 1. územního plánu.

g) Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a vymezených asanačních území, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit

ZÚR JčK vymezují plochy a koridory, odkazujíce přitom na záměry uvedené v konkrétních jmenovaných odstavcích. V případě Dražic jde o odstavec (20), kde je uveden záměr dopravní infrastruktury D89. Koridor pro tuto veřejně prospěšnou stavbu je vymezen i v územním plánu Dražic a je vymezen i pro veřejně prospěšnou stavbu předmětné dopravní infrastruktury.

Veřejně prospěšná opatření se nevymezují a vymezená asanační území se Dražic netýkají.

h) Stanovení požadavků na koordinaci územně plánovací činnosti obcí a na řešení v územně plánovací dokumentaci obcí, zejména s přihlédnutím k podmínkám obnovy a rozvoje sídelní struktury

V této kapitole stanovují zásady územního rozvoje úkoly v obecné rovině, jak zapracovávat vymezené plochy a koridory a další skutečnosti ze ZÚR v následné územně plánovací dokumentaci obcí. Tyto úkoly byly v územním plánu Dražic splněny, všechny vymezené plochy a koridory jsou v ÚPD obce zapracovány, zpřesněny, vymezeny.

V této kapitole se také stanovuje, že v plochách, jejichž rozsah je dán ve výkresu č. 5, lze – při zohlednění krajinného rázu a kulturních hodnot – umisťovat větrné a fotovoltaické elektrárny, které nejsou nadmístního významu (do 50 MW u fotovoltaických elektráren a do 20 MW u větrných elektráren).

Kapitoly i) až m) se území Dražic netýkají.

Pořizovaná územně plánovací dokumentace Dražic je v souladu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem.

Uzemní studie krajiny Jihočeského kraje

Kromě územně plánovací dokumentace má kraj zpracovánu i tuto územní studii krajiny, která ale primárně slouží jako podklad pro aktualizaci Zásad územního rozvoje Jihočeského kraje, jež v předmětné kapitole neodpovídají požadavkům kladeným na její obsah Evropskou úmluvou o krajině. Studie pochází z července 2021 a zpracovalo ji sdružení společností EKOTOXA, AGERIS a Institut regionálních informací.

V úvodu studie se uvádí: „Územní studie krajiny obsahuje celkový popis navrhovaného řešení, vymezení a popis typologických krajinných jednotek – typů krajiny a individuálních krajinných jednotek – typů oblastí (vlastních krajin resp. oblastí se shodnou cílovou kvalitou krajiny). Grafickou část návrhu tvoří Výkres cílových kvalit krajiny, který bude podkladem pro vymezení vlastních krajin v Zásadách územního rozvoje JčK a dále Výkresy cílových charakteristik kvalit krajiny pro jednotlivé SO ORP v podrobnějším měřítku."

Území Dražic náleží do typologické krajinné jednotky č. 17, tj. výrazně zvlněná až členitá leso-zemědělská krajina. Jsou to: „Členitá území s různě se prolínajícími hřbety a údolími, s převažujícím

zemědělským využitím, s proměnlivým, avšak v charakteru krajiny významně se projevujícím zastoupením lesů, a většinou i se sídly převážně venkovského typu s navazující maloplošnou strukturou zemědělského využití."

Cílovou kvalitou je „Výrazně zvlněná až členitá krajina s proměnlivým zastoupením různě využívané zemědělské půdy a lesních celků a se sídly převážně venkovského typu". V tomto duchu, resp. v souladu se zásadami (pravidly) pro ochranu, správu a plánování (dosažení cílové kvality) je zaměřen i územní plán Dražic: posiluje se pestrost struktury využití krajiny (včetně podpory protierozní ochrany půdy) a urbanistický rozvoj je kvalitami krajiny a ochrany zemědělského půdního fondu limitován, využívají se nezastavěné plochy uvnitř sídla a plochy na zastavěné území bezprostředně navazující.

Jižní část území Dražic vážící se k vodnímu toku Lužnice a jihozápadní partie s lesy a vodními přítoky je pak začleněna do individuální krajinné jednotky č. 22 – krajinné oblasti Bechyňské. Lužnice je zde považována za krajinnou osu a významnou estetickou hodnotu.

Cílové kvality krajiny jsou následující: Dynamická, vertikálně i horizontálně značně členitá krajina hluboce zaříznutého údolí Lužnice. Pohledově atraktivní lesnatá krajina přírodních parků s trvale udržitelnými přírodními a estetickými hodnotami. Krajina zemědělsky využívaných ploch s četnými drobnými členícími krajinnými strukturami mezí, kamenic, doprovodných porostů cest a vodních toků, skupin dřevin apod.

Do těchto partií krajiny se změnou územního plánu téměř nezasahuje, ve studii formulované zásady pro zachování nebo dosažení cílových kvalit krajiny jsou respektovány.

2. Soulad s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot území a požadavky na ochranu nezastavěného území

Cíle a úkoly územního plánování jsou definovány stavebním zákonem v § 18 a 19 v obecně platné rovině. Rozpracovány pak jsou jednak v PÚR, jednak v ZÚR Jihočeského kraje (viz příslušné texty výše). Změna č. 1 územního plánu řeší jen dílčí problematiku, a tak se všechny cíle a úkoly plně neuplatní.

§ 18 stavebního zákona

Cíle územního plánování

> (1) Cílem územního plánování je vytvářet předpoklady 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.

Územní plán se komplexně zabývá celým územím obce, a tedy i všemi funkcemi, které se na něm nacházejí a nacházet potenciálně mohou (plochy změn v území). Vymezuje zastavitelné plochy a plochy přestaveb, čímž vytváří předpoklady pro novou výstavbu, a také navrhuje mnohé plochy změn v krajině. Vcelku proporcionálně se zabývá všemi třemi pilíři udržitelného rozvoje.

Územně analytické podklady hodnotí environmentální pilíř pozitivně (Natura 2000, přírodní památka), za negativní považují jen malý podíl vodních ploch. Také hospodářský pilíř je hodnocen pozitivně (vypíchnout lze vazbu na nadřazenou dopravní síť a zařazení do rozvojové osy N-OS4 a také blízkost táborské aglomerace), aniž by byl uváděn jediný negativní prvek. V sociálním pilíři, ačkoli se zde zmiňují negativa (nízká úroveň bytové výstavby, myšleno patrně malý rozsah výstavby, a průtah silnice), převládají prvky pozitivní (demografická struktura obyvatel, dostatek zastavitelných ploch, občanské vybavení) a tak vyznívá i celkové hodnocení. Ve všech třech pilířích mají Dražice pozitivní hodnocení. Změnou územního plánu se podporuje především pilíř sociální, do ostatních se zasahuje spíše okrajově.

> (2) Územní plánování 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 sleduje společenský a hospodářský potenciál rozvoje.

Změna územního plánu je sama o sobě projevem toho, že obec na svém území setrvale sleduje a vytváří předpoklady pro udržitelný rozvoj svého území. Obec a také majitelé nemovitostí sestavili soubor požadavků na změny ve využití území, které prošly rozhodnutím zastupitelstva, čímž je i nejspíše vyjádřen soulad veřejných a soukromých zájmů. Potenciál rozvoje je pak vyhodnocován v rozboru udržitelného rozvoje území.

> (3) Orgány územního plánování postupem podle tohoto zákona koordinují veřejné i soukromé záměry změn v území, výstavbu a jiné činnosti ovlivňující rozvoj území a konkretizují ochranu veřejných zájmů vyplývajících z tohoto zákona a zvláštních právních předpisů.

Pořizování této změny č. 1 je projevem územně plánovací a koordinační činnosti orgánů územního plánování. Ochrana veřejných zájmů bude zajištěna především prostřednictvím stanovisek dotčených orgánů.

> (4) Územní plánování ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí 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 a nezastavitelných pozemků. Zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území.

Tento cíl je plněn územním plánem jako takovým. Změna územního plánu, řešící jen limitovanou problematiku danou zadáním, resp. rozhodnutím zastupitelstva o jejím obsahu, nemá tak komplexní dopad. Přesto se všechny požadavky zvažovaly s ohledem na hodnoty území, lokalit a místa. Využití zastavitelných ploch dosud není velké, ale jsou nezbytné pro růst obce, zastavěné území neposkytuje velké rezervy (s výjimkou ploch pro výrobu).

> (5) V nezastavěném území lze v souladu s jeho charakterem umísťovat stavby, zařízení, a jiná opatření pouze pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství, těžbu nerostů, pro ochranu přírody a krajiny, pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, přípojky a účelové komunikace pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních 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; doplňková funkce bydlení či pobytové rekreace není u uvedených staveb přípustná. Uvedené stavby, zařízení a jiná opatření včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí včetně oplocení, lze v nezastavěném území umisťovat v případech, pokud je územně plánovací dokumentace z důvodu veřejného zájmu výslovně nevylučuje.

Podmínky využití ploch v nezastavěném území jsou stanoveny územním plánem, změna ÚP je nemění.

(6) Na nezastavitelných pozemcích lze výjimečně umístit technickou infrastrukturu způsobem, který neznemožní jejich dosavadní užívání.

Institut nezastavitelného pozemku se týká jen území obce, která nemá vydaný územní plán.

§ 19 stavebního zákona

Úkoly územního plánování

(1) Úkolem územního plánování je zejména

a) zjišťovat a posuzovat stav území, jeho přírodní, kulturní a civilizační hodnoty,

Zjišťování a posuzování stavu území a jeho hodnot je předmětem územně analytických podkladů. Ty jsou podkladem pro zpracování územně plánovací dokumentace, tedy i této změny ÚP.

b) stanovovat koncepci rozvoje území, včetně urbanistické koncepce s ohledem na hodnoty a podmínky území,

Koncepce rozvoje území včetně urbanistické koncepce je stanovena územním plánem a změna územního plánu, zabývající se jen dílčí problematikou, do ní nezasahuje, jen upravuje některé její parametry. Pravda, existují témata, která jsou změnou upravena podstatněji – například vypuštění podmínky územních studií (marné uplynutí lhůty), zrušení veřejně prospěšných staveb s předkupním právem (tento institut už není podle nového stavebního zákona uplatnitelný), ale tyto úpravy jsou vyvolány novou legislativou a jinými okolnostmi.

c) prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, veřejný zájem na jejich provedení, jejich přínosy, problémy, rizika s ohledem například na veřejné zdraví, životní prostředí, geologickou stavbu území, vliv na veřejnou infrastrukturu a na její hospodárné využívání,

Změna územního plánu, v tomto konkrétním případě pořizovaná ve zkráceném postupu pořizování změny, prochází standardním postupem: požadavky na změny ve využití území byly posouzeny zastupitelstvem, bylo rozhodnuto o pořízení, byl stanoven obsah změny, která bude projednána s dotčenými orgány a veřejností tak, aby se vyhodnotily přínosy a ověřily dopady na zmíněné oblasti.

d) stanovovat urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny, zejména na umístění, uspořádání a řešení staveb a veřejných prostranství,

Tento úkol je plněn jednak prostřednictvím územního plánu a jeho regulativů – dosah do zde zmíněných oblastí je ale limitovaný, podrobněji to dokáže až následná projektová dokumentace. Využit je ovšem ještě jeden nástroj – pro jednu plochu je nově stanoven požadavek zpracování územní studie.

e) stanovovat podmínky pro provedení změn v území, zejména pak pro umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty území a na využitelnost navazujícího území,

Umístění a uspořádání staveb není primárně úkolem územního plánu, ten pracuje s plochami. Určuje regulativy jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití, tedy stanovuje podmínky pro jejich využití, ale i podmínky prostorového uspořádání, které jsou podrobnější pro plochy bydlení s ochranným režimem.

f) stanovovat pořadí provádění změn v území (etapizaci),

Etapizace prošla revizí a touto změnou územního plánu se ruší a nová se nestanovuje.

g) vytvářet v území podmínky pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a to především přírodě blízkým způsobem,

Úkol je v nezastavěném území řešen prostřednictvím § 18 odst. 5 stavebního zákona. Také v zastavěném území mohou všechny nezbytné prvky technické infrastruktury být umisťovány ve všech plochách. Změna územního plánu neobsahuje žádné záměry, které by toto nebezpečí ekologických a přírodních katastrof zvyšovaly.

> h) vytvářet v území podmínky pro odstraňování důsledků náhlých hospodářských změn,

Odstraňování důsledků náhlých hospodářských změn není předmětem změny územního plánu. Nicméně územní plán obsahuje dostatek ploch pro hospodářské aktivity.

> i) stanovovat podmínky pro obnovu a rozvoj sídelní struktury, pro kvalitní bydlení a pro rozvoj rekreace a cestovního ruchu,

Změna územního plánu obnovu a rozvoj sídelní struktury neřeší. Bydlením se zabývá ve smyslu požadavků daných rozhodnutím zastupitelstva. Rozvoj cestovního ruchu a rekreace nejsou nosnými tématy změny územního plánu, která se jimi zaobírá jen okrajově (některé nové zastavitelné plochy pro individuální rekreaci, lávka přes Lužnici apod.).

> j) s ohledem na charakter území a kvalitu vystavěného prostředí vyhodnocovat a, je-li to účelné, vymezovat vhodné plochy pro výrobu; plochy pro výrobu elektřiny, plynu a tepla včetně ploch pro jejich výrobu z obnovitelných zdrojů vymezovat rovněž s ohledem na cíle politik, strategií a koncepcí veřejné správy v oblasti energetiky a klimatu.

Touto změnou územního plánu se plochy pro výrobu, a to ani pro výrobu energií z obnovitelných zdrojů, nevymezují, ostatně je jich na území obce dostatek, některé nevyužité, navržené územním plánem jako plochy přestavby.

> k) prověřovat a vytvářet v území podmínky pro hospodárné vynakládání prostředků z veřejných rozpočtů na změny v území,

Obec sama nejlépe dokáže zvážit, které záměry se a jak týkají veřejných rozpočtů a jistě z tohoto pohledu nazírá i na změny v území, které se promítají do této změny územního plánu. Vzhledem ke konfiguraci změnových ploch, jejich poloze vůči zastavěnému území, dopravní a technické infrastruktuře se dá předpokládat hospodárnost v nárocích na veřejné rozpočty.

> l) vytvářet v území podmínky pro zajištění civilní ochrany,

Civilní ochrana obyvatel není předmětem řešení změny územního plánu.

> m) určovat nutné asanační, rekonstrukční a rekultivační zásahy do území,

Změna územního plánu se problematikou nezabývá.

> n) vytvářet podmínky pro ochranu území podle zvláštních právních předpisů před negativními vlivy záměrů na území a navrhovat kompenzační opatření, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak,

V zadání změny územního plánu není stanovena povinnost posoudit návrh z hlediska vlivů na životní prostředí (původně to tak bylo, ale sporný požadavek na změnu ve využití území byl ze souboru požadavků odstraněn a v novém stanovisku dotčený orgán už vyhodnocení vlivů nepožaduje). Ostatní zvláštní předpisy, resp. dotčené orgány jejich zájmy hájící, se vyjádří při veřejném projednání změny. Nenavrhuje se žádný záměr, který by vyžadoval návrh kompenzačních opatření.

> o) regulovat rozsah ploch pro využívání přírodních zdrojů,

Změna územního plánu nenavrhuje a nevymezuje plochy pro využívání přírodních zdrojů.

> p) uplatňovat poznatky zejména z oborů architektury, urbanismu, územního plánování a ekologie a památkové péče.

Tento úkol má zajišťovat zachování udržitelného rozvoje území v souladu s nejnovějšími poznatky a trendy úzce souvisejících jmenovaných oborů, ale i s ohledem na další vědní obory. To je takový přirozený postup prací obecně na územně plánovací dokumentaci se zapojením i dalších specialistů v různých oborech. Pro tuto relativně malou změnu tak nebylo potřeba.

> (2) Úkolem územního plánování je také posouzení vlivů politiky územního rozvoje, územního rozvojového plánu, zásad územního rozvoje nebo územního plánu na udržitelný rozvoj území (§ 18 odst. 1). Pro účely tohoto posouzení se zpracovává vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území. Jeho součástí je také vyhodnocení vlivů na životní prostředí, ve kterém se určí, popíšou a posoudí možné významné vlivy na životní prostředí vyplývající z politiky územního rozvoje, územního rozvojového plánu, zásad územního rozvoje nebo územního plánu a rozumná náhradní řešení s přihlédnutím k cílům posuzovaných dokumentů. Náležitosti tohoto posouzení jsou stanoveny v příloze k tomuto zákonu, včetně posouzení vlivu na předmět ochrany a celistvost evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti.

Vyhodnocení vlivu na životní prostředí se nezpracovává, nebylo dotčeným orgánem ochrany přírody a krajiny požadováno.

> Soulad s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území

Změna územního plánu má jen omezený prostor na ochranu jmenovaných hodnot, přesto tento požadavek sleduje. U plochy, která nejvíce mění své vymezení (plocha na jihu od sídla), se stanovuje požadavek podrobněji ji rozpracovat v územní studii, a to i s ohledem na okolní architektonické, urbanistické, ale i krajinářské hodnoty. Dále plocha bydlení s ochranným režimem právě cílí na ochranu tradičních urbanistických hodnot formulací podrobných funkčních i prostorových regulativů.

> Soulad s požadavky na ochranu nezastavěného území

Do nezastavěného území se zasahuje jen odůvodněně, vliv na zemědělský půdní fond je vyhodnocen v samostatné kapitole.

Změna územního plánu splňuje cíle a úkoly územního plánování podle požadavků stavebního zákona, je s nimi v souladu.

3. Soulad s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů

Změna územního plánu je pořizována v souladu se stavebním zákonem a s jeho prováděcími předpisy. Stejně jako formální stránka, pořizování změny územního plánu, tak také její obsah (jak výrokové části, tak odůvodnění) má strukturu a další náležitosti dané stavebním zákonem a prováděcími vyhláškami. Dokumentace zpracována autorizovanou osobou a změnu pořizuje pořizovatel, kvalifikovaná osoba podle požadavků stavebního zákona.

4. Soulad s požadavky zvláštních právních předpisů a stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů

Soulad s požadavky zvláštních právních předpisů bude zajištěn především prostřednictvím stanovisek dotčených orgánů při veřejném projednání (zkrácený postup pořizování změny územního plánu). Bude doplněno pořizovatelem zde, případně v kapitole 17 v odůvodnění pořizovatele.

Zvláštní zájmy Ministerstva obrany

Na území obce jsou stanoveny následující limity ve využití území uplatněné MO ve veřejném zájmu.

Do správního území obce zasahuje vymezené území Ministerstva obrany:

Objekt důležitý pro obranu státu včetně zájmového území (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu), které je nutno respektovat podle zákona č. 222/1999 Sb. o zajišťování obrany ČR. Požadujeme tuto plochu stabilizovat v ÚPD. V tomto vymezeném území lze umístit a povolit stavbu jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu, resp. § 36 v kontinuitě na § 317 zákona č. 283/2021 Sb.) – viz ÚAP – jev 107. Ve vymezeném území vojenské střelnice, tzv. ohroženém prostoru, je třeba dbát bezpečnostních opatření (možný dopad broků a kulek).

Do správního území obce zasahuje vymezené území Ministerstva obrany:

LK TRA - Vzdušný prostor pro létání v malých a Vzdušný prostor (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a plánování a), který je nutno respektovat podle ustanovení § 41 zákona č. 49/1997 Sb. o civilním letectví. V tomto vymezeném území lze umístit a povolit výstavbu vysílačů, výškových staveb, staveb tvořících dominanty v terénu, větrných elektráren, speciálních staveb, zejména staveb s vertikální ochranou (např. střelnice, nádrže plynu, trhací jámy), venkovního vedení vn a vnn, rozšíření stávajících nebo povolení nových těžebních prostorů (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu, resp. § 36 v kontinuitě na § 317 zákona č. 283/2021 Sb.) jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany - viz mapový podklad, jev ÚAP -102a. Ve vzdušném prostoru vyhlášeném od země je nutno posoudit také výsadbu vzrostlé zeleně. Výstavba a výsadba může být výškově omezena nebo zakázána.

Do správního území obce zasahuje vymezené území Ministerstva obrany:

Koridor RR směrů – zájmové území pro nadzemní stavby (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu), které je nutno respektovat podle zákona č. 222/1999 Sb., o zajišťování obrany ČR a zákona č. 127/2005 o elektronických komunikacích. V tomto vymezeném území lze umístit a povolit nadzemní výstavbu jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování

a stavebním řádu, resp. §36 v kontinuitě na § 317 zákona č. 283/2021 Sb.) – viz mapový podklad, ÚAP – jev 82a. V případě kolize může být výstavba omezena.

Do správního území obce zasahuje vymezené území Ministerstva obrany:

Koridor podzemních sítí – zájmové území pro podpovrchové stavby a veškeré zemní práce (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu resp. § 36 v kontinuitě na § 317 zákona č. 283/2021 Sb.), **které je nutno respektovat podle zákona č. 222/1999 Sb. o zajišťování obrany ČR a zákona č. 127/2005 o elektronických komunikacích.** V tomto vymezeném území lze umístit a povolit veškerou výstavbu včetně zemních prací jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu, resp. §36 v kontinuitě na § 317 zákona č. 283/2021 Sb.) – viz ÚAP – jev 82a. V případě kolize může být výstavba omezena.

Na celém správním území je zájem Ministerstva obrany posuzován z hlediska povolování níže uvedených druhů staveb podle ustanovení § 175 zákona č. 183/2006 Sb. resp. § 36 v kontinuitě na § 317 zákona č. 283/2021 Sb. (dle ÚAP jev 119)

Na celém správním území umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany:

- výstavba, rekonstrukce a opravy dálniční sítě, rychlostních komunikací, silnic I. II. a III. třídy
- výstavba a rekonstrukce železničních tratí a jejich objektů
- výstavba a rekonstrukce letišť všech druhů, včetně zařízení
- výstavba vedení VN a VVN
- výstavba větrných elektráren
- výstavba radioelektronických zařízení (radiové, radiolokační, radionavigační, telemetrická) včetně anténních systémů a opěrných konstrukcí (např. základnové stanice…)
- výstavba objektů a zařízení vysokých 30 m a více nad terénem
- výstavba vodních nádrží (přehrady, rybníky)
- výstavba objektů tvořících dominanty v území (např. rozhledny)

Ministerstvo obrany požaduje respektovat výše uvedené vymezené území a zapracovat je do textové části návrhu územního plánu do Odůvodnění, kapitoly Zvláštní zájmy Ministerstva obrany. Do grafické části pod legendu koordinačního výkresu zapracujte následující textovou poznámku: „Celé správní území je zájmovým územím Ministerstva obrany z hlediska povolování vyjmenovaných druhů staveb" (nezapracováno v ÚPD – napravit).

Dále sdělujeme, že do správního území obce zasahuje vymezené území Ministerstva obrany:

- **Nadzemní a podzemní vedení elektrizační soustavy včetně ochranného pásma, které je nutno respektovat podle ustanovení zák. č. 222/1999 Sb., o zajišťování obrany ČR. Požadujeme tuto plochu respektovat v ÚPD.** V tomto vymezeném území lze umístit a povolit stavbu jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany, ÚAP – jev 73.

- **Místní komunikace, skládka, která je nutno respektovat podle ustanovení zák. č. 222/1999 Sb., o zajišťování obrany ČR. Požadujeme tuto plochu respektovat a stabilizovat v ÚPD.** V tomto vymezeném území lze umístit a povolit stavbu jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany, ÚAP – jev 93a, 85.

Ministerstvo obrany požaduje respektovat výše uvedené vymezené území a zapracovat do textové části návrhu územního plánu do Odůvodnění, kapitoly Zvláštní zájmy Ministerstva obrany a do grafické části – koordinačního výkresu (nezapracováno v ÚPD – napravit).

5. Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí

Krajský úřad Jihočeského kraje, odbor životního prostředí, zemědělství a lesnictví, vydal k obsahu změny ÚP v souladu s § 55a odst. 2 písm. e) a e) stavebního zákona stanovisko dne 8. 2. 2023 pod č. j. KUJCK 20805/2023.

