

ZPRÁVA O UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU VITĚJOVICE ZA OBDOBÍ LET 2020 – 2024

Návrh k projednání

Pozn.: Konečný návrh bude upraven na základě uplatněných stanovisek a podnětů v rámci projednání zprávy.

duben 2025

**Zpracoval: Městský úřad Prachatice, odbor stavebně správní a památkové péče,
oddělení územního plánování**

Obsah

I. Úvod

II. Zpráva o uplatňování územního plánu

1. Vyhodnocení uplatňování územního plánu.....	3
2. Problémy k řešení v územním plánu vyplývající z územně analytických podkladů.....	11
3. Vyhodnocení souladu územního plánu s politikou územního rozvoje a nadřazenou územně plánovací dokumentací.....	13
4. Vyhodnocení vlivů uplatňování územního plánu na udržitelný rozvoj území z hlediska jejich možných nepředvídatelných dopadů, včetně potřeby opatření na jejich odvrácení, zmírnění nebo kompenzaci.....	14
5. Vyhodnocení potřeby pořízení změny územního plánu nebo nového územního plánu ...	19
6. Vyhodnocení podnětů na změnu územního plánu	23
7. Podnět na změnu nadřazené územně plánovací dokumentace nebo politiky územního rozvoje.....	23
III. Návrh zadání změny územního plánu .	23

I. Úvod

Územní plán Vitějovice (dále jen územní plán) byl vydán usnesením Zastupitelstva obce Vitějovice č. 96/2012 ze dne 20.12.2012 a nabyl účinnosti dne 15.01.2013. Projektantem územního plánu byla firma Projektový ateliér AD s.r.o., ing. arch. Jaroslav Daněk, České Budějovice, pořizovatelem byl na základě žádosti obce Městský úřad Prachatice, odbor stavebně správní a regionálního rozvoje. Územní plán byl doposud jednou změněn. Změna č.1 byla vydána usnesením Zastupitelstva obce Vitějovice č. 58 ze dne 03.08.2021 a nabyla účinnosti dne 19.08.2021.

Zpráva o uplatňování Územního plánu Vitějovice je zpracována podle § 107 zákona č.283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen stavební zákon) a § 9 a přílohy č.6 vyhlášky č.157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu.

II. Zpráva o uplatňování územního plánu

1. Vyhodnocení uplatňování územního plánu

1.1. Obecné legislativní a technické požadavky

Územní plán bude třeba zpracovat nad aktuální katastrální mapou v souladu s § 60 stavebního zákona.

Územní plán bude třeba zpracovat v jednotném standardu v souladu s § 59 stavebního zákona. Obsah a strukturu územního plánu bude třeba upravit dle přílohy č. 8 stavebního zákona.

1.2 Vymezení zastavěného území

Zastavěné území bylo územním plánem vymezeno k červnu dni 01.04.2018. S ohledem na neaktuální mapový podklad (katastrální mapu), který byl použit při zpracování územního plánu, bylo zjištěno, že hranice vymezeného zastavěného území zcela neodpovídá ustanovení § 116 odst.1 stavebního zákona. Hranice zastavěného území není v několika případech vedena po hranici parcel, resp. netvoří spojnici lomových bodů stávajících parcel nebo bodů na těchto hranicích. Dále bude nutné do zastavěného území převést již využitá zastavitelná plochy, např. část B13, B38. V souvislosti se změnou definice zastavěného území v novém stavebním zákonu (do zastavěného území se nově zahrnují i „další oplocené proluky mezi zastavěnými stavebními pozemky“) bude třeba prověřit a uvést zastavěného území do souladu s § 116 odst.2 stavebního zákona.

Závěr: V souvislosti s novým mapovým podkladem a využitím některých zastavitelných ploch bude třeba vymezení zastavěného území aktualizovat a uvést do souladu s § 116 odst.2 stavebního zákona.

1.3. Základní koncepce rozvoje území obce

1.3.1. Základní koncepce rozvoje území

Základní koncepce rozvoje území je založena zejména na rozvoji obytné funkce území. Územní plán předpokládá především rozvoj bydlení v rodinných domech formou intenzivnějšího využití a obnovy stávajícího domovního fondu a dále formou výstavby nových rodinných domů na vymezených zastavitelných plochách. Územním plánem jsou vymezeny tři nové plochy občanského vybavení OV 4, OV 12 a OV 20 a jedna nová plocha výroby a skladování VS 40. Stávající kapacity staveb a zařízení občanského vybavení jsou

pro další rozvoj obce dostačující, poptávka po pracovních příležitostech bude i nadále převážně uspokojována mimo území obce.

Závěr: Základní koncepci rozvoje území stanovenou v územním plánu lze považovat nadále za vyhovující a není třeba ji měnit.

1.3.2. Koncepce ochrany a rozvoje hodnot území

Územní plán vymezuje kulturní, urbanistické a architektonické, přírodní a civilizační hodnoty území. Za kulturní, urbanistické a architektonické hodnoty území je považováno území vesnické památkové zóny, nemovité kulturní památky, archeologické lokality, další památkově nechráněné drobné stavby v krajině (boží muka, křížky apod.), významné vyhlídkové body a místa jedinečných výhledů (např. zřícenina Osule) a místa významných událostí (pomník setkání armád z II.světové války, Pomník míru, pomník obětem I. světové války). Přírodními hodnotami jsou zejména EVL Zlatý potok, Přírodní památka U Piláta, lokality výskytu zvláště chráněných druhů rostlin a živočichů, dále pak obecně kulturní krajina a dochovaný krajinný ráz, významné krajinné prvky ze zákona, prvky územního systému ekologické stability a významné plochy zeleně (stromové aleje, břehové porosty, vzrostlá zeleň apod.). V roce 2023 byla vyhlášena nová Přírodní památka Zlatý potok v Pošumaví, která není v územním plánu zohledněna. Za civilizační hodnoty jsou považovány zejména dopravní technická infrastruktura území. Územní plán stanovuje pro hodnoty území obecné podmínky jejich ochrany, které jsou kvalifikovaným podkladem pro rozhodování o změnách v území ve stavebně správní praxi.

