



ÚZEMNÍ PLÁN BRLOH

TEXTOVÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ

Červenec 2025

Pare číslo: **1**

v katastrálním území Jaronín, Jaronín-Kuklov, Brloh pod Kletí, Rojšín, Janské Údolí, Janské Údolí – Kovářov

Vydaný zastupitelstvem obce



.....
Ing. arch. Dominik Daněk

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI

Datum nabytí účinnosti:	
POŘIZOVATEL	SPRÁVNÍ ORGÁN, KTERÝ ÚP VYDAL
Obecní úřad Brloh Brloh 23, 382 06 Brloh osoba zajišťující splnění kvalifikačních požadavků: Ludmila Borovková	ZASTUPITELSTVO OBCE BRLOH Starosta obce: Tomáš Jungwirth
Razítko a podpis:	Razítko a podpis:

OBSAH

TEXTOVÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ	4
a) postup pořízení a zpracování územního plánu	4
b) vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území	5
c) soulad návrhu územního plánu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem	7
d) soulad návrhu územního plánu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území	12
e) soulad návrhu územního plánu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů	13
f) soulad návrhu územního plánu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů	13
g) zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí	13
h) stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 stavebního zákona	14
i) sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst. 5 zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly	14
j) vyhodnocení splnění požadavků zadání, popřípadě vyhodnocení souladu s body (1-5) uvedenými ve vyhl. 500/2006 Sb., v příloze 7 části II. bod b)	14
k) komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty	14
l) vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch	60
m) výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 stavebního zákona), s odůvodněním potřeby jejich vymezení	63
n) výčet prvků regulačního plánu, případně s odchylně stanovenými požadavky na výstavbu s odůvodněním jejich vymezení	64
o) vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkcí lesa	64
p) návrh rozhodnutí o uplatněných námitkách	100
q) vyhodnocení uplatněných připomínek	102
r) posouzení souladu územního plánu s jednotným standardem	102
s) údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části	107

TEXTOVÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ

a) postup pořízení a zpracování územního plánu

Územní plán Brloh (dále jen územní plán) byl projednán v souladu s příslušnými ustanoveními stavebního zákona (§§ 22, 47 – 54 stavebního zákona, ve znění pozdějších předpisů), §§ 171 – 174 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů. Obsah dokumentace je v souladu s přílohou č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů.

Řešené území územního plánu zahrnuje celé správní území obce Brloh je vymezeno v grafické části této územně plánovací dokumentace. Předkládaný návrh územního plánu je výsledkem procesu projednávání s Krajským úřadem Jihočeského kraje, dotčenými orgány, obcí, pro kterou se tento územní plán pořizoval, dotčenými obcemi, veřejností, správci sítí, ostatními orgány a organizacemi, kterých se řešení územního plánu dotýká. Reaguje tedy na stanoviska a připomínky z procesu projednávání.

O pořízení územního plánu rozhodlo Zastupitelstvo obce Brloh dne 22. 6. 2020, usnesením č. 2020/9. Důvodem pro pořízení tohoto územního plánu byl požadavek na novou územně plánovací dokumentaci, která bude zpracovaná v souladu s novou legislativou, prověří možnost využití navržených ploch s rozdílným způsobem využití v Územním plánu Brloh, včetně změn, vymezení nových zastavitelných ploch na základě žádosti obce a vlastníků pozemků a tím vytvoření předpokladů pro uspokojování potřeb obyvatel, stabilizaci trvale bydlících obyvatel za předpokladu nenarušení hodnot obce. Nový územní plán bude zpracován v souladu s nadřazenou územně plánovací dokumentací – APÚR České republiky a AZÚR Jihočeského kraje, v platném znění.

Krajský úřad jako příslušný úřad podle § 47 odst. 2 stavebního zákona ve svém stanovisku ze dne 9. 11. 2021 č.j.: KUJCK 124445/2021 k návrhu zadání uvedl, že **nepožaduje** zpracování vyhodnocení vlivů změny na životní prostředí. Územní plán Brloh negativně neovlivní soustavu NATURA 2000 a proto **nemůže** mít samostatně nebo ve spojení s jinými záměry významný negativní vliv na příznivý stav předmětu ochrany nebo celistvost evropsky významných lokalit a ptačích oblastí ležících na území v působnosti Krajského úřadu – Jihočeský kraj.

Agentura ochrany přírody a krajiny ČR Správa CHKO Blanský les jako orgán ochrany přírody a krajiny podle ustanovení §78 odst. 3 písm. j) zákona č. 114/1992 Sb. O ochraně přírody a krajiny v platném znění vydala dne 5. 11. 2021 stanovisko ve kterém sdělila, že územní plán Brloh je takového charakteru, že u něj „**lze zcela vyloučit významný vliv na ptačí oblasti a evropsky významné lokality**“. Z těchto důvodů není další posuzování záměru podle § 45i odst. 2 zákona ve vztahu k soustavě Natura 2000 nutné. Projednané zadání územního plánu bylo schváleno Zastupitelstvem obce Brloh dne 15. 12. 2021 usnesením č. 2021/15/9.

Projektantem územního plánu je Projektový ateliér AD, s.r.o., Ing. arch. Jaroslav Daněk.

Společné jednání o návrhu územního plánu, zpracovaného podle platných právních předpisů – stavební zákon a vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti (vyhláška), ve znění pozdějších předpisů s dotčenými orgány, krajským úřadem, sousedními obcemi, dotčenou obcí a ostatními účastníky jednání proběhlo v souladu s § 50 stavebního zákona dne 29. 9. 2022 na Obecním úřadu Brloh. V zákonné lhůtě byly doručeny stanoviska dotčených orgánů a připomínky k návrhu územního plánu, které byly ve spolupráci s určeným zastupitelem vyhodnoceny. Dne 26. 1. 2023 se konalo dohodovací jednání ke stanovisku dotčeného orgánu z hlediska ochrany přírody a krajiny – Správy CHKO Blanský les ze dne 25. 10. 2022, který požadoval v určitých částech dokumentaci návrhu územního plánu upravit. Bylo dohodnuto, že návrh dokumentace bude upraven ve smyslu zápisu z jednání. Následně se konalo dohodovací jednání ke stanovisku ze dne 24. 10. 2022, č.j. KUJCK 128520/2022, ve kterém dotčený orgán požadoval předložený návrh územního plánu Brloh z hlediska zájmů památkové péče v určitých částech přepracovat. Bylo dohodnuto, že dokumentace návrhu územního plánu bude upravena ve smyslu zápisu ze dne 22. 3. 2023. Následně byl dán pokyn projektantovi na úpravu dokumentace návrhu územního plánu před veřejným projednáním. Žádost o stanovisko ve smyslu § 50 odst. 7 stavebního zákona k návrhu územního plánu ze dne 1. 11. 2023 byla zaslána Krajskému úřadu Jihočeský kraj, stanovisko ze dne 28. 11. 2023 KUJCK 138656/2023 obsahuje upozornění na nedostatky z hlediska § 50 odst. 7 stavebního zákona, pokračovat v řízení o územním plánu Brloh podle § 51 – 53 stavebního zákona lze

až po vydání potvrzení o odstranění nedostatků. Žádost o potvrzení o odstranění nedostatků k návrhu územního plánu Brloh ze dne 28. 11. 2024 byla zaslána na Krajský úřad Jihočeský kraj, který vydal potvrzení o odstranění nedostatků v návrhu územního plánu dne 13. 12. 2024 KUJCK 145805/2024.

Veřejné projednání podle § 52 stavebního zákona se uskutečnilo dne 21. 11. 2023. Oznámení o zahájení řízení o vydání územního plánu podle § 52 ve vazbě na ustanovení § 55 stavebního zákona a §§ 171 až 174 správního řádu bylo učiněno veřejnou vyhláškou ze dne 5. 10. 2023, zveřejněnou na úřední desce Obecního úřadu Brloh a na webových stránkách úřadu. K návrhu územního plánu byly uplatněny v zákonné lhůtě námitky a připomínky. Pořizovatel ve spolupráci s pověřeným zastupitelem vyhodnotil výsledky projednání a zpracoval návrh rozhodnutí o námitkách a vyhodnocení připomínek uplatněných k návrhu územního plánu. Spolu se žádostí o stanovisko ze dne 4. 10. 2024 byl rozeslán v souladu s § 53 odst. 1 dotčeným orgánům. Uplatněná stanoviska v zákonné lhůtě byla zohledněna v rozhodnutí o námitkách a vyhodnocení připomínek.

Opakované veřejné projednání návrhu dokumentace územního plánu v rozsahu úprav, které vyplynuly z rozhodnutí o námitkách a vyhodnocení připomínek, se konalo dne 25. 4. 2025.

Oznámení o opakovaném veřejném projednání bylo učiněno veřejnou vyhláškou ze dne 12. 3. 2025, zveřejněnou na úřední desce obecního úřadu a na webových stránkách úřadu spolu s dokumentací.

V zákonné lhůtě 7 dnů ode dne opakovaného veřejného projednání byla uplatněna jedna písemná připomínka:

Krajský úřad Jihočeského kraje – odbor kultury a památkové péče požaduje uvést do textové části ÚP pro plochu Z 37, ze kterých bude územní studie pro předmětnou plochu vycházet. Dále vložit informaci o nemovité kulturní památce výklenková kaplička (rejstř. Č. ÚSKP 16442/3-1360), která se nachází v koridoru veřejné infrastruktury, včetně požadavku na její respektování a ochranu jejího prostředí při zpřesňování koridoru. U lokality Z 37 uvést, že k záměru dělení pozemku na jednotlivé parcely nebylo požádáno o potřebné závazné stanovisko orgánu státní památkové péče.