V tomto stanovisku zdejší orgán ochrany přírody v souladu s§ 45i odst. 1 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, (dále jen "zákon o ochraně přírody a krajiny") nevyloučil, že uvedený návrh změny č. 1 ÚP **může mít** samostatně nebo ve spojení s jinými záměry nebo koncepcemi **významný vliv na předměty ochrany nebo celistvost evropsky významné lokality** (dále jen „EVL") EVL CZ0313106 Lužnice a Nežárka, vzhledem k tomu, že výše uvedený záměr č. 34 na vymezení zastavitelné plochy se způsobem využití Plochy rekreace- individuální (Ri-N) na pozemku parc. č. 2075/18 v k. ú. Dražice u Tábora do této EVL Lužnice a Nežárka částí přímo zasahuje.

Na základě tohoto stanoviska Zastupitelstvo obce Dražice přehodnotilo rozsah změny ÚP a uvedený záměr č. 34 z navrhovaného obsahu změny ÚP vypustilo a Městský úřad Tábor jako pořizovatel změny ÚP požádal o nové stanovisko k upravenému navrhovanému obsahu změny č. 1 územního plánu Dražice.

Z tohoto důvodu vydal krajský úřad toto nové stanovisko č. j.: KUJCK 65243/2023 ze dne 23. 5. 2023, které nahrazuje předchozí stanovisko ze dne 8. 2. 2023.

Stanovisko k 55a odst. 2 písm. d) stavebního zákona

Krajský úřad **souhlasí** s upraveným navrhovaným obsahem změny č. 1 územního plánu Dražice.

Ve fázi návrhu obsahu změny č. 1 územního plánu Dražice lze předpokládat, že změna ÚP **nemůže mít samostatně nebo ve spojení s jinými záměry nebo koncepcemi významný vliv** na předměty ochrany nebo celistvost evropsky významných lokalit (dále jen „EVL") nebo ptačích oblastí (dále jen „PO") ležících na území v působnosti krajského úřadu.

Stanovisko k § 55a odst. 2 písm. e) stavebního zákona

Na základě žádosti, s přiměřeným použitím relevantních kritérii uvedených v příloze č. 8 k zákonu a v souladu s § 10i odst. 2 zákona krajský úřad sděluje, že **nepožaduje** zpracování vyhodnocení vlivů navrhovaného upraveného obsahu změny č. 1 územního plánu Dražice (dále též „změna ÚP") na životní prostředí ve zkráceném postupu pořizování.

Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území se tedy na základě těchto stanovisek **nezpracovává**.

6. Stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 stavebního zákona

Stanovisko krajského úřadu se nevydává, vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území se nezpracovává.

7. Sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst. 5 stavebního zákona zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly

Stanovisko krajského úřadu se nevydává, vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území se nezpracovává.

8. Komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty

Návrh změny územního plánu neobsahuje varianty.

Pozn.: Text územního plánu obsahuje množství typografických vad (kupříkladu důsledné vkládání mezery před dvojtečku, vícenásobné mezery, čísla kapitol s mezerami, některé překlepy, chybná zalomení odstavců, zbytečná odsazení odstavců apod.), které zde nejsou opravovány, ve změnovém dokumentu by byly indikovány jako úprava, došlo by ke znepřehlednění dokumentu, odvádění pozornosti od faktických, věcných úprav. Text bude pečlivě editován v úplném znění.

Z jednotného standardu územního plánu vyplývá množství úprav, které jsou jednotlivě popsány dále. Generální úpravou, dále už nekomentovanou, je užití jednoho kódu pro plochy s rozdílným způsobem využití, ať jde o plochu stabilizovanou, nebo návrhovou. Územní plán je totiž rozlišoval (např. BV-S a BV-N). Jednotný standard má pro toto rozlišení jiné nástroje (vymezení ploch změn, rozdílná grafika), a tak se od tohoto členění upouští. Stejně tak i etapy už nejsou nadále součástí kódu ploch s rozdílným způsobem využití (územní plán například rozlišoval BV-N a BV-N II).

Obdobnou úpravou, plynoucí z jednotného standardu, je generální doplnění tečky ve všech kódech zastavitelných ploch a ploch přestavby a důsledné doplnění kódování ploch změn v krajině.

V textové části územního plánu jsou provedeny tyto změny:

1. V seznamu použitých zkratek se ponechávají jen ty, které jsou skutečně v textu použity. Za zkratky hodné vysvětlení nejsou považovány kódy ploch, VPS, VPO, územní ch rezerv apod.
2. U kapitol č. 1 až 6 se mění jejich názvy tak, aby odpovídaly znění podle přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb. v platném znění.
3. V kapitole č. 1 Vymezení zastavěného území (…) se upravuje datum vymezení a současně se vypouští redundantní druhý odstavec udávající, ve kterých výkresech je zastavěné území vyznačeno.

4. V kapitole 2.2 Hodnoty kulturní se vypouští ustanovení o vymezení nezastavitelného území v bezprostředním okolí kostela. Jednak je problematické pojetí nezastavitelného území v plochách, které jsou zastavěné, případně dokonce zastavitelné. Toto nezastavitlené území se nahrazuje pásmem ochrany kostelního návrší se specifickou regulací.

5. V kapitole č. 2.3 Hodnoty civilizační se zkratka ZP nahrazuje plným textem – jde o zkratku běžně neužívanou, vcelku zbytečnou. Dále se vypouští odkaz na kapitolu 6.3. která se z územního plánu vyjímá.

6. V kapitole č. 3 Urbanistická koncepce (…) se přidává úvodní text, který je reakcí na upravený název kapitoly. Zejména jde o odkaz na kapitolu týkající se plch s rozdílným způsobem využití, které zde také mají být uvedeny.

7. V kapitole č. 3.2. Zastavitelné plochy a plochy přestavby dochází k těmto úpravám:
   V úvodním textu se text Z.31 nahrazuje slovem „koridoru CPZ.D89/15" – jde o koridor dopravní trasy, který je vymezen v krajské dokumentaci, a tak je označen v souladu se ZÚR a v souladu s jednotným standardem územního plánu písmeny CPZ. Další identifikace, tedy D89/15, ale není v souladu s jednotným standardem územního plánu – v poli ident jsou kromě písmen a číslic přípustné jen znaky „-„ a „_", nikoliv tedy lomítko. V odevzdávaných datech tedy bude nahrazeno povoleným znakem.
   V odstavci Dražice – Zastavitelné plochy (ZP) se upravuje text týkající se občanské vybavenosti. Za „ohnisko" rozvoje se uvádí plocha pro DPS (Z26), která se však vypouští, resp. nahrazuje rozvojem individuálního bydlení. Také druhá zmíněná plocha P2 se vypouští, neboť už byla realizována (hasičárna). Zůstává tak jen plocha třetí.
   V odstavci Dražice – Zastavitelné plochy (ZP) se v sedmém odstavci ponechává text po slovo „komunikací", zbylý se vypouští, neboť se zde odkazuje na etapizaci (která se změnou ÚP ruší) a na uzemní studie (které se také ruší).
   V odstavci Plochy přestavby se vymezuje jen jedna plocha – plocha P2 už byla realizována, převádí se do ploch stabilizovaných. Plocha P.3 pak získává nové zařazení do ploch dle jednotného standardu.
   Odstavec „Část navazující na sousední obec Meziříčí" se vypouští. V územním plánu vymezená zastavitelná plocha (konkrétně jde o Z23, i když se to zde neuvádí) se převádí do ploch stavových, stabilizovaných.

8. V kapitole č. 3.2 Zastavitelné plochy a plochy přestavby v tabulkovém přehledu rozvojových ploch dochází k těmto úpravám:
   Plocha Z.2 mění svou rozlohu z důvodu, který je poměrně obecný v celém územním plánu. Zastavitelné plochy v některých případech zahrnují i související návrhovou plochu dopravní infrastruktury. Ovšem jen v některých. Jiné komunikace jsou navrženy samostatně, aniž by byly označeny jako zastavitelná plocha, zůstávají ve vzduchoprázdnu, bez označení. Řešení je dvojí možné –plochy dopravní začlenit do zastavitelných ploch, s nimiž souvisejí, tak jako v tomto případě (a je to i v souladu s legislativou a standardy, aby v jedné zastavitelné ploše bylo vymezeno více návrhových ploch s rozdílným způsobem využití), anebo plochu dopravy specifikovat jako samostatnou zastavitelnou plochu. U plochy Z.2 se také ruší povinnost územní studie.
   Plocha Z.3 se zařazuje do ploch BV.o, jak je uvedeno na jiných místech textu územního plánu a zejména ve výkresech. Tato plocha mění zcela svou konfiguraci s ohledem na částečné už

využití (a tím se také člení na dvě územně na sebe nenavazující části, které se nově označují jako Z.3a a Z.3b), na novou trasu místní komunikace stabilizovanou už i v katastru nemovitostí. Proto se mění rozloha, kapacita (patrně jen pro jeden rodinný dům), vypouští se na základě požadavku zadání koridor pro pěší VPS VPd5.
Plocha Z.4 mění svou rozlohu, neboť je už z části využita jedním rodinným domem (přístupným z už stávající místní komunikace).
Plocha Z.5 mění svou rozlohu – jednak se uzpůsobuje hranicím parcely (v územním plánu toto členění ještě neexistovalo), jednak se přidává pozemek č. 1575 (viz požadavek zadání č. 32).
Plocha Z.6 je podrobně komentována u požadavku zadání č. 11. Dochází k novému vymezení plochy. Plocha má být kombinací bydlení a občanské vybavenosti (včetně například rozšíření areálu školy), proto je zařazena do ploch SV. Komplexní řešení plochy vyžaduje povinnost zpracování územní studie.
Plocha Z.8 se vypouští, resp. přidává k ploše Z.22, to vše na základě požadavku zadání č. 41 – viz tam uvedený další komentář.
Plocha Z.11 se zvětšuje, neboť nově pojímá i veřejné prostranství dříve vymezené samostatně v rámci plochy Z.14. Podrobnější komentář je v zadání u záměru č. 18.
Plocha Z.12 už není podmíněna zpracováním územní studie (které se generálně vypouštějí na základě požadavku zadání o jejich revizi).
Plocha Z.13 už není podmíněna zpracováním územní studie (generálně se vypouštějí na základě požadavku zadání o jejich revizi).
Plocha Z.14 už neobsahuje explicitně vymezené veřejné prostranství – to je začleněno do plochy Z.11, a to souvisí se záměrem č. 18 ze zadání, viz tam. Současně se – jako u předchozích ploch – vypouští povinnost zpracování územní studie.
Plocha Z.15 se zvětšuje o související návrhové místní komunikace, které v územním plánu byly vymezeny jako návrhové, ale nebyly zahrnuty do žádné zastavitelné plochy; dále plocha už není podmíněna zpracováním územní studie (ty se generálně vypouštějí na základě požadavku zadání o jejich revizi).
Plocha Z.16 se vypouští, po realizaci rodinného domu se převádí do ploch stabilizovaných.
Plocha Z.17 se vypouští, po realizaci dvou rodinných domů se plocha převádí do ploch stabilizovaných, a to do ploch bydlení BV.
Plocha Z.18 zahrnuje i plochu zeleně ZP. Územní plán při severní straně této zastavitelné plochy vymezil pás veřejné zeleně (oddělení od ploch výrobních, tedy by spíše šlo o zeleň ochrannou a izolační, takovou však územní plán neaplikuje), který ovšem není nijak vyznačen kódem, není součástí zastavitelné plochy a je tak vlastně neidentifikovatelný. Proto se změnou územního plánu zahrnuje do zastavitelné plochy jako její součást a plocha se mírně zvětšuje.
Plocha Z.19 se upravuje v souvislosti s požadavkem zadání č. 41, tedy se k severu rozšiřuje (jako reakce na novou trasu komunikace k severu), a tak se zvětšuje jeho plocha a také disponibilní kapacita. Tak je stejně jen silně orientační, neboť tvar (resp. šíře) plochy není snadno využitelný. Bude patrně nutné zapojení i stávajících ploch (zahrad).
Plocha Z.20 využívala i na západě dvě protáhlé zahrady, které jsou intenzivně užívané a náleží k nemovitostem na severu. Proto se návrhová plocha zmenšuje na tři nově vymezené pozemky zahrad při východní místní komunikaci. Neznamená to, že by ani stávající zahrady nemohly být stavebně využity (např. jejich spojení a přístup od jihu), pokud budou splněny obecné požadavky na výstavbu. Plocha je už z části využita, „rozpadá se" na dvě územně spolu nesouvisející části,

které nesou označení Z.20a a Z.20b. Náležitě se upravují i jejich plochy a předpokládané kapacity (RD, obyvatelstvo).

Plocha Z.21 se půdorysně upravuje ve dvou směrech: za prvé se k ní přidává návrhová plocha zeleně při západní straně, která by jinak byla bezprizorní, za druhé se ze severu zmenšuje kvůli nově vymezené zastavitelné ploše při silničním průtahu. Na změnu velikost se tak reaguje i předpokládanou kapacitou využití plochy.

Plocha Z.22 mění svou velikost, neboť do sebe začleňuje i plochu Z.8 a návrhovou místní komunikaci. Vypouští se tím i požadavek na umístění objektů při severní straně, který ztrácí opodstatnění. Veškeré úpravy zde vycházejí z požadavku zadání č. 41 (viz komentář). Stejně jako územní plán pro tuto plochu neuváděl předpokládanou kapacitu, nečiní tak ani změna – plocha je poměrně komplikovaná a těžko odhadnutelná.

Plocha Z.23 ležící v meziříčské části obce je už stavebně využita. Třebaže není zřejmý účel (v katastru nemovitostí zastavěná plocha a nádvoří se stavbou bez způsobu využití, údajně rozestavěná, i když evidentně už plně funkční, jen zřejmě nezkolaudovaná), jde o plné využití pozemku s oplocením, převádí se do ploch stavových.

Plocha Z.26 změnila koncepci ve svém využití. Původně byla navržena pro občanské vybavení (patrně dům s pečovatelskou službou). Nyní obec chce prostor využít pro výstavbu rodinných domů. Je to formulováno v zadání – viz požadavek č. 20. Pro předmětnou plochu má vypracovánu studii zástavby pro šest rodinných domů. Ve výrokové části se proto mění způsob využití plochy, ale také její rozloha (to plyne zejm. z úprav hranic pozemků v katastru). Přidává se také údaj o předpokládané kapacitě, který vychází ze zmíněné studie. Dále se v odstavci obsluha území upravuje tak, že z jihu jde o už stabilizovanou komunikaci a přidává se obsluha i od severu ze silnice. V limitech využití území se škrtá limit nezastavitelného území (které bylo zrušeno na základně požadavku zadání) a povinnost zřízení koridoru VPS VPd6 (to sice není explicitně v zadání požadováno, ale podkladová studie s takovým pěším průchodem nepočítá – prostor kostela je od severu přístupný místní komunikací a z východní strany pak z prostoru obecního úřadu). K úpravě dochází i v podlažnosti, která umožňovala až tři podlaží – pro občanské vybavení, nyní, když jde jen o rodinné domy, postačí jejich normová výška, resp. výška daná regulativy plochy BV.o. V ploše se nově explicitně vymezuje část pro zahrady ZZ (jde o plochu umístěnou v pásmu ochrany kostelního návrší.

9. V kapitole č. 3.2 Zastavitelné plochy a plochy přestavby se do tabulkového přehledu rozvojových ploch přidávají nové řádky, tedy nové zastavitelné plochy:

   Plocha Z.34 – plocha bydlení venkovského BV je vymezena na základě požadavku č. 15 zadání změny územního plánu.

   Plocha Z.37 – plocha nakládání s odpady biologickými TO.b je vymezena na základě požadavku č. 21 zadání změny územního plánu.

   Plocha Z.41 – plocha dopravy silniční – účelová komunikace DS.u je už v územním plánu vymezena, ale není podchycena žádným kódem zastavitelné plochy. Některé vymezené komunikace jsou součástí jiných zastavitelných ploch, případně se touto změnou do nich začleňují (viz například plocha Z.2 pojednaná v předchozím bodu). Ty komunikace, které jsou však samostatné, do jiných ploch nezačlenitelné, dostávají svůj vlastní kód zastavitelné plochy. To se týká zastavěného území, v krajině jsou pak označeny jako plochy změn v krajině.

   Plocha Z.42 – plocha dopravy silniční – místní komunikace DS.m je už v územním plánu vymezena,

zde se jen nově kóduje – viz komentář u plochy Z.41.
Plocha Z.43 – plocha dopravy silniční – místní komunikace DS.m je už v územním plánu vymezena, zde se jen nově kóduje – viz komentář u plochy Z.41.
Plocha Z.44 – plocha zeleně – parky a parkově upravené plochy ZP je v územním plánu vymezena, změnou se její vymezení upravuje (souvislost s katastrální mapou a vymezením sousedních zastavitelných ploch) a plocha dostává své označení.
Plocha Z.45 – plocha dopravy silniční – místní komunikace DS.m je už v územním plánu vymezena, zde se jen nově kóduje – viz komentář u plochy Z.41.
Plocha Z.46 – plocha dopravy silniční – místní komunikace DS.m je už v územním plánu vymezena, zde se nově kóduje – viz komentář u plochy Z.41 – a současně se ovšem změnou územního plánu upravuje její vymezení.
Plocha Z.47 – plocha dopravy silniční – místní komunikace DS.m je už v územním plánu vymezena, zde se jen nově kóduje – viz komentář u plochy Z.41.

10. V kapitole č. 3.2 Zastavitelné plochy a plochy přestavby se z tabulkového přehledu přestavbových ploch vyjímá plocha P2, neboť je už realizována a přesouvá se do stabilizovaných. U plochy P.3 se u obsluhy území upravuje přístup nejen z návrhové, ale i ze stávající komunikace.
11. V kapitole 4.1 Dopravní infrastruktura v oddílu Silnice I. třídy se text upravuje tak, že se nově pojmenovává koridor přeložky silnice podle názvu v ZÚR (a po aktualizaci 4.B ZÚR se znovu upravuje do nového názvu) a také se vypouští odkaz na už neplatný územní plán velkého územního celku. Dále se vypouští odstavec popisující návrh křižovatky na průtahu I/19 při východním okraji sídla. Není nikde popsán její typ, ale podle tvaru návrhové plochy by šlo o křižovatku okružní. Je otázka, jestli se právě v tomto místě dá předpokládat adekvátní dopravní zátěž. Navíc řešení ploch na sever od průtahu, tak jak je majitelé předpokládají a předložili ve skice jako podklad pro změnu územního plánu, takové řešení neobsahuje. Je zde klasická průsečná (možná mírně odsazená) křižovatka. Podle dokumentace Ředitelství silnic a dálnic je už stavba obchvatu v přípravě, měla by započít v roce 2030 a o tři roky později být dokončena. Významné stavební úpravy na průtahu jsou tedy problematické.
12. V kapitole 4.1 Dopravní infrastruktura v oddílu Místní komunikace dochází k těmto úpravám:
Vypouští se text odkazující v jednom případě na značení VPS – většina komunikací je veřejně prospěšnou stavbou, aniž by se to zde uvádělo.
Vypouští se odrážka „centrum – západ (…)", neboť komunikace je už realizována a zahrnuta do ploch stavových.
Vypouští se odrážka „centrum – sever (…)" – jde o pěší komunikaci VPd5, kterou zadání požaduje zrušit.
13. V kapitole 4.1 Dopravní infrastruktura v oddílu Účelové veřejné komunikace se vkládá nový text „ÚP vymezuje překryvný koridor CNU.1 pro zřízení pěší lávky přes řeku Lužnici". Je to požadavkem zadání č. 16 (viz).
14. V kapitole 4.2.1 Vodovod a kanalizace se v oddílu kanalizace na konec čtvrtého odstavce přidává text „Současně je ale možné využít napojení na stávající ČOV (ať gravitačně, tak tlakovou kanalizací)." Důvodem je to, aby i do té doby, než bude realizována nová čistírna odpadních vod na

návrhové ploše Z.30 (a bude-li kdy), bylo možné i plochy na východě sídla odkanalizovat do stávající ČOV, a to gravitačně, bude-li to možné, nebo (vý)tlakovou kanalizací (s čerpacími stanicemi).

15. V kapitole 4.3 Občanské vybavení se provádějí tyto úpravy:
    V prvním odstavci se text v první závorce mění na „plochy OU a SV", neboť i plochy SV jsou plochami občanské vybavenosti a bydlení v nerozlišeném poměru. A zrovna zde zmíněný areál obecního úřadu se změnou převádí do ploch SV.
    V druhém odstavci se vypouští zastavitelná plocha Z.26, která už není určena pro občanské vybavení, ale pro bydlení (viz požadavek č. 20 zadání).
    Třetí odstavec se vypouští, neboť se týkal přestavbové plochy P2, která je už realizována a z územního plánu se vypouští (převádí do ploch stavových).
    Čtvrtý odstavec se upravuje tak, že se možnost rozšíření školy dává jako potenciál, který bude řešen v ploše Z.6, vypouští se rezerva R12 (zde měl ÚP chybu, fakticky jde o rezervu R13). Tyto úpravy jsou založeny na požadavcích č. 11 a 12 v zadání změny ÚP.

16. V kapitole č. 5.1 Koncepce uspořádání krajiny (…) se upravuje její název v dikci názvu nadřazené kapitoly a v souladu s legislativou.
    Vypouštějí se dvě úvodní věty s deklarací týkající se Úmluvy o krajině (to spíše náleží do odůvodnění než výroku) a také údaj o počtu typů *funkčních ploch v krajinných matrixech* (pojmy, které legislativa neužívá). Nový text přesně specifikuje, které plochy s rozdílným způsobem využití jsou v krajině (nezastavěném území) aplikovány.
    Dále se vymezují plochy změn v krajině. Tento pojem v době vzniku územního plánu ještě legislativy neužívala. Územní plán vymezuje enormní množství takových ploch (více než 120), které nebyly podchyceny žádným kódem, žádným označením, pokud nebyly současně vymezeny jako VPO. Změnou územního plánu se všechny tyto plochy klasifikují a současně kategorizují, tj. sdružují do jednotlivých typů změn, čemuž je uzpůsoben i jejich kód (dle standardu písmeno K následované tečkou a poté další označení, v našem případě „l" pro zalesnění, „z" pro krajinnou zeleň atd. a poté pořadové číslo).

17. V kapitole č. 5.2 se mění její název tak, aby byl v souladu s názvem nadřazené kapitoly. Dále se za sdělení, že se vymezují plochy přidávají i koridory, tedy skladebné části ÚSES, jež ÚP vymezuje. Za tento úvodní odstavec se pak přidává věta, která uvádí i vymezení interakčních prvků, které sice nejsou přímými součástmi ÚSES, ale mají významnou roli ve funkci ekologické stability. Současně se uvádí, že všechny zde vymezené prvky jsou funkční (v legendách výkresů a datových modelech figurují jako stavové, stabilizované).

18. V kapitole 5.2.1 Biocentra se významně upravuje text, a to tak, že se pouze vyjmenovávají vymezená biocentra (názvy biocenter jsou pak koordinovány s grafickou částí ÚP, kde byly v některých případech odlišné názvy) a vypouštějí se veškeré tabulkové údaje o nich. V tabulkách jsou údaje, které jsou dílem nedohledatelné (mapové listy, kultury, typizace apod. odkazují na materiály sloužící jako podklad – patrně generel ÚSES) nebo obsahují podrobnosti, které nenáleží územnímu plánu, aby je určoval (návrh opatření, druhová skladba apod.). Proto se tyto tabulky nadále uvádějí jen jako příloha odůvodnění, kterou ostatně jsou i ve stávajícím územním plánu. Po vydání aktualizace č. 4b ZÚR se upravují názvy a kódové označení regionálních prvků ÚSES.

19. V kapitole 5.2.2 Biokoridory se ve stejném duchu s kapitolou předchozí upravuje text tak, že se vyjmenovávají vymezené biokoridory a vypouštějí se jejich podrobnější údaje obsahující

management a jiná data, která jsou v územním plánu zbytná. V názvech biokoridorů se činí tyto úpravy: RBK 020 se přejmenovává v souladu se ZÚR na RBK 315, RBK 044 se přejmenovává v souladu se ZÚR na RBK 317. Názvy zde uvedené se pak aplikují i do grafické části dokumentace, která vykazuje některé odchylky (například pořadové římské číslice u úseků biokoridorů, které jsou přitom odlišeny samotným názvem, v němž figurují čísla biocenter, která biokoridory propojují).