Závěr: Koncepci ochrany a rozvoje hodnot území stanovenou v územním plánu lze považovat nadále za vyhovující a není třeba ji měnit. Bude třeba doplnit nový limit využití území – Přírodní památku Zlatý potok v Pošumaví vyhlášenou v roce 2023.

1.4. Urbanistická koncepce

1.4.1. Urbanistická koncepce

Urbanistická koncepce územního plánu je založena na zachování relativní celistvosti a kompaktnosti jednotlivých sídelních útvarů při současném respektování určité uvolněnosti zástavby odpovídající venkovskému prostředí a celkovému měřítku stávající zástavby. Hlavní důraz je kladem na intenzivnější využití vnitřních rezerv zastavěného území a modernizaci stávajícího domovního fondu, zastavitelná území jsou pak vymezena především v návaznosti na zastavěná území nebo vyplňují volné proluky mezi stávající zástavbou tak, aby došlo k ucelení půdorysu sídla. Jedná se pouze o plochy pro bydlení v rodinných domech respektující venkovské prostředí a měřítko stávající zástavby, v rámci kterých je podpořena možnost zřizování prostorů pro nerušící občanské vybavení. Plochy výroby a skladování se považují za stabilizované, je vymezena pouze jedna menší plocha výroby a skladování VS 40, která doposud nebyla využita. Dalšími územně stabilizovanými plochami jsou plochy občanského vybavení, rekreace a veřejných prostranství. Tyto plochy jsou doplněny dvěma zastavitelnými plochami občanského vybavení OV12 a OV20 a několika novými plochami veřejných prostranství, které doposud také nebyly využity. U některých navržených ploch veřejných prostranství bude třeba prověřit potřebu jejich vymezení a reálnost využití s ohledem na majetkoprávní poměry v území.

Urbanizované území je členěno s ohledem na specifické podmínky a charakter území na jednotlivé plochy s rozdílným způsobem využití, konkrétně na

- plochy bydlení,
- plochy rekreace,
- plochy občanského vybavení,
- plochy výroby a skladování,

- plochy veřejných prostranství,
- plochy dopravní infrastruktury,
- plochy technické infrastruktury.

Pro každou plochu jsou stanoveny podmínky jejich využití včetně podmínek prostorového uspořádání. Tyto podmínky vycházejí z obecných cílů a úkolů územního plánování stanovených stavebním zákonem a požadavků na vymezení ploch stanovených ve vyhlášce č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu.

Organizaci těchto ploch včetně stanovených podmínek jejich využití lze v zásadě považovat nadále za vyhovující. Jsou naplněny současné požadavky na uspořádání území a dostatečně eliminovány střety vzájemně neslučitelných činností v území.

V souvislosti s převodem územního plánu do jednotného standardu bude třeba naplnit požadavky na grafické vyjádření těchto ploch stanovenými v příloze č.13 vyhlášky č.157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu této vyhlášky.

1.4.2. Vyhodnocení využití zastavěného území

Zastavěné území je pro účely bydlení (plochy B) využíváno intenzivně. V uplynulém období postupně pokračovala modernizace stávajícího domovního fondu, v několika případech byly využity volné parcely pro umístění nových objektů (např. pozemky KN č.34/2, 613/19, 1017/4, 876/6 v k.ú. Vitějovice). Přes tento trend lze stále v zastavěném území ještě najít několik možností pro vymezení nových stavebních pozemků pro rodinné domy. Jedná se většinou o volné proluky mezi stávající zástavbou nebo stávající zahrady, např. pozemky KN č. 24, 34/16, 34/17, 34/11 nebo 950/1 v k.ú. Vitějovice. Významné vnitřní rezervy poskytuje zastavěné území pro výrobu a skladování v rámci stávajícího areálu na severním okraji obce. Z občanské vybavenosti vnitřní rezervu poskytuje areál mateřské školky.

1.4.3. Vyhodnocení využití zastavitelných ploch a ploch přestaveb

Územní plán vymezuje celkem

- 29 zastavitelných ploch pro bydlení (plochy B1, B2, B3, B5, B6, B7, B8, B13, B14, B15, B16, B17, B18, B19, B21, B23, B24, B25, B27, B29, B30, B31, B32, B33, B36, B38, B42, B45 a B53) o celkové výměře 8,66 ha (včetně ploch veřejných prostranství),
- 3 zastavitelné plochy pro občanské vybavení OV4, OV12, OV20,
- 1 zastavitelnou plochu veřejného prostranství VP56,
- 1 zastavitelnou plochu pro výrobu a skladování VS40.

Doposud bylo využito 3,22 ha všech zastavitelných ploch, tj. 12,01% jejich celkové výměry. Všechny využití zastavitelné plochy byly plochami bydlení (13,11% z celkové výměry všech zastavitelných ploch bydlení).

Z uvedeného lze vyvozovat, že se doposud nenaplnilo očekávání předpokládaného rozvoje obce a zastavitelné plochy pro bydlení tak představují i nadále dostatečnou nabídku stavebních pozemků pro výstavbu rodinných domů. V rámci změny územního plánu bude žádoucí u některých z nich posoudit reálnost jejich využití a potřebu jejich vymezení, popř. přehodnotit jejich rozsah