Dne 14. 5. 2025 se na Odboru kultury a památkové péče Krajského úřadu Jihočeského kraje uskutečnilo jednání k upřesnění stanoviska ze dne 30. 4. 2025 pod č.j. KUJCK 53778/2025. Předmětem jednání bylo stanovení podrobnějších podmínek pro výstavbu pro plochu Z37 v katastrálním území Rojšín, na území Vesnické památkové zóny Rojšín.

Textová část návrhu územního plánu byla upravena na základě požadavku a územní plán byl předložen zastupitelstvu obce k vydání.

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

ZÁKLADNÍ ÚDAJE

Obec Brloh se nachází v okrese Český Krumlov, kraj Jihočeský, v Chráněné krajinné oblasti Blanský les, přibližně 15 km severozápadně od Českého Krumlova a 19 km jihozápadně od Českých Budějovic, v nadmořské výšce 568 m n. m.

Obec Brloh je sídlem převážně obytným, se zastoupením základní občanské vybavenosti (obecní úřad, pošta, restaurace, pečovatelská služba, lékař, kulturní dům, mateřská a základní škola, hasičská zbrojnice, sběrný dvůr, sportoviště a koupaliště). Za vyšší občanskou vybaveností obyvatelé dojíždí do města Český Krumlov nebo Českých Budějovic. Dopravní dostupnost území je zajištěna zejména individuální dopravou.

Území města spadá do působnosti města Český Krumlov, obce s rozšířenou působností.

Řešené území zahrnuje celé správní území obce tvořené katastrálními územími Jaronín, Jaronín-Kuklov, Brloh pod Kletí, Rojšín, Janské Údolí, Jánské Údolí – Kovářov.

Sousedními katastrálními územími jsou obec Lhenice (k.ú. Vodice u Lhenic, k.ú. Horní Chrástany, k.ú. Dolní Chrástany, k.ú. Třešňový Újezdec), obec Zábouří (k.ú. Lipanovice), obec Nová Ves (k.ú. Nová Ves u Brloha), obec Křemže (k.ú. Chlum u Křemže, k.ú. Křemže), obec Kájov (k.ú. Křenov u Kájova), obec Chvalšiny (k.ú. Chvalšiny, k.ú. Střemily, k.ú. Borová u Chvalšín), obec Ktiš (k.ú. Dobročkov, k.ú. Smědeč).

NÁVAZNOST NA SOUSEDNÍ SPRÁVNÍ ÚZEMÍ

Z hlediska širších územních vztahů sousedí obec Brloh s obcemi:

Nová Ves, Křemže, Chvalšiny, Kájov, Ktiš, Lhenice a Zábouří.

Návrh územního plánu je koordinován s územními plány sousedních obcí, popř. změnami těchto obcí a je zpracován tak, že respektuje a současně zajišťuje návaznost dopravní a technické infrastruktury (elektrické

vedení, vodovod, kanalizace, vč. svých ochranných pásem), prvků ÚSES (nadregionální, regionální i lokální úrovně).

Zajištění návazností na sousední správní území:

Ktiš (k.ú. Smědeč, k.ú. Dobročkov)

Návaznost řešení je zajištěna pro koridor technické infrastruktury nadmístního významu **CNZ-Ep11**: VTL plynovod Smědeč – Brloh. Oproti nadřazené dokumentaci je koridor zpřesněn uvnitř správního území obce Brloh.

Z hlediska širších vztahů v krajině je respektována návaznost na územní systém ekologické stability na nadregionální úrovni, který byl přebírán ze Zásad územního rozvoje, v platném znění. Návaznost řešení je zajištěna i v případě prvků ÚSES nadmístního významu – nadregionální biocentrum NRBC.51, regionální biokoridor RBK.151 (dle ZÚR označen RBK 31), regionální biokoridor RBK.136 (dle ZÚR označen RBK 29).

Z důvodů aktuálních podkladů ÚSES obdržených od Správy CHKO je nutné na území sousedních obcí aktualizovat prvky ÚSES dle tohoto plánu. Jedná se o tyto prvky:

- LBC.23, LBC.123, LBC.511,
- LBK.212, LBK.213, LBK.214

Současně je nutné konstatovat, že aktuální plán není zapracován v aktualizacích Zásad územního rozvoje a je tedy převzat pouze částečně, tak aby byl zachován soulad s nadřazenou územně plánovací dokumentací.

Chvalšiny (k.ú. Chvalšiny, k.ú. Střemily, k.ú. Borová u Chvalšin)

Z hlediska širších vztahů v krajině je respektována návaznost na územní systém ekologické stability na nadregionální úrovni, který byl přebírán ze Zásad územního rozvoje, v platném znění.

Návaznost řešení je zajištěna i v případě prvků ÚSES nadmístního významu – nadregionální biocentrum NRBC 51.

Kájov (k.ú. Křenov u Kájova), obce se vzájemně dotýkají pouze v jednom bodě.

Z hlediska širších vztahů v krajině je respektována návaznost na územní systém ekologické stability na nadregionální úrovni, který byl přebírán ze Zásad územního rozvoje, v platném znění.

Návaznost řešení je zajištěna i v případě prvků ÚSES nadmístního významu – nadregionální biocentrum NRBC 51.

Křemže (k.ú. Chlum u Křemže, k.ú. Křemže)

Z hlediska širších vztahů v krajině je respektována návaznost na územní systém ekologické stability na nadregionální úrovni, který byl přebírán ze Zásad územního rozvoje, v platném znění.

Návaznost řešení je zajištěna i v případě prvků ÚSES nadmístního významu – nadregionální biocentrum NRBC 51.

Z důvodů aktuálních podkladů ÚSES obdržených od Správy CHKO je nutné na území sousedních obcí aktualizovat prvky ÚSES dle tohoto plánu. Jedná se o tyto prvky:

- LBC.71, LBC.72, LBC.75, LBC.511,
- LBK.221, LBK.245, LBK.246, LBK.249, LBK.250

Současně je nutné konstatovat, že aktuální plán není zapracován v aktualizacích Zásad územního rozvoje a je tedy převzat pouze částečně, tak aby byl zachován soulad s nadřazenou územně plánovací dokumentací.

Nová Ves (k.ú. Nová Ves u Brloha)

Z hlediska širších vztahů v krajině je respektována návaznost na územní systém ekologické stability na regionální úrovni, který byl přebírán ze Zásad územního rozvoje, v platném znění.

Návaznost řešení je zajištěna i v případě prvků ÚSES nadmístního významu – regionální biokoridor RBK.137.

Z důvodů aktuálních podkladů ÚSES obdržených od Správy CHKO je nutné na území sousedních obcí aktualizovat prvky ÚSES dle tohoto plánu. Jedná se o tyto prvky:

- LBC.57, LBC.72, LBC.75, LBC.511,
- LBK.179, LBK.197, LBK.202,
- LBC.24, LBC.31, LBC.6132 jsou vymezeny po hranici správního území a na území obce Nová Ves tedy nezasahují.

Současně je nutné konstatovat, že aktuální plán není zpracován v aktualizacích Zásad územního rozvoje a je tedy převzat pouze částečně, tak aby byl zachován soulad s nadřazenou územně plánovací dokumentací.

Lhenice (k.ú. Vodice u Lhenic, k.ú. Horní Chrástany, k.ú. Dolní Chrástany, k.ú. Třešňový Újezdec)

Z hlediska širších vztahů v krajině je respektována návaznost na územní systém ekologické stability na regionální úrovni, který byl přebírán ze Zásad územního rozvoje, v platném znění.

Návaznost řešení je zajištěna i v případě prvků ÚSES nadmístního významu – regionální biocentrum RBC.613, regionální biokoridor RBK.28.

Z důvodů aktuálních podkladů ÚSES obdržených od Správy CHKO je nutné na území sousedních obcí aktualizovat prvky ÚSES dle tohoto plánu. Jedná se o tyto prvky:

- LBC. 6131, LBC.72, LBC.75, LBC.511,
- LBK.156, LBK.158, LBK.166, LBK.167

Současně je nutné konstatovat, že aktuální plán není zpracován v aktualizacích Zásad územního rozvoje a je tedy převzat pouze částečně, tak aby byl zachován soulad s nadřazenou územně plánovací dokumentací.

Záboří (k.ú. Lipanovice)

Z hlediska širších vztahů v krajině je respektována návaznost na územní systém ekologické stability na regionální úrovni, který byl přebírán ze Zásad územního rozvoje, v platném znění.

Návaznost řešení je zajištěna i v případě prvků ÚSES nadmístního významu – regionální biocentrum RBC.613, regionální biokoridor RBK.136.

Z důvodů aktuálních podkladů ÚSES obdržených od Správy CHKO je nutné na území sousedních obcí aktualizovat prvky ÚSES dle tohoto plánu. Jedná se o tyto prvky:

- LBC. 6131, LBC.72, LBC.75, LBC.511,
- LBK.159, LBK.180

Současně je nutné konstatovat, že aktuální plán není zpracován v aktualizacích Zásad územního rozvoje a je tedy převzat pouze částečně, tak aby byl zachován soulad s nadřazenou územně plánovací dokumentací.

Územní plán Brloh nekoliduje s územně plánovací dokumentací sousedních obcí. Veškeré návaznosti jsou zobrazeny ve Výkrese širších vztahů

c) soulad návrhu územního plánu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem

SOULAD S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE

Územní plán není v rozporu s Politikou územního rozvoje České republiky, ve znění platných aktualizací (**Aktualizace č. 1** Politiky územního rozvoje České republiky schválené usnesením vlády ze dne 15. dubna 2015 č. 276, **Aktualizace č. 2** Politiky územního rozvoje České republiky schválené usnesením vlády ze dne 2. září 2019 č. 629, **Aktualizace č. 3** Politiky územního rozvoje České republiky schválené usnesením vlády ze dne 2. září 2019 č. 630, **Aktualizace č. 5** Politiky územního rozvoje České republiky schválené usnesením vlády ze dne 17. srpna 2020 č. 833, **Aktualizace č. 4** Politiky územního rozvoje České republiky schválené usnesením vlády ze dne 12. července 2021 č. 618, **Aktualizace č. 6** Politiky územního rozvoje České republiky schválené usnesením vlády ze dne 19. července 2023 č. 542), **Aktualizace č. 7** Politiky územního rozvoje České republiky schválené usnesením vlády ze dne 7. února 2024 č. 89), **Aktualizace č. 9** Politiky územního rozvoje České republiky schválené usnesením vlády ze dne 29. ledna 2025 č. 64).