20. V kapitole 5.2.2 Interakční prvky dochází ke shodným úpravám jako v předešlých kapitolách – uvádí se jen výčet vymezených prvků a vypouštějí se detaily týkající se managementu či regulativů, které se z ÚP vyjímají.

21. V kapitole 5.3 Prostupnost krajiny se v posledním odstavci slovo „koridory" nahrazuje slovem „plochy". Pojem koridor má přesný význam s odrazem i do jednotného standardu (samostatná vrstva vyjmutá z ploch s rozdílným způsobem využití – zde jde evidentně o plochy změn v krajině).

22. V kapitole 5.4 Protierozní opatření se vypouští zbytný a už nefunkční odkaz na kapitolu 6.2.2.

23. V kapitole 5.8 se upravuje název subkapitoly v souladu s názvem kapitoly nadřazené. Asi je to docela blbost, ale když sami legislativci udělali změnu ve vyhlášce a dobývání nerostů změnili na dobývání nerostných surovin, pak je to asi cosi velmi důležitého, co je třeba i v územním plánu Dražic reflektovat.

24. V kapitole 6. Stanovení podmínek pro využití ploch (…) se přidává text týkající se vymezení „Pásma ochrany kostelního návrší". Původní územní plán vymezoval toto pásmo ochrany jako nezastavitelné území (přičemž ale zahrnoval i zastavitelné plochy) a v kapitole „Výstupní limity" uváděl jen regulativ nezastavitelnosti dalšími stavbami a nástavbami. To se jeví dosti nedostatečným, zvláště s ohledem na to, že součástí takto vymezeného pásma ochrany je sedm (!) různých ploch s rozdílným způsobem využití. Toto pásmo ochrany bylo zprvu na základě požadavku obce a s ohledem na záměry vymezení některých zastavitelných ploch z územního plánu vyjmuto. Po projednání je kvůli požadavku ve stanoviscích dotčených orgánů do územního plánu navráceno, vymezeno s drobnými úpravami a doplněno o regulativy pro každou dotčenou plochu. Princip regulativů (jejich odůvodnění) je následující.
    Součástí pásma ochrany je plocha OU samotného areálu, který je ve výhradní dozorové péči památkářů, proto jsou regulativy jednoduché a spoléhají na dotčený orgán.
    Pokud jde o plochu BV.o, pak se týká jen stávající stavové plochy jižně od kostela. Je v ní umístěna garáž (stavba v reálu patrně neodpovídá katastru nemovitostí) a dále přístřešek pro parkování. Obě stavby mají objem a zastřešení, které neruší své okolí. V tomto duchu jsou formulovány regulativy (pro případnou přestavbu, novou výstavbu apod.).
    V plochách soukromých zahrad ZZ se nepřipouštějí aktivity a stavby a zařízení. které by mohly být rušivým elementem v kontaktu s kostelním návrším (bazén, skleník, ale třebas i dětské prolézačky, pyramidy a jiné podobné, zvláště ty vyšší herní prvky). Mělo by jít o klidové části zahrad s převahou zeleně. Také oplocení by nemělo vytvářet souvislé neprůhledné stěny (výjimkou je ohradní zeď farní zahrady).
    Také v plochách parkových ZP je třeba usilovat o zachování statu quo.
    Do ochranného pásma byla územním plánem zahrnuta i část zahrádkářské osady Za Kostelem, konkrétně tři pozemky se zahradními domky a přilehlé veřejné prostranství s komunikaci (v katastru vedené jako zahrada). Zde se nepřipouštějí další, nové rekreační objekty ani nástavby

stávajících. Neměly by zde vznikat ani další zařízení vyššího charakteru, které by byly výrazně vidět, resp. by přečnívaly přes ohradní zeď areálu kostela.
V ploše místních komunikací DS.m je možné umístit jen běžný mobiliář (odpadkové koše, lavičky). Prostředí by nemělo být rušeno velkoformátovými reklamami, připouštějí se jen informační cedule týkající se předmětu ochrany.
Plochy zeleně krajinné ZK a plocha lesní LU by měly zůstat toliko zelení bez jakýchkoli staveb. Ve všech plochách je samozřejmě možné umístit potřebnou technickou infrastrukturu (zejména podzemní, nad zemí patrně jen veřejné osvětlení).
I přes určitou podrobnost regulativů nelze zde určit způsob využití vyčerpávajícím způsobem. Vždy se může objevit něco zde nepodchyceného. Jde tedy o rámcový návod, jak ochranu kostelní návrší realizovat.

25. V kapitole 6. Stanovení podmínek pro využití ploch (…) se do úvodu přidává text, že pro všechny plochy s rozdílným způsobem využití jsou přípustné směrové či výškové úpravy trasy silnic a homogenizace jejich šířky prováděné v rámci oprav a úprav silnic II. a III. třídy. Dotčený orgán – odbor dopravy a silničního hospodářství krajského úřadu – vznesl tento požadavek na zapracování do všech ploch s rozdílným způsobem využití. Je to provedeno takto generálně v preambuli kapitoly, neboť aplikace do všech ploch je zbytečná (ne všechny vůbec sousedí s předmětnými silnicemi) a kontrola ploch, jichž se to skutečně týká, je pracná. Navíc při změně územního plánu by mohla být tato regulace u měněných ploch opomenuta. Proto bylo zvoleno toto generální řešení.

26. V kapitole 6. Stanovení podmínek pro využití ploch (…) se ruší původní členění na subkapitoly č. 6.1 Zastavěné území a zastavitelné plochy a č. 6.2 Plochy přírody a krajiny. Je totiž zřejmé, že některé plochy jsou aplikovány jak v území zastavěném (a plochách zastavitelných), tak nezastavěném (krajině). Je zde proto použito řazení a členění podle § 4 až § 19 vyhlášky č. 501/2006 Sb. Do těchto příslušných subkapitol jsou pak přesunuty jednotlivé plochy s rozdílným způsobem využití.

27. V kapitole 6.1 Plochy bydlení se provádějí tyto úpravy:
Původní plochy bydlení venkovského charakteru (BV) se přirozeně převádějí do ploch bydlení venkovského. Nezbytná technická vybavenost (ve smyslu infrastruktury) se přesouvá do přípustného využití, což je v souladu s legislativou.
Plochy bydlení venkovského charakteru s ochranným režimem BVo se přejmenovávají na bydlení venkovské s ochranným režimem BV.o. Využívá se tak třetí úroveň členění ploch s rozdílným způsobem využití.
Původní bydlení městského charakteru (BM) se přejmenovává na bydlení všeobecné (BU). Územní plán zde nejspíše hleděl na určitou soustředěnější formu bydlení – bytové domy, ale plocha zahrnuje i rodinné domy (dvojdomy). Plochy bydlení městského charakteru ale vyhláška nezná a aplikace bydlení hromadného se v tomto případě také nehodí. Vzhledem k množství dalších funkcí jmenovaných v přípustném využití by mohlo ovšem jít o plochy smíšené obytné – jenže ty s upřesněním „venkovské“ už jsou v územním plánu aplikovány a jde většinou o kombinaci bydlení s vybaveností (v duchu vyhlášky). V tomto případě, kde hlavním využitím je přece bydlení, se tedy – s ponecháním koncepce ve využití – plochy zahrnují do bydlení všeobecného, jako jakéhosi nadřazeného pojmu bez dalšího upřesňování.

28. V kapitole 6.2 Plochy rekreace se pouze názvy ploch upravují v souladu s legislativou a jednotným standardem územního plánu. A v souladu se standardem i kód plochy Z.24. V ploše RI se přidávají prostorové regulativy pro zahrádkářskou osadu Za Kostelem, a to na základě pokynů pro úpravu dokumentace po veřejném projednání (…). Úprava je dále komentována v kapitole 11 u požadavku č. 40 specifikovaného v zadání změny územního pánu.

29. V kapitole 6.3 Plochy občanského vybavení se provádějí tyto úpravy:
Plochy občanského vybavení se v souladu s vyhláškou přejmenovávají na „Občanské vybavení všeobecné (OU)" Tato kategorie nejlépe odpovídá regulativům ploch, které umožňují umístění širokého spektra druhů občanského vybavení. Z hlavního využití se v této souvislosti také vyjímá text odkazující na služby ve veřejném zájmu. Pojem veřejného zájmu je poměrně komplikovaný, právně nejednoznačný. (Veřejná zařízení jsou ta, která provozuje stát či obec anebo alespoň na jejich provoz výrazně přispívá.) Pokud se občanské vybavení obvykle dělívá na veřejné (veřejná správa, zdravotnictví, školství aj.) a komerční, pak i mezi nimi je někdy těžko rozpoznatelná hranice (soukromé zdravotní zařízení, soukromá škola) a navíc všechny druhy jsou v této ploše připuštěny (včetně například maloobchodu, stravování, ubytování atd.).
Plochy označené Ovo (Plochy občanského vybavení s ochranným režimem) se vypouštějí. V územním plánu jsou plochy občanského vybavení (pomineme-li speciální plochy sportu a hřbitovů) členěny do dvou velmi srovnatelných kategorií. Jedna je bez atributu, druhá nese dodatek „s ochranným režimem". Toto členění se nikde ve výrokové části územního plánu nevysvětluje. Evidentně má jít o ochranu kostelního návrší, neboť je to tak zmíněno v podmínkách prostorového uspořádání. Ve všech ostatních parametrech jsou ale obě plochy identické. Do těchto ploch je ovšem zahrnut samotný kostel, občanské vybavení v jeho blízkosti, ale i plochy, které s tímto prostorem bezprostředně nesouvisejí (například budova bývalého obecního úřadu, nyní bytový dům, či protější stavba občanské vybavenosti při silničním průtahu). Zdá se, že nemá důvod toto členění do dvou ploch, slučují se do jedné.
Plochy sportu a hřbitovů se upravují do názvu podle vyhlášky (přičemž kódy jsou v ÚP použity správné). U ploch sportu se do přípustného využití v souladu s vyhláškou vkládá související dopravní a technická infrastruktura.

30. V kapitole 6.4 Plochy veřejných prostranství se pouze PV Plochy veřejných prostranství přejmenovávají na Veřejná prostranství všeobecná (PU) podle vyhlášky.

31. V kapitole 6.5 Plochy zeleně se provádějí některé úpravy. Především je třeba zmínit, že v době, kdy územní plán Dražic vznikl, neobsahovala vyhláška č. 501/2006 Sb. plochy zeleně. (Vedle plochy ve vyhlášce uvedených bylo možné vymezit i jiné, pokud se to řádně odůvodnilo.) A tak se zde objevují tři plochy, které se zelení úzce souvisejí, aniž tak byly zařazeny.
Především jde o plochy veřejných prostranství – veřejná zeleň (ZV). Jistě by bylo nejvhodnější je zařadit do ploch veřejných prostranství s převahou zeleně – jenže tato plocha, kterou zavedl jednotný standard v roce 2019, nebyla nakonec do vyhlášky aplikována a aktuální standard ji neobsahuje. Vzhledem k tomu, že hlavním využitím podle územního plánu je „veřejná a parková zeleň sloužící obecnému užívání", jeví se být nejbližším využitím „zeleň – parky a parkově upravené plochy (ZP)". Jde totiž většinou o plochy zeleně v centru obce – i když jsou tu také, zejména jako návrhové, poměrně úzké proužky zeleně doprovázející plochy pozemních silničních i místních komunikací. Ale i ty mohou mít charakter intenzivně upravované zeleně (záhony, letničky apod.).

Další plochou zeleně jsou Plochy zeleně – zeleň soukromá, vyhrazení (ZS). I podle přípustného využití jde evidentně o soukromé zahrady, proto jsou plochy zařazeny jako „Zeleň – zahrady a sady (ZZ)". Jde o plochy, které většinou navazují na plochy bydlení či rekreace a zařazením do ploch zeleně se deklaruje, že nejsou určeny pro případnou výstavbu hlavních staveb a že jde skutečně o plochy zahrad.

Třetí plochou zeleně jsou plochy, které jsou v územním plánu zařazeny jako „plochy smíšené nezastavěného území – krajinná zeleň (NSk)". Těchto ploch je v územním plánu vymezeno značné množství (kolem 130 ploch, z toho polovinu tvoří plochy stabilizované a polovinu plochy návrhové). V dikci vyhlášky jsou plochy smíšené nezastavěného určení využity tehdy, pokud není potřeba členit mnohé další krajinné plochy podrobněji. Lze to chápat jako pojem nadřazený nad plochami zemědělskými, lesními, vodními apod. V případě tohoto územního plánu však jde většinou o rozlohou poměrně limitované plochy, z nichž většina (těch návrhových) je současně vymezena jako veřejně prospěšné opatření k účelům zvýšení retenční ch schopností území. Jde tedy o různé meze, remízky, zatravnění apod. Nikoliv tedy o plochy smíšené nezastavěného území, ale spíše o plochy krajinné zeleně, jak se ostatně uvádí i v hlavním využití této plochy. Proto jsou také takto zařazeny – jako zeleň krajinná (ZK).

U ploch zeleně krajinné (ZK) se do přípustného využití přidávají skladebné součásti ÚSES a v té souvislosti se do nepřípustného přidává vše, co by v těchto plochách mohlo jejich funkčnost ohrozit. Tyto úpravy souvisejí s vypuštěním kapitoly 6.2.6 (viz dále).

32. V kapitole 6.6 Plochy smíšené obytné se plochy SV-S, SV-N a SV-N II sjednocují do jednoho názvu „smíšené obytné venkovské (SV)" v souladu s vyhláškou i standardem územního plánu. Dále se do části podmíněného využití přidává text, který určuje podmínky pro využití plochy Z.6. Tato plocha má podmínku zpracování územní studie. Je pro ni určena lhůta 6 let od vydání změny územního plánu. Marným uplynutím této lhůty by bylo možné plochu využití i bez územní studie. V tom případě ale hrozí „salámová" metoda postupného zastavování se ztrátou komplexního a koncepčního pohledu. Proto se dubluje požadavek na řešení lokality jako celku. Současně se zde stanovuje další podmínka využití, která s tou předchozí úzce souvisí: je třeba v souladu s § 22 odst. 5 vyhlášky č. 157/2024 Sb. uplatnit požadavek na vymezení veřejného prostranství o výměře nejméně 5 % této návrhové plochy. Tento požadavek se takto v územním plánu uplatňuje. Pokud bude zpracována územní studie v rozhodném období, pak bude tento požadavek splněn v návrhu studie. Samotný územní plán, pracující s měřítkem 1 : 5 000, není dostatečně podrobným nástrojem pro projektování. Z několikeré zkušenosti vyplývá, že pokud se vymezí veřejné prostranství přímo v územním plánu, vede to nutně k jeho změně poté, co je vypracována podrobnější dokumentace (v podrobnějším měřítku, např. 1 : 500, tedy desetkrát přesnějším, a s využitím geodetického – i výškového – zaměření). Pro plochu Z.6 je sice vypracována zastavovací skica, z níž nelze takovouto podrobnost vyjímat a aplikovat v územním plánu. Důvodem je také to, že skica je zpracována pro „celou" lokalitu Z.6 podle zadání – ta se ale rozdělila na plochu zastavitelnou a plochu územní rezervy. Skica tedy nemusí „fungovat" pro poloviční rozsah a je docela pravděpodobné, že bude přepracována, a že tedy v důsledku toho bude i veřejné prostranství umístěno v jiné pozici. Například budou vymezena taková prostranství dvě, jak pro část východní (Z.6), tak pro západní (bude-li územní rezerva R.15 převedena do ploch zastavitelných).

33. V kapitole 6.7 Plochy dopravní infrastruktury se v podstatě provádějí jen mírné úpravy, neboť i značení ploch v územním plánu už odpovídá jednotnému standardu. U ploch DS (s kódy DSI-S,

DSII-S, DSIII-S) Územní plán rozlišoval tři různé plochy podle kategorie silnic: I., II. a III. třída. Přitom pro všechny tři plochy měly jednotné regulativy. Sjednocují se proto do jedné plochy DS. Také u dalších ploch silniční dopravy dochází jen k úpravě názvu a označení kódem. Podle § 3 odst. 4 lze podrobněji členěné plochy dále členit. Proto se zachovává koncepce územního plánu, který dopravu silniční dále člení na místní a účelové komunikace. Aplikují se tedy kódy DS.m a DS.u.

34. V kapitole 6.8 Plochy technické infrastruktury se původní „plochy technické infrastruktury – plochy zařízení vodovodní sítě (TVv-N)" a „plochy technické infrastruktury – plochy zařízení kanalizační sítě (TVk-S, TVk-N)" se slučují do jedné plochy „vodní hospodářství (TW). Tomu se uzpůsobuje i hlavní a přípustné využití. Původní „plochy Technické infrastruktury – plochy zařízení elektrizační soustavy (Tve-S, Tve-N)" se mění na „Energetika (TE)". K malým úpravám dochází ve způsobu využití (například trafostanice jsou přece předmětným, tedy hlavním, nikoli přípustným využitím).
    Do kapitoly se přidává nová plocha s rozdílným způsobem využití, a to nakládání s odpady TO, resp. její podtyp nakládání s bioodpady TO.b. Požadavek na tuto plochy vychází z požadavku zadání č. 21.

35. V kapitole 6.10 Plochy smíšené výrobní se původní „plochy výroby a skladování – výroba a skladování trhavin" přejmenovávají podle jednotného standardu územního plánu na „Výroba jiná (VX)". Tyto plochy lze podle § 3 odst. 5 vyhlášky č. 501/2006 Sb. vymezovat jen v odůvodněných případech. Zde je důvodem to, že je plocha aplikována jen na velmi vyhraněný segment ploch výroby (výrobu a skladování trhavin), který se jinde v území nevykytuje a ani není jinde použitelný. Je tedy důvodné použití výroby jiné.

36. V kapitole 6.10 Plochy smíšené výrobní se původní „plochy smíšené výrobní – dílenská výroba, sklady, nerušící výroba (VS-S, VS-N)" dále uplatňují jako plochy „smíšené výrobní všeobecné (HU)". Jde o kategorii, která je v souladu s jednotným standardem územního plánu.
    V první odrážce se vypouští text týkající služeb provozovaných ve veřejném zájmu, což je dosti pofiderní a těžko odlišitelné dělení (viz obdoba u občanského vybavení, kam ostatně text odkazuje).
    Slovní spojení technické vybavení se nahrazuje pojmem technická infrastruktura, který je běžný a ve stavebním zákoně definovaný.
    U odrážky veřejných prostranství se přidávají v souladu s textem jednotného standardu (metodický pokyn) vodní plochy a toky, které mohou být přirozenou součástí téměř všech ploch s rozdílným způsobem využití.
    Dále jsou upraveny podmínky prostorového uspořádání na základě požadavku zadání č. 9 (viz).

37. V kapitole 6.11 Plochy vodní a vodohospodářské se plochy vodní a vodohospodářské zařazují do ploch s dodatkem všeobecné (tedy s kódem WU). Jde o širší kategorii, která lépe odpovídá způsobu využití specifikovanému v územním plánu.
    Dále se do přípustného využití přidávají skladebné součásti ÚSES a v té souvislosti se do nepřípustného přidává vše, co by v těchto plochách mohlo jejich funkčnost ohrozit. Tyto úpravy souvisejí s vypuštěním kapitoly 6.2.6 (viz dále).

38. V kapitole 6.12 Plochy zemědělské se plochy zemědělské – orná půda (NZo) přejmenovává na Pole a trvalé travní porosty – pole (AP.p). Dále se plochy zemědělské – trvalé travní porosty (NZt) přejmenovávají na Pole a trvalé travní porosty – trvalé travní porosty (AP.t). Jde o třetí úroveň dělení

ploch s rozdílným způsobem využití, jak vyhláška i jednotný standard územního plánu umožňují, a toto členění dobře odpovídá i koncepci územního plánu.
Dále se u ploch AP.t do přípustného využití přidávají skladebné součásti ÚSES a do nepřípustného přidává vše, co by v těchto plochách mohlo jejich funkčnost ohrozit. Tyto úpravy souvisejí s vypuštěním kapitoly 6.2.6 (viz dále).

39. V kapitole 6.13 Plochy lesní se Plochy lesní – pozemky určené k plnění funkce lesa (NL) přejmenovávají v souladu s vyhláškou a jednotným standardem na „Lesní všeobecné (LU)".
Dále se do přípustného využití přidávají skladebné součásti ÚSES a v té souvislosti se do nepřípustného přidává vše, co by v těchto plochách mohlo jejich funkčnost ohrozit. Tyto úpravy souvisejí s vypuštěním kapitoly 6.2.6 (viz dále).

40. Subkapitola 6.2.6 Plochy biokoridorů, biocenter a interakčních prvků se vypouští. Územní plán skladebné součásti ÚSES aplikuje jako plochy překryvné, což je jistě v souladu i s jednotných standardem územního plánu. Skladebné součásti ÚSES jsou vymezeny v plochách vodních a vodohospodářských, plochách trvalých travních porostů, plochách lesních a plochách krajinné zeleně. Všechny tyto plochy měly v územním plánu dvojí regulativy – pro plochy bez ÚSES a pro plochy, přes něž ÚSES přechází. To je řešení poněkud nesystémové. Navíc v regulativech týkajících se ÚSES buď nebylo příliš jiného než v plochách základních, anebo – v některých případech – byly přidány podrobnosti, které nenáleží řešit územnímu plánu (hnojení vodních ploch apod.). Navíc podrobné regulativy týkající se ploch biocenter, biokoridorů, ale i interakčních prvků obsahuje kapitola č. 5.2, zaměřená na ÚSES. Proto se považuje tato subkapitola 6.2.6 za nadbytečnou, z územního plánu se vyjímá a skladebné části ÚSES jsou doplněny do přípustného, resp. jejich ohrožení do nepřípustného využití u jmenovaných čtyř ploch s rozdílným způsobem využití, nad nimiž je ÚSES vymezen.

41. V kapitole 6.14 plochy specifické se předmětná plocha s rozdílným způsobem využití pojmenovává v souladu s legislativou a jednotným standardem.

42. Kapitola 6.3 Výstupní limity se vypouští. Jde totiž o jakýsi mix, který se týká nejen skutečných výstupních limitů (těmi jsou plochy s rozdílným způsobem jejich využití, resp. jejich vymezení, hranice, dále skladebné součástí ÚSES, vymezené zastavěné území a další prvky, které obsahuje výroková část územního plánu – a které je zbytečné zde opakovat), ale i limitů vstupních – tedy limitů ve využití území, obvykle jde o ochranná pásma a jiné limity uváděné v datech ÚAP (viz též výkres limitů a v územním plánu pak výkres koordinační). Kapitola se tedy jeví být nadbytečnou.

43. V kapitole 7. Vymezení veřejně prospěšných staveb (…) se z úvodního textu vypouštějí počty VPS a VPO, které se změnily a po projednání může dojít k dalším úpravám. Ostatně jejich přehled podává pak další text, včetně nového, korektního označení. Poslední věta odkazující na výkresovou dokumentaci je nadbytečná a navíc odkazuje na neexistující výkres (správně jde o N3, v hlavním výkresu se VPS/VPO/A už nadále neuvádějí).

44. V kapitole 7.1.1 Stavby dopravní a technické infrastruktury získávají VPS nové kódy. Jednotný standard územního plánu rozlišuje VPS jen na VPS pro dopravní infrastrukturu, nebo pro technickou infrastrukturu (kódy VD a VT, pokud jde o vyvlastnění). Územní plán v této subkapitole vymezuje stavby kombinují obě oblasti. Za primární lze považovat stavbu dopravní, v jejímž profilu bude současně lze umístit technickou infrastrukturu. Proto je aplikován kód VD. Za tečkou, která

za ním povinně následuje (aktuální vyhláška to však zatím nepožaduje), je uveden zbytek původního kódu, tedy písmeno „t" (indikující technickou infrastrukturu) a pořadové číslo.

45. V kapitole 7.1.2 Stavby dopravní infrastruktury se všechny VPS překódovávají v souladu s požadavky jednotného standardu územního plánu tak, že první písmeno indikuje vyvlastnění a druhé písmeno zaměření na dopravní infrastruktur. Po tečce pak následuje číslice podle územního plánu. Dále se vypouští VPS označená VPd 5, a to na základě požadavku č. 2 v zadání změny ÚP.
VPd 6 se vypouští na základě požadavku č. 20 zadání.
Vd 7 se vypouští v souvislosti s úpravami provedenými podle požadavku č. 41 zadání, viz také komentář ke kapitole 4.1 Dopravní infrastruktura.