Označení plochy	Druh plochy	Výměra (ha)	z toho využito		Pozn.
			abs.(ha)	%	
B1	Plocha bydlení	0,27	0,00	0,00	
B2	Plocha bydlení	0,21	0,00	0,00	
B3	Plocha bydlení	0,53	0,00	0,00	
OV4	Plocha občanského vybavení	0,07	0,00	0,00	
B5	Plocha bydlení vč. plochy veřejných prostranství	1,85	0,00	0,00	
B6	Plocha bydlení	0,33	0,00	0,00	
B7	Plocha bydlení	0,18	0,00	0,00	
B8	Plocha bydlení	0,17	0,00	0,00	
OV12	Plocha občanského vybavení	1,47	0,00	0,00	
B13	Plocha bydlení	0,23	0,17	74,00	2RD
B14	Plocha bydlení vč. plochy veřejných prostranství	0,70	0,00	0,00	
B15	Plocha bydlení vč. plochy veřejných prostranství	2,86	0,00	0,00	
B16	Plocha bydlení vč. plochy veřejných prostranství	0,95	0,00	0,00	
B17	Plocha bydlení	0,28	0,00	0,00	
B18	Plocha bydlení	0,07	0,00	0,00	
B19	Plocha bydlení	0,32	0,00	0,00	
OV20	Plocha občanského vybavení	0,53	0,00	0,00	
B21	Plocha bydlení	0,21	0,00	0,00	
B23	Plocha bydlení	0,14	0,14	100,00	
B24	Plocha bydlení	0,18	0,00	0,00	
B25	Plocha bydlení vč. plochy veřejných prostranství	3,10	0,32	10,32	1 RD
B27	Plocha bydlení	0,34	0,22	64,70	2 RD v realizaci
B29	Plocha bydlení vč. plochy veřejných prostranství	5,26	0,00	0,00	
B30	Plocha bydlení	0,37	0,00	0,00	
B31	Plocha bydlení	0,18	0,00	0,00	
B32	Plocha bydlení	0,53	0,00	0,00	
B33	Plocha bydlení	0,57	0,00	0,00	
B36	Plocha bydlení	0,18	0,00	0,00	
B38	Plocha bydlení	1,53	1,53	100,00	1RD
VS40	Plocha výroby a skladování	0,19	0,00	0,00	
B42	Plocha bydlení	0,76	0,00	0,00	
B45	Plocha bydlení	1,42	0,00	0,00	
B53	Plocha bydlení	0,84	0,84	100,0	1RD
	Plochy celkem	26,82	3,22	12,01	
	z toho plochy B včetně ploch VP	24,56	3,22	13,11	
	plochy OV	2,07	0,00	0,00	
	plochy VS	0,19	0,00	0,00	

Současně bude třeba s ohledem na majetkoprávní poměry v území prověřit potřebu vymezení navrhovaných ploch veřejných prostranství a reálnost jejich naplnění, např. na pozemcích KN č. 677 (střet s vodovodním řadem V1), 678/1 a 1378/3 (součást plochy B25), 926/1 (součást plochy B29), 647/17, 647/1 (součást plochy B14) apod.

1.4.5. Vyhodnocení ploch územních rezerv

Územní plán nevymezil žádné plochy územních rezerv.

1.4.6. Vyhodnocení systému sídelní zeleně

Systém sídelní zeleně tvoří především drobné stabilizované plochy veřejné zeleně v rámci ploch veřejných prostranství (VP) nebo soukromá zeleň ve formě zahrad u rodinných domů. Územní plán nenavrhuje žádnou plochu veřejné zeleně, umožňuje však její zřízení ve všech plochách s rozdílným způsobem využití. Nejčastěji se předpokládá její umístění v plochách veřejných prostranství, např. jako aleje podél komunikací, vodotečí apod. Systém sídelní zeleně lze považovat nadále za vyhovující.

Závěr: Urbanistickou koncepcí územního plánu včetně stanovených podmínek pro využití jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití považovat nadále v zásadě za vyhovující. Doposud nevyužité proluky v zastavěném území a zastavitelné plochy představují pro další období dostatečnou nabídku stavebních pozemků rodinných domů. U některých zastavitelných ploch bude žádoucí posoudit reálnost jejich využití a potřebu jejich vymezení. Dále bude třeba s ohledem na majetkové vztahy v území posoudit potřebu vymezení některých navrhovaných ploch veřejných prostranství, např. na pozemcích KN č. 677 (střet s vodovodním řadem V1), 678/1 a 1378/3 (součást plochy B25), 926/1 (součást plochy B29), 647/17, 647/1 (součást plochy B14) apod.

1.5. Vyhodnocení koncepce veřejné infrastruktury včetně podmínek pro její umístování

1.5.1. Koncepce dopravní infrastruktury

Územní plán považuje stávající silnice II. a III. třídy, místní a účelové komunikace v zásadě za územně stabilizované a svými parametry za vyhovující svému dopravnímu významu. Případné šířkové či směrové úpravy těchto komunikací jsou možné ve všech dotčených plochách s rozdílným způsobem využití.

V rozvojových plochách územní plán umožňuje zřízovat nové komunikace v normových parametrech. Místní komunikace jsou realizovány dle potřeby v souvislosti s postupující výstavbou. Doprava v klidu je řešena realizací parkovacích a garážovacích potřeb na vlastních pozemcích příslušných staveb.

1.5.2. Technická infrastruktura

Zásobování pitnou vodou je ve Vitějovicích zajištěno veřejným vodovodem, v místní části Osule a ostatní roztroušené zástavbě pak individuálními zdroji pitné vody. Územní plán uvažuje s rekonstrukcí vodojemu Klisov včetně zásobního vodovodního řadu (vymezeno jako veřejně prospěšná stavba V1). K rozvojovým plochám územní plán umožňuje vybudovat nové vodovodní řady.

Koncepce zásobování území požární vodou je založena na stávajících zdrojích požární vody, tj. veřejném vodovodu ve Vitějovicích a vodních tocích a plochách (požárních nádržích) v ostatním území. Nové zdroje požární vody se nenavrhují.

Odkanalizování a likvidace odpadních vod je ve Vitějovicích zajištěna gravitační jednotnou kanalizací zaústěnou na ČOV Hracholusky mimo zájmové území. Tento systém je považován i do budoucna za vyhovující. Územní plán umožňuje vybudovat k dosud nenapojeným objektům a k rozvojovým plochám nové kanalizační stoky. Je navrženo gravitační odvádění

odpadních vod s přečerpáváním z lokality v severní části obce (vymezeno jako veřejně prospěšná stavba K1). Dešťové vody budou i nadále odváděny stávajícím způsobem. Důraz je kladen na maximalizaci vsaku dešťových vod do půdy.

Koncepce zásobování elektrickou energií předpokládá pokrytí předpokládaného nárůstu spotřeby elektrické energie posílením distribuční soustavy formou rekonstrukcí stávajících trafostanic T1, T2, T4 a T7. Současně jsou navrženy nové trafostanice T5 a T6 včetně přeložky vedení VN na severovýchodním okraji obce. Tento záměr již byl realizován. Obec je plynofikována, nové plynovodní řady se umožňují vybudovat k doposud nenapojeným objektům nebo v rámci nové zástavby.