Politika územního rozvoje České republiky určuje požadavky na konkretizaci úkolů územního plánování v republikových, mezinárodních a nadregionálních souvislostech, určuje strategii a základní podmínky pro naplňování těchto úkolů a stanovuje republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území podle § 31 stavebního zákona. V Politice územního rozvoje se rovněž vymezují oblasti se zvýšenými požadavky na změny v území, které svým významem přesahují území jednoho kraje, a dále stejně významné oblasti se specifickými hodnotami a se specifickými problémy a koridory a plochy dopravní a technické infrastruktury. Pro vymezené oblasti, koridory a plochy se stanovují kritéria a podmínky pro rozhodování o možnostech změn v jejich využití a úkoly pro územní plánování.

Správní území obce Brloh není zahrnuto do žádné rozvojové plochy, rozvojové oblasti, rozvojové osy ani specifické oblasti. Pro obec Brloh vyplývají pouze obecné republikové priority na základě § 18 a § 19 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) a ty, které jsou uvedené v kapitole 2.2 PÚR, ve znění platných aktualizací.

Republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území - viz kap. 2.2 APÚR

bod (14) APÚR

ÚP Brloh vytváří podmínky pro ochranu a rozvoj přírodních, kulturních a civilizačních hodnot, včetně architektonického a archeologického dědictví. Z důvodu zachování jedinečné urbanistické struktury území jsou návrhové plochy vymezeny v návaznosti na zastavěné území, případně do proluk zastavěného území. ÚP stanovuje podmínky pro změny jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití, které zajišťují zachování volné krajiny a hodnot území. Rozvoj přírodních hodnot je zajištěn vymezením ÚSES.

bod (14a) APÚR

Územní plán zajišťuje ochranu zemědělské a lesní půdy a minimalizuje jejich zábory na nezbytnou míru. Venkovský charakter obce je zachován vymezením zastavitelných ploch v návaznosti na ucelenou zástavbu sídel (Brloh, Rojšín, Kuklov, Rychtářov, Jaronín, Sedm Chalup, a Jánské Údolí). Návrh územního plánu výrazným způsobem šetří se zemědělským půdním fondem. Průkazem na úsporu záborů zemědělského půdního fondu je velké množství vypuštěných ploch ze současně zastavěného území a zastavitelných ploch.

bod (15) APÚR

V řešeném území se nevyskytují žádné znaky sociální segregace s negativním vlivem na sociální soudružnost obyvatel. ÚP Brloh vymezením zastavitelných ploch žádné předpoklady k sociální segregaci nevytváří. Rozvojové plochy respektují venkovský charakter obce.

bod (16) APÚR

ÚP upřednostňuje komplexní řešení před uplatněním jednostranných hledisek a požadavků. Omezuje se expanze bydlení do volné krajiny a stanovují se podmínky pro ochranu přírodních hodnot. S přihlédnutím k jejich hodnotám jsou stanoveny podmínky pro využití ploch a prostorové uspořádání, čímž je zpětně ovlivňována kvalita života obyvatel. Nová výstavba musí respektovat zastavěné území s ohledem na charakter a rozmístění povolovaných staveb, který koresponduje se současným stavem zástavby a uplatňovat prvky doprovodné zeleně.

bod (16a) APÚR

V rámci ÚP jsou vymezeny plochy a stanoveny podmínky pro komplexní řešení zajišťující udržitelný rozvoj obce při respektování požadavků vyplývajících ze strategických dokumentů rozvoje kraje a regionu.

bod (17) APÚR

ÚP vytváří podmínky pro nové pracovní příležitosti stanovením podmínek pro využití ploch a prostorové uspořádání. V řešeném území jsou registrovány ekonomické subjekty regionálního a lokálního významu v oblasti služeb a výrobní sféry. ÚP uvažuje s dalším rozvojem těchto aktivit.

ÚP Brloh vychází ze specifického postavení obce ve struktuře osídlení, tj. venkovský charakter ve vazbě na rozvoj primárního sektoru. To tvoří pro obyvatele Brlohu a ostatních řešených sídel zázemí v oblasti hospodářské, správní, občanského vybavení, apod.

bod (18) APÚR

ÚP naplňuje požadavek APÚR na polycentrický (mnohostranný) rozvoj sídelní struktury vytvořením podmínek (vymezením zastavitelných ploch, stanovením podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, stanovením celkové urbanistické koncepce, stanovením koncepce veřejné infrastruktury i koncepce uspořádání krajiny) pro harmonický a udržitelný rozvoj sportovních a rekreačních aktivit, a rozvojem služeb spojených s těmito činnostmi.

bod (19) APÚR

Je hospodárně využíváno zastavěné území a zajištěna ochrana nezastavěného území, je zachována veřejná zeleň minimalizována její fragmentace. Hospodárnému využívání zastavěného území ÚP přispívá i stanovením podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití.

Nové rozvojové plochy jsou navrhovány na základě posouzení využití zastavěného území a s ohledem na ekonomickou dosažitelnost dopravní a technické infrastruktury. Rozvojové záměry jsou umístěny v nejméně konfliktních lokalitách a jsou podporována potřebná kompenzační opatření, např. vypouštěním velkého množství ploch ze současně zastavěného území a zastavitelných ploch.

bod (20) APÚR

ÚP nejsou vymezeny záměry významně ovlivňující charakter krajiny. Územní plán respektuje stávající strukturu sídel a jejich historickou půdorysnou osnovu. Rozvojové záměry obce jsou vymezeny v přímé návaznosti na zastavěné území, které jsou zastavěným územím přímo obklopeny. Z tohoto důvodu nedojde k ohrožení krajinného rázu a dále zůstala zachována charakteristika a typ krajiny.

bod (20a) APÚR

Stanovené podmínky týkající se zachování pěších a cykloturistických komunikací, lesních a polních cest podporují zajištění prostupnosti krajiny. ÚP zajišťuje podmínky pro migrační propustnost krajiny pro volně žijící živočichy vymezením prvků ÚSES.

bod (21) APÚR

Plochy zeleně jsou územním plánem koncipovány tak, aby vytvořily ucelený spojitý systém, který zajistí propojení zeleně v urbanizovaném a neurbanizovaném území a zapojí ho do systému ekologické stability. Územní plán vymezuje sídelní zeleň jako součást ploch veřejných prostranství.

bod (22) APÚR

Řešené území je velmi atraktivní z hlediska cestovního ruchu. V územním plánu jsou vymezeny stávající značené cykloturistické a turistické trasy.

bod (23) APÚR

ÚP respektuje záměry na rozvoj technické infrastruktury převzaté z AZÚR. ÚP vytváří předpoklady pro lepší dostupnost návrhem ploch technické infrastruktury nadmístního významu. Plochy jsou vymezeny v dostatečné vzdálenosti od sídla, zároveň však zachovávají prostupnost krajiny a funkčnost ÚSES. Prostupnost územím je zajištěna, neboť koridor technické infrastruktury **CNZ-Ep11** bude řešen mimoúrovňově – pod úrovní terénu.

bod (24) APÚR

Územní plán vytváří podmínky, které umožní zklidnění dopravy a zvýšení bezpečnosti v zastavěných územích sídel a stanovuje podmínky pro využití ploch vyžadujících ochranu obyvatelstva před hlukem a emisemi. Dopravní připojení nových zastavitelných ploch je zajištěno sjezdy ze stávající dopravní sítě. V rámci podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití je rozvojových lokalit umožněno rozšíření či vznik nových komunikací v šířkových parametrech v souladu s příslušnými normami dle důvodu vzniku komunikace. ÚP vytváří předpoklady pro zkvalitnění i technické infrastruktury.

V řešeném území se nachází fungující silniční síť zastoupená silnicemi II. a III. třídy a místními komunikacemi.

bod (24a) APÚR

Územní rozvoj obce Brloh je zaměřen na primární sektor. Plochy s rozdílným způsobem využití s hlavním zaměřením na bydlení jsou vymezeny jako smíšené obytné venkovské, a to z důvodu zachování a podpory primárního sektoru. Vzhledem k charakteru zástavby je kladen důraz na zachování dostatečných vzdáleností od zemědělských či výrobních areálů. Výstavba objektů pro bydlení v blízkosti areálů je podmíněna prokázáním nepřekročení hygienických limitů. Stejná podmínka platí i pro výstavbu areálu v blízkosti obytných ploch.