46. V kapitole 7.1.2 Stavby dopravní infrastruktury se všechny VPS překódovávají v souladu s požadavky jednotného standardu územního plánu tak, že VPS technické infrastruktury nesou označení VT a za tečkou následuje pořadové číslo podle územního plánu.

47. V kapitole 7.2.1 Opatření ke zvyšování retenčních schopností území se VPO překódovávají v souladu s požadavky jednotného standardu územního plánu tak, že mají označení VR a za tečkou následuje pořadové číslo podle územního plánu

48. V kapitole 7.4 Vymezení ploch pro asanaci se vymezená plocha Va1 přejmenovává na VA.1, tak aby kód byl v souladu s jednotným standardem územního plánu.

49. Kapitola 8. Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství (…) se de facto vypouští. Podle dosud platné legislativy je povinnou součástí obsahu územního plánu, nový stavební zákon ale s předkupním právem už nepracuje. Územní plán vymezuje velké množství předkupů (48 VPS a 33 VPO!), které stejně nebyly zapsány v katastru nemovitostí (odkud by se nyní musely vyjímat). Proto se kapitola (s korektním názvem) v územním plánu ponechává, ale veškerý její obsah se vypouští.

50. Vkládá se nová kapitola 9. Stanovení kompenzačních opatření (…). Její text zní: „Kompenzační opatření se nestanovují." Kapitola je podle legislativy povinná, přestože není naplněna obsahem.

51. V důsledku vložení nové kapitoly č. 9 se původní kapitola, týkající se územních rezerv, přečíslovává na kapitolu 10. Kódy zde uvedených územních rezerv se vložením tečky přizpůsobují požadavkům jednotného standardu územního plánu. Dvě z uvedených územních rezerv se vypouštějí:
Územní rezerva R8: Ruší se na základě požadavku č. 18 zadání změny ÚP a je nahrazena zastavitelnou plochou Z.36. – Po veřejném projednání došlo k vypuštění plochy Z.36 a rezerva R.8 tedy zůstává součástí územního plánu.
Územní rezerva R13: Ruší se na základě úprav zastavitelných ploch v této části sídla, je zahrnuta do plochy Z.6, která bude řešena územní studií. Úpravy vycházejí zejm. z požadavku č. 11 zadání.
Územní rezerva R14: Rezerva se ruší na základě požadavku č. 40 zadání změny ÚP (další komentář viz kapitola 11).
Nově se do územního pánu vkládá územní rezerva R.15. Jde o plochu vyčleněnou ze zastavitelné plochy Z.6 (tak jak byla projednávána ve veřejném projednání). Plocha Z.6 je v důsledku stanovisek dotčených orgánů zmenšena do původní (v platném územním plánu obsažené) velikosti, ale s tvarovou, půdorysnou úpravou. Zbylá část rozvojové lokality je zatím vymezena jako územní rezerva R.15. Tato územní rezerva má rozlohu 2,794 hektarů a mohla by pojmout cca 25 rodinných domů.

52. Původní kapitola č. 10, týkající se územních studií, se přečíslovává na kapitolu 11 a upravuje se její název do souladu s legislativou. Celý původní text kapitoly se vypouští, neboť uplynula lhůta stanovená pro pořízení územních studí. Nelze nadále prodlužovat tento požadavek. Vkládá se ale povinnost zpracování studie US.1 pro plochu Z.6, jak vyplývá z požadavku č. 11 zadání změny ÚP. Stanovují se i základní požadavky na obsah studie, další podrobnosti poté stanoví zadání.

53. Kapitola č. 11 Stanovení pořadí změn v území se vypouští na základě požadavku č. 35 v zadání, kde se požadovalo etapizaci prověřit (viz tam další komentář).

54. U kapitoly č. 12 se upravuje její název tak, aby byl v souladu s legislativou, tzn. vypouští se jeho druhá část. V textu uvedených čtyřech odrážkách se provádějí následující úpravy:
    První odrážka se škrtá. Zde se jako významná stavba uvádí budova obecního úřadu. Tato budova dnes ovšem slouží účelům bydlení, jde o poměrně konformní obytnou stavbu, není nutné ji adorovat jako významnou.
    V druhé odrážce se vypouští název firmy Hrobský – areál už patří jinému majiteli. A také se číslo parcely 12/1 (jde o nádvoří kolem předmětné budovy firmy) nahrazuje číslem 2225, tedy aktuálním číslem téže parcely.
    Ve třetí odrážce se slova „kulturní středisko" nahrazují slovy „multifunkční areál obecního úřadu". Právě do tohoto komplexu byl přestěhován obecní úřad. Je zde ale více funkcí, přibude i bydlení.
    Čtvrtá odrážka se škrtá, neboť záměr na stavbu DPS na tomto pozemku byl opuštěn a plánuje se zde výstavba rodinných domů.

55. Kapitola 13. Údaje o počtu listů (…) se vypouští coby kapitola – v aktuální příloze vyhlášky už není uveden. Pouze se mají v závěru textové části uvést údaje o počtu listů a počtu výkresů – a tak zůstává učiněno.

Grafická část

V grafické části územního plánu se provádějí ***další úpravy***, plynoucí z nesouladu územního plánu, katastrální mapy či skutečného využití území. Všechny tyto úpravy jsou *číslovány* v grafické části změny ÚP a zde jsou *popsány*. Jde o úpravy, které často nemají průmět do textové části územního plánu. Jde o tyto úpravy:

p4, p5, p8, p14, p22, p25, p30 // Jde o převod ploch stavových z jednoho do jiného způsobu využití, a to na základě zadání, kde za písmenem p je uvedeno číslo požadavku v zadání (viz kapitolu 11 odůvodnění).

1 // Jde o osm případů, kdy se návrhová plocha převádí do stavové téže funkce (návrh byl realizován)

2 // Jde o jedenáct pozemků, které jsou v katastru nemovitostí uvedeny jako lesní pozemky, ale v ÚP nebyly takto zaznamenány (asi ve dvou případech šlo o návrhovou plochu lesa).

3 // Zde jde o opačný případ, kdy v územním plánu uvedená stavová plocha lesa neodpovídá katastru ani skutečnému užívání. Tyto čtyři pozemky jsou začleněny do jiných ploch (ZK, AP, RI).

4 // Konkrétní pozemek je účelovou komunikací dle KN, nikoli plochou zemědělskou.

5 // V souvislosti s vymezením skládky bioodpadu (viz požadavek č. 21 v zadání) se nově do územního plánu zapracovává plocha s rozdílným způsobem využití pro nakládání s odpady TO, resp. její upřesňující varianta TO.o. Když už je tato plocha aplikována, převádí se areál sběrného dvora do této plochy TO. Sběrný dvůr byl dosud v územním plánu uveden jako občanská vybavenost, aniž by v této ploše bylo nakládání s odpady řešeno.

6 // Malá část koridoru pro obchvat (v ÚP původně plocha DSI-N) při východní straně řešeného území vybíhá z koridoru vymezeného v ZÚR. Tato část se převádí do ploch zemědělských AP.p. Na západní straně se naopak koridor mírně zvětšuje (nemá průmět do ploch s rozdílným způsobem využití).

7 // Převod návrhové plochy zeleně do stavové (odpovídá skutečnosti), ze ZV-N do ZP. Jde o zeleň při kostele.

8 // Jde o dva pozemky, každý má jinou funkci: NZt (plochy zemědělské – trvalé travní porosty) a NSk (plochy smíšené nezastavěného území – krajinná zeleň. Vzhledem k tomu, že jde o součást zastavěného území, není ani jedna z funkcí zde vhodná. Pozemky se proto přičleňují k sousedící ploše soukromých zahrad ZZ.

9 // Jde o návrhové plochy (SV, ZV, OV), které se převádějí do stavového bydlení BV.

10 // Vodní nádrž uvedená v katastru se nově jako stavová plocha WU vymezuje i v územním plánu.

11 // Tato úprava se týká veřejného prostranství mezi rodinnou zástavbou, které bylo pojednáno v územním plánu příliš komplikovaně (komunikace, stavová zeleň, návrhová zeleň, aniž by dobře reflektovalo skutečné využití prostoru. Proto se sjednocuje do jedné plochy veřejného prostranství.

12 // V územním plánu je vymezena návrhová plocha smíšeného nezastavěného území NSk-N, která reaguje na návrh plochy Z6, vytváří plochu zeleně mezi zastavitelnou plochou a polní cestou. V reakci na nové vymezení zastavitelné plochy Z.6 je tato plocha zeleně bezpředmětná, navrací se do stávajícího využití (pole, tedy plocha AP.p). (Pozn. V dokumentaci pro projednání byla plocha vymezena jako změna v krajině s označením K.z55, z upravené dokumentace se vyjímá).

Z důvodu čitelnosti a dobré rozlišitelnosti toho, co je „formální" úpravou zajišťující převod územního plánu do jednotného standardu a co jsou skutečné věcné úpravy/změny v územním plánu (motivem je nejen snadnější projednání změny, ale i odlišení kvůli smluvním podmínkám, příp. dotacím atd.), bylo rozhodnuto o zpracování výkresů N1, N2 a N3 ve dvou provedeních.

Takto bude změna projednána a vydána, v úplném znění pak základem bude výkres s označením „s" (standard) a do něho se promítnou projednané změny z výkresu druhého.

Pozn.: Pro opakované projednání byly výkresy (převodu do standardu a věcných změn) „sloučeny" do výkresu jednoho.

9. Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch

Dražice měly k roku 2021 (sčítání lidu, domů a bytů) evidováno 211 obydlených domů. Statistický úřad sleduje roky, kdy domy vznikly (období výstavby) nebo kdy byly podstatně rekonstruovány pro účely bydlení. Do období 70. let minulého století spadá největší stavební boom (50 domů). Poté došlo k utlumení výstavby, jak i konstatují územně analytické podklady. Územní plán v roce 2010 pod vlivem ještě dobrých čísel předchozích období navrhl plochy pro dvě až tři desetiletí, naplnil tedy vskutku koncepční charakter tohoto dokumentu. Je pravda, že zejména větší rozvojové plochy, tehdy vymezené na rozsáhlých jednotných pozemcích polí, dostaly dnes v katastru členění na mnoho parcel (a majitelů) a z toho plynoucí složitost při uskutečňování záměru. Přibyly samozřejmě další komplikace (financování staveb, inflace, drahé hypotéky, složitost územního a stavebního řízení atd.), přesto není vhodné se jich však zbavovat, představují dobrou rozvojovou koncepci obce a je pravděpodobné, že po realizaci obchvatu a celkovém zklidnění prostředí obce, dostanou Dražice nový impuls pro posílení funkce rezidenčního sídla v táborské aglomeraci. Možná že větší šanci k rozvoji mají lokality na jihu sídla, které přece jen mají méně majitelů a požadavky na jejich rozvoj se vyskytly i v zadání této změny. Územní studie může dobře prověřit rozvojové možnosti lokality, která má snadnější napojení na inženýrské sítě a atraktivnější krajinné prostředí.

V posledním desetiletí je zaznamenáno cca 15 nových domů. S ohledem na zmíněné složitosti velkých rozvojových ploch, byla preferována individuální výstavba v menších plochách, některé jsou dokonce součástí zastavěného území. Tím de facto došlo k jeho účelnému využití, nenacházejí se zde už velké rezervy pro další rozvoj a návrh zastavitelných ploch mimo zastavěné území je opodstatněný.

Touto změnou č. 1 se vymezily v návrhu pro veřejné projednání zastavitelné plochy pro cca 15-20 rodinných domů, což by dokonale odpovídalo počtu domů, které se změnou z ploch návrhových převádějí do ploch stabilizovaných. Opět jde v návrhu o jednotlivé, majetkově dostupné pozemky a požadavky formulované do zadání jejich majiteli. Tyto záměry byly v etapě připravenosti k výstavbě, vhodně doplňují různé césury, navazují na stávající zástavbu, účelně využívají disponibilní bezproblémové pozemky. Po veřejném projednání na základě stanovisek dotčených orgánů bylo ze sedmi zastavitelných ploch obsažených v návrhu změny územního plánu šest vyjmuto. Zůstala tak jen jedna plocha pro dva rodinné domy, situovaná v zastavěném území. V tomto směru nenaplňuje změny územního plánu předpoklady stanovené zadáním.

Změna tak ponechává intaktní základní rozvojové lokality, kterými nadále naplňuje koncepční charakter územního plánu jako základního rozvojové materiálu obce stanovujícího jeho budoucí urbanistickou koncepci.

10. Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších územních vztahů v území

Širší vztahy v území jsou koordinovány především územnímu plánu nadřazenou dokumentací, tedy Zásadami územního rozvoje Jihočeského kraje, jejichž respektování zajistí koordinaci nadmístních záměrů. Tyto záležitosti jsou územním plánem převzaty, upraveny a zpřesněny. Viz odůvodnění souladu se ZÚR.

V případě Dražic jde především o koridor silnice D6, jehož vymezení se změnou zpřesňuje. Přes hranice obce také přecházejí skladebné části územního systému ekologické stability, které vyžadovaly úprav podle aktualizace 4b zásad územního rozvoje Jihočeského kraje.

Zadáním změny územního plánu je specifikováno na čtyři desítky požadovaných úprav, s výjimkou jedné jsou všechny situovány uvnitř řešeného území a nevyvolávají potřebu koordinace z hlediska širších vztahů. Zmíněnou jednou výjimkou je návrh koridoru CNU.1, vymezeného pro pěší lávku přes Lužnici a pěší spojení z území Dražic na červenou turistickou trasu na území obce Dražičky.

11. Vyhodnocení splnění pokynů pro zpracování návrhu změny ÚP, v rozsahu zadání změny

Obsah změny č. 1 Územního plánu Dražice byl stanoven rozhodnutím zastupitelstva obce (zadáním změny územního plánu se má na mysli toto rozhodnutí zastupitelstva).

(Pozn.: V obsahu změny jsou použity názvy a kódy ploch s rozdílným způsobem využití, které se touto změnou mění do souladu s jednotným standardem, resp. aktuální legislativou.)

1. vymezení zastavitelné plochy a změna způsobu využití na části pozemku parc. č. 2077 na využití, v kterém bude přípustné umístění malé vodní elektrárny,

Podle dodané předběžné dokumentace, doprovázející žádost majitele, představuje plocha elektrárny cca 25 m^2 (5 × 5 m), tedy v měřítku územního plánu plochu nezobrazitelnou (ostatně prováděcí vyhláška č. 501/2006 Sb. uvádí, že plochy se vymezují zpravidla o rozloze větší než 2 000 m^2). Návrh vodní elektrárny je proto vyznačen jen značkou, symbolem, umístěným na předmětném místě. Součástí projektu je také zbudování náhonu. Pozemek, kterého se záměr týká, je pozemkem lesním a v regulativech ploch lesních územní plán připouští jak vodohospodářské úpravy (náhon), tak stavby a zařízení technického vybavení (malá vodní elektrárna). *Po veřejném projednání na základě stanoviska dotčeného orgánu a v souladu s „Pokyny pro úpravu dokumentace po veřejném projednání (…)" byl návrh malé vodní elektrárny z návrhu změny územního plánu vyjmut.*

2. zrušení veřejně prospěšné stavby VPd5 - plocha pro komunikaci, chodníky a inženýrské sítě v zastavitelné ploše Z3 na části pozemků parc. č. 69/1, 73/11 a v zastavěném území na pozemku parc. č. 69/8 a jejich přičlenění do sousedních ploch se způsobem využití Plochy bydlení venkovského charakteru s ochranným režimem (BVo-S, BVo-N),

Návrhová plocha i veřejně prospěšná stavba se změnou ruší a příslušné části pozemků jsou integrovány do ploch bydlení venkovského BV.

3. změna způsobu využití v části zastavitelné plochy Z4 na části pozemku parc. č. 1573/6 z využití Plochy dopravní infrastruktury - Plochy účelové veřejné komunikace (DSú-N) na využití Plochy bydlení venkovského charakteru (BV-N) a prověření dopravního napojení zastavitelné plochy Z4,

Část návrhové komunikace, která měla být umístěna na pozemku č. 1573/6, se změnou ÚP převádí do ploch bydlení BV. Zastavitelná plocha Z.4 se touto změnou redukuje jen na části pozemků č. 1571/6 a č. 1570/7, a to v souladu se severní, už realizovanou parcelou. Zbytek návrhové plochy Z.4 se začleňuje do modifikované plochy Z.6, a to v souvislosti s požadavky zadání změny ÚP č. 11 a 12 (viz dále).

4. změna způsobu využití na pozemcích parc. č. 1862/3 a 1862/4 z využití Plochy lesní- plochy určené k plnění funkce lesa (NL-S) na využití Plochy rekreace - individuální (Ri-S) a jejich začlenění do zastavěného území,

Změna územního plánu reflektuje tento požadavek a předmětné pozemky zahrnuje do související plochy individuální rekreace RI. Pozemky jsou pro rekreaci využívané a navazují na další pozemky v ploše RI týchž majitelů.

5. vymezení zastavitelné plochy a změna způsobu využití na pozemku parc. č. 1750/48 z využití Plochy smíšené nezastavěného území - krajinná zeleň (NSk-S) na využití Plochy rekreace - individuální (Ri-S),

Pozemek je změnou ÚP zařazen do ploch rekreace individuální RI. Jde prakticky o plochu stavovou, využívanou (v katastru nemovitostí plocha ostatní – jiná, tedy nepodléhající záboru půdního fondu), nicméně neprošla řádným projednáním, a tak se touto změnou v územním plánu vymezuje jako plocha návrhová Z.48. *Po veřejném projednání na základě stanoviska dotčeného orgánu a v souladu s „Pokyny pro úpravu dokumentace po veřejném projednání (…)" byla plocha Z.48 z návrhu změny územního plánu vyjmuta.*

6. vymezení zastavitelné plochy a změna způsobu využití na pozemku parc. č. st. 596, na pozemcích parc. č. 1750/45, 1750/46, 1750/47, 1750/82 a na části pozemku parc. č. 1750/81 na využití Plochy rekreace - individuální (Ri-S),

Jmenované pozemky (s výjimkou pozemku vodní plochy č. 1750/81 a pozemku č. 1750/45 – viz dále) jsou začleněny do ploch rekreace individuální Z.48. Ačkoli jde de facto o plochu stavovou (v katastru nemovitostí jako ostatní plocha, jiná plocha, tedy nepodléhající záboru půdního fondu), neprošla však dosud projednáním ohledně změny ve využití území, vymezuje se proto jako návrhová. V souvislosti s tímto požadavkem a požadavkem předchozím je pozemek č. 1804/2 (v majetku obce, ostatní plocha, manipulační plocha) vymezen jako účelová komunikace DS.u, neboť tak fakticky pro obsluhu předmětných ploch rekreace slouží. K ploše komunikace jsou přidány i pozemky č. 1741/2 a 1736/2 jako komunikace využívané. Pozemek č. 1750/45 nelze zahrnout do ploch rekreace, jak je požadováno, je využíván jako komunikace a tak je už v územním plánu i stabilizován. *Po veřejném projednání na základě stanoviska dotčeného orgánu a v souladu s „Pokyny pro úpravu dokumentace po veřejném projednání (…)" byla plocha Z.48 z návrhu změny územního plánu vyjmuta.*

7. vymezení zastavitelné plochy a změna způsobu využití na pozemcích parc. č. 1096/1 a 1097 z využití Plochy zemědělské - trvalé travní porosty (NZt-S) na využití Plochy bydlení venkovského charakteru s ochranným režimem (BVo-N),

Požadavek je ve změně splněn vymezením zastavitelné plochy Z.32. Její využití je v malých částech pozemku limitováno vymezeným záplavovým územím Q_{100}, ale také trasou lokálního biokoridoru. *Po veřejném projednání na základě stanoviska dotčeného orgánu a v souladu s „Pokyny pro úpravu dokumentace po veřejném projednání (…)" byla plocha Z.32 z návrhu změny územního plánu vyjmuta.*

8. změna způsobu využití v zastavěném území na části pozemku parc. č. 86 na část tohoto pozemku v ploše se způsobem využití lochy bydlení venkovského charakteru (BV-S),

Pozemek č. 86 je zahradou ke stávající nemovitosti. Svou velikostí a dobrou dopravní dostupností by umožnil i umístění dalšího rodinného domu. Změnou se v jižní části ponechává návrhová plocha veřejné zeleně, tak jak je koncipována v územním plánu, a severní část parcely se převádí do ploch stavových BV.o.

9. úprava podmínek prostorového uspořádání v plochách se způsobem využití Plochy smíšené výrobní - dílenská výroba, sklady, neruší výroba (VS-S, VS-N),

Zde není příliš zřejmé, o jakou úpravu má jít… V předchozí verzi „zadání" však bylo specifikováno, že problematickým se jeví procento zastavitelnosti a podíl nezpevněných ploch.

Procento zastavitelnosti: Územní plán uvádí jako maximální procento zastavitelnosti 30 % rozlohy plochy. Vezmeme-li jako referenční plochu stávající areál zemědělských technologií (který je dobře čitelný, jednoznačně ohraničený, výrazně využitý atd.), pak je procento zastavění o málo vyšší a přitom jsou v areálu ještě rezervy pro vyšší využití další budovou, přístavbami apod. Lze chápat, že když se už plocha výroby vymezí, pak je vhodné ji využít maximálně, pokud se samozřejmě splní požadavky na hospodaření se srážkovými vodami či jiné obecné požadavky na výstavbu. Navíc velký podíl rozloh tvoří různé manipulační zpevněné plochy – proto je vhodnější regulovat jen procento zeleně, aby alespoň nějaká část plochy výroby zůstala věnovaná plochám zatravněným a plochám se vzrostlou zelení (například při hranicích plochy, v sousedství s plochami jinými či na přechodu do krajiny apod.).

Podíl nezpevněných ploch: Tento regulativ se nahrazuje pojmem zeleně. Nezpevněné mohou být i plochy s vysypaným oblázkem apod. Zde ale spíše jde o to, aby plochy výroby zahrnovaly alespoň nějakou minimální část zeleně (travnaté plochy s případným keřovým patrem či vzrostlou zelení stromového patra). S odvoláním na zmíněný referenční případ, kde zeleň tvoří snad jen 7,5 % plochy (v leteckém snímku v podstatě žádná), se stanovuje alespoň 15 % rozlohy určené pro zeleň. Tento podíl odpovídá i dalším studovaným územním plánům a lze jej považovat za obvyklé a optimální. Vyšší podíl zeleně je pochopitelně vítaný.

10. změna způsobu využití v nezastavěném území na pozemku parc. č. 2112 z využití Plochy smíšené nezastavěného území - krajinná zeleň (NSk-S) na využití Plochy lesní - plochy určené k plnění funkce lesa (NL-N),

Předmětný pozemek je už v katastru nemovitostí zanesen jako lesní pozemek. Požadavek je už irelevantní. Změnou se vymezuje jako stavová plocha lesní.

11. vymezení zastavitelné plochy a změna způsobu využití na podstatné části pozemku parc. č. 1570/1 z využití Plochy zemědělské - orná půda (NZo-S) na využití Plochy bydlení venkovského charakteru (BV-N), s podmínkami zajištění řádného dopravního napojení a napojení na veřejné kanalizační a vodovodní řady a s povinností území studie,

Požadavek chce, aby pozemek č. 1570/1 byl z valné části zastavitelnou plochou pro bydlení, totéž se týká pozemku 1571/6 v bodě následujícím. Oba už do zastavitelných ploch z velké své části jsou zahrnuty v lokalitách Z.4 a Z.6.

Lokalita Z.6 je řešena velice podrobně, patrně na základě předchozí studie, vymezují se zde plochy veřejných prostranství, komunikací, nějaké občanské vybavenosti. Takovýto podrobný návrh neumožní žádné jiné, odchylné řešení. Současně s touto „přeurčitostí" se zde vyskytuje několik dalších problémů:

1. Škola svým hřištěm využívá část soukromého pozemku rodinného domu.