Územní plán dále umožňuje realizaci revitalizačních, protierozních a protipovodňových opatření v krajině, konkrétně navrhuje tři protipovodňová opatření – protipovodňovou hráz na jižním okraji obce, zatrubněný odpadní kanál na SV okraji obce a protipovodňové nádrže na JZ okraji obce. Tato opatření jsou vymezena jako veřejně prospěšná opatření PPO-1 až PPO-3. Doposud bylo realizováno pouze opatření PPO-3.

1.5.3. Občanské vybavení

Územní plán respektuje stávající plochy občanského vybavení (areál hřbitova, areál ZŠ a MŠ, domov seniorů, fotbalové hřiště atd.). Současně vymezuje tři nové plochy občanského vybavení (OV4, OV12, OV20), které nebyly doposud využity. S ohledem na majetkoprávní poměry bude třeba přehodnotit zázemí pro případný rozvoj sportovního areálu – fotbalového hřiště (plocha OV12). Zřizování zařízení občanského vybavení je dále podporováno v rámci výstavby soukromých obytných objektů.

1.5.4. Veřejná prostranství

Jako plochy veřejných prostranství jsou vymezeny pouze stávající veřejná prostranství. Zřizování nových veřejných prostranství je umožněno v rámci jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití, zejména ploch pro bydlení např. pro umístění ochranné či izolační zeleně podél komunikací či na přechodu zástavby do volné krajiny (plochy B14, B15, B16, B25, B29). Tuto koncepci je možné považovat i nadále za vyhovující. S ohledem na majetkoprávní vztahy v území bude třeba posoudit potřebu vymezení některých těchto navrhovaných ploch, např. na pozemcích KN č.677 (střet s vodovodním řadem V1), 678/1 a 1378/3 (součást plochy B25), 926/1 (součást plochy B29), 647/17, 647/1 (součást plochy B14) apod.

Závěr: Koncepci veřejné infrastruktury lze do budoucna nadále považovat za vyhovující a není třeba ji v zásadě měnit. Některé záměry technické infrastruktury a občanského vybavení nebyly doposud zrealizovány. S ohledem na majetkoprávní poměry bude třeba přehodnotit zázemí pro případný rozvoj sportovního areálu – fotbalového hřiště (plocha OV12) a některých navrhovaných ploch veřejných prostranství, např. na pozemcích KN č.677 (střet s vodovodním řadem V1), 678/1 a 1378/3 (součást plochy B25), 926/1 (součást plochy B29), 647/17, 647/1 (součást plochy B14) apod.

1.6. Vyhodnocení koncepce uspořádání krajiny včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochrana před povodněmi, rekreace, dobývání ložisek nerostných surovin apod.

1.6.1. Koncepce uspořádání krajiny

Koncepce uspořádání krajiny je založena na zemědělském a lesnickém využívání krajiny při respektování veřejného zájmu na ochranu přírody a krajiny a zemědělského půdního fondu. Podmínky využití nezastavěného území umožňují zalesňování pozemků, změny kultur zemědělské půdy, zřizování menších vodních ploch a umísťování nezbytných staveb dopravní a technické infrastruktury, pro myslivost a staveb pro zemědělskou činnost.

Nezastavěné území je územním plánem členěno na jednotlivé plochy s rozdílným způsobem využití, konkrétně na

- plochy zemědělské,
- plochy lesní,
- plochy smíšeného nezastavěného území,
- plochy přírodní,
- plochy vodní a vodohospodářské.

Pro každou plochu jsou stanoveny podmínky jejich využití včetně podmínek prostorového uspořádání. Tyto podmínky vycházejí z obecných cílů a úkolů územního plánování stanovených stavebním zákonem a požadavků na vymezení ploch stanovených ve vyhlášce č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu.

Organizaci těchto ploch včetně stanovených podmínek jejich využití lze v zásadě považovat nadále za vyhovující. Jsou naplněny současné požadavky na uspořádání území a dostatečně eliminovány střety vzájemně neslučitelných činností v území.

Označení ploch s rozdílným způsobem využití bude třeba uvést do souladu s vyhláškou č.157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu (např. plochy smíšeného nezastavěného území nahradit plochami smíšenými krajinnými, plochy těžby nerostů nahradit plochami těžby). V souvislosti s převodem územního plánu do jednotného standardu bude dále třeba naplnit požadavky na grafické vyjádření těchto ploch stanovenými v příloze č.13 této vyhlášky.

V územním plánu jsou v souladu s 122 odst.3 stavebního zákona uvedeny stavby a zařízení, jejichž umístění je vyloučeno v nezastavěném území. Bude třeba doplnit podmínky pro umísťování fotovoltaických a větrných elektráren v krajině.

1.6.2. Územní systém ekologické stability

Ve správním území obce Viějovice nejsou vymezeny prvky nadregionálního a regionálního ÚSES. Bude třeba aktualizovat místní ÚSES dle Plánu ÚSES pro ORP Prachatice (Geovision s.r.o. Plzeň, 2020). Současně vypustit interakční prvky. Územní podmínky stanovené pro rozhodování o změnách v území ÚSES lze pokládat i nadále za vyhovující.

1.6.3. Propustnost krajiny

Územní podmínky stanovené pro propustnost krajiny pro migrující velké savce i člověka lze považovat nadále za vyhovující. Územní plán umožňuje ve volné krajině umísťování účelových komunikací včetně pěších a cyklistických tras. Pro zachování propustnosti krajiny jsou stanoveny podmínky pro oplocování pozemků v nezastavěném území.

1.6.4. Protierozní opatření, ochrana před povodněmi

Územní plán umožňuje realizaci revitalizačních, protierozních a protipovodňových opatření v krajině.