Případná výstavba v blízkosti komunikací vyšších tříd je podmíněna dodržením hygienických hlukových limitů v chráněných vnitřních i venkovních prostorech staveb a chráněných venkovních prostorech.

bod (25) APÚR

ÚP vytváří podmínky pro zvýšení přirozené retence srážkových vod v území vsakováním, využíváním dešťových vod jako zdroje vody a s cílem zmírňování účinku povodní.

bod (26) APÚR

Na plochách ohrožených povodní nejsou vymezovány žádné zastavitelné plochy s výjimkou ploch, které jsou již reálně zastavěné či oplocené.

bod (27) APÚR

ÚP Brloh umožňuje umisťovat stavby a zařízení technické infrastruktury ve všech plochách s rozdílným způsobem využitím. Při vymezování nových zastavitelných ploch byl výrazně zohledňován stávající stav veřejné infrastruktury, a to především z důvodů jejího možného hospodárného a účelného využití při dalším rozvoji obce.

bod (28) APÚR

Koncepce rozvoje území je řešena dle konkrétních požadavků obce a vytváří do budoucna dobré a dostatečně vyvážené podmínky pro kvalitní život trvale žijících obyvatel i pro návštěvníky území. Pro zkvalitnění podmínek

obyvatel je navržena veřejná infrastruktura, plochy občanského vybavení pro zvýšení standardu kvality a pohotovosti služeb, dále plochy pro sportovní aktivity a plochy veřejných prostranství.

bod (29) APÚR

Doprava je řešena individuálně. Obec je z hlediska širších vztahů obsloužena linkovou autobusovou dopravou. ÚP stanovením podmínek pro plochy s rozdílným způsobem využití vytváří předpoklady pro vybudování dopravní infrastruktury a následné využívání vhodné sítě pěších i cyklistických cest.

bod (30) APÚR

Obec Brloh má komplexně vyřešenou problematiku zásobování vodou a odkanalizování. Další rozvoj sítí vodovodů a kanalizace je navržen zejména ve vztahu k návrhovým plochám určených pro novou zástavbu a k doposud nenapojeným objektům. Návrhem je zlepšována kvalita technické infrastruktury, zejména zásobování obyvatel pitnou vodou a odkanalizování, aby odpovídala měnícím se potřebám a budoucím standardům kvality života.

bod (31) APÚR

Pro charakteristický ráz obce by výstavba plošné fotovoltaické elektrárny zaznamenala poměrně velký, negativní zásah, pro umístění větrné či vodní elektrárny pak na území nejsou vhodné podmínky.

V urbanizovaném území obce Brloh je umožněno umístění zařízení na výrobu energie z obnovitelných zdrojů v rámci stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití. Rovněž je zde možnost energetického využití biomasy.

Územní plán Brloh respektuje Politiku územního rozvoje České republiky, ve znění platných aktualizací a je s ní v souladu.

SOULAD S ÚZEMNÍM ROZVOJOVÝM PLÁNEM

Územní rozvojový plán (dále jen „URP“) byl schválen usnesením vlády č. 581 ze dne 28. 8. 2024. Podle § 319 odst. 5 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, však není závazný do doby vydání změny, která jej uvede do souladu s požadavky podle tohoto zákona.

VYHODNOCENÍ SOULADU S ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM

Ze Zásad územního rozvoje Jihočeského kraje ve znění platných aktualizací (dále jen „AZÚR“) vyplývají pro řešené území Územním plánem Brloh tyto priority:

- priority územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území - viz kap. a) AZÚR

Územní plán zohledňuje priority územního plánování kraje pro zajištění příznivého životního prostředí. K posílení ekologické stability krajiny jsou vymezeny prvky ÚSES. Územní plán zajišťuje ochranu zemědělské a lesní půdy a minimalizuje jejich zaboru na nezbytnou míru. Pro ochranu krajinného rázu a dalších hodnot území jsou územním plánem navrženy podmínky prostorového uspořádání urbanizovaných ploch.

Územní plán Brloh zohledňuje priority územního plánování kraje pro zajištění hospodářského rozvoje kraje. ÚP dbá na využití ploch a objektů vhodných k podnikání v zastavěném území. Stávající výrobní areály jsou stabilizovány, rozvoj výroby bude zajištěn intenzifikací zástavby v rámci stávajících areálů. Drobné služby a zařízení občanského vybavení jsou přípustné v rámci ploch smíšeného obytného venkovského.

Územní plán zohledňuje priority územního plánování kraje pro zajištění sociální soudržnosti obyvatel tím, že vytváří podmínky pro rozvoj kvalitního bydlení, které umožňují širší spektrum činností a aktivit, přináší oživení a zpestření struktury obce. Vymezením nových zastavitelných ploch pro bydlení vytváří podmínky pro uspokojení poptávky obyvatel po bydlení v kvalitním prostředí. Při vymezování zastavitelných ploch byla v maximální možné míře zohledněna návaznost na zastavěné území a budoucí ucelování jeho tvaru. Nová zástavba je situována v návaznosti na zastavěné plochy v dosahu stávajících komunikací a inženýrských sítí. Lokality jsou navrženy tak, aby novým využitím nedošlo ke znepřístupnění okolních pozemků nebo k nemožnosti či ztížení jejich budoucího obhospodařování.

Uváživším návrhem zastavitelných ploch a stanovením podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití je minimalizován dopad na kulturní a urbanistické hodnoty území. Je respektována stávající veřejná technická i dopravní infrastruktura a vybavenost řešeného území. ÚP předkládá řešení infrastruktury, které otevírá prostor pro další rozvoj obce a ke zvýšení kvality života obyvatel ze socioekonomického pohledu.

- zpřesnění vymezení ploch a koridorů nadmístního významu, včetně koridorů veřejné infrastruktury a územního systému ekologické stability – viz kap. d) AZÚR

V souladu se zásadami územní plán zpřesňuje záměry technické infrastruktury v oblasti zásobování plynem pro vedení distribuční soustavy vysokotlakých plynovodů:

Ep11 VTL plynovod Smědeč – Brloh, záměr vysokotlakého plynovodu.

Navazuje na sousední obec Ktiš, kde je návaznost zajištěna. Oproti nadřazené dokumentaci je koridor zpřesněn ve své východní části, a to pouze k ploše Z.18. Zkrácení záměru plynovodu nemá vliv na jeho funkčnost ani nerealizovatelnost záměru. VTL plynovod je ponechán v plné šířce 200 m dle ZÚR z důvodu možnosti nalezení optimální trasy pro VTL plynovod zásobující obec Brloh zemním plynem.

Koridor technické infrastruktury CNZ-Ep11 nekoliduje s prvky ÚSES nadmístního významu – RBK 31, neboť vysokotlaký plynovod bude umístěn pod úroveň terénu (tj. pod zemí). Křížení tak bude probíhat mimoúrovňově.

ÚP respektuje AZÚR následujícím vymezením prvků územního systému ekologické stability:
nadregionální biocentrum:

- **NRBC.51** – Kleť – Bulový

regionální biocentrum:

- **RBC.613** – Buglata

regionální biokoridor:

- **RBK.28** – Brusensko - Buglata
- **RBK.136, RBK.137** – Buglata – Skalka
do něhož jsou vložena lokální biocentra LBC.31 (Vysoký kořen
- **RBK.151, RBK.152, RBK.153, RBK.154** – Kleť, Bulový – Buglata (dle AZÚR jsou prvky označeny RBK 31),
do něhož jsou vložena lokální biocentra LBC.19 (Vlčí Kopec), LBC.20 (U popravčího kamene), LBC.38 (Velký les), LBC.39 (Zámecký les), LBC.40 (Malinový kopec).

Současně je nutné konstatovat, že aktuální plán ÚSES není zapracován v aktualizacích Zásad územního rozvoje a je tedy převzat pouze částečně, tak aby byl zachován soulad s nadřazenou územně plánovací dokumentací.

- **upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot kraje - viz kap. e) AZÚR**

Územní plán respektuje zásady ochrany přírody a krajiny, vymezením nových zastavitelných ploch v návaznosti na již urbanizované území chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel.

Územní plán respektuje kulturně historické hodnoty (především hodnoty urbanistické a architektonické) a stanovuje takové podmínky, aby nedošlo ke střetům s pozitivními znaky charakteristik krajinného rázu.

Za základní prvky ochrany a rozvoje civilizačních hodnot území lze považovat vytvoření podmínek pro rozvoj obytné funkce, každodenní rekreace a sportu a pracovních příležitostí v území.

- **stanovení cílových charakteristik krajiny - viz kap. f) AZÚR**

Základní typy krajiny podle způsobu využívání

Územní plán není v rozporu se zásadami využívání území podle jednotlivých typů krajiny stanovenými v AZÚR. Správní území obce Brloh je zařazeno do typu krajiny **lesní, lesopолní**. Územní plán respektuje zásady stanovené AZÚR pro využívání území s danými cílovými charakteristikami krajiny. Zábور pozemků určených pro plnění funkcí lesa je minimalizován na nezbytně nutnou míru. Nové plochy určené pro zástavbu jsou navrženy s ohledem na okolní krajinu a se zachováním krajinného rázu. Jsou navržena opatření, jako např. údržba kolem vodních ploch nebo hospodaření za účelem snížení půdní eroze, zvyšující retenční schopnost krajiny.

- **vymezení veřejně prospěšných staveb, pro které lze práva k pozemkům vyvlastnit**
- viz kap. g) AZÚR

Územní plán Brloh vymezuje veřejně prospěšné stavby v souladu s nadřazenou dokumentací (AZÚR).

OZN. VPS	KORIDOR	ÚČEL A ODŮVODNĚNÍ
VT.1	CNZ.Ep11	Koridor pro VTL plynovod Smědeč – Brloh, Trasa je dána nadřazenou dokumentací (AZÚR).

- požadavky na koordinaci územně plánovací činnosti obcí - viz kap. h) AZÚR

ÚP Brloh je koordinován s ohledem na širší vztahy a na řešení územně plánovacích dokumentací okolních obcí. Je koordinována návaznost prvků ÚSES, ploch dopravy i koridorů technické infrastruktury.

Ep11 VTL plynovod Smědeč – Brloh, záměr vysokotlakého plynovodu. Záměr navazuje na sousední obec Ktiš. Oproti nadřazené dokumentaci je koridor zpřesněn.

Stanovením podmínek pro prostupnost krajiny je ÚP zachována prostupnost krajiny, jak pro jeho obyvatele, tak pro migrující živočichy.

ÚP vytváří podmínky pro zvýšení přirozené retence srážkových vod v území vsakováním, využíváním dešťových vod jako zdroje vody a s cílem zmírňování účinku povodní.