2. Škola svým hřištěm využívá část pozemku orné půdy, jde o předmětný pozemek č. 1571/6, který chce majitel zahrnout do bydlení.
3. Návrhová plocha zatravnění, coby plocha nezastavěného území, uvnitř zastavitelných ploch nedává smysl. A územní rezerva? To škola ví/neví, jestli bude potřebovat se rozšířit, aby to bylo rovnou jako plocha návrhová? Tato plocha rezervy zasahuje do požadavku č. 12 (pozemek č. 1571/6).
4. Nový rodinný dům v ploše Z.4 nerespektoval návrh účelových cest podél zadních traktů zahrad. Otázkou je, jestli je taková cesta potřeba (v leteckém snímku není patrné, že by majitelé nemovitostí měli potřebu vstupovat na pole jiných majitelů či uživatelů).
5. V územním plánu přeurčité řešení – trasy nových komunikací – šikmé, obloukové, návrh veřejných prostranství atd. Řada rodinných domů v obloukovém uličním uspořádání nevypadá moc svým charakterem zapadající do struktury stávající zástavby (navíc proti vrstevnicím). Je otázkou, jde-li o vhodné řešení.

Z těchto zde specifikovaných důvodů změna ÚP navrhuje:

Jde o plochu, která doznala změn oproti dokumentaci pro veřejné projednání, kde byla plocha Z.4 (zmenšená o už realizovanou část) zahrnuta do plochy Z.6. Plocha Z.6 byla vymezena v souladu se zadáním. Dotčený orgán s takto vymezenou plochou (zejména s ohledem k jejímu rozsahu) nesouhlasil, proto došlo k následujícím úpravám.

Obec ve spolupráci s majitelem podstatných částí předmětných ploch (Římskokatolická farnost Dražice) nechala zpracovat zastavovací skicu v plném rozsahu ploch pro jižní rozvoj. Skica zapracovává plochu Z.4, a Z.6, včetně zmíněné územní rezervy R13 vymezené v územním plánu. Celková kapacita rozvojové lokality je asi 65 rodinných domů.

Plocha Z.4 byla ponechána intaktní, tedy tak, jak je už v územním plánu vymezena, a změna územního plánu ji upravuje jen v už zmíněném zmenšení o realizovanou část. De facto tedy není plocha předmětem řešení ve změně územního plánu. Její řešení, resp. využitelnost plochy (zejm. dopravní napojení) by měla zohlednit územní studie, která je požadována pro plochu Z.6.

Plocha Z.6 je vymezena ve velikosti přibližně odpovídající ploše vymezené (projednané, např. z hlediska záborů ZPF) v územním plánu. Navíc plocha zahrnuje plochu územní rezervy R13. Plocha Z.6 má orientační kapacitu 31 rodinných domů (některé ale mohou být nahrazeny stavbami občanské vybavenosti). Zbylá uvažovaná část je vymezena jako územní rezerva R.15, ta by mohla pojmout 24 rodinných domů.

12. vymezení zastavitelné plochy (resp. začlenění do plochy viz bod 11.) a změna způsobu využití na části pozemku parc. č. 1571/6 na využití Plochy bydlení venkovského charakteru (BV-N),

Řešeno v rámci bodu 11.

13. vyjmutí pozemku parc. č. 73/9 v zastavěném území z vymezené plochy s limitem využití území hodnota území - dominanta kostelního návrší (hranice nezastavitelného území) a změna způsobu využití v severní části tohoto pozemku z využití Plochy dopravní infrastruktury - Plochy místní komunikace (DSm-N) na využití Plochy bydlení venkovského charakteru s ochranným režimem (BVo-N) a přičlenění do zastavitelné plochy Z3 se způsobem využití BVo-N, jejíž součástí je i zbývající část uvedeného pozemku,

Pozemek č. 73/9 a jeho okolí doznalo v katastru podstatných změn, způsobených především novou místní komunikací a jejím vymezením v katastru nemovitostí. Tím došlo k úpravě hranic sousedících parcel, a tak na předmětném pozemku se už žádné komunikace nevyskytují. Pozemek byl spolu s dalšími (viz požadavek č. 17) zapracován do návrhu změny územního plánu pro projednání jako zastavitelná plocha Z.33 určená pro bydlení BV.o. Po projednání, na základě stanovisek dotčených orgánů, se návrhová plocha Z.33 z dokumentace pro opakované projednání vyjmula. (Pozn.: Tím je opět vymezena plocha Z.3 (zčásti zahrnutá do plochy Z.33) – rozdělená ale na dvě samostatné části kvůli částečnému využití novým rodinným domem.)

14. změna způsobu využití v zastavěném území na pozemcích parc. č. 1288/9, 1288/10 a 1288/11 z využití Plochy rekreace – individuální (Ri-S) na využití Plochy bydlení venkovského charakteru (BV-N),

Předmětné pozemky, které v územním plánu figurují jako stavové plochy individuální rekreace, se převádějí do stavových ploch bydlení (v katastru jde o zastavěnou plochu a zahrady), kterému už slouží.

15. změna způsobu využití v zastavěném území na pozemcích parc. č. 56/1 a 2196/3 z využití Plochy veřejných prostranství - veřejná zeleň (ZS-S) na využití Plochy bydlení venkovského charakteru (BV-N),

Oba předmětné pozemky mají v nové katastrální mapě poněkud odlišné hranice i čísla, než uvádí územní plán. Ale evidentně jsou zařazeny do ploch ZS-S, tedy stabilizovaných ploch zeleně soukromé, vyhrazené, tedy zeleně zahrad (nikoli zelně veřejné, jak uvádí zadání). Plocha má nově zajištěn příjezd i od jihovýchodu dostupná je i od severu. Je součástí zastavěného území a je vhodná pro další výstavbu, proto je zahrnuta do zastavitelné plochy Z.34 určené pro bydlení.

16. vymezení plochy dopravní infrastruktury pro umístění lávky přes řeku Lužnici na pozemku parc. č. st. 78/1 a na pozemcích parc. č. 2077 a 2203,

Pro lávku je už zpracována studie. Protože konečný projekt může umístění ještě upravit (lišit se od studie), vymezuje se pro lávku koridor CNU.1 s dostatečnou šíří, tak aby v něm mohla být stavba realizována. Jde o koridor překryvný, realizace lávky nebude vyvolávat potřebu změny územního plánu. Lávka je situována u Bredova mlýna s vazbou na červenou turistickou trasu. Propojí rekreační místa na obou březích Lužnice. Územní plán už počítá s lávkou u Matoušovského mlýna, což je ovšem vzdušnou čarou cca 2 km daleko, tato přemostění tedy nejsou zástupná.

17. vyjmutí pozemků parc. č. 72/1, 72/3 a 73/1 v zastavěném území z vymezené plochy s limitem využití území hodnota území - dominanta kostelního návrší (hranice nezastavitelného územ) a změna způsobu využití v severní části pozemku parc. č. 73/1 z využití Plochy dopravní infrastruktury - Plochy místní komunikace (DSm-N) a na pozemku parc. č. 72/3 a na jižní části pozemku parc. č. 73/1 z využití Plochy veřejných prostranství - veřejná zeleň (ZV-N), vše na využití Plochy bydlení venkovského charakteru s ochranným režimem (BVo-N), na pozemku parc. č. 72/1 bude převzato využití (BVo-S),

Tento požadavek místně souvisí s požadavkem č. 13 (viz výše). I zde došlo ke změně parcelních hranic, jimž se územní plán přizpůsobuje. Hranice nezastavitelného území se z územního plánu vyjímá jako nesystémový požadavek (samo území obsahuje pozemky zastavěné, nachází se v zastavěném území a vymezují se v něm zastavitelné plochy). Pro všechny předmětné pozemky byla pro projednání vymezena zastavitelná plocha Z.33. Po projednání, na základě stanovisek dotčených orgánů, se návrhová plocha Z.33 z dokumentace pro opakované projednání vyjmula.

18. vymezení ploch se způsobem využití Plochy bydlení venkovského charakteru (BV-N) na pozemcích parc. č. 220/1, 326/58, 390, 664/4, 680/11, 715/9, 729, 730 a 2141/21, včetně stanovení povinnosti územních studií a podmínky řešení napojení na veřejnou technickou infrastrukturu,

Parcela č. 220/1: Pozemek je v územním plánu zařazen jako územní rezerva R8 pro rozvoj ploch smíšených výrobních VS. Změnou se zde podle požadavku vymezuje zastavitelná plocha pro bydlení Z.36. Ta se společně vymezuje i pro pozemky podle požadavku č. 33 a do plochy Z.36 se zahrnuje i nepožadovaná parcela č. 220/2, která by jinak tvořila césuru a neobhospodařovatelnou enklávu (resp. by musela být naplněna jinou funkcí (zeleň?). Plocha Z.36 je velmi limitována svým situováním na nejlepších zemědělských půdách – těmi je ale zastavěné území obce zcela obklopeno, takže bez tohoto záboru by nemohlo k žádnému rozvoji obce dojít. Dalším limitem je vzdálenost od dostupných uličních řadů vody a kanalizace (cca 350 m na sever v tělese průtahu). Plocha je také zatížena trasou nadzemního elektrického vedení. Na druhou stranu je daleko příznivější v této poloze mít plochu pro bydlení než pro rozvoj výroby a skladování, jak předpokládal územní plán. *Po veřejném projednání na základě stanoviska dotčeného orgánu a v souladu s „Pokyny pro úpravu dokumentace po veřejném projednání (…)" byla plocha Z.36 z návrhu změny územního plánu vyjmuta.*

Parcela č. 326/58: Pozemek se změnou vymezuje jako zastavitelná plocha Z.35 pro bydlení BV. Rozlohou je pozemek vhodný pro 4–5 rodinných domů. Jde o natolik jednoduché možnosti řešení, že není třeba vyžadovat územní studii. Limitem pro rozvoj lokality je ovšem její situování na kvalitní zemědělské půdě II. tř. ochrany. V důsledku vymezení této plochy se zmenšuje plocha Z.21 navržená v územním plánu pro funkce smíšené obytné. *Po veřejném projednání na základě stanoviska dotčeného orgánu a v souladu s „Pokyny pro úpravu dokumentace po veřejném projednání (…)" byla plocha Z.35 z návrhu změny územního plánu vyjmuta.*

Parcela č. 390: Pozemek je v územním plánu zařazen v zastavitelné ploše Z.12 pro využití k bydlení. Požadavek je tedy bezpředmětný, územním plánem už splněný.

Parcela č. 664/4: Pozemek je součástí plochy zeleně oddělující plochy bydlení od silnice III. třídy a navazující na další návrhové pásy zeleně, které jsou dokonce vymezeny jako veřejně prospěšné opatření za účelem zádrže vody. Jde o jasnou krajinářskou koncepci, kterou nelze měnit v důsledku požadavku na změnu funkce jedné z parcel v tomto pásu zeleně.

Parcela č. 680/11: Pozemek navazuje směrem severním na pozemek předchozí (č. 644/4). Svou částí je v územním plánu začleněn do zastavitelné plochy Z.13. Její hranice je na severu dána trasami technické infrastruktury (vodovod a dvojí nadzemní vedení elektrické energie). Za tuto hranici není územní rozvoj obce aktuálně možný. Požadavek je tedy irelevantní, je de facto splněn.

Parcela č. 715/9: Jde o nově vymezený pozemek (toto členění v územním plánu ještě nebylo obsaženo, možná by některé rozvojové plochy byly vymezovány odlišně), který má rozlohu cca jednoho hektaru, je ale protáhlý a sahá až 400 metrů do krajiny. V územním plánu je na něm vymezeno návrhové veřejné prostranství Pp18 a zastavitelná plocha Z.14. Účel veřejného prostranství v této koncové plolze není příliš zřejmý. V rámci splnění požadavku zadání, týkajícího se předmětného pozemku, se územní plán upravuje tak, že zastavitelná plocha Z.11 se zvětšuje na úkor zmíněného veřejného prostranství. Vytváří tak oboustranné obestavění stávající místní komunikace a možná i finální rozvoj v této oblasti, či alespoň do té doby, než se započne s využitím lokalit Z.13 a Z.14. Ty jsou touto změnou územního plánu postaveny na roveň (zrušením etapizace) a v jejich rámci bude vymezeno i potřebné veřejné prostranství (ideálně někde v centru obou ploch, nikoli v poloze koncové směřující do krajiny.

Parcela č. 729: Požadavek je irelevantní, neboť pozemek už je součástí zastavitelné plochy Z.15.

Parcela č. 730: Pozemek je v územním plánu zahrnut do ploch zeleně tvořících plochu ostrého úhlu vymezeného komunikacemi (součást plochy Z.14). Pozemek je svým umístěním a velikostí (jen málo přes 300 m^2) nevhodné využít k zástavbě.

Parcela č. 2141/21: Jde o pozemek komunikace (ostatní plocha v KN), není možné jej zařadit do ploch bydlení.

19. vymezení zastavitelné plochy, resp. rozšíření zastavitelné plochy Z2, a změna způsobu využití na pozemku parc. č. 2178/3 z využití Plochy smíšené nezastavěného území - krajinná zeleň (NSk-S) na využití Plochy bydlení venkovského charakteru (BV-N),

Tento požadavek je aktuálně irelevantní. Na předmětném pozemku je fakticky situována místní, resp. účelová komunikace, která je navíc relativně nová, financována z veřejných rozpočtů. Nejprve musí dojít k vyřešení majetkových vztahů, pak mohou být promítnuty úpravy do územního plánu.

20. vymezení ploch se způsobem využití Plochy bydlení venkovského charakteru s ochranným režimem (BVo- N) na pozemcích parc. č. 77/1, 77/5 a 82/3,

Předmětná plocha je v územním plánu vymezena pro funkci občanské vybavenosti – mělo zde dojít k výstavbě domu s pečovatelskou službou. Zařízení tohoto typu ale už vniklo na jiném, příhodnějším místě – s podporou Jihočeského kraje byl postaven komunitní dům pro seniory. Plocha byla zároveň půdorysně změněna novou parcelací v katastru nemovitostí, zejména novou trasou místní komunikace. V centru obce tak vznikla disponibilní plocha pro nové využití. Celá plocha je upravena podle v mezidobí zpracované studie tak, že jmenované pozemky, včetně pozemku č. 77/2, 77/4, 80/1 a část 73/3 jsou zahrnuty do zastavitelné plochy Z.26, jejíž způsob využití se mění z občanského vybavení OV na venkovské bydlení BV. Část pozemku 82/3 na západě je ovšem plochou místní komunikace DS.m. Nové využití má „měkčí" charakter, než by měla stavba občanské vybavenosti s poměrně velkou kapacitou, objemem atd. Aktuální navrhované využití je ohleduplnější k okolní zástavbě, zejména ke kontextu kostelního návrší. Dá se předpokládat bohatá zahradní zeleň a klidný charakter budoucí zástavby.

21. vymezení plochy ve správním území obce Dražice pro umístění skládky bioodpadu,

Vymezuje se zastavitelná plocha Z.37 určená pro využití technická infrastruktura – nakládání s odpady, s bližším určením toliko pro bioodpad, tedy TO.b. Plocha je zakreslena na pozemku č. 1679/1 (ostatní plocha – manipulační plocha dle KN), podle pokynů zadavatele.

22. změna způsobu využití v zastavěném území na pozemku parc. č. 61/9 z využití Plochy veřejných prostranství - veřejná zeleň (ZV-S) na využití umožňující parkoviště před obecním úřadem,

Pozemek je součástí areálu obecního úřadu, je tedy zahrnut do ploch občanského vybavení. V regulativech ploch OV je možnost parkování doplněna (související dopravní infrastruktura). Vymezení této plochy jako veřejné zeleně je sice možné, ale bylo poměrně nesystémové, když plocha severně navazující (s pomníkem 1. světové války) a vzrostlými stromy jako zeleň deklarována nebyla a byla začleněna do občanské vybavenosti. Tím spíše tam náleží tato předmětná, „servisní" plocha s parkovištěm.

Po dalších konzultacích se zadavatelem byla celá plocha občanského vybavení překlasifikována a zařazena do ploch smíšených obytných – ty se vymezují pro případ, že jde o mix bydlení a občanského vybavení. A to je v tomto případě relevantní, neboť jak v budově obecního úřadu, tak v budově vedle situované pošty mají být zřízeny obecní byty. Tomuto mixu funkcí pak lépe odpovídá zařazení do ploch SV.

23. aktualizace ploch s podmínkou zpracování územní studie,

Územní plán Dražic nabyl účinnosti dne 16. 7. 2010. Vymezil pět ploch, v nichž rozhodování v území bylo podmíněno zpracováním územní studie. Lhůta pro pořízení studií byla stanovena na šest let, tedy do 16. 7. 2016. Marným uplynutím této stanovené lhůty omezení změn v území zaniká. Povinnost pořízení územní studie bývá porovnávána s určitou „blokací" území, či dokonce se stavební uzávěrou. Nelze proto tento „diskriminační" prvek prodlužovat. Lhůta v územním plánu stanovená byla dostatečná. Stavební zákon v přechodných ustanoveních říká: pokud není v územně plánovací dokumentaci stanovena lhůta pro vložení dat o územní studii do evidence územně plánovací činnosti, pozbývá úkol „prověřit územní studií změny využití plochy nebo koridoru vymezených v územním plánu jako podmínka pro rozhodování" platnosti uplynutím 4 let ode dne nabytí účinnosti tohoto zákona (čl. II odst. 5 zákona č. 350/2012 Sb.) – takovou lhůtu tedy považuje za přiměřenou. Ze jmenovaných důvodů se povinnost územní studie vypouští.

Naopak se přidává povinnost územní studie pro plochu Z.6. Pro ni původně předepsána nebyla, nedochází tedy k prolongaci marně uplynulé lhůty. Jde o plochu modifikovanou ve svém vymezení a požadavek studie je s ohledem na územní podmínky plochy odůvodněný. Musí být zpracována a vložena do evidence územně plánovací činnosti do 1. 1. 2030.

24. změna způsobu využití nebo úprava podmínek využití v nezastavěném území v ploše se způsobem využití Plochy smíšené nezastavěného území – krajinná zeleň (NSk-S) na pozemku parc. č. 1289/4 tak, aby zde mohl být naučný park,

Pozemek s touto změnou vymezuje jako návrhová plocha zeleně ZP – parky a parkově upravené plochy. Nachází se v nezastavěném území, jde tedy o plochu změn v krajině s označením K.1.

25. změna způsobu využití v zastavěném území na pozemku parc. č. st. 53/1 (bytový dům) z využití Plochy občanského vybavení s ochranným režimem (OVo-S) na využití Plochy bydlení městského charakteru (BM- S), dle skutečného stavu,

Pozemek se změnou územního plánu zařazuje do ploch bydlení všeobecného BU, této funkci odpovídá stávající využití.

26. prověření koncepce odkanalizování v obci, včetně čistíren odpadních vod a stanovení podmínek i pro území navazující na k. ú. Meziříčí,

Koncepce odkanalizování je popsána v programu rozvoje vodovodů a kanalizací Jihočeského kraje. Na jednotnou kanalizaci je napojeno 90 % obyvatel. Kanalizační řady budou vyžadovat postupnou rekonstrukci. Čistírna odpadních vod postačí i pro odpadní vody z Meziříčí (půjde o oddílnou kanalizaci, nezatíženou balastními vodami, které čistírnu zatěžují). Odkanalizování Meziříčí je možné řešit jen slovně v úrovni koncepce – přesný návrh trasy by mohl být problém, pokud by se projektant-specialista potřeboval od ní odchýlit (vyvolá změnu územního plánu) – ostatně jde spíše o věcná břemena tohoto podzemního vedení, bez nároků na vymezování ploch v územním plánu.

Územní plán navrhuje pro východní část sídla, neodkanalizovatelnou gravitačně, novou čistírnu odpadních vod v údolí Raštského potoka. Otázkou je, zda jde o řešení efektivní a ekonomické. Dá se předpokládat, že čerpací stanice a výtlačný řad budou výhodnější (jako alternativu ji zmiňuje v odůvodnění i územní plán). Ale toto posouzení je možné až na základě podrobnější dokumentace, nikoliv věc územního plánu. Ten koncepčně novou ČOV navrhuje a vymezuje pro ni plochu.

27. změna způsobu využití na pozemcích parc. č. 1988/2 a 1989/1 z využití Plochy lesní - plochy určené k plnění funkce lesa (NL-S) na vymezení zastavitelné plochy se způsobem využití Plochy rekreace – individuální (Ri-N a v

nezastavěném území na části těchto pozemků na využití Plochy vodní a vodohospodářské - přírodní a umělé vodní plochy (W-N), které umožní vybudování rybníčku,

Pro tento záměr, který byl upřesněn se zadavatelem, se vymezuje překryvný koridor CNU.2, určený pro úpravu vodního toku, zřízení retenčních nádrží (soustavy tůní/rybníčků) a umístění potřebných obslužných staveb pro údržbu. Zřizování ploch rekreace v této lokaci není možné. *Po veřejném projednání na základě stanoviska dotčeného orgánu a v souladu s „Pokyny pro úpravu dokumentace po veřejném projednání (...)" byl koridor CNU.2 z návrhu změny územního plánu vyjmut.*

28. vymezení zastavitelné plochy a změna způsobu využití na pozemcích parc. č. 1084/1, 1084/2 z využití Plochy lesní - plochy určené k plnění funkce lesa (NL-S) a na pozemku parc. č. 1086/13 z využití Plochy smíšené nezastavěného území - krajinná zeleň (NSk-S), vše na využití Plochy rekreace - individuální (Ri- N),

Předmětné pozemky jsou vymezeny jako zastavitelná plocha Z.38 pro individuální rekreaci RI. Jde o plochy ostatní, resp. v jednom případě o zahradu, pozemky začleněné do okolních ploch zástavby, využití pro rekreaci je možné. Limitem v určitých partiích břehových porostů je trasa lokálního biokoridoru. *Po veřejném projednání na základě stanoviska dotčeného orgánu a v souladu s „Pokyny pro úpravu dokumentace po veřejném projednání (...)" byla plocha Z.38 z návrhu změny územního plánu vyjmuta.*

29. prověřit v zastavěném území u pozemku parc. č. 36/8 možnost umístění sběrače a vodovodního řadu,

V regulativech ploch bydlení BV, do nichž je pozemek zahrnut, je nezbytná technická infrastruktura touto změnou uvedena přirozeněji v přípustném využití, namísto v podmíněně přípustném. Vodovodní a kanalizační řady je možné pozemkem vést (což ale bylo lze i bez této změny).

30. změna způsobu využití v zastavěném území na pozemku parc. č. st. 5/1 (bytový dům s č. p. 5) z využití Plochy bydlení venkovského charakteru s ochranným režimem (BVo-S) na využití Plochy bydlení městského charakteru (BM-S), dle skutečného stavu,

Skutečným stavem – a to v katastru zapsaným, je rodinný dům. Nicméně předpoklad nějaké hromadnější formy bydlení je skutečně vhodnější v plochách městského charakteru, nově v územním plánu jde o plochy bydlení všeobecného BU. Do nich je celý soubor pozemků souvisejících s pozemkem č. 5/1 převeden.

31. vymezení ploch se způsobem využití Plochy bydlení venkovského charakteru (BV-N) na pozemcích parc. č. 1125/3, 1248, 1251, 1252, 1255/1, 1255/2, 1257/2, 1258 a 1261/1,

Předmětné pozemky (o jejichž řešení žádal jeden majitel) jsou změnou vymezeny jako zastavitelná plocha Z.39 pro bydlení venkovské BV. Součástí této plochy jsou ovšem také pozemky č. 1149, č. 2232 a č. 1255/3 (jiného majitele). které by jinak tvořily proluku zemědělské půdy vůči předmětnému pozemku č. 1125/3. Do plochy je také zařazen pozemek č. 1255/5, který nebyl (patrně jen omylem) jmenován. Pozemek č. 1255/2 (na němž vymezoval územní plán návrhové veřejné prostranství Z.25 (?)) je pro požadovaný účel využit jen zčásti, neboť přes severní část se vymezuje plocha komunikace v návaznosti na část stávající (pozemek. č. 2165/1) a ve vazbě na pokračování do volné krajiny. *Po veřejném projednání na základě stanoviska dotčeného orgánu a v souladu s „Pokyny pro úpravu dokumentace po veřejném projednání (...)" byla plocha Z.39 z návrhu změny územního plánu vyjmuta.*

32. vymezení zastavitelné plochy a změna způsobu využití na pozemku parc. č. 1575 z využití Plochy zemědělské - orná půda (NZo-S) na využití Plochy bydlení venkovského charakteru (BV-N), včetně zrušení části územní rezervy R12 - úz. rezerva pro bydlení venkovské na jižním okraji sídla Dražíce a včetně prověření stanovení povinnosti územní studie a podmínky řešení napojení na veřejnou technickou infrastrukturu,

Jak zní požadavek, tak je ve změně učiněno – o předmětný pozemek se zvětšuje zastavitelná plocha Z.5 a zmenšuje plocha územní rezervy R.12. Kromě předmětného pozemku je do zastavitelné plochy zahrnut i zbytek pozemku č. 1574 (v době tvorby územního plánu nebylo toto dělení v katastrální mapě ještě zapracováno).