Územní plán respektuje stanovené záplavové území Q₁₀₀ Zlatého potoka. Záplavové území zasahuje do zastavěného území a několika zastavitelných ploch (B24, B30, částečně OV12, OV20, B19 a B6), které tvoří proluky nebo doplňují urbanistický půdorys sídla. Pro změny stávajících staveb a nově navržené stavby jsou územním plánem stanoveny požadavky pro zajištění ochrany před povodněmi a současně aby nezhoršovaly průtokové poměry v profilu vodního toku.

Pro snížení povodňového rizika je územním plánem navržena protipovodňová hráz na jižním okraji obce (PPO-1) a zatrubněný odpadní kanál na SV okraji obce (PPO-2), které nebyly doposud realizovány. Jako ochrana před přívalovými dešti byly realizovány protipovodňové nádrže na JZ okraji obce (PPO-3).

Územní plán obecně umožňuje v celém správním území obce umisťovat dle potřeby protierozní opatření či opatření k zadržování vody v krajině, např. protierozní meze, plošná zatravnění odvodňovací příkopy apod. Konkrétně žádné z těchto opatření však nenavrhuje.

1.6.5. Rekreace

Koncepci rekreačního využití volné krajiny lze považovat nadále za dostatečnou. Územní plán nenavrhuje ve volné krajině žádné plochy pro individuální rekreaci (zahrádkářské kolonie, chatové osady apod.), vymezuje pouze jednu plochu v jihozápadní části zastavěného území sídla Vitějovice. Územní plán připouští pro případný rozvoj rekreačních pobytových aktivit využít stávající domovní fond. Dále jsou vytvořeny územní podmínky i pro lepší využití volné krajiny pro účely turismu a cestovního ruchu - územní plán obecně umožňuje např. umísťování nových pěších, turistických a cykloturistických tras apod.

1.6.6. Dobývání ložisek nerostných surovin

Územním plánem je respektováno ložisko stavebního kamene 9277600 Kralovice a poddolované území Vitějovice (GF P006331-GF P101169) jihozápadně od obce Vitějovice.

Závěr: Koncepci uspořádání krajiny lze považovat nadále v zásadě za vyhovující. Bude třeba aktualizovat místní ÚSES dle Plánu ÚSES pro ORP Prachatice (Geovision s.r.o. Plzeň, 2020). Bude třeba doplnit podmínky pro umísťování fotovoltaických a větrných elektráren v krajině.

1.7. Vyhodnocení vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací

Bude třeba aktualizovat vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření Územní plán vymezuje veřejně prospěšnou stavbu pro technickou infrastrukturu E1 – elektrické vedení VN 22kV a trafostanice T5 a T6 a veřejně prospěšné opatření PPO-3 – protipovodňové nádrže v JZ části obce Vitějovice, které již byly zrealizovány. Jako veřejně prospěšná opatření jsou dále vymezeny navržené lokální biokoridory. V souvislosti s aktualizací místního ÚSES bude třeba tyto prvky nově vymezit jako VPO.

Ke všem uvedeným stavbám a opatřením je možno uplatnit institut vyvlastnění. Stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a plocha pro asanaci nebyly územním plánem vymezeny.

Závěr: Bude třeba aktualizovat vymezené veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření. Potřeba vymezení dalších staveb nebyla zjištěna.

1.8. Vyhodnocení vymezení ploch, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie nebo vydáním regulačního plánu

Územní plán stanovil pro plochy bydlení B5, B15, B25 a B29 podmínku zpracování územní studie jako podklad pro rozhodování o změnách v území. Současně stanovil podmínky pro jejich pořízení a lhůtu pro vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti. Mezi hlavní cíle těchto studií patří zejména navrhnout v uvedených plochách podmínky pro umístění veřejné infrastruktury, veřejných prostranství, řešení odtoku a retenčních opatření dešťových vod, dělení či scelování pozemků (parcelace) apod.

Pro plochy B25 a B29 byla zpracována územní studie, která byla zapsána do Evidence územně plánovací činnosti dne 28.04.2020. Plocha zatím nebyla využita dle územní studií navrženého řešení.

V souladu se současnými metodickými výklady bude třeba aktualizovat (prodloužit) lhůtu pro pořízení studií.

Plochy, pro které je jako podmínka pro rozhodování stanoveno pořízení regulačního plánu, nejsou vymezeny. Potřeba vymezení takových ploch není stále potřeba.

Závěr: Využití zastavitelných ploch B5, B15, B25 a B29 je nadále potřeba podmínit zpracováním územních studií. Bude třeba aktualizovat (prodloužit) lhůtu pro jejich pořízení studií.

2. Problémy k řešení v územním plánu vyplývající z územně analytických podkladů

Z Územně analytických podkladů ORP Prachatice (aktualizace 2024) vyplývají následující problémy k řešení v územním plánu:

Označ	popis	stav	úroveň
Technické závady			
TZ/2	Komplexní pozemkové úpravy po účinnosti ÚP. Zohlednit komplexní pozemkové úpravy, které v obci proběhly.	STAV	M
TZ/3	Územní plán vč. úplných znění je zpracován nad neaktuálním mapovým podkladem. Pro tvorbu nového územního plánu nebo jeho změny použít aktuální katastrální mapu.	NOV Ý	M
Urbanistické závady (na základě odborného urbanistického rozboru v minulých letech, vlastního průzkumu a revizí ÚPD)			
UZ/1	Veřejně prospěšné stavby byly částečně realizovány. Prověřit možnost odstranění veřejně prospěšných staveb s ohledem na již zrealizované záměry (např. vodovod pod vrchem Brdová VPS č. V1).	NOV Ý	M
Dopravní závady			
DZ/1	Zvážit úpravu koridoru dopravní infrastruktury D35/6 (ZÚR JčK). Záměr kruhové křiž byl realizován.	NOV Ý	N