Řešení ÚP Brloh je zpracováno v souladu se Zásadami územního rozvoje Jihočeského kraje ve znění pozdějších aktualizací.

SOULAD S ÚZEMNÍ STUDIÍ KRAJINY JIHOČESKÉHO KRAJE

Územní studie posuzuje stav krajiny Jihočeského kraje (minulý, současný, budoucí) s cílem vymezit její hodnoty a potenciály, identifikovat problémy a limity jejího využívání. Jedná se o komplexní dokument, jehož část je zaměřena na stanovení základních zásad pro využívání krajiny v měřítku nadmístních souvislostí, respektive v podrobnosti odpovídající řešení ZÚR JČk, ale současně slouží i jako podklad.

Dne 1. 9. 2021 byla zapsána do systému centrální evidence územně plánovací činnosti iKAS (Evidence územně plánovací činnosti krajů).

Obec Brloh spadá do individuální krajinné jednotky 6 – **Blanenská, 16 – Křemežská**. Návrh územního plánu je v souladu se zásadami, podmínkami pro zachování a dosažení cílových kvalit krajiny.

Obec Brloh spadá do krajinného typu:

12 – **Mírně zvlněný až kopcovitý zemědělský krajinný typ**,

13 – **Mírně zvlněný až kopcovitý leso-zemědělský krajinný typ**,

17 – **Výrazně zvlněná až členitá leso-zemědělská krajinný typ**, který je zastoupen ve správním území obce nejvíc.

18 – **Výrazně zvlněná až členitá zemědělsko-lesní**, který je zastoupen pouze výjimečně

19 – **Výrazně zvlněná až členitá lesní krajinný typ**

27 – **Lesní krajina horských hřbetů**. Tento typ krajiny je zastoupen pouze velmi okrajově v jižní části správního území.

Územní plán je s těmito typy krajiny v souladu.

Řešení ÚP Brloh je zpracováno v souladu s Územní studií krajiny Jihočeského kraje.

d) soulad návrhu územního plánu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území

ÚP Brloh je vypracován v souladu s cíli a úkoly územního plánování dle § 18 a § 19 stavebního zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, neboť svým řešením vytváří předpoklady pro výstavbu (vymezuje např. plochy smíšené obytné venkovské) a pro udržitelný rozvoj území, neboť zajistil vyvážený vztah podmínek pro životní prostředí (respektování prvků ÚSES, navržení ploch veřejných prostranství), pro hospodářský rozvoj (např. vymezuje záměry pro smíšené obytné venkovské, plochy občanského vybavení) a pro soudržnost společenství obyvatel (vymezení ploch občanského vybavení, ploch veřejných prostranství). Zároveň navržené řešení ÚP Brloh uspokojuje potřeby současné generace (samostatné bydlení, pracovní příležitosti, dobrá dopravní dostupnost), aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích.

ÚP vytváří podmínky pro příznivé životní prostředí tím, že vymezuje zastavitelné plochy v přímé vazbě na zastavěné území. Dále stanovuje podmínky využití území pro plochy v nezastavěném území, zejména s ohledem na umísťování staveb v krajině. U ploch nezastavěného území (včetně ÚSES) byly stanoveny podmínky pro využití uvedených ploch s ohledem na ustanovení § 18, zejména odst. 5 stavebního zákona. Jsou nastaveny tak, aby bylo jednoznačně zřejmé, jaké záměry je možno v krajině povolovat.

ÚP koordinuje veřejné a soukromé zájmy na rozvoji území obce. Řešení ÚP hájí ochranu veřejných zájmů vyplývajících ze zvláštních právních předpisů. Soukromé zájmy na rozvoj území se odráží zejména v lokalitách určených pro rozvoj individuální obytné výstavby. I tyto soukromé zájmy lze v přeneseném slova smyslu považovat za veřejný zájem obce, neboť přiměřený rozvoj obytných ploch, který zabezpečí přírůst počtu obyvatel v obci, je pro obec přínosem.

ÚP je zpracován v souladu s požadavky na ochranu kulturních a civilizačních hodnot, především urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Dále ÚP stanovuje komplexní řešení účelného využití a prostorového uspořádání území. Z hlediska zachování urbanistické i architektonické celistvosti charakteru obce jsou pro zástavbu stanoveny limity ve formě stanovení podmínek pro využití ploch. Zároveň je u některých ploch určených k zástavbě stanovena povinnost pořízení územní studie, která podrobněji rozčlení jednotlivé plochy a navrhne mj. podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb. Stanovení podmínek pro využití ploch uvedené v ÚP, popř. stanovené v následných územních studiích, by měly zajistit co nejmenší narušení uceleného vnímání zástavby a docílit zachování urbanistických hodnot tohoto území.

S požadavky na ochranu přírodních hodnot a nezastavěného území je územní plán též v souladu – návrh řešení respektuje významné krajinné prvky, krajinný ráz a systém ekologické stability krajiny, rovněž jednoznačně stanovuje podmínky pro využití ploch pro ochranu nezastavěného území v rámci vymezení přípustných, podmíněně přípustných a nepřípustných činností pro takováto území.

ÚP stanovuje koncepci rozvoje území, včetně urbanistické koncepce s ohledem na hodnoty a podmínky v území. Dále svým řešením stanovuje podmínky pro obnovu a rozvoj sídelní struktury a pro kvalitní bydlení (stanovil podmínky prostorového rozvoje a zároveň navrhl nové zastavitelné plochy převážně v dosahu technické i dopravní infrastruktury). Tím vytváří podmínky pro hospodárné vynakládání prostředků z veřejných rozpočtů.

e) soulad návrhu územního plánu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů

Územní plán je zpracován v souladu s platnými předpisy v oboru územního plánování, především stavebním zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů a navazujícími vyhláškami, neboť respektuje požadavky na vymezování ploch s rozdílným způsobem využití dle vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území v platném znění, textová a grafická část obsahuje náležitosti stanovené přílohou č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti.

Po společném jednání je celý územní plán převeden do jednotného standardu v souladu s vyhláškou č. 418/2022 Sb., kterou se mění vyhlášky č. 500/2006 Sb. a č. 501/2006 Sb.

f) soulad návrhu územního plánu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů

Mezi pořizovatelem ÚPD a Agenturou ochrany přírody a krajiny, správou CHKO Blanský les byly souvisle zastavěná území sídla Brloh ve IV. zóně CHKO dohodnuty podmínky ochrany krajinného rázu podle § 12 zákona o ochraně přírody a krajiny.

Návrh územního plánu Brloh je zpracován v souladu se stanovisky dotčených orgánů.

g) zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí

Na základě zadání nebyl obsažen požadavek na vyhodnocení vlivů na životní prostředí, neboť ÚP neobsahuje záměry, které by mohly mít negativní vliv na životní prostředí. Není požadováno vyhodnocení vlivů územního plánu Brloh na udržitelný rozvoj území. V návrhu zadání územního plánu Brloh se předpokládá, že územní plán Brloh negativně neovlivní soustavu NATURA 2000. Územní plán Brloh proto **nemůže** mít samostatně nebo ve spojení s jinými záměry významný negativní vliv na příznivý stav předmětu ochrany nebo celistvost evropsky významných lokalit a ptačích oblastí ležících na území v působnosti Krajského úřadu – Jihočeský kraj.

Z výše uvedeného vyplývá, že vyhodnocení vlivu na udržitelný rozvoj nemuselo být zpracováno.

h) stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 stavebního zákona

Vyhodnocení vlivu na udržitelný rozvoj nemuselo být zpracováno.

i) sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst. 5 zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly

Vyhodnocení vlivu na udržitelný rozvoj nemuselo být zpracováno.

j) vyhodnocení splnění požadavků zadání, popřípadě vyhodnocení souladu s body (1-5) uvedenými ve vyhl. 500/2006 Sb., v příloze 7 části II. bod b)

Zadání Územního plánu Brloh bylo schváleno usnesením zastupitelstva obce Brloh ze dne 15.12.2022 pod č. usn. 2021/15/9.

ÚP Brloh je zpracován v souladu se zadáním a podle požadavků stavebního zákona a jeho prováděcích vyhlášek, v platném znění a respektuje pokyny pořizovatele, včetně vyhodnocení požadavků dotčených orgánů, krajského úřadu a obce.

ÚP je v souladu s jednotlivými kapitolami zadání, neboť:

- respektuje a upřesňuje požadavky vyplývající z APÚR a AZÚR,
- dodržuje návaznosti z hlediska širších vztahů,
- respektuje požadavky vyplývající z ÚAP,
- prověřuje požadavky na rozvoj území a s ním spojený rozvoj veřejné infrastruktury,
- chrání a rozvíjí existující hodnoty území,
- respektuje požadavky zvláštních právních předpisů,
- nebylo požadováno variantní řešení.

Řešení ÚP vychází zejména z aktuálního stavu a podmínek v řešeném území a z požadavků na rozvoj obce.

k) komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty

Obec Brloh se rozhodla pořídit nový územní plán (dále jen „ÚP“) jako hlavní rozvojový dokument, který nasměruje rozvoj celého správního území obce. Důvodem zpracování nového územního plánu Brloh je zejména zastaralost a neaktuálnost původního územního plánu obce.

ODŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ

V současné době dochází k nárůstu požadavků na bydlení, které je dáno především nadprůměrnou kvalitou životního prostředí. Snaha vyčlenit další pozemky pro bydlení vyplývá především ze zájmu o bydlení v kvalitním a turisticky velmi atraktivním prostředí s dobrou dopravní dostupností. Z důvodu stabilizace místního obyvatelstva, event. migrace nového, jsou vytvořeny předpoklady zejména pro kvalitní bydlení. Dále je v návrhu umožněno rozšíření ploch občanského vybavení, veřejného prostranství. S uvedenými zastavitelnými plochami je spojen také rozvoj technické a dopravní infrastruktury.