33. vymezení zastavitelné plochy a změna způsobu využití na pozemcích parc. č. 220/3 a 293/2 z využití Plochy zemědělské – trvalé travní porosty NZt-S na využití Plochy bydlení venkovského charakteru (BV-N), včetně zrušení části územní rezervy R7 - úz. rezerva pro smíšenou výrobu na východním okraji sídla Dražice a včetně prověření stanovení povinnosti územní studie a podmínky řešení napojení na veřejnou technickou infrastrukturu

Oba pozemky jsou téměř v kontaktu s dalším požadavkem, formulovaným v bodě 18 (viz výše). Pozemky jsou tak společně zahrnuty do zastavitelné plochy Z.36, a to do hloubi (směrem do krajiny) odpovídající hranici pozemku 220/1. Viz též další komentáře u požadavku č. 18. Pozn.: Nejde o plochu rezervy R.7, ale R.8, která se ruší. *Po veřejném projednání na základě stanoviska dotčeného orgánu a v souladu s „Pokyny pro úpravu dokumentace po veřejném projednání (…)" byla plocha Z.36 z návrhu změny územního plánu vyjmuta.*

34. vymezení zastavitelné plochy a změna způsobu využití na pozemcích parc. č. 1096/1 a 1097 z využití Plochy zemědělské - trvalé travní porosty (NZt-S) na využití Plochy bydlení venkovského charakteru (BV-N),

Totožný požadavek byl formulován v záměru č. 7 (viz výše).

35. prověření stanovené etapizace v zastavitelných plochách,

Územní plán vymezil do druhé etapy tři zastavitelné plochy: Z14, Z15 a Z21.

Plocha Z14 tvoří spolu s plochou Z13 severní rozvojovou osu území sídla. Obě ovšem tvoří poměrně jednolitý celek podmíněný společným zainvestováním (komunikace, sítě, vodojem – který navíc je součástí prvoetapové plochy Z13, leží ale de facto v ploše Z14) a také společnými rozvahami o umístění veřejných prostranství, která by sloužila společně pro obě plochy. Nedává tedy moc smyslu, aby se preferovala nejprve plocha Z13, jež by podstatně zasáhla do hloubi krajiny, aniž by bylo jasno o jejím pendantu, tedy ploše Z14. Je velmi doporučeníhodné, aby v určitém okamžiku obec obě plochy řešila společně studií (třebaže ji už územní plán nemůže požadovat), která by se zabývala i etapizací (ve smyslu adice zástavby od jihu na sever, tak aby lokalita obou rozvojových ploch byla stále ucelenou, smysluplnou).

Plocha Z15 je situována v mírně odloučené lokalizaci a mohla by patrně zůstat kandidátem na využití v nějaké pozdější etapě. Na druhou stranu jsou pro využitelnost jakýchkoli rozvojových ploch podmínkou majetkové vztahy, které takový rozvoj vůbec umožní (docela běžný je nesouhlas jednoho s majitelů, který celou rozvojovou lokalitu vetuje). Od dob územního plánu došlo k přeparcelování zemědělských ploch, a tak všechny předmětné zastavitelné plochy jsou náhle vymezeny napříč mnoha pozemkům různých majitelů. To je i případ severní části lokality Z15, zatímco jižní část je pro případnou výstavbu snadněji využitelná. Ani zde tedy není patrně vhodné celou plochu zahrnout do druhé etapy.

Plocha Z21 se touto změnou podstatně zmenšuje (návrhem nové zastavitelné plochy při průtahu silnice). I kdyby této úpravy nebylo (nová zastavitelná plocha nemusí „projít" projednáním), pak není příliš logické, aby plocha Z20, téže funkční náplně, byla v etapě první a plocha Z21, lokalizovaná na druhé straně komunikace, byla v etapě druhé. Asi by bylo ekonomičtější využít plně nově zbudovanou komunikaci a zasíťování pro využití po obou stranách komunikace.

Výsledkem výše uvedených úvah je zrušení územním plánem předepsané etapizace týkající se tří jmenovaných zastavitelných ploch s tím, že je třeba sledovat efektivní využití veřejných financí, dopravní a technické infrastruktury a jiných faktorů a tomu přizpůsobit logiku rozvoje sídla.

36. aktualizace zastavěného území,

Aktualizace zastavěného území je provedena jako povinná součást každé změny územního plánu. Úprav bylo ale provedeno málo – některé zastavitelné plochy byly naplněny, realizovány, ale ty jsou situovány už v zastavěném území.

37. aktualizace katastrální mapy v celém katastrálním území,

Celý územní plán byl „překreslen" nad aktuální katastrální mapou, která má více než 4 tisíce pozemků. S ohledem na všechny jejich hranice byly nově vymezeny plochy s rozdílným způsobem využití, jichž je téměř 700 (!).

38. aktualizace výrokové části územního pánu Dražice dle platného znění stavebního zákona a příslušných prováděcích vyhlášek,

Všechny provedené úpravy (plynoucí především z obsahu a struktury územního plánu, jak jsou uvedeny v příloze č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb. v aktuálním znění) jsou zřejmé ze změnového textu, který je přílohou tohoto odůvodnění.

39. prověření podmínek prostorového uspořádání v plochách se způsobem využití Plochy bydlení venkovského charakteru s ochranným režimem (BVo-S, BVo-N), týkající se výšky zástavby,

Plocha BVo je nově označena jako BV.o, tzn. v podstatě je ponechána ve stejné podobě i v jednotném standardu. Plocha BV.o se od bydlení venkovského BV liší jen podrobnějšími prostorovými regulativy, které skutečně připouštějí jen stavby o jednom nadzemním podlaží a podkroví. Jde o regulativ, který reaguje na současný charakter těchto ploch, na historický obraz této zástavby, na kontext s kostelním návrším atd. Je zřejmé, že převýšení jediného objektu o celé patro působí nadmíru rušivě a ničí charakter místa. S tímto „přísným" regulativem se dokázala vypořádat i stavba komunitního domu pro seniory (jinak dosti objemného objektu), není důvod jej měnit pro normální rodinné domy

40. zrušení územní rezervy R14 – úz. rezerva pro zeleň na veř. prostranství v sousedství kostela v zastavěném území v ploše se způsobem využití Plochy rekreace – individuální (Ri-S) na pozemcích parc. č. 97/1 až 97/19 a na pozemcích parc. č. st. 301 až 318,

Jako smysl předmětné územní rezervy R.14 je ve výrokové části územního plánu uvedeno „zamezení dalšímu rozvoji individuální rekreační či obytné zástavby v této ploše", a to ve prospěch zeleně na veřejném prostranství v sousedství kostela. V ploše územní rezervy se však nachází už stabilizovaná plocha individuální rekreace s drobným objekty s evidenčním číslem, odpovídajícími dané funkci (uzavřený areál rekreační osady). Není reálné naplnění smyslu územní rezervy (plocha by musela být vyhlášena veřejně prospěšným opatřením s možností vyvlastnění apod.), proto je zrušení územní rezervy oprávněné. Pokyny pro úpravu dokumentace po veřejném projednání (…) požadují odůvodnit změnu koncepce v případě zahrádkářské osady. Tím je právě výše uvedený text. Navíc územní rezerva není součástí koncepce územního plánu, je jen fakultativním obsahem územního plánu, jde o regulativ, který chrání předmětnou plochu pro její případné budoucí využití (k němuž ale nemusí dojí, plocha změn nemusí být akceptována v projednání). Současně pokyny požadují doplnit v prostorových regulativech maximální výměru pozemku pro hlavní stavby pro tuto lokalitu. Z požadavku není zřejmé, má-li jít o pozemek jako takový, anebo jen o zastavěnou plochu pozemku. Určují se proto

v regulativech obě výměry. Aktuálně má největší z pozemků 497 m^2, druhý největší 456 m^2. Proto se jako maximální určuje pozemek 500 m2. Pokud jde o budovy, pak zahradní domky mají rozlohu 16 m^2, ale jsou i takové, které přesahují 20 m^2. Jako limit se proto určuje plocha 30 m^2. Cílem je zachovat prostorové poměry v této lokalitě, de facto fixovat současný stav.

41. prověření možností dopravního napojení zastavitelné plochy Z8 se způsobem využití Plochy bydlení venkovského charakteru (BV-N).

Tento lapidárně znějící požadavek je podložen žádostí majitele, která je mnohem komplikovanější:

„Žádáme vás o změnu ÚP spočívající ve změně tvaru a vedení místní komunikace DSm-N od komunikace 1/19 na sever v souladu s řešením projektované cyklostezky a ve shodě s orientací místních komunikací v okolí. Dále ve změně zařazení pozemků 393/3, 393/20, 393/21, 393/27, 393/32, 393/33, západní části pozemků 393/5, 393/6 a navazujících pozemků ze západu ke komunikaci na SV-N. Zařazení pozemků 357 a 358 východně od komunikace jako SV-N a zařazení východní části pozemků 393/5 a 393/6 jako DSm-N ve shodě s projektem cyklostezky." Požadavek byl doprovozen i skicou využití pozemků, kde se ovšem komunikace z části umisťovala na pozemku č. 393/8.

Jiný žadatel pak požaduje, aby na žádné části pozemku č. 393/8 nebyla umisťována žádná komunikace.

Výsledkem řešení je: 1. zvětšení zastavitelné plochy Z.19 (ta původně měla patrně jen zvětšit zahrady stávajících nemovitostí, zatímco nyní se stává regulérní novou zastavitelnou plochou, která ovšem má poměrně malou hloubku pozemků, a to cca 23 m); 2. umístění komunikace v šířce 8 m (velmi minimalizovaný rozměr, splňující ovšem požadavek legislativy týkající se šíře veřejného prostranství) východním směrem tak, aby nebyla dotčena parcela druhého žadatele - důsledkem je i na severu poněkud přitroublé napojení na další trasu účelové komunikace); 3. sloučení zbylých částí ploch Z.22 a Z.8 do jedné zastavitelné plochy Z.22 s využitím SV, jak žadatelé požadují; 4. vypuštění vnitřní návrhové komunikace DSm-N, která svou polohou jednak nekoresponduje s nově vymezenými hranicemi parcel v katastru nemovitostí, jednak může být navržena ve zcela odlišné poloze a v jiné konfiguraci (bez obratiště, napojení na východě na komunikaci vedoucí k lokalitě ČOV apod.).

42. vymezení zastavitelné plochy a změna způsobu využití na pozemcích parc. č. 1373/1 a 1373/11 v k. ú. Dražice u Tábora na využití Plochy bydlení venkovského charakteru s ochranným režimem (BVo-N), pro záměr výstavby rodinného domu.

Pro tento záměr se vymezuje zastavitelná plocha Z.40 pro bydlení BV (BVo zde nedává smysl). Plocha je v těsném kontaktu se zastavěným územím, je dobře dostupná místní/účelovou komunikací (návrhová, přesto z podstatné části už funkční) a navíc v kontaktu s výraznou rozvojovou lokalitou Z.2. *Po veřejném projednání na základě stanoviska dotčeného orgánu a v souladu s „Pokyny pro úpravu dokumentace po veřejném projednání (…)" byla plocha Z.40 z návrhu změny územního plánu vyjmuta.*

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

Změnou územního plánu se neřeší záležitosti nadmístního významu, které nejsou obsaženy v ZÚR ÚK.

13. Výčet prvků regulačního plánu s odůvodněním jejich vymezení

Změnou územního plánu se nevymezují prvky regulačního plánu.

14. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa

Zemědělský půdní fond

Vyhodnocení záborů zemědělského půdního fondu je provedeno dle § 3vyhlášky č. 271/2019 Sb., o stanovení postupů k zajištění ochrany zemědělského půdního fondu.

§ 3 vyhlášky odst. 2 body a) až g)

Údaje se předkládají formou tabulky podle přílohy vyhlášky – viz dále v závěru této kapitoly. V této tabulce jsou vyhodnoceny i zastavitelné plochy, které už jsou v územním plánu obsaženy, které už prošly vyhodnocení, jež ale změnily způsob využití nebo jim bylo odňato nadbytečné vnitřní členění (zejm. jde o návrh místních komunikací).

§ 3 vyhlášky odst. 2 bod h) – údaje o dotčení sítě účelových komunikací sloužících k obhospodařování zemědělských a lesních pozemků a sítě polních cest navrhovaným řešením

Návrhem změny č. 1 územního plánu Dražic nejsou účelové komunikace sloužící k obhospodařování zemědělských a lesních pozemků dotčeny.

§ 3 vyhlášky odst. 2 bod i) – zdůvodnění řešení, které je z hlediska zemědělského půdního fondu a ostatních zákonem chráněných obecných zájmů nejvýhodnější podle § 5 odst. 1 zákona

Podle § 5 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů, se požaduje v územně plánovací činnosti řídit se zásadami dle § 4. K odnětí ZPF může dojít jen v *nezbytném případě.* | Touto změnou územního plánu se nové zastavitelné plochy vymezují proto, že byla vyhodnocena jejich nezbytnost, nemožnost uspokojit potřebu na jiných plochách – na nezemědělské půdě, nezastavěných a nedostatečně využitých pozemcích v zastavěném území, prolukách,

zbořeništích apod. (viz také kapitolu č. 9 výše). Návrh nových zastavitelných ploch pro rozvoj obce lze považovat za nezbytný případ podle § 4 odst. 2 zákona.

Musí-li v nezbytném případě dojít k odnětí zemědělské půdy ze zemědělského půdního fondu, je nutno především plnit následující ustanovení § 4 zákona.

§ 4 odst. 1 a): Je nutno upřednostňovat zemědělskou půdu v plochách a koridorech vymezených pro nezemědělské využití v územně plánovací dokumentaci. | Zastavitelné plochy (tedy plochy nezemědělského využití) vymezuje územní plán a jeho změna právě proto, aby případné další zábory nemohly probíhat mimo ně.

§ 4 odst. 1 b): Je nutno upřednostňovat zemědělskou půdu v plochách a koridorech navazujících na zastavěné území. | Zastavitelné plochy ve své většině navazují na zastavěné území. Pokud jsou umístěny bez této návaznosti, jde o umístění důvodné. Konkrétně jde jen o plochu Z.37 určenou pro nakládání s bioodpadem.

§ 4 odst. 1 c): Je nutno upřednostňovat zemědělskou půdu méně kvalitní; kritériem kvality půdy jsou třídy ochrany. | Zábory jsou situovány na půdách s třídou ochrany I až V. Jde o invariantní řešení, nelze v tomto případě vybírat přednostně lokality na méně kvalitních půdách. Většina lokalit je na půdách kvalitních – ostatně téměř veškeré zastavěné území obce je situováno na třídách ochrany I a II a podstatné části těchto lokalit už územní plán obsahuje a vyhodnocení se zde de facto provádí duplicitně.

§ 4 odst. 1 d): Je nutno především co nejméně narušovat organizaci zemědělského půdního fondu a síť zemědělských účelových komunikací a ztěžovat obhospodařování zemědělského půdního fondu. | Organizace ZPF není narušena, nikde nevznikají neobhospodařovatelné enklávy. Síť účelových komunikací také není návrhem dotčena.

§ 4 odst. 1 e): Je nutno především určovat zemědělskou půdu k jinému než zemědělskému účelu v územně plánovací dokumentaci a odnímat jen nejnutnější plochu zemědělského půdního fondu a po skončení nezemědělské činnosti upřednostňovat zemědělské využití pozemků. | Je odnímáno jen potřebné minimum ZPF, část z ploch (zejm. zahrady v rámci ploch bydlení) zůstane v zemědělském půdním fondu.

§ 4 odst. 1 f): Je nutno především upřednostňovat realizaci kapacit podlažní plochy budov ve více podlažích. | Změna územního plánu nenavrhuje takové využití zastavitelných ploch, kde vícepodlažní zástavba byla žádoucím prvkem. Naopak s ohledem na charakter stávající zástavby, s ohledem na ochranu krajinného rázu a se zohledněním chráněného kostelního návrší jsou v některých plochách výšky staveb limitovány. To zajistil už územní plán vymezením plochy s rozdílným způsobem využití s indexem „o" (BV.o = bydlení venkovské s ochranným režimem). V ostatních, kde jde převážně o zástavbu rodinnými domy, je maximální podlažnost dána legislativou.

§ 4 odst. 1 g): Je nutno především po ukončení povolení nezemědělské činnosti neprodleně provést takovou terénní úpravu, aby dotčená půda mohla být rekultivována a byla způsobilá k plnění dalších funkcí v krajině podle plánu rekultivace. | Rekultivace nejsou předmětem změny územního plánu. Aktuálně se o návratu dotčené půdy do ZPF neuvažuje.

§ 4 odst. 1 h): Je nutno především co nejméně narušovat mimoprodukční funkce půdy v území; mimoprodukční funkce zemědělské půdy jsou zejména funkce filtrační, akumulační a retenční, pufrační,

transformační a asanační, funkce transportní, funkce půdy jako biotopu pro rostliny a živočichy, funkce půdy jako prostředí umožňujícího vznik příslušných biocenóz a dále funkce půdy jakožto stabilizační složky mikroklimatu a environmentální stability krajiny. | Změnou územního plánu se vymezují zastavitelné plochy – do ostatní zemědělské půdy, plnící široké spektrum dalších mimoprodukčních funkcí, se nezasahuje.

Podle § 4 odst. 2 je nezbytnost určení zemědělské půdy k jinému než zemědělskému účelu je posuzována s ohledem na charakter, přínosy, veřejnou prospěšnost, rozsah, umístění a případnou nepřemístitelnost záměru. | Na vícero místech odůvodnění jsou jednotlivé zastavitelné plochy komentovány. Pro účely, pro něž jsou vymezovány, nejsou jiné vhodné plochy v rámci zastavěného území ani se nevyskytují plochy přestavby (transformační plochy), které by byly pro tyto účely k dispozici.

Podle § 4 odst. 3 lze zemědělskou půdu I. a II. třídy ochrany odejmout pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu. | Prakticky veškeré zastavěné území obce se nachází na kvalitních bonitách. Tedy přirozeně i bezprostřední okolí zastavěného území představují zemědělské půdy I. a II. třídy ochrany. Dražice jsou součástí rozvojové osy N-OS4 Písecko-Táborské, v níž je jednou ze zásad „podporovat rozvoj socioekonomických aktivit v rámci této rozvojové osy především do území s doberou dopravní dostupností, v dosahu pracovních sil a v návaznosti na veřejnou technickou infrastrukturu. Největší důraz mají mít v rozvoji Bernartice a Chýnov. Dražice mají ovšem nespornou výhodu užší vazby s Táborem, větší náležitost k jeho aglomeraci. V rozboru udržitelného rozvoje jsou pozitivně hodnoceny všechny jeho pilíře, a tak mají Dražice všechny územní podmínky pro rozvoj zejména rezidenční funkce, která ještě nabyde na důležitosti po zklidnění sídla po výstavbě silničního obchvatu, která už je v blízkém horizontu chystána k realizaci. Tento socioekonomický rozvoj, podpořený zařazením do rozvojové osy, je *veřejným zájem, který převyšuje zájem ochrany zemědělského půdního fondu* v tomto bezprostředním okolí sídla, v návaznosti na zastavěné území. Všechny zde vymezené plochy vycházejí z požadavků a z rozhodnutí zastupitelstva obce o obsahu změny územního plánu. Četné další plochy, jak je uvedeno i dále, byly po veřejném projednání na základě stanovisek dotčených orgánů z návrhu změny územního plánu vyjmuty.

Na půdách I. a II. třídy ochrany jsou zcela či zčásti umístěny některé z dále uvedených vyhodnocovaných ploch (další komentáře jsou uvedeny zejména v kapitole č. 8 Komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty, případně též v kapitole č. 11):

- *Plocha Z.5*: Plocha venkovského bydlení, zčásti navržená již v územním plánu. Vzhledem k nové parcelaci v katastru nemovitostí bylo v zadání požadováno doplnění celého a přidání jednoho dalšího pozemku, které byly původně zahrnuty do územní rezervy R.12 pro venkovské bydlení (viz požadavek č. 32 v kapitole č. 11). Zábory se týkají tříd ochrany I a II. Dvě třetiny aktuálně vymezené plochy Z.5 jsou už v územním plánu zapracovány, ale dle požadavku dotčeného orgánu se vyhodnocují zábory pro celou plochu, nejen tu, která je předmětem změny č. 1 územního plánu.
- *Plocha Z.6:* Plocha smíšená obytná venkovská je s funkcí venkovského bydlení již částečně vymezena v územním plánu. Přibližně dvě třetiny záborů ZPF se odehrává na půdách s I. třídou ochrany, třetina na třídě V. V územním plánu vymezená plocha vykazuje prvky velké podrobnosti z patrně

už překonané studie. Aktuálně by bylo řešení plochy zcela jiné. Jde o multifunkční plochu, kde je třeba zvážit možnosti rozšíření areálu školy, resp. řešit vazby na stávající zastavěné území, umístění dalších zařízení občanského vybavení, zachovat velký podíl zeleně (zejména na západní straně), přeřešit veřejná prostranství, síť obslužných komunikací atd. Proto bude pro lokalitu zpracována územní studie. Aktuálně už vznikají první skici, které prokazují, že všechny zde nastíněné podrobnosti jsou řešitelné a také se počítá s výrazným podílem zeleně v západní části lokality. Celá lokalita je aktuálně rozdělena na část návrhovou (východní část lokality vymezená jako zastavitelná plocha Z.6) a na územní rezervu (R.15 zahrnuje západní část lokality). *Veřejný zájem na rozvoji bydlení zde převažuje nad zájmem ochrany zemědělského fondu, jak ověřil už územní plán a jak stvrzuje i tato jeho změna rozšířením lokality, která se jeví být nejspíše nejdůležitější rozvojovou lokalitu obce.*

- *Plocha Z.11*: Plocha venkovského bydlení je už obsažena v platné, tedy projednaném, územním plánu. Zde se k ní přiřazuje část plochy Z14, jež byla určena k vytvoření veřejného prostranství. Jde o detail, který je možné řešit i jinak (vymezit veřejné prostranství v těžišti rozvojových ploch jako lépe přístupné a lépe využitelné a zde jako veřejné prostranství pojmout plochu zeleně v lokalitě Z.14), proto se takto návrh v územním plánu upravuje. Plocha Z.11 je situována na půdách I. třídy ochrany. Jde o příhodné jižní svahy, primární lokalitu pro další rozvoj obce, který je v tomto místě *veřejným zájmem, který převažuje nad ochranou zemědělského půdního fondu*.
- *Plocha Z.14*: Plocha venkovského bydlení a plocha zeleně – parků a parkově upravených ploch je stejně tak jako předchozí plocha už vymezena v územním plánu, platném a projednaném. Změnou územního plánu se v ní funkčně mění pouze malý cípek na jihozápadní straně, původně navrhovaná plocha veřejného prostranství, nyní návrh bydlení venkovského. Třída ochrany I. Plocha navazuje na lokalitu Z.11, s níž má v mnohém shodnou charakteristiku – jde o příhodné jižní svahy, lokalitu vhodnou pro další rozvoj obce, pro individuální bydlení, rozvoj je v tomto místě *veřejným zájmem, který převažuje nad ochranou zemědělského půdního fondu.*
- *Plocha Z.19*: Plocha smíšená obytná venkovská je z části obsažena už v platném územním plánu. V reakci na požadavek č. 41 zadání (viz kapitolu č. 11, kde je komentář uveden – primárně se týká vedlejší plochy Z.21) byla tato plocha přeřešena, začleněn do ní byl i původně navrhovaný proužek veřejné zeleně. Její nový tvar má lepší možnost využití, než jaké poskytoval územní plán. Třída ochrany II. Plocha je obklopena jinými plochami zastavěného území a navrhovanými zastavitelnými plochami. Její využití pro zemědělské účely není prakticky možné, šlo by o enklávu, *veřejným zájmem je její přičlenění do rozvojových lokalit, což je zde zájem převažující nad zájmem ochrany zemědělského půdního fondu.*
- *Plocha Z.22*: Plocha smíšená obytná venkovská sjednotila do jediné plochy Z8 a Z22 z územního plánu s jedním společným funkčním využitím. Úprava je provedena na základě žádosti č. 41 na změnu ve využití území (viz kapitolu č. 11). V důsledku úprav došlo i k novému řešení plochy Z.19. Třída ochrany II. *Veřejným zájmem převažujícím nad ponecháním pozemků v zemědělském půdním fondu, je ponechání vymezených zastavitelných ploch v územním plánu.* Plocha je aktuálně připravena k realizaci záměrů, jejichž odrazem je i podaná žádost na úpravu územního plánu.
- *Plocha Z.26*: Plocha venkovského bydlení s ochranným režimem BV.o a plocha zeleně – zahrady a sady, je vymezena na základě žádosti č. 20 v zadání (viz kapitolu 11). Plocha je v územním plánu vymezena pro funkci občanské vybavenosti – počítalo se zde s výstavbou domu s pečovatelskou

službou. Potřeba zařízení tohoto typu byla realizována na jiném místě v obci, kde s podporou Jihočeského kraje vznikl komunitní dům pro seniory. Plocha byla zároveň půdorysně změněna novou parcelací v katastru nemovitostí. Plocha sice leží na zemědělské půdě i kvalitní (částečně na I. třídě ochrany při silnici v severní části lokality), ale zemědělské využití je s ohledem na polohu v centru obce nepřijatelné. *Veřejný zájem na účelném využití pro potřeby rozvoje obce, efektivním využití stávající dopravní a technické infrastruktury je v této lokalitě vyšší než ochrana zemědělského půdního fondu.*

- *Plocha Z.32:* Plocha pro funkci venkovského bydlení leží na půdách s I. třídou ochrany. *Veřejným zájmem na rozvoji bydlení v této lokalitě je využití návaznosti na zastavěné území, návazností na dopravní technickou infrastrukturu sídla, podpoření využití příznivého rezidenčního prostředí v blízkosti Vlásenického potoka. Pozemek je plošně malou enklávou zemědělské půdy mezi trasou komunikace a tokem potoka s vegetačním doprovodem, enklávou, která nemá výrazné zemědělské využití.*

  Plocha Z.32 se po veřejném projednání vypouští.