Označ	popis	stav	úroveň
Přírodní závady			
PZ/1	<i>Interakční prvky ÚSES ve výrokové části.</i> Odstranit interakční prvky systému ÚSES z výrokové části územního plánu. (Je možné vložit jako hodnotu v území).	NOV Ý	M
PZ/2	<i>Nenavazující ÚSES.</i> V dohodě s okolními obcemi a odborem ŽP upravit průběh ÚSES, dle: Plán ÚSES vypracovaný v rámci ORP Prachatice v r. 2020.	NOV Ý	M
Nevyvážený stav jednotlivých pilířů (viz kap. B.2.3)			
NP/1	<i>Erozní riziko orné půdy.</i> Navrhnout a prověřit opatření, která zajistí ochranu orné půdy proti erozním rizikům (např. zákaz scelování zemědělské půdy, návrhy na úpravy či doplnění mezí, způsoby hospodaření apod.)	STAV	M
NP/2	<i>Nedostatečná OV vč. MŠ v docházkové vzdálenosti.</i> Prověřit území z hlediska řešení ke zkvalitnění životních podmínek obyvatel (základní občanská infrastruktura, vymezení veřejných prostranství a systému sídelní zeleně apod.).	STAV	M
NP/3	<i>Zastavěné území v záplavovém území.</i> Prověřit možnost úpravy zastavěných území, případně zastavitelných ploch, které zasahují do záplavových území Q100 a QAZ.	STAV	M
NP/4	<i>Negativní bilance míry zastavěnosti a nadměrná míra plánovaného růstu.</i> Provést revizi zastavitelných ploch. Prověřit úpravy rozsahu a umístění zastavitelných ploch tak, aby docházelo k jejich zastavění.	NOV Ý	M
NP/5	<i>Nedostatečná individuální rekreace.</i> Navrhnout podmínky ke zlepšení využití území pro individuální rekreaci.	NOV Ý	M

3. Vyhodnocení souladu územního plánu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem

3.1. Vyhodnocení souladu s Politikou územního rozvoje ČR ve znění pozdějších aktualizací

Dle Politiky územního rozvoje ČR ve znění pozdějších aktualizací není území obce součástí žádné rozvojové oblasti či osy, specifické oblasti a ani žádných koridorů a ploch dopravní a technické infrastruktury a souvisejících rozvojových záměrů národního významu. V rámci změny územního plánu bude potřeba prověřit soulad územního plánu s aktuálními republikovými prioritami územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území stanovenými v Politice územního rozvoje ČR ve znění pozdějších aktualizací.

3.2 Vyhodnocení souladu s Územním rozvojovým plánem

Usnesením Vlády České republiky č.581 ze dne 28. srpna 2024 byl schválen první Územní rozvojový plán. Podle § 319 odst. 5 stavebního zákona není první územní rozvojový plán do doby vydání jeho změny závazný pro obsah navazující územně plánovací dokumentace. Vyhodnocování souladu územního plánu s územním rozvojovým plánem je tak zatím bezpředmětné.

3.3. Vyhodnocení souladu se Zásadami územního rozvoje Jihočeského kraje ve znění pozdějších aktualizací

Dle Zásad územního rozvoje Jihočeského kraje ve znění pozdějších aktualizací není území obce součástí žádné rozvojové oblasti, specifické oblasti, rozvojových ploch, koridorů a ploch technické infrastruktury, územního systému ekologické stability či územních rezerv nadmístního významu.

Území obce Vitějovice je součástí rozvojové osy nadmístního významu N-OS6-Prachaticko, územní plán není v rozporu se zásadami pro územně plánovací činnost a rozhodování v území stanovenými v ZÚR pro tuto rozvojovou osu.

Na území obce Vitějovice byl vymezen koridor do dopravní infrastrukturu D35/6 o šířce 100m za účelem realizace kruhové křižovatky na silnici II/145. Tento záměr byl již zrealizován.

V rámci změny územního plánu bude potřeba prověřit soulad územního plánu s aktuálními krajskými prioritami územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území, koncepcí ochrany a rozvoje hodnot území a zásadami pro činnost a rozhodování v území s cílovou charakteristikou krajiny s předpokládanou vyšší mírou urbanizace.

4. Vyhodnocení vlivů uplatňování územního plánu na udržitelný rozvoj území z hlediska jejich možných nepředvídatelných dopadů, včetně potřeby opatření na jejich odvrácení, zmírnění nebo kompenzaci

Základní koncepci rozvoje území obce stanovenou územním plánem, která je založena zejména na rozvoji obytné funkce formou bydlení v rodinných domech, lze považovat nadále za vyhovující a není třeba ji měnit. Rozvoj obytné funkce je umožněn intenzivnějším využitím a obnovou stávajícího domovního fondu a dále formou výstavby nových rodinných domů na vymezených zastavitelných plochách. Územním plánem jsou dále vymezeny tři nové plochy občanského vybavení a jedna plocha výroby a skladování. Stávající kapacity staveb a zařízení občanského vybavení jsou pro další rozvoj obce dostačující, poptávka po pracovních příležitostech bude i nadále převážně uspokojována mimo území obce.

Urbanistickou koncepcí územního plánu včetně stanovených podmínek pro využití jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití je možné nadále považovat v zásadě za vyhovující. Doposud nevyužitá proluka v zastavěném území a zastavitelné plochy představují pro další období dostatečnou nabídku stavebních pozemků rodinných domů. U některých zastavitelných ploch bude žádoucí posoudit reálnost jejich využití a potřebu jejich vymezení, popř. přehodnotit jejich rozsah. S ohledem na majetkoprávní vztahy bude dále třeba v území posoudit potřebu vymezení některých navrhovaných ploch veřejných prostranství, např. na pozemcích KN č. 677 (střet s vodovodním řadem V1), 678/1 a 1378/3 (součást plochy B25), 926/1 (součást plochy B29), 647/17, 647/1 (součást plochy B14) apod.

Koncepci veřejné infrastruktury a koncepci uspořádání krajiny lze do budoucna rovněž považovat za vyhovující a není třeba ji měnit. Bude třeba aktualizovat místní ÚSES dle Plánu ÚSES pro ORP Prachatice (Geovision s.r.o. Plzeň, 2020). Dále bude třeba doplnit podmínky pro umístění fotovoltaických a větrných elektráren v krajině.

Lze předpokládat, že uplatňování územního plánu nebude mít z výše uvedených důvodů i nadále negativní vliv na udržitelný rozvoj území a opatření k jejich odvrácení tak není nutno stanovovat.