Navržené řešení přispěje k realizaci požadavků obce a jeho obyvatel na rozvoj, přičemž jsou respektovány všechny hodnoty v řešeném území. Podmínky ochrany všech zjištěných hodnot jsou zásadami pro činnost správních úřadů a pro pořizování navazující ÚPD.

ODŮVODNĚNÍ VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO A ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Řešené území je vymezeno velikostí správního území obce Brloh, které je tvořeno katastrálními územími Jaronín, Jaronín-Kuklov, Brloh pod Kletí, Rojšín, Janské Údolí, Janské Údolí – Kovářov. Velikost řešeného území v měřítku 1 : 5 000 byla stanovena tak, aby bylo možné graficky vyjádřit celé správní území.

Zastavěné území bylo vymezeno k datu 23.5.2023 dle § 58 stavebního zákona. Podkladem pro vymezení současně zastavěného území byly průzkumy a rozbor, které byly provedeny ve fázi zadání. Zastavěné území obce lze rozdělit na ucelenou zástavbu sídel a roztroušenou zástavbu ve volné krajině.

Ucelené zástavby sídel (Brloh, Rojšín, Kuklov, Rychtářov, Jaronín, Sedm Chalup, a Janské Údolí) byla zejména provedena aktualizace zastavěného území. Návrhové plochy v původním ÚPO, které již byly zastavěny, jsou návrhem ÚP zahrnuty do současně zastavěného území.

Roztroušená zástavba ve volné krajině je typická svou nesouvislou zástavbou, kdy zástavba na sebe vzájemně nenavazuje. Vymezené zastavěné území je tedy tvořeno mnoha samostatnými lokalitami. V návrhu ÚP bylo prověřováno skutečně zastavěné území zejména ve vztahu k původní ÚPD. Návrh ÚP prověřil, že některé části pozemků dosud nebyly zastavěny a nejsou využívány ani jako zahrady či jinou související činností ke stávajícím stavbám. Z toho důvodu byla některá zastavěná území vypuštěna nebo zmenšena.

V řešeném území se dále nacházejí již zastavěná území, ale z důvodu, že tyto pozemky nebyly zahrnuty v návrhu původní ÚPD, je důvodné podezření, že se jedná o nepovolované stavby. Územní plán není nástrojem k legalizaci nepovolených staveb, a proto jsou tyto plochy zahrnuty jako plochy změn (zastavitelné plochy).

V mnoha případech, kdy byly vymezeny zastavitelné plochy, bylo zmenšeno či vypuštěno zastavěné území z důvodů kompenzačních opatření a ochrany zemědělského půdního fondu.

ODŮVODNĚNÍ VYMEZENÍ A OCHRANY HODNOT

URBANISTICKÉ, ARCHITEKTONICKÉ A KULTURNÍ HODNOTY

Z důvodu zachování dosavadních hodnot v území je nutné u stávajících i navrhovaných ploch zástavby zachovat současný charakter obce, nepřipustit porušení výškového horizontu nevýznamným objektem, nebo narušení rázu sídla nevhodnými objekty.

Územní plán chrání historickou zástavbu obce, urbanistickou strukturu a architektonický ráz zástavby obce, kulturní krajinu a dochovaný krajinný ráz. Z hlediska urbanistické struktury a architektonického výrazu obce se jedná o ucelenou zástavbu sídel a o roztroušenou zástavbu ve volné krajině (též samoty) bez výrazných výškových dominant. Z důvodu, že je správním územím obce celkem rozlehlé, nachází se zde několik charakteristických urbanistických hodnot (od ucelené zástavby sídla až po samoty). Návrh ÚP tyto hodnoty respektuje a stanovuje jejich ochranu.

Z hlediska historického odkazu považuje ÚP za architektonicky a urbanisticky nejhodnotnější území původní zástavby sídel obce Brloh dané především charakterem zástavby historického intravilánu. Nejhodnotnější území se vyznačují typickou zástavbou – typologie staveb, půdorysné uspořádáním staveb, členitostí a různorodostí zástavby včetně tvarového řešení objektů (sedlové střechy, průčelí domů). Na ně většinou navazuje zástavba původních stodol, jejíž zachovalé zadní části vytváří pohledově exponované hrany, které působí esteticky zejména z dálkových pohledů. Tyto hodnoty je nutné ochraňovat a citlivě rozvíjet, především pro uspokojování potřeb místních obyvatel, ale i z hlediska nabídky jedinečností celého území pro návštěvníky.

Kulturní hodnoty

V řešeném území jsou dle platných právních předpisů z hlediska státní památkové péče zobrazeny Vesnická památková zóna, nemovitě kulturní památky, zapsané v Ústředním seznamu kulturních památek ČR – výčet je uveden v *Odůvodnění územního plánu* v kapitole *Vstupní limity využití území* a území s archeologickými nálezy.

Z novodobého pohledu ÚP za kulturní hodnoty považuje i novodobé objekty občanské vybavenosti. Je žádoucí respektovat i památkově nechráněné drobné stavby (Boží muka, kapličky, kamenné kříže, litinové kříže, apod.), neboť tvoří tradiční součást kulturní krajiny. Tyto hodnoty je nutné ochraňovat a citlivě rozvíjet, především pro uspokojování potřeb obyvatel místních, ale i z hlediska nabídky jedinečností celého území pro návštěvníky.

- Vesnická památková zóna Rojšín

Vyhlášena Vyhláškou MK č. 413/2004 Sb. ze dne 24. června 2004 o prohlášení území s historickým prostředím ve vybraných obcích a jejich částech za památkové zóny a určení podmínek pro jejich ochranu. ÚP plně respektuje vesnickou památkovou zónu.

- Nemovitá kulturní památka

Památkově chráněné objekty v řešeném území lze považovat za kulturní hodnotu území, která je územním plánem zachována a respektována.

- Území s archeologickými nálezy

Celé řešené území je územím s archeologickými nálezy ve smyslu ustanoveními §§ 21 – 24 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů.

- Urbanisticky hodnotná část zástavby

Urbanisticky hodnotná část zástavby je vymezena z důvodu ochrany hodnot v území, zejména centrální prostor návsi sídla Rojšín, s kapličkou a rybníčkem. Součástí vymezeného urbanisticky hodnotné části území zástavby jsou i přilehlé usedlosti, které dotvářejí návsní prostor. Jedná se o architektonicky a urbanisticky nejhodnotnější území původní zástavby obce dané především charakterem zástavby

historického intravilánu. Nejhodnotnější území se vyznačují typickou zástavbou (sedlové střechy, průčelí domů), členitostí a různorodostí zástavby. Na ně většinou navazuje zástavba původních stodol, jejíž zachovalé zadní části vytváří pohledově exponované hrany, které působí esteticky zejména z dálkových pohledů.

Urbanisticky hodnotným územím je dále vymezen v sídle Kuklov kolem nedokončeného kláštera pavlánů. Jedinečnou urbanistickou strukturou a hodnotu částí zástavby jsou samoty. Z důvodu zachování této struktury je místní část Kovářov zahrnuta do této urbanistické hodnoty.

- **Urbanistická struktura rozptýlené zástavby sídel Kovářov, Sedm Chalup, Rychtářov, Rohy, Jánské Údolí, Jaronín a samot**

Z důvodu zachování charakteru struktury rozptýlené zástavby sídel. Ve vymezených lokalitách není žádoucí nadměrně zahušťovat zástavbu. Z toho důvodu jsou v těchto plochách vymezeny odlišné plochy s rozdílným způsobem využití – bydlení venkovská (BV) a současně jsou pro ně stanoveny podrobné podmínky. Hlavním důvodem je zachování urbanistické struktury typické pro oblast Blanského lesa.

Je nutno respektovat dochovanou urbanistickou strukturu sídel s rozptýlenou zástavbou a samot, nezahušťovat ji novými samostatnými objekty, možné jsou pouze přístavby stávajících staveb a případně jejich doplnění do trojstranného uspořádání, typického pro umístění usedlosti – půdorys U.

- **Architektonicky hodnotné stavby**

Z důvodu zachování hodnotných prvků na fasádě (například štuková výzdoba) a stanovení podmínek ochrany jsou v sídle Brloh a Rojšín vymezeny hodnotné usedlosti.

Výčet architektonicky hodnotných staveb byl rozšířen na základě požadavku dotčeného orgánu, výčet architektonicky hodnotných staveb tedy odpovídá datům uvedených v územně analytických podkladech.

Pro kulturní hodnoty jsou stanoveny podmínky ochrany, které vycházejí z obecných zásad obnovy historických objektů – zásada šetrnosti, celistvé interpretace a věrohodnosti). Stanovené podmínky jsou rovněž v souladu s platnou legislativou.

Instalovat fotovoltaické systémy (FVS) na střechách objektů nemovitých kulturních památek je nepřípustné. Pro území Venkovské památkové zóny Rojšín je přípustné umístění FVS na objekty, které nejsou nemovitou kulturní památkou a zároveň části těchto objektů/pozemků, na které by měly být FVS instalovány, nejsou viditelné z veřejně přístupných míst v blízkých i dálkových pohledech. Tento požadavek je promítnut do návrhu územního plánu z důvodu požadavku dotčeného orgánu (KÚ - odbor kultury a památkové péče). Odůvodnění pro nevhodnost je součástí stanoviska č.j. KUJCK 128520/2022 ze dne 24.10.2022: „ÚP umožňuje umístění fotovoltaických a solárních zařízení na střechách objektů, aniž by odlišil jejich kulturněhistorickou hodnotu a ochranu území, ve kterém se nachází. Možnost osazení těchto zařízení se tak týká i kulturních památek a území s plošnou památkovou ochranou.“

Památková zóna Rojšín byla prohlášena z důvodu zachování a zajištění ochrany kulturně historických, urbanistických a architektonických hodnot území. Předmětem ochrany jsou kromě historického půdorysu a jemu odpovídající prostorové a hmotové skladby i vesnické interiéry a všechny historické stavby, které vytváří charakteristické vesnické prostředí a jsou neodmyslitelnou součástí zažitého obrazu vesnického sídla a chráněného panoramatu památkové zóny.