- *Plocha Z.34:* Plocha venkovského bydlení na půdách s I. třídou ochrany. Pozemek je vhodný začlenit do zastavitelných ploch z několika důvodů: a) Leží v zastavěném území. b) Je poměrně významně jako zahrada využívám (oplocení, účelové stavby). c) Tvoří enklávu mezi stavebními pozemky současného zastavěného území a poměrně rozsáhlou zastavitelnou plochou Z.15. Záměr na toto jeho využití je formulován v žádosti č. 15 v zadání změny územního plánu (viz kapitolu 11). *Veřejný zájem na využití ploch v zastavěném území pro další výstavbu je vyšší než ochrana zemědělského půdního fondu (zahrady).*

- *Plocha Z.35:* Plocha venkovského bydlení na půdách s II. třídou ochrany. Nově vymezená zastavitelná plocha z části využívá zastavitelnou plochu Z.21 v územním plánu už vymezenou. Urbanisticky navazuje na zastavitelnou plochu Z.22, k níž vytváří pendant na druhé straně silnice, a tedy předpoklad pro oboustrannou zástavbu v tomto místě. *Veřejný zájem na využití ploch při silnici pro zástavbu a na arondaci sídla v jeho východní části je vyšší než ochrana zemědělského půdního fondu v tomto místě.*

  Plocha Z.35 se po veřejném projednání vypouští.

- *Plocha Z.36:* Plocha venkovského bydlení leží na půdách s I. třídou ochrany. Předmětná plocha je už v územním plánu vymezena jako územní rezerva pro funkce výroby a skladování. Dokonce všechny územní rezervy byly v územním plánu už vyhodnoceny i z hlediska záborů ZPF. Změnou územního plánu se mění využití na – s ohledem na krajinný rámec a urbanistické souvislosti – vhodnější funkci bydlení. *Je ve veřejném zájmu změna ve využití území z výroby a skladů na bydlení.*

  Plocha Z.36 se po veřejném projednání vypouští.

- *Plocha Z.37:* Plocha technické infrastruktury – nakládání s odpady (bioodpad) je situována na půdách s II. a III. třídou ochrany. Podle pokynů zastupitelstva obce leží poblíž plochy vojenské střelnice, tvoří enklávu mezi účelovou cestou a plochami armády. *Veřejným zájmem je využít plochu, která není zemědělsky využívaná, pro funkce, které se zemědělskou produkcí vlastně souvisejí – plochy pro nakládání s bioodpadem. Záměr je klíčový pro obec z hlediska údržby veřejných prostranství a pro nakládání s biologickým odpadem (sekání trávníků, ořez keřů, stromů, spadané listí atd.). Záměr není zátěží pro zastavěné území a přitom jej lze naplnit v dostupné lokalitě (doprava, ekonomika provozu, využití vlastního obecního pozemku bez zátěže pronájmu apod.).*

- *Plocha Z.38:* Plocha individuální rekreace je situována na půdách s I. třídou ochrany. Plochy tvoří enklávu v zastavěném území využitém jak pro bydlení, tak pro rekreaci. Velkou část plochy Z.38 tvoří pozemky ostatních ploch, jen asi třetinu představuje zahrada, tedy ZPF. *Je ve veřejném zájmu tyto už poměrně urbanizované pozemky využít pro plochu zastavitelnou, přičemž část stále zůstane zahradou.*

  Plocha Z.38 se po veřejném projednání vypouští.

- *Plocha Z.39:* Plocha venkovského bydlení spojená s návrhem místní komunikace přecházející do krajiny jako účelová cesta je na půdách s I. třídou ochrany. V územním plánu se v této lokalitě navrhovalo veřejné prostranství a zazelenění, resp. zatravnění. *Veřejný zájem je dokončení urbánní osy zástavby při západní okraji obce a je vyjádřen rozhodnutím zastupitelstva obce.*

  Plocha Z.39 se po veřejném projednání vypouští.

- *Plocha Z.40:* Plocha venkovského bydlení převážně na půdách s III. třídou ochrany, částečně na tř. I. Plocha tvoří určitou proluku mezi zastavěným územím a zastavitelnou plochou Z.2, kterou územní plán vymezuje. Pozemek je z podstatné části zarostlý vzrostlou zelení, zemědělským účelům primárně neslouží. *Veřejným zájmem vyjádřeným zastupitelstvem obce je využít tento pozemek, i v jeho malé části situovaný na půdách kvalitních, pro stavební využití.*

  Plocha Z.40 se po veřejném projednání vypouští.

- *Plocha Z.46:* Plocha silniční dopravy – místní komunikace je navržena již v územním plánu, bez označení a vyhodnocení. V souvislosti s vymezením ploch Z.19 a Z.22 se upravuje trasování této komunikace, která už figuruje v katastru nemovitostí jako účelová cesta. Plocha leží na plochách s II. třídou ochrany zemědělského půdního fondu. Veřejným zájmem převažujícím nad ochranou zemědělského půdního fondu je dopravně zpřístupnit jak zastavitelné plochy Z.12, Z.19 a Z.22, tak polnosti při severovýchodní straně. V nouzových situacích může jít o propojku dvou silnic.

- *Plocha Z.48: Plocha individuální rekreace nepodléhá záborům ZPF, nachází se na plochách ostatních dle KN.*

- *Plocha K.1:* Plocha zeleně – parků a parkově upravených ploch se navrhuje pro zřízení naučné stezky v parkově upraveném prostoru. Převážně leží na půdách se IV. třídou ochrany, minimálně ale zasahuje i na půdy I. třídy ochrany. De facto nedojde k záborům, pozemek nebude zastavěn, bude jen vybaven mobiliářem, informačním systémem apod., aby mohl sloužit jako záměrně upravená veřejná parková zeleň s edukačními prvky. *Je ve veřejném zájmu obce zřízení této parkově upravené plochy, tento zájem převažuje nad veřejným zájmem zemědělského hospodaření v této enklávě ZPF obklopené lesy a další mimolesní vzrostlou zelení.*

Podle § 4 odst. 4 při odejmutí zemědělské půdy musí být zohledněna a provedena vhodná opatření pro naplnění veřejného zájmu na zadržení vody v krajině. | Jde o úkol především pro následnou projektovou dokumentaci, která zajistí vsakování srážkových vod z veřejných prostranství (a komunikací) a také pro pozemky rodinných domů je územním plánem i legislativou dána povinnost primárně vsakováním využívat srážkové vody.

Pozemky určené k plnění funkcí lesa

Pozemků určených k plnění funkcí lesa se návrh změny č. 1 územního plánu Dražic nedotýká.

Katastrální území: Dražice u Tábora

Označení plochy	Navržené využití	Souhrn výměry záboru (ha)	Výměra záboru podle tříd ochrany (ha)					Odhad výměry záboru, na které bude provedena rekultivace na zemědělskou půdu	Informace o existenci závlah	Informace o existenci odvodnění	Informace o existenci staveb k ochraně pozemku před erozní činností vody	Informace podle ustanovení § 3 odst.1 písm. g)
			I	II	III	IV	V					
Z.5	Bydlení venkovské BV	1,60	0,68	0,92						ano		ano
Z.6	Smíšené obytné venkovské SV	3,13	3,13							ano		ano
Z.11	Bydlení venkovské BV	1,45	1,45									ano
Z.14	Bydlení venkovské BV	2,20	2,20									ano
Z.19	Smíšené obytné venkovské SV	0,40		0,40								ano
Z.22	Smíšené obytné venkovské SV	2,19	0,04	2,15								ano
Z.26	Bydlení venkovské s ochranným režimem BV.o	0,62	0,20	0,42								ano
Z.34	Bydlení venkovské BV	0,23	0,23									
Z.35	Bydlení venkovské BV	0,25		0,25								
Plochy bydlení celkem		**12,07**										
Z.11	Doprava silniční – místní komunikace DS.m	0,01	0,01									ano
Z.14	Doprava silniční – místní komunikace DS.m	0,05	0,05									ano

Označení plochy	Navržené využití	Souhrn výměry záboru (ha)	Výměra záboru podle tříd ochrany (ha)					Odhad výměry záboru, na které bude provedena rekultivace na zemědělskou půdu	Informace o existenci závlah	Informace o existenci odvodnění	Informace o existenci staveb k ochraně pozemku před erozní činností vody	Informace podle ustanovení § 3 odst.1 písm. g)
			I	II	III	IV	V					
Z.46	Doprava silniční – místní komunikace DS.m	0,44	0,01	0,43								ano
Plochy dopravy celkem		**0,50**										
Z.37	Technická infrastruktura – nakládání s odpady TO	0,18		0,17	0,01							
Plochy technické infrastruktury celkem		**0,18**										
Z.14	Zeleň – parky a parkově upravené plochy ZP	0,18	0,18									ano
Z.26	Zeleň – zahrady a sady	0,07					0,07					ano
K.1	Zeleň – parky a parkově upravené plochy ZP	0,19	0,02			0,17						
Plochy zeleně celkem		**0,44**										
ZÁBOR ZPF CELKEM		**13,19**	**8,20**	**4,74**	**0,01**	**0,17**	**0,07**					

15. Text s vyznačením změn

Srovnávací text je uveden jako příloha č. 1 k tomuto textu. Změny jsou indikovány použitím barvy (modrý text = nový text, červeně přeškrtnutý text = text rušený) a zvýrazněny po straně svislicí.

16. Postup při pořízení změny č. 1 územního plánu

Zastupitelstvo obce Dražice na svém zasedání dne 22. 12. 2022 projednalo podněty na změny územního plánu a odsouhlasilo pořízení změny č. 1 Územního plánu Dražice zkráceným postupem v souladu s § 55a) zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů. Zároveň schválilo paní Ing. Elišku Pospíšilovou, jako určeného zastupitele, který spolupracuje při tvorbě a pořizování změny územního plánu. Pořizovatelem byl určen odbor rozvoje MěÚ Tábor, jako příslušný úřad územního plánování. Zpracovatelem změny byl vybrán urbanistický ateliér Architekti Černí, Záhorského 885, Praha 5.

Stanovisko Krajského úřadu Jihočeského kraje, odboru životního prostředí, zemědělství a lesnictví č. j. KUJCK 20805/2023 ze dne 8. 2. 2023 k obsahu návrhu změny č.1 pořizovatel obdržel dne 8. 2. 2023 se závěrem, že k navrhovanému obsahu změny je požadováno zpracování vyhodnocení vlivů na životní prostředí a obsah změny může mít samostatně nebo ve spojení s jinými záměry nebo koncepcemi významný vliv na předmět ochrany nebo celistvost evropsky významných lokalit nebo ptačích oblastí ležících na území v působnosti krajského úřadu.

Na základě výše uvedeného stanoviska krajského úřadu byly problematické záměry usnesením zastupitelstva č. 27/2023 ze dne 30. 3. 2023 z obsahu změny č. 1 vyjmuty. Nové stanovisko Krajského úřadu Jihočeského kraje, odboru životního prostředí, zemědělství a lesnictví k upravenému obsahu změny pořizovatel obdržel dne 24. 5. 2023 se závěrem, že lze předpokládat, že změna ÚP nemůže mít samostatně nebo ve spojení s jinými záměry nebo koncepcemi významný vliv na předmět ochrany nebo celistvost evropsky významných lokalit nebo ptačích oblastí ležících na území v působnosti krajského úřadu a není požadováno zpracování vyhodnocení vlivů na životní prostředí ve zkráceném postupu pořizování.

Dne 19. 7. 2023 pořizovatel obdržel žádost obce Dražice o zahrnutí jedné lokality do pořizované změny č. 1 územního plánu. K doplněnému obsahu návrhu změny bylo dne 15. 8. 2023 vydáno stanovisko Krajského úřadu Jihočeského kraje, odboru životního prostředí, zemědělství a lesnictví se závěrem, že ve fázi návrhu obsahu územního plánu lze předpokládat, že změna č. 1 nemůže mít samostatně nebo ve spojení s jinými záměry nebo koncepcemi významný vliv na předmět ochrany nebo celistvost evropsky významných lokalit nebo ptačích oblastí ležících na území v působnosti krajského úřadu a není požadováno zpracování vyhodnocení vlivů na životní prostředí ve zkráceném postupu pořizování.

O pořízení změny č. 1 územního plánu Dražice a jejím obsahu rozhodlo zastupitelstvo obce na 10. jednání dne 31. 8. 2023.

Zahájení řízení o změně č. 1 bylo zveřejněno na úřední desce obce a pořizovatele dne 30. 5. 2024. Veřejné projednání s výkladem projektanta se konalo dne 10. 7. 2024 od 15:00 hodin v KD Dražice. Návrh byl vystaven k veřejnému nahlédnutí od 30. 5. 2024 do 17. 7. 2024. K projednávanému návrhu byla obdržena stanoviska dotčených orgánů (Ministerstva průmyslu a obchodu, Obvodního báňského úřadu, KÚ JčK – odboru životního prostředí, zemědělství a lesnictví – ochrana ZPF, Krajské hygienické stanice, KÚ JčK – odboru dopravy, MěÚ Tábor – stavebního úřadu, MěÚ Tábor – odboru životního prostředí, Ministerstva obrany, Ministerstva vnitra, Obvodního báňského úřadu) a dvě námitky.

Vyhodnocení podaných stanovisek včetně dohodovacích jednání je součástí odůvodnění změny č. 1 územního plánu. Vyhodnocení námitek viz textová část odůvodnění změny č. 1 ÚP.

Dne 1. 7. 2024 nabyl plné účinnosti zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon") a vyhláška č. 157/2024 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu.

Podle § 323 nového stavebního zákona se celé pořizování změny č. 1 ÚP Dražice dokončí podle předchozích právních předpisů, tj. změna bude dále pořizována zkráceným postupem podle § 55a a násl. zák. č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, a vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti.

Usnesením zastupitelstva obce ze dne 28. 11. 2024 byl určen zastupitelem pro spolupráci s pořizovatelem při zpracování změny ÚP starosta obce Mgr. Lubomír Smažík.

Dokumentace byla upravena na základě výsledků veřejného projednání a dána do souladu s nadřazenou územně plánovací dokumentací (Aktualizace 4b ZÚR, která nabyla účinnosti 9. 10. 2025).

Návrh změny byl následně posouzen Krajským úřadem JČ, jako nadřízeným orgánem územního plánování z hlediska zajištění koordinace využívání území s ohledem na širší územní vztahy. Jeho kladné stanovisko bylo vydáno 15. 6. 2026.

V průběhu řízení o vydání územního plánu byly podány námitky a stanoviska, jejichž vyhodnocení si vyžádalo podstatnou úpravu dokumentace. Vypořádání námitek je součástí kap. 18) odůvodnění územního plánu. V souladu s § 53 odst. 2 bylo k těmto úpravám požádáno o stanovisko podle § 45 písm. i) zákona o ochraně přírody a krajiny. Kladné stanovisko orgánu ochrany životního prostředí, se závěrem že není k úpravám požadováno vyhodnocení vlivu územního plánu na udržitelný rozvoj území, pořizovatel obdržel dne 24. 7. 2026.

V rozsahu úprav po veřejném jednání byl návrh územního plánu projednán na opakovaném veřejném jednání, které se uskutečnilo dne 14. 9. 2026 od 15:00 hod. v zasedací místnosti OÚ Drhovice. Návrh změny společně s veřejnou vyhláškou byl vystaven k veřejnému nahlédnutí od 11. 8. 2026 do 21. 9. 2026 na OÚ v Dražicích, u pořizovatele a na internetové úřední desce města Tábora a obce Dražice. V průběhu řízení nebyla podána žádná námitka, ani připomínka. V řádném termínu uplatnily svá souhlasná stanoviska KÚ JčK – odbor životního prostředí, zemědělství a lesnictví, oddělení ekologie krajiny, vodního hospodářství a NATURA 2000 a nadřízený orgán územního plánování.

Návrhu územního plánu byl předložen zastupitelstvu obce k vydání.

17. Vyhodnocení souladu s uplatněnými stanovisky

Dotčený orgán/ č.j.	**Doručeno**	**Obsah stanoviska** (kráceno pořizovatelem)	**Způsob vypořádání** **Pokyny pro úpravu dokumentace změny**
Obvodní báňský úřad pro území krajů Plzeňského a Jihočeského Č.j. SBS 25949/2024/OBÚ-06	4. 6. 2024	OBÚ přezkoumal předložený návrh změny územního plánu a vyhodnotil jeho vliv na ochranu a využití nerostného bohatství. Podle zákona č. 44/1988 Sb. (horní zákon) vydává ke změně č.1 územního plánu Dražice souhlasné stanovisko.	Souhlasné stanovisko, bez požadavků na změny v dokumentaci.
Ministerstvo průmyslu a obchodu Č.j. MPO 51521/2024	12. 6. 2024	S návrhem Změny č.1 ÚP Dražice souhlasíme. Ve správním území obce se nenacházejí žádné dobývací prostory, ložiska nerostů, prognózní zdroje vyhrazených nerostů ani chráněná ložisková území.	Souhlasné stanovisko, bez požadavků na změny v dokumentaci.
Sekce majetková Ministerstva obrany Č.j. MO 578531/2024-1322	17. 7. 2024	MO jako věcně a místně příslušné ve smyslu zákona o zajišťování obrany ČR**,** vydává stanovisko, ve kterém ve veřejném zájmu žádá o uvedení podmínky „veškeré stavby a zařízení v blízkosti stávající vojenské střelnice musí respektovat hlukové zatížení“ do výrokové části ÚPD k návrhu RI a o zapracování níže uvedených limitů MO uplatněných ve veřejném zájmu do části odůvodnění (vč. koordinačního výkresu) v souladu se skutečností a daty ÚAP. - Objekt důležitý pro obranu státu - LK TRA - Vzdušný prostor pro létání v malých a přízemních výškách - Koridor RR směrů - zájmové území pro nadzemní stavby - Koridor podzemních sítí - zájmové území pro podpovrchové stavby a veškeré zemní práce - „Celé správní území je zájmovým územím Ministerstva obrany z hlediska povolování vyjmenovaných druhů staveb" … Za předpokladu správného zapracování požadované podmínky k RI, limitů a zájmů MO v textové i grafické části v souladu s tímto stanoviskem, nemáme dalších připomínek k předložené UPD a s návrhem Změny č. 1 Územního plánu Dražice souhlasíme.	Souhlasné stanovisko s podmínkami. **Do návrhu změny č. 1 – odůvodnění – nová kap. „Zvláštní zájmy Ministerstva obrany“ bude zapracováno upozornění na limity MO v území**. **Limity a zájmy MO z ÚAP budou dále promítnuty do koordinačního výkresu včetně úplného znění po změně č. 1.** Podmínka pro návrhovou plochu RI se týká zastavitelné plochy Z.48, která bude na základě vyhodnocení stanovisek DO z veřejného projednání vypuštěna.