5. Vyhodnocení potřeby pořízení změny územního plánu nebo nového územního plánu

Pořízení změny územního plánu je třeba zejména z těchto důvodů:

- 1) V uplynulém období se změnila legislativní a technické podmínky
 - a) Územní plán bude třeba zpracovat nad aktuální katastrální mapou v souladu s § 60 stavebního zákona.
 - b) Územní plán bude třeba zpracovat v jednotném standardu v souladu s § 59 stavebního zákona.
 - c) Obsah a strukturu územního plánu bude třeba upravit dle přílohy č. 8 stavebního zákona.
- 2) Bude třeba vyhodnotit nové podněty na změnu územního plánu. V této souvislosti bude žádoucí u některých zastavitelných ploch posoudit reálnost jejich využití a potřebu jejich vymezení.
- 3) Bude třeba upravit koncepci uspořádání krajiny, zejména aktualizovat místní ÚSES dle Plánu ÚSES pro ORP Prachatice (Geovision s.r.o. Plzeň, 2020) a stanovit podmínky pro umístění fotovoltaických a větrných elektráren v krajině.

6. Vyhodnocení podnětů na změny územního plánu

Zastupitelstvo obce na svém zasedání dne 27.3.2025 schválilo prověřit následující podněty na změnu územního plánu:

- změna využití pozemku p.č.647/2, resp. oddělené části pozemku p.č. 647/18 z plochy veřejného prostranství na plochu pro bydlení,
- změna využití pozemku p.č. 138/5 z plochy zemědělské na plochu pro bydlení,
- změna využití pozemků p.č. 738/14, 738/4 a 738/5 z plochy zemědělské na plochy výroby a skladování,
- změna využití pozemku p.č. 1028/10 z plochy zemědělské na plochu rekreační,
- změna využití části pozemku p.č. 686/1 z plochy zemědělské na plochu pro bydlení,
- změna využití části pozemku p.č. 878/11 z plochy zemědělské na plochu výroba a skladování,
- změna využití části pozemku p.č. 878/16 z plochy zemědělské na plochu pro bydlení,
- odstranění trasy plánovaného vodovodu na pozemku p.č. 677 a zmenšení ploch veřejných prostranství na části p.č. 678/1 a jejich změna na plochy pro bydlení,
- změna využití části pozemku p.č. 681/4 z plochy zemědělské na plochu pro bydlení (pozn. v současné době probíhá řízení o dělení pozemku na nové parcely p.č. 681/6 o výměře 1990m² a p.p.č 681/4 o výměře 2185 m²),
- změna využití části pozemku p.č. 681/3 z plochy zemědělské na plochu pro bydlení,
- změna využití části pozemku p.č. 613/34 z plochy zemědělské na plochu pro bydlení,
- snížení rozsahu plochy veřejného prostranství u pozemků p.č. 924/1 a 915/2 a jeho změnu na pozemek pro bydlení,
- změna využití části pozemků p.č. 613/36 a 613/26 z plochy občanské vybavenosti na plochy pro bydlení,
- změna využití části pozemku p.č. 599/8 z plochy zemědělské na plochu pro bydlení,
- snížení rozsahu plochy veřejného prostranství u pozemku p.č. 926/1 a jeho změnu na pozemek pro bydlení,

- změna využití pozemku p.č. 211/7 z plochy zemědělské na plochu pro bydlení.

7. Podnět na změnu nadřazené územně plánovací dokumentace nebo politiky územního rozvoje

Neuplatňuje se.

III. Návrh zadání změny č.2 územního plánu

a) vymezení řešeného území,

Řešeným územím je celé správní území obce Vitějovice.

b) popis obsahu navrhované změny územně plánovací dokumentace,

Obecné legislativní a technické požadavky

- Změna územního plánu bude zpracována nad aktuální katastrální mapou v souladu s § 60 stavebního zákona.
- Územní plán bude zpracován v jednotném standardu v souladu s § 59 stavebního zákona.
- Obsah a struktura územního plánu bude upravena dle přílohy č. 8 stavebního zákona.
- V návrhu změny územního plánu aktualizovat a respektovat limity využití území, např. doplnit Přírodní památku Zlatý potok v Pošumaví vyhlášenou v roce 2023.

Vymezení zastavěného území

- V souvislosti s novým mapovým podkladem a využitím některých zastavitelných ploch bude aktualizováno vymezení zastavěného území. Zastavěné území bude vymezeno v souladu s § 116 odst.2 stavebního zákona.

Urbanistická koncepce

- Provéřit reálnost využití a potřebu vymezení zastavitelných ploch, zejména pro bydlení a občanské vybavení.
- s ohledem na majetkoprávní vztahy v území posoudit potřebu vymezení některých navrhovaných ploch veřejných prostranství, např. na pozemcích KN č. 677 (střet s vodovodním řadem V1), 678/1 a 1378/3 (součást plochy B25), 926/1 (součást plochy B29), 647/17, 647/1 (součást plochy B14) apod.
- V rámci změny územního plánu budou prověřeny následující podněty:
 - změna využití pozemku p.č.647/2, resp. oddělené části pozemku p.č. 647/18 z plochy veřejného prostranství na plochu pro bydlení,
 - změna využití pozemku p.č. 138/5 z plochy zemědělské na plochu pro bydlení,
 - změna využití pozemků p.č. 738/14, 738/4 a 738/5 z plochy zemědělské na plochy výroby a skladování,
 - změna využití pozemku p.č. 1028/10 z plochy zemědělské na plochu rekreační,
 - změna využití části pozemku p.č. 686/1 z plochy zemědělské na plochu pro bydlení,
 - změna využití části pozemku p.č. 878/11 z plochy zemědělské na plochu výroba a skladování,
 - změna využití části pozemku p.č. 878/16 z plochy zemědělské na plochu pro bydlení,
 - odstranění trasy plánovaného vodovodu na pozemku p.č. 677 a zmenšení ploch veřejných prostranství na části p.č. 678/1 a jejich změna na plochy pro bydlení,

- změna využití části pozemku p.č. 681/4 z plochy zemědělské na plochu pro bydlení (pozn. v současné době probíhá řízení o dělení pozemku na nové parcely p.č. 681/6 o výměře 1990m² a p.p.č 681/4 o výměře 2185 m²),
- změna využití části pozemku p.č. 681/3 z plochy zemědělské na plochu pro bydlení,
- změna využití části pozemku p.č. 613/34 z plochy zemědělské na plochu pro bydlení,
- snížení rozsahu plochy veřejného prostranství u pozemků p.č. 924/1 a 915/2 a jeho změnu na pozemek pro bydlení,
- změna využití části pozemků p.č. 613/36 a 613/26 z plochy občanské vybavenosti na plochu pro bydlení,
- změna využití části pozemku p.č. 599/8 z plochy zemědělské na plochu pro bydlení,
- snížení rozsahu plochy veřejného prostranství u pozemku p.č. 926/1 a jeho změnu na pozemek pro bydlení,
- změna využití pozemku p.č. 211/7 z plochy zemědělské na plochu pro bydlení.