Osazování fotovoltaických a solárních zařízení narušuje vzhled historických staveb, prostředí hodnotného urbanistického a architektonického celku i celé střešní krajiny. Oba typy zařízení jsou výrazným, cizorodým prvkem technické infrastruktury, která nikdy nebyla součástí zachovaného obrazu vesnického sídla. Tato novodobá technologie tříští celistvé plochy střech a nevhodnými odlesky působí rušivě v dálkových pohledech a panoramatu sídla.

Možnost osazení FVS na střechy objektů tak, jak je zapracováno v rámci návrhu ÚP, nelze akceptovat, neboť zcela pomíjí kulturní hodnoty území, které jsou zastoupeny zejm. historickým jádrem obce prohlášeným za památkovou zónou Rojšín a nemovitými kulturními památkami. Realizaci fotovoltaických a solárních zařízení lze připustit pouze na místech, kde nenaruší památkové hodnoty nemovité kulturní památky, či památkové zóny, a která se vizuálně neuplatňují, což musí být vždy individuálně posouzeno.“

PŘÍRODNÍ HODNOTY

V řešeném území se nachází řada přírodních hodnot, které jsou legislativně chráněny. Mezi nejhodnotnější přírodní hodnoty patří beze sporu CHKO Blanský les, EVL Blanský les, přírodní památky a rezervace včetně ochranných pásem, dále území s výskytem zvláště chráněných druhů rostlin a živočichů s národním významem. Dále pak všechny významné krajinné prvky registrované a významné krajinné prvky ze zákona (vodní toky, rybníky, údolní nivy, lesní plochy). Je navržena ochrana přírodních hodnot formou vymezení systému ÚSES, a formou podmínek využití území příslušných způsobů využití ploch. Z hlediska ochrany a obnovy přírodních podmínek je nutné ochraňovat i zeleň rostoucí mimo les, upřednostňovat geograficky

původní druhy dřevin, podporovat členění velkých zemědělských pozemků, protierozních opatření, chránit stávající zeleň v zemědělské krajině, revitalizovat vodní plochy s cílem obnovení čistoty vody a přirozeného vývoje dna a břehů se stabilizovanými vodními a pobřežními společenstvy. V nezastavěném území jsou vytvořeny podmínky pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a to přírodě blízkým způsobem.

- **CHKO Blanský les**

Návrh územního plánu pro opakované veřejné projednání převzal aktualizovanou zónaci CHKO Blanský les. Z toho důvodu se ve vymezených zastavitelných plochách zónace liší. Zejména došlo k celkovému zpřísnění, tj. velká část zastavitelných ploch spadá nově do II. třídy CHKO. Dříve vymezené zastavitelné plochy (do fáze veřejného projednání) jsou ponechány beze změny, vyjma upravených.

Územní plán respektuje zónaci CHKO Blanský les. V řešeném území se nachází I., II. a III. zóna CHKO. V I. zóně CHKO nejsou navrženy žádné zastavitelné plochy, vyjma plochy **Z.22/VE**, která je určena pro vybudování vodní elektrárny. V této zóně se nenachází ani žádné stávající stavby. Z toho důvodu je I. zóna CHKO plně respektována a do budoucna chráněna.

Zbýlá část správního území se nachází ve III. zóně CHKO, výjimečně do IV. zóny CHKO. Z důvodu ochrany přírodních krás Blanského lesa bylo kompletně posouzeno zastavěné území a zastavitelné plochy. Ze zastavěných a zastavitelných ploch (v porovnání s původním ÚPO) bylo mnoho ploch vypuštěno a redukováno. Dále ochrana přírodních hodnot je stanovena podmínkami pro prostorové a plošné využití území.

- **Natura 2000 – evropsky významná lokalita**

Celé správní území obce se nachází v Evropsky významné lokalitě – EVL Blanský les. Z důvodu ochrany přírodních krás Blanského lesa bylo kompletně posouzeno zastavěné území a zastavitelné plochy. Ze zastavěných a zastavitelných ploch (v porovnání s původním ÚPO) bylo mnoho ploch vypuštěno a redukováno. Dále ochrana přírodních hodnot je stanovena podmínkami pro prostorové a plošné využití území.

- **Zvláště chráněná území včetně ochranných pásem**

Územním plánem Brloh jsou respektovány veškerá zvláště chráněná území včetně ochranných pásem.

- **Památné stromy**

Památné stromy jsou mimořádně významné stromy, jejich skupiny nebo stromořadí zpravidla neobyčejného vzrůstu a vysokého věku, které byly za památné vyhlášeny postupem podle zákona o ochraně přírody a krajiny. Jsou hodnotou jak přírodní, tak i historickou a kulturní.

Památné stromy je zakázáno poškozovat, ničit a rušit v přirozeném vývoji. Jejich ošetřování je prováděno se souhlasem orgánu ochrany přírody, který památný strom vyhlásil. Pokud není stanoveno jinak, má každý strom základní ochranné pásmo ve tvaru kruhu o poloměru desetinásobku průměru kmene měřeného ve výši 130 cm nad zemí. V tomto pásmu není dovolena žádná pro památný strom škodlivá činnost, například výstavba, terénní úpravy, odvodňování nebo chemizace (§ 46 zákona č. 114/1992 Sb.).

Kromě chráněných území dle zvláštních předpisů jsou územním plánem chráněny další přírodní lokality:

- **Územní systém ekologické stability (ÚSES)**

Územním plánem jsou zpřesněny plochy prvků ÚSES, s nutností respektování minimální šíře a zachování charakteru území. V těchto částech jsou minimalizovány přípustné stavby. Pro prvky ÚSES je ochrana zabezpečena podmínkami pro využití ploch s rozdílným způsobem využití území.

Podmínky pro využití ploch ÚSES jsou nastaveny tak, aby byly vytvořeny předpoklady pro zachování přírodě blízkých biotopů a lokalit ohrožených druhů rostlin a živočichů.

Jsou povolovány pouze takové změny využití ploch biocenter a biokoridorů, které nesníží současný stupeň ekologické stability daného území, tzn. změna druhu pozemku s vyšším stupněm ekologické stability na druh s nižším stupněm ekologické stability. Podmínky pro využití zajišťují průchodnost biokoridorů, jsou povolovány stavby dopravní a technické infrastruktury, přičemž protnutí bude co nejkratší a pokud možno kolmo k ose biokoridoru. Funkčnost prvků a jejich charakter zůstane zachován a nebude narušena jejich kontinuita.

Po společném jednání:

V mezidobí pořizování územního plánu byl vypracován nový plán ÚSES. Tento nový plán ÚSES byl do územního plánu převzat. Současně je nutné konstatovat, že aktuální plán ÚSES není zpracován v aktualizacích Zásad územního rozvoje a je tedy převzat pouze částečně, tak aby byl zachován soulad s nadřazenou územně plánovací dokumentací. Vzhledem k zcela novému plánu ÚSES je nutné zajistit návaznosti u sousedních obcí.

- **významné krajinné prvky ze zákona** (lesy, rybníky, údolní nivy),
- **významné plochy zeleně** – stromové aleje, břehové porosty, skupiny vzrostlých stromů v zastavěném území a krajině,
- **zemědělská půda I. a II. třídy ochrany**

Z důvodu zachování přírodních hodnot jsou územním plánem veškeré přírodní hodnoty maximálně respektovány. Pro všechny přírodní hodnoty jsou stanoveny podmínky ochrany tak, aby byl zachován a respektován krajinný ráz.

CIVILIZAČNÍ HODNOTY

Hodnoty civilizační v řešeném území představuje realizovaná veřejná infrastruktura. Jde o návaznost obce na dopravní napojení na okolí a nadmístní technickou infrastrukturu. Ochrana hodnot spočívá nesnižování stávající úrovně veřejné i ostatní technické infrastruktury a zajištění jejího dalšího rozvoje.

Pro dobrou funkčnost zastavěného území se ve správním území nalézají plochy technického vybavení tj. elektrické rozvody a zařízení, radiokomunikační zařízení, vodovodní systém, kanalizace, plynovod. Jsou navrženy plochy pro zajištění technické infrastruktury. Limitem pro výstavbu v nových plochách jsou ochranná pásma veškerých stávajících a nově vybudovaných inženýrských sítí a objektů technické vybavenosti, které jsou nezbytné pro navrhované plochy (vodovod, kanalizace, plynovod, elektřina...).

Civilizační hodnoty území:

- dobrá dopravní dostupnost celého řešeného území: silnice III. třídy, sítě místních komunikací, železnice, turistické a cyklistické trasy;
- plochy a koridory technické infrastruktury: elektrické vedení včetně trafostanic, vodovodní systém (vodní zdroje, vodojemy, čerpací stanice, vodovodní řady), kanalizační síť (kanalizace dešťová, splašková, jednotná, ČOV), radiokomunikační vedení a zařízení, plynovod, produktovod;
- pestrá základní občanská vybavenost.

Veškeré hodnoty v území jsou ÚP Brloh respektovány.

ODŮVODNĚNÍ KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

Koncepce uspořádání krajiny je zpracována zejména s ohledem na § 18 odst. 5 stavebního zákona. Je zde uveden výčet činností přípustných v nezastavěném území, a to zejména z důvodu umožnění umístění staveb, zařízení a jiných opatření pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství, dopravní a technickou infrastrukturu, snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof. Dále je rozšířen výčet nežádoucích činností o realizaci trvalého oplocování, které by vedlo ke zhoršení prostupnosti území, umístění přívěsů a marigotek, větrných a fotovoltaických elektráren, jakožto nevhodných záměrů v území.