Dotčený orgán/ č.j.	**Doručeno**	**Obsah stanoviska** (kráceno pořizovatelem)	**Způsob vypořádání** **Pokyny pro úpravu dokumentace změny**
Ministerstvo životního prostředí Č.j. MZP/2024/210/2022	15. 7. 2024	Vzhledem k faktu, že změnou č. 1 územního plánu Dražice nejsou dotčeny předměty ochrany nerostného bohatství, neuplatňuje Ministerstvo životního prostředí, odbor výkonu státní správy I, k předloženému návrhu změny žádné požadavky z hlediska ochrany a využití nerostného bohatství.	Souhlasné stanovisko, bez požadavků na změny v dokumentaci.
Krajský úřad – JčK – odbor životního prostředí, zemědělství a lesnictví, oddělení ochrany přírody, ZPF, SEA a CITES č.j. KUJCK 81447/2024	1. 7. 2024	Krajský úřad – Jihočeský kraj, odbor životního prostředí, zemědělství a lesnictví, posoudil předloženou dokumentaci a v souladu s ust. § 5 odst. 2 zákona uplatňuje, **nesouhlasné stanovisko** k návrhovým plochám Z.6 (SV), Z.32 (BV), Z.35 (BV), Z.36 (BV), Z.37 (TO), Z.39 (BV, DS), Z.40 (BV) a dále **souhlasné stanovisko** k návrhovým plochám Z.33 (BV), Z.34 (BV), Z.38 (RI), K1 návrhu změny č. 1 územního plánu Dražice. Krajský úřad požaduje doplnit vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond u následujících lokalit: Z.5 (BV), Z.11 (BV), Z.14 (BV), Z.19 (SV), Z.22 (SV), Z.26 (BV), Z.46 (DS).	**Bude doplněno vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond u lokalit: Z.5 (BV), Z.11 (BV), Z.14 (BV), Z.19 (SV), Z.22 (SV), Z.26 (BV), Z.46 (DS)**. **Plochy Z.32, Z.35, Z.36 a Z.40 budou z návrhu k opakovanému veřejnému projednání vypuštěny.** Na základě dohody ze dne 18. 9. 2024 a schůzky (projektant, určený zastupitel, pořizovatel) ze dne 5. 2. 2026 : - **plocha Z.6 bude upravena do velikosti cca plochy dle stávajícího ÚP, plocha pro sport bude ponechána, plocha rezervy pro ZŠ bude dána do plochy SV.** Orgán ochrany ZPF požadoval v případě navýšení zastavitelných ploch kompenzaci zmenšením stávajících ploch v platném územním plánu. Dle projednání v zastupitelstvu obce Dražice nebudou zastavitelné plochy v platném ÚPD měněny (nesouhlas s redukcí ploch). - **plocha Z.39 bude z návrhu k opakovanému veřejnému jednání vypuštěna**. - **plocha Z.37 (skládka bioodpadu) bude v návrhu k opakovanému veřejnému jednání ponechána a odůvodněna potřeba záměru z pohledu obce.**

Dotčený orgán/ č.j.	**Doručeno**	**Obsah stanoviska** (kráceno pořizovatelem)	**Způsob vypořádání** **Pokyny pro úpravu dokumentace změny**
Krajská hygienická stanice Jihočeského kraje Č.j. KHSJC 19051/2024/HOK JH-TA	16.7.2024	S návrhem změny č. 1 územního plánu Dražice se souhlasí za podmínky: Návrh musí řešit střety využití navrhovaných a stávajících ploch, zejména s hlukovým zatížením území od stávajících, případně navrhovaných zdrojů hluku (**Z.32 - 40 BV, Z.41 DS).** Odůvodnění: V případě, že je v platné územně plánovací dokumentaci uveden záměr, u kterého lze důvodně předpokládat, že bude po uvedení do provozu zdrojem hluku nebo vibrací, zejména z provozu na pozemních komunikacích nebo železničních drahách, nelze ke stavbě, která by mohla být tímto hlukem či vibracemi dotčena, vydat kladné stanovisko orgánu ochrany veřejného zdraví, aniž by u ní byla přijata opatření k ochraně před hlukem nebo vibracemi.	Souhlasné stanovisko s podmínkami. **V odůvodnění návrhu změny ÚP, u ploch Z.33, Z.34 (BV) bude doplněno, že v dokumentaci k povolení staveb musí být řešen střet využití navrhovaných a stávajících ploch, zejména s hlukovým zatížením území od stávajících, případně navrhovaných zdrojů hluku** (plochy BV Z.32, Z.35, Z.36, Z.39 a Z.40, budou z návrhu k opakovanému veřejnému jednání vypuštěny, plocha Z.41 DS je již ve stávajícím územním plánu, není ve změně č. 1 měněna).
MěÚ Tábor Odbor životního prostředí Č.j. S-META 32762/2024/OŽP	11. 7. 2024	Ochrana přírody a krajiny 1) Nesouhlasíme s vymezením ploch Z.32 a Z.38 2) Nesouhlasíme s vymezením plochy Z.48 3) Nesouhlasíme s vymezením koridoru CNU.2 4) Nesouhlasíme s rozšířením plochy RI (stav) na pozemky č. parc. 1862/4, 1862/3 a 2080/10 v k.ú. Dražice u Tábora 5) Nesouhlasíme s vymezením plochy pro umístění malé vodní elektrárny na pozemku č. parc. 2077 v k.ú. Dražice u Tábora 6) Nesouhlasíme s vymezením plochy Z.40 ad 1) Vymezení zastavitelných ploch (BV a RI) v prostoru stávající funkční skladebné části územního systému ekologické stability (lokální biokoridor) a významného krajinného prvku podle ustanovení § 3 odst. 1 písm. b) zákona (údolní niva), je v příkrém rozporu s principy zákonné územní ochrany uvedených prvků. Umístění zastavitelných ploch jednoznačně směřuje k zásadnímu oslabení či úplné likvidaci ekologicko-stabilizačních funkcí uvedených významných krajinných prvků ve smyslu ustanovení §4 odst. 2 zákona a současně představuje zcela nepřijatelné narušení	*Ochrany přírody a krajiny:* **Plochy Z.38, Z.32, Z.48, Z. 40, koridor CNU.2 a plocha pro malou vodní elektrárnu budou z návrhu k opakovanému veřejnému jednání vypuštěny (bod č. 1, 2, 3, 5, 6).** K bodu č. 4: Na základě dohody s ochranou přírody a krajiny ze dne 18. 9. 2024 bude v návrhu změny k opakovanému veřejnému projednání ponecháno rozšířením plochy RI (stav) v blízkosti řeky Lužnice.

Dotčený orgán/ č.j.	Doručeno	**Obsah stanoviska** (kráceno pořizovatelem)	**Způsob vypořádání** **Pokyny pro úpravu dokumentace změny**
		územní celistvosti ÚSES, přičemž právě spojitost jednotlivých skladebných součástí je základním předpokladem funkčnosti tohoto systému. ad 2) Vymezení plochy individuální rekreace ve volné krajině popírá zásady ochrany nezastavěného území a je též v konfliktu s ochranou interakčního prvku. Z textu odůvodnění změny územního plánu vyplývá, že důvodem pro vymezení plochy je stávající existence neoprávněných rekreačních staveb a rekreační využívání pozemku. Tuto skutečnost v žádném případě nelze považovat za legitimní argument pro vymezení zastavitelné plochy, převažující nad výše uvedenými, zákonem chráněnými zájmy, jak mj. potvrzuje konstantní i recentní judikatura správních soudů (blíže např. rozsudek KS Praha ze dne 12. 9. 2023,. č. j. 43 A 101/2022-83). ad 3) Koridor je vymezen v prostoru významných krajinných prvků *ex lege* (les, údolní niva, vodní tok) a v ploše skladebné části ÚSES (lokální biocentrum). Předkládaná změna mj. umožňuje „*umístnění obslužných staveb pro údržbu (sklad nářadí apod.)".* Toto navrhované využití není v souladu s principy ochrany nezastavěného území a zakládá možný konflikt s ochranou významných krajinných prvků. ad 4) Jedná se o parcely vzniklé oddělením z rozsáhlého lesního pozemku, navazujícího severně na individuální rekreační zástavbu při pravém břehu řeky Lužnice. Vzhledem ke skutečnosti, že téměř celý prostor nivy řeky Lužnice ve správním území ORP Tábor je výrazně zatížen využíváním k individuální rekreaci a tlak na toto využití se neustále stupňuje, vytváří navržené řešení (bez ohledu na malý plošný rozsah a namítanou marginalitu) nebezpečný precedent, směřující k významnému oslabení ochrany zákonem chráněných zájmů. ad 5) Umístění malé vodní elektrárny (MVE) je v rozporu s ochranou významných krajinných prvků (les, údolní niva, vodní tok) a ochranou ÚSES	

Dotčený orgán/ č.j.	Doručeno	**Obsah stanoviska** (kráceno pořizovatelem)	**Způsob vypořádání** **Pokyny pro úpravu dokumentace změny**
		(regionální biokoridor, lokální biocentrum) a současně představuje gradaci nežádoucího využívání citlivého území řeky Lužnice a jejího bezprostředního okolí, mj. též ve vztahu ke zvláště chráněným územím a evropsky významným lokalitám „Lužnice a Nežárka" a „Údolí Lužnice a Vlásenického potoka". ad 6) Plocha je vymezena v prostoru nivy a „prameniště" drobného vodního toku - bezejmenného pravostranného přítoku Vlásenického potoka IDVT 10280705. Návrh představuje konflikt s ochranou významných krajinných prvků, včetně potenciálních negativních dopadů na vodní režim lokality. Kontakt s rozvojovou lokalitou, zastavěným územím a dobrou přístupnost plochy nelze považovat za relevantní důvody pro významný zásah do zákonem chráněných zájmů. **Lesní hospodářství** Z hlediska zájmů chráněných lesním zákonem, žádné námitky ani připomínky **Vodní hospodářství** Z hlediska zájmů chráněných zákonem č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů a zákona č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu (zákon o vodovodech a kanalizacích), ve znění pozdějších předpisů, tímto **uplatňuje** vodoprávní úřad své stanovisko návrhu zadání změny č. 1 Územního plánu Dražice: - Z32 a Z 38, pozemky 1288/9 a 1288/11 - na část pozemků zasahuje aktivní zóna záplavového území, v aktivní zóně nebude vymezeno zastavitelné území, nelze zde umisťovat stavby a nesmí zde být prováděny ani terénní úpravy zhoršující odtokové poměry, zřizovat živé ploty a podobné překážky	*Vodní hospodářství:* Plochy Z32 a Z 38 budou z dalšího projednávání vypuštěny. Pozemky parc.č. 1288/9 a 1288/11 jsou v návrhu změny určeny jako zastavěné území, nově pro bydlení venkovské s ochran. režimem - BV.o. (v platném ÚP plocha rekreace a plocha soukromé zeleně). **V návrhu změny pro opakované veřejné projednání bude plocha BV.o zmenšena a vymezena mimo aktivní záplav. zónu.**

Dotčený orgán/ č.j.	**Doručeno**	**Obsah stanoviska** (kráceno pořizovatelem)	**Způsob vypořádání** **Pokyny pro úpravu dokumentace změny**
Ministerstvo vnitra Č.j. MV-94533-5/OSM-2018	17. 7. 2024	K návrhu změny č. 1 Územního plánu Dražice neuplatňujeme žádné námitky ani připomínky.	Souhlasné stanovisko, bez požadavků na změny v dokumentaci.
MěÚ Tábor – stavební úřad, památková péče	18. 7. 2024	Z hlediska státní památkové péče Městský úřad Tábor, stavební úřad, uplatňuje k návrhu změny č. 1 ÚP Dražice následující připomínky: Městský úřad Tábor, stavební úřad, zásadně **nesouhlasí** s vyloučením textů: V kapitole 2.2 Hodnoty kulturní „ *Bezprostřední okolí kostela (kostelní návrší) je coby hodnota sídla definováno navrženou hranicí jako nezastavitelné území (hodnota území kostelní návrší). Hranice nezastavitelného území je vymezena v grafické části ÚP (hlavní výkres)* ". Kap. 10 vymezení plocha koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření „*Územní rezerva R 14 byla vymezena výhradně pro možnost budoucího rozšíření ploch veřejné zeleně (rekreační zázemí sídla) v bezprostředním sousedství kulturní památky a jejím smyslem je zamezení dalšímu rozvoji individuální rekreační či obytné zástavby v této ploše*“.	Na základě částečné dohody ze dne 18. 9. 2024: - **bude odůvodněna změna koncepce v případě zahrádkářské osady v blízkosti kostela tak, aby byly zachovány stávající prostorové regulativy, které budou doplněny o max. výměru pozemku pro hl. stavby pro tuto konkrétní lokalitu** Na základě schůzky (projektant, určený zastupitel, pořizovatel) ze dne 5. 2. 2026 - **bude zohledněno stanovisko stavebního úřadu, vymezena plocha veřejné zeleně, která vizuálně ochrání jak samotnou památku, tak její prostředí - zmenšena plocha Z. 33.** - **zastavitelná plocha bydlení (Z.26) bude vymezena se zohledněním stavu v KN a využitelnosti ploch.** - **Vymezení ploch bude odůvodněno.**
Krajský úřad – JčK – odbor dopravy a silničního hospodářství č.j. KUJCK 75533/2024	19. 6. 2024	Krajský úřad - Jihočeský kraj, odbor dopravy a silničního hospodářství jako dotčený orgán státní správy vydává tímto podle ust. § 55b odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění k návrhu změny č. 1 územního plánu Dražice stanovisko, a to ve smyslu požadavku, aby bylo územním plánem výslovně stanoveno v rámci stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, že ve všech plochách s rozdílným způsobem využití jsou přípustné směrové či výškové úpravy trasy silnic a homogenizace jejich šířky prováděné v rámci oprav a úprav silnic II. a III. tříd.	Souhlasné stanovisko s podmínkami. **U všech ploch s rozdílným způsobem využití bude doplněno, že jsou přípustné směrové či výškové úpravy trasy silnic a homogenizace jejich šířky prováděné v rámci oprav a úprav silnic II. a III. tříd.**

Vyhodnocení stanovisek dotčených orgánů a nadřízeného orgánu k opakovanému veřejnému jednání o návrhu změny č. 1 ÚP Dražice

Stanoviska dotčených orgánů a nadřízeného orgánu ÚP

Dotčený orgán/ č.j.	**Doručeno** (lhůta pro podání stanoviska je stanovena do 21. 9. 2026)	**Obsah stanoviska** (kráceno pořizovatelem, celé znění je součástí spisu S-META 1474/2023 OR/EHav)	**Způsob vypořádání** **Pokyny pro úpravu dokumentace změny**
Krajský úřad – JčK – odbor životního prostředí, zemědělství a lesnictví, oddělení ekologie krajiny, vodního hospodářství a NATURA 2000 č.j. KUJCK 113944/2026	15. 9. 2026	[1] - *Stanovisko dle § 45i zákona o ochraně přírody a krajiny* Krajský úřad jako příslušný správní orgán podle ustanovení § 67 odst. 1 písm. g) zákona č. 129/2000 Sb., o krajích (krajské zřízení), ve znění pozdějších předpisů, a dále dle ustanovení § 77a odst. 4 písm. o) zákona o ochraně přírody a krajiny, v návaznosti na oznámení doručené dne 11. 8. 2026 a s odkazem na ustanovení § 322 odst. 4 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, (dále jen „nový stavební zákon"), vydává v souladu s ustanovením § 45i odst. 1 zákona o ochraně přírody a krajiny a na základě předložených podkladů k danému návrhu změny č. 1 ÚP toto stanovisko: Souhlasí s návrhem změny č. 1 územního plánu Dražice pro opakované veřejné projednání. Uvedený návrh změny č. 1 územního plánu Dražice pro opakované veřejné projednání nemůže mít samostatně nebo ve spojení s jinými záměry nebo koncepcemi významný vliv na předměty ochrany nebo celistvost evropsky významných lokalit (dále jen „EVL") nebo ptačích oblastí (dále jen „PO") ležících na území v působnosti krajského úřadu. [2] - *Stanovisko z hlediska ostatních zájmů chráněných zákonem o ochraně přírody a krajiny:* Krajský úřad jako příslušný orgán podle ustanovení § 77a odst. 4 písm. z) zákona o ochraně přírody a krajiny, na základě předložených podkladů, v návaznosti na oznámení doručené dne 11. 8. 2026 a s odkazem na ustanovení § 322 odst. 4 nového stavebního zákona, vydává k danému návrhu změny č. 1 ÚP toto stanovisko: Souhlasí s návrhem změny č. 1 územního plánu Dražice pro opakované veřejné projednání. Z návrhu změny č. 1 územního plánu Dražice pro opakované veřejné projednání je možné se domnívat, že nedojde k dotčení či narušení	**Souhlasné stanovisko**.

Dotčený orgán/ č.j.	**Doručeno** (lhůta pro podání stanoviska je stanovena do 21. 9. 2026)	**Obsah stanoviska** (kráceno pořizovatelem, celé znění je součástí spisu S-META 1474/2023 OR/EHav)	**Způsob vypořádání** **Pokyny pro úpravu dokumentace změny**
		zájmů ochrany přírody v daném území, u nichž je k výkonu státní správy příslušný zdejší orgán ochrany přírody ve smyslu ustanovení § 77a zákona o ochraně přírody a krajiny, a proto k němu krajský úřad nemá žádné výhrady.	
Krajský úřad – JčK – odbor regionálního rozvoje a územního plánování č.j. KUJCK 116437/2026	21. 9. 2026	Krajský úřad konstatuje, že návrh Změny č. 1 Územního plánu Dražice ve změněných částech: - je v souladu s Politikou územního rozvoje ČR, v platném znění, - je v souladu s Územním rozvojovým plánem, v platném znění, - je v souladu se Zásadami územního rozvoje Jihočeského kraje, v platném znění, - nekoliduje z hlediska širších územních vztahů s územně plánovací dokumentací sousedních obcí, **Územní rozvojový plán** Změna č. 1a Územního rozvojového plánu nabyla účinnosti dne 18. 7. 2026. Nabytím účinnosti Změny č. 1a ÚRP se ÚRP stal závazným pro obsah navazující územně plánovací dokumentace, tzn. ZÚR, územních plánů, regulačních plánů, a pro rozhodování v území. Ve správním území obce Dražice ÚRP vymezuje záměr DS21 (Koridor kapacitní komunikace úsek (Plzeň)- D5-Nepomuk-Blatná – D4 (Nová Hospoda) - Písek-Vodňany – České Budějovice a úsek Písek-Tábor – D3-Pelhřimov-D1). Předložený návrh neobsahuje vyhodnocení s ÚRP. Přestože je návrh Změny č. 1 ÚP Dražice s ÚRP v souladu, vyhodnocení s touto nadřazenou dokumentací musí být v návrhu obsaženo. Krajský úřad požaduje doplnit vyhodnocení s touto nadřazenou územně plánovací dokumentací v části odůvodnění.	**Souhlasné stanovisko.** **Do odůvodnění bude doplněn soulad s ÚRP.**

Dotčený orgán/ č.j.	**Doručeno** (lhůta pro podání stanoviska je stanovena do 21. 9. 2026)	**Obsah stanoviska** (kráceno pořizovatelem, celé znění je součástí spisu S-META 1474/2023 OR/EHav)	**Způsob vypořádání** **Pokyny pro úpravu dokumentace změny**
Krajská hygienická stanice Jihočeského kraje Č.j KHSJC 26749/2026/2026/H0K JH-TA	22. 9. 2026 (stanovisko podané po lhůtě)	S návrhem změny č. 1 územního plánu Dražice pro opakované veřejné jednání předloženým orgánu ochrany veřejného zdraví dne 11. 8. 2026 žadatelem – Městský úřad Tábor, odbor rozvoje, Žižkovo náměstí 2/2, 390 01 Tábor, jako podkladem k vydání stanoviska se souhlasí.	**Souhlasné stanovisko.**
MěÚ Tábor Odbor životního prostředí č.j. METAB 62178/2026/OŽP/MMaš	23. 9. 2026 (stanovisko podané po lhůtě)	*Ochrana přírody a krajiny* Z hlediska zájmů chráněných zákonem č. 114/1992 Sb., v platném znění, souhlasíme s návrhem změny č. 1 územního plánu Dražice, ve znění předloženém k opakovanému veřejnému projednání. *Lesní hospodářství* Z hlediska zájmů chráněných lesním zákonem, nemá orgán státní správy lesů k návrhu změny č. 1 územního plánu Dražice, jak byl předložen k opakovanému veřejnému projednání, konanému dne 14. 9. 2026, žádné námitky ani připomínky. Tato změna se nijak negativně nedotýká pozemků určených k plnění funkcí lesa a neohrožuje plnění funkcí lesa v řešeném území. Orgán státní správy lesů pouze upozorňuje na změnu v rozsahu tzv. „ochranného pásma lesa", vyplývající z novely lesního zákona účinné od 1. 1. 2024. Podle aktuálního znění ustanovení § 14 odst. 2 lesního zákona, platného od 1. 1. 2024, je závazné stanovisko orgánu státní správy lesů třeba k dotčení pozemků do vzdálenosti 30 m od okraje lesa *Vodní hospodářství* k předloženému návrhu změny č. 1 územního plánu Dražice nemá státní vodoprávní úřad žádné připomínky. Upozornění: Nově navržená plocha K. 1 - naučný park bude v ochranném pásmu Vlásenického potoka, úpravy břehů a příp. záměry je nutné projednat se správcem toku (PVL).	**Souhlasné stanovisko.**
MěÚ Tábor Stavební úřad č.j. METAB 73147/2026/OŽP/MMaš	24. 9. 2026 (stanovisko podané po lhůtě)	Po posouzení z hlediska státní památkové péče Městský úřad Tábor, stavební úřad, uplatňuje k návrhu Změny č. 1 ÚP Dražice upravenému pro opakované veřejné projednání následující připomínku: Pro plochu Z.3a požadujeme zapracování podmínky umístění objektů ve východní polovině pozemku (parc.č 73/9 v k.ú. Dražice u Tábora).	**Souhlasné stanovisko.** Dotčené orgány mohly v souladu s § 55b zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších

Dotčený orgán/ č.j.	**Doručeno** (lhůta pro podání stanoviska je stanovena do 21. 9. 2026)	**Obsah stanoviska** (kráceno pořizovatelem, celé znění je součástí spisu S-META 1474/2023 OR/EHav)	**Způsob vypořádání** **Pokyny pro úpravu dokumentace změny**
		Jedná se o upřesňující podmínku pro situování zástavby ve vymezené zastavitelné ploše, jejímž cílem je zachování pohledových vazeb mezi kostelem sv. Jana Křtitele (rejstř. č. 22651/3-4783) a areálem fary (rejstř. č. 28554/3-4784).. Z hlediska ochrany kulturních hodnot nemáme k návrhu Změny č. 1 ÚP Dražíce upravenému po opakované veřejné projednání, nad rámec výše uvedeného, další zásadní připomínky.	předpisů, uplatnit do 7 dnů ode dne veřejného projednání svá stanoviska tj. do 21. 9. 2026. K později uplatněným stanoviskům se dle stavebního zákona nepřihlíží tzn. že požadavek na zapracování podmínky k umisťování objektů ve východní části parc.č. 73/9, k.ú. Dražice u Tábora, nebude zapracován do návrhu změny č. 1 ÚP Dražice. V textové části návrhu změny je u plochy Z.3a (parc.č. 73/9, k.ú. Dražice u Tábora) již uvedena podmínka zachování průhledu na kostel.

18. Rozhodnutí o námitkách včetně samostatného odůvodnění

Číslo/ dotčený vlastník, oprávněný investor/ č. j. / datum doručení Podstata námitky (kráceno pořizovatelem)	**Návrh rozhodnutí o námitce** Pokyny pro úpravu dokumentace změny
1. Jihočeský vodárenský svaz/ oprávněný investor/ č. j. 2024/1348/ 1. 7 2024 V zájmovém území návrhu změny č. 1 ÚP Dražice se nachází zařízení ve vlastnictví a provozování Jihočeského vodárenského svazu (dále JVS), tj. dálkový vodovodní řad VDJ Všechov – VDJ Hodušín z litinového a polyetylenového potrubí průměru 350 a 300 mm. V trase dálkového vodovodního řadu a jeho ochranném pásmu se nachází tyto plochy navrhované ve změně č. 1 ÚP Dražice: Z.38- RI-rekreace individuální Z.46 - DS.m-Doprava silniční – místní komunikace Jihočeský vodárenský svaz nesouhlasí s předloženým návrhem změny č. 1 ÚP Dražíce, konkrétně s řešením plochy Z.38, která se dotýká výše uvedeného zařízení ve vlastnictví a provozování Jihočeského vodárenského svazu. Navrhovaný rozsah a využití těchto ploch by znemožnil zachování trvalého přístupu k těmto zařízením potřebného pro údržbu, opravy a stavební úpravy těchto zařízení. Požadujeme předložit k odsouhlasení přepracovaný návrh změny č. 1 ÚP Dražice, který bude respektovat níže uvedené podmínky pro ochranu zařízení JVS. Z důvodu zachování trvalého přístupu k tomuto vodovodu pro údržbu a opravy vodovodu prováděné těžkou technikou požadujeme tyto plochy řešit tak, aby byly dodrženy základní technické požadavky na ochranu zařízení JVS. Požadujeme v ploše manipulačního pruhu navrhnout takové volně přístupné plochy, které nebudou v rozporu s výše uvedenými požadavky na ochranu zařízení JVS a v textové části ÚP stanovit specifické podmínky v těchto manipulačních pruzích tak, aby reflektovaly výše uvedené technické požadavky. Vhodnými plochami mohou být např. plochy veřejných prostranství, plochy zeleně bez stromů a keřů apod.	**Námitce se vyhovuje** **Odůvodnění:** Na základě vyhodnocení stanovisek k veřejnému projednání, bude lokalita č. 38 z návrhu změny č. 1 pro opakované projednání vypuštěna. Konkrétní řešení území (plochy zeleně bez stromů a keřů) je nad podrobnost danou územním plánem, který se zpracovává v měřítku 1: 5000.

Číslo/ dotčený vlastník, oprávněný investor/ č. j. / datum doručení Podstata námitky (kráceno pořizovatelem)	**Návrh rozhodnutí o námitce** Pokyny pro úpravu dokumentace změny
2. p. Jaroslav Soldát, Dražice/ 15. 7. 2024 Požadavek na zařazení celého pozemku parc. č. 1571/6, k. ú. Dražice do ploch SV – smíšené obytné venkovské (plocha Z.6)	**Námitce se nevyhovuje** **Odůvodnění:** Na základě vyhodnocení stanovisek dotčených orgánů k veřejnému projednání bude plocha Z.6 upravena a projednána při opakovaném veřejném jednání.

19. Vyhodnocení připomínek

Připomínky nebyly uplatněny.