Koncepce veřejné infrastruktury

- Aktualizovat koncepci veřejné infrastruktury v souvislosti s již realizovanými záměry, např. nové vedení VN na severovýchodním okraji obce (E1) a protipovodňovým opatřením PPO-3.

Koncepce uspořádání krajiny

- Změna územního plánu stanoví podmínky pro umístování fotovoltaických a větrných elektráren v krajině.
- Bude aktualizován místní ÚSES dle Plánu ÚSES pro ORP Prachatice (Geovision s.r.o. Plzeň, 2020). Současně budou vypuštěny interakční prvky.

Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření

- Aktualizovat vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření (E1 a PPO-3 již byly realizovány).
- V souvislosti s aktualizací místního ÚSES vymežit nově navrhované lokální biokoridory a lokální biocentra jako veřejně prospěšná opatření.

Vyhodnocení vymezení ploch, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie nebo vydáním regulačního plánu

- V případě potřeby navrhnout pro nově navrhované zastavitelné plochy podmínku zpracování územní studie nebo regulačního plánu nebo uzavření plánovací smlouvy.
- U zastavitelných ploch B5, B15, B25 a B29, bude-li kladně prověřena potřeba jejich vymezení, aktualizovat (prodloužit) lhůtu pro pořízení územních studií.

Soulad územního plánu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem

- Změna územního plánu bude vypracována v souladu s aktuálně platnou Politikou územního rozvoje ČR a Zásadami územního rozvoje Jihočeského kraje.

c) popis účelu navrhované změny územně plánovací dokumentace

Účelem změny územního plánu bude zejména reálnější vymezení zastavitelných ploch odpovídající skutečným potřebám obce a uvedení územního plánu do souladu s podmínkami, které se od doby vydání územního plánu v území změnily.

d) požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů změny územně plánovací dokumentace na udržitelný rozvoj území

Ze zprávy o uplatňování Územního plánu Vitějovice za období let 2020-2024 vyplynulo, že základní koncepci rozvoje území obce, urbanistickou koncepci, koncepci veřejné infrastruktury a koncepci uspořádání krajiny lze nadále považovat za vyhovující a není třeba je zásadním způsobem měnit. Rozvoj obce je založen zejména na rozvoji obytné funkce formou bydlení v rodinných domech, a to formou intenzivnějšího využití a obnovou stávajícího domovního fondu a dále formou výstavby nových rodinných domů na nových zastavitelných plochách. Doposud nevyužité proluky v zastavěném území a zastavitelné plochy představují pro další období dostatečnou nabídku stavebních pozemků rodinných domů. Změnou územního plánu se navrhuje provést revize těchto ploch z hlediska reálnosti jejich využití a potřeby vymezení. Současně změna územního plánu prověří nové požadavky občanů na vymezení zastavitelných ploch. Územním plánem jsou vymezovány tři nové plochy občanského vybavení a jedna plocha výroby a skladování. Stávající kapacity staveb a zařízení občanského vybavení jsou pro další rozvoj obce dostačující, poptávka po pracovních příležitostech bude i nadále převážně uspokojována mimo území obce.

Změnou územního plánu bude aktualizován místní ÚSES dle Plánu ÚSES pro ORP Prachatice (Geovision s.r.o. Plzeň, 2020) a stanoveny podmínky pro umístění fotovoltaických a větrných elektráren v krajině.

Vyhodnocení předpokládaných vlivů na udržitelný rozvoj území (včetně posouzení vlivu na životní prostředí) bude zpracováno v souladu s §40 a přílohou č.4 stavebního zákona, pokud dotčený orgán ve svém stanovisku uplatní požadavek na posouzení vlivu změny územního plánu na životní prostředí a nevyloučí významný vliv na plochy NATURA 2000 (§89 odst.3 stavebního zákona).

e) Požadavky na uspořádání obsahu návrhu změny územního plánu a na uspořádání obsahu jejího odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení

- Návrh změny územního plánu bude zpracován v souladu se zákonem č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, a vyhláškami č.157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu, a č.146/2024 Sb., o požadavcích na výstavbu.
- Návrh změny územního plánu bude pro účely společného jednání a veřejného projednání, popř. pro opakované veřejné projednání, odevzdán v jednom tištěném vyhotovení a v digitální podobě ve formátu .doc Microsoft Word a .pdf Acrobat Reader na datovém nosiči.
- Konečný návrh (čistopis) bude odevzdán ve 4 tištěných vyhotoveních, úplné znění Územního plánu bude odevzdáno ve 3 tištěných vyhotoveních. Obě dokumentace budou dále odevzdány v digitální podobě na datovém nosiči v jednom následujících formátů:
 - Grafická část změny územního plánu bude zpracována v prostředí ArcGIS (výstupní formát *.shp a projekt *.mxd včetně metadat) nebo AutoCAD (výstupní formát *.dwg včetně popisu struktury dat) nebo Microstation (výstupní formát *.dgn včetně popisu struktury dat). Výstupní digitální soubory budou svoji strukturou respektovat datový model ÚAP JČ kraje.
 - Textová část bude zpracována v programu Microsoft Office (MS Word, MS Excel, MS Access).

Grafická a textová část bude současně odevzdána i ve formátu .pdf Acrobat Reader.