Koncepce uspořádání krajiny je navržena v souladu s Územní studií krajiny Jihočeského kraje.

Plochy nezastavěného území

V § 18 odst. 5 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) je uvedeno:

„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 zlepšují 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 umísťovat v případech, pokud je územně plánovací dokumentace z důvodu veřejného zájmu výslovně nevylučuje.“

Územní plán stanovuje podmínky využití území pro plochy v nezastavěném území, zejména s ohledem na umístění staveb v krajině. Při umístění staveb, opatření a zařízení v nezastavěném území je nutné (kromě posouzení souladu s § 18) i posouzení umístění záměru s charakterem daného území. U ploch nezastavěného území (včetně ÚSES) byly prověřeny stanovené podmínky pro využití uvedených ploch s ohledem na ustanovení § 18, zejména odst. 5 stavebního zákona, v platném znění. Jsou stanoveny tak, aby bylo jednoznačně zřejmé, jaké záměry je možno v krajině povolovat.

U ploch nezastavěného území je umožněna realizace ÚSES, zalesňování, zřizování vodních ploch, zřizování dopravní a technické infrastruktury, opatření pro udržení vody v krajině, revitalizace vodních ploch, zachycení přívalových dešťů, protipovodňová a protierozní opatření a další opatření k vyšší retenční schopnosti území.

U všech ploch nezastavěného území jsou nepřipustné stavby a opatření pro účely rekreace a cestovního ruchu. Tím jsou myšlena zejména hygienická zařízení, ekologická a informační centra. Přesto že jsou v území umožněny cyklistické a pěší komunikace, na které mají zpravidla ekologická a informační zařízení vazbu, nebyla shledána potřeba realizovat tyto stavby a zařízení právě v nezastavěném území. Naopak přípustné jsou odpočívky definované jako lavičky se zastřešeným stolkem pro turisty. V územním plánu není umožněno na plochách nezastavěného území realizovat nové stavby pro rekreaci ani další nežádoucí, různě pojmenované objekty skladů, dílen, včelínů apod., které však ve skutečnosti později funkci rekreace jednoznačně plní. Z toho důvodu jsou přípustné, popř. podmíněně přípustné stavby a zařízení jasně definované ve výřezové části územního plánu. Jedná se zejména o lehké přístřešky, seníky, sklady krmiva u rybníků nebo včelíny, u kterých je stanovena např. půdorysná velikost, výška, konstrukce nebo způsob využití. Pro všechny tyto stavby platí, že budou v souladu s hlavním využitím a nebude se jednat o pobytové místnosti. Podmínka umístění skladů krmiva u rybníků, je vázána na prokázání potřeby této stavby, neboť se nejedná o stavby nezbytně nutné pro samostatnou existenci vodní plochy. Musí se jednat o odůvodněné případy, pokud kapacita, poloha, velikost vodní plochy a způsob provozu rybníka toto zázemí vyžaduje. Z těchto důvodů musí být stavby skladů krmiva posouzeny v navazujícím řízení, které konkrétní záměr podpoří či jej zamítne.

Nepřipustné je oplocování vyjma přípustných využití – oplocenky, jejichž primárním úkolem je dočasná ochrana, jednoduchá konstrukce, příp. mobilita. Pevné oplocování je nepřipustné zejména z důvodu omezení prostupnosti krajiny a z důvodu ochrany krajiny proti nežádoucímu vzniku zahrádek a oplocených rekreačních pozemků.

Odstavení karavanů, maringotek, obytných přívěsů a mobilních domů je nepřipustné zejména z důvodu ochrany krajiny před nevhodným umisťováním staveb a zařízení, které jsou zpravidla využívány pro rekreaci.

Výstavba objektů (pro bydlení, občanské vybavení a rekreaci) v nezastavěném území je v souladu s § 18 nepřipustná.

V nezastavěném území je nepřipustné umisťování staveb, zařízení a jiných opatření pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství, které nejsou povoleny v přípustném nebo podmíněně přípustném využití. S ohledem na novelu stavebního zákona (§ 18 odst. 5) je možné územně plánovací dokumentací výslovně vyloučit v nezastavěném území umisťování staveb, zařízení a jiných opatření uvedených v tomto odstavci. Případné požadavky na stavby a zařízení spojené s rekreací, cestovním ruchem, bydlením, občanským vybavením, výrobou a skladováním apod., je možné realizovat na příslušných plochách v urbanizovaném území, avšak v souladu s jednotlivými navrženými podmínkami pro jejich využití.

U všech ploch nezastavěného území jsou nepřipustné záměry naplňující parametry nadmístnosti stanovené v AZÚR. To jsou záměry, které svým významem, rozsahem nebo využitím ovlivňují území více obcí.

Vodní a vodních toků (WT)

Nachází se jak v krajině urbanizované, tak i v krajině neurbanizované, tj. v celém řešeném území. V souladu s § 13 jsou v územním plánu do ploch vodních a toků zahrnuty převážně pozemky v katastru nemovitostí evidované jako vodní plocha, stavby a zařízení sloužící pro zachycení dešťových vod, ochranu proti vodě jako přírodnímu živlu a další pozemky pro převažující hospodářské využití. Dále jsou umožněna doplňková související zařízení k vodním plochám (jako např. stavidla a hráze a mola) a dopravní a technická infrastruktura.

Z důvodu ochrany území jsou umožněna opatření pro udržení vody v krajině, revitalizace ploch, zachycení přívalových dešťů, protipovodňová a protierozní opatření a další opatření přispívající k vyšší retenční schopnosti území. Vodní plochy jsou v řešeném území respektovány a chráněny před negativními důsledky civilizačních procesů. Vodní plochy jsou územním plánem stabilizovány a jejich případná realizace je umožněna na plochách lesních, zemědělských a smíšených nezastavěného území. Ve volné krajině je samozřejmě umožněna výsadba zeleně a realizace ÚSES jakožto překryvné funkce. Podmíněně přípustné jsou sklady krmiva u rybníků. Nepřipustné je na těchto plochách zejména umisťování karavanů maringotek a podobně, stavby a zařízení pro zemědělství, lesnictví a těžbu nerostů, oplocování – odůvodnění nežádoucích záměrů je uvedeno výše v odstavci **Plochy nezastavěného území**.

Lokalita K.1 – Jedná se o návrh nové vodní plochy – rybník Ovčácký s velikostí vodní hladiny cca 3,4 ha s maximální výškou hladiny 566,0 m.n.m. Plocha změny v krajině je vymezena z důvodu, že se nachází ve vhodné lokalitě s přirozeným přítokem – vodní tok Olešnice. Vodní plocha plně respektuje současnou morfologii terénu. Rybník bude svým užitkovým objemem zadržení vody v krajině v období vysokých odtoků a

její rovnoměrnější vypouštění, bude snižovat částečně povodňové odtoky a zejména podstatně zvýší minimální průtoky. Plocha je převzata z původní ÚPD.

Lokalita K.2 – Jedná se o návrh obtokové stoky nově navrženého rybníka. Obtoková stoka je navržena z důvodu převádění vody při prázdnění nádrže před a při výlovu, případně k jiným rybářským účelům. Podle kapacity obtokové stoky může být stoka využita částečně i k provádění vody při zvýšených a povodňových situacích. Obtoková stoka plně respektuje současnou morfologii terénu. Plocha je převzata z původní ÚPD.

Lokalita K.3 – Jedná se o rozšíření současné vodní plochy – Brložského rybníka. Rozšíření vodní nádrže / rybníku umožňuje svým užitkovým objemem zadržení vody v období vysokých odtoků a její rovnoměrnější vypouštění, snižují částečně povodňové odtoky a zejména podstatně zvyšují minimální průtoky. Jejich další výstavba je proto nutná – bude vhodné doplňovat současný systém vodních toků výstavbou malých i větších nádrží. Tyto nádrže budou jednak zachycovat vodu v krajině (zlepšení nepříznivého vlivu provedených meliorací) a jednak umožní dočištění odpadních vod u malých sídel a objektů. Plocha je převzata z původní ÚPD.

Lokalita K.5 – Jedná se o rozšíření současné vodní plochy – rybníka Rončák. Rozšíření rybníku umožňuje svým užitkovým objemem zadržení vody v období vysokých odtoků a její rovnoměrnější vypouštění, snižují částečně povodňové odtoky a zejména podstatně zvyšují minimální průtoky. Jejich další výstavba je proto nutná – bude vhodné doplňovat současný systém vodních toků výstavbou malých i větších nádrží. Tyto nádrže budou jednak zachycovat vodu v krajině (zlepšení nepříznivého vlivu provedených meliorací) a jednak umožní dočištění odpadních vod u malých sídel a objektů. Plocha je převzata z původní ÚPD.

Lokalita K.6 – Jedná se o novou vodní plochu – rybník Sedliště s velikostí vodní hladiny cca 0,83 ha. Plocha změny v krajině je vymezena z důvodu, že se nachází ve vhodné lokalitě s přirozeným přítokem – vodní tok Jánský potok. Vodní plocha plně respektuje současnou morfologii terénu. Rybník bude svým užitkovým objemem zadržení vody v krajině v období vysokých odtoků a její rovnoměrnější vypouštění, bude snižovat částečně povodňové odtoky a zejména podstatně zvýší minimální průtoky. Plocha je převzata z původní ÚPD.

Lesní všeobecné (LU)

Ve správním území obce Brloh se nachází rozsáhlé lesní celky. Plochy lesní zahrnují zejména pozemky určené k plnění funkcí lesa, pozemky staveb a zařízení lesního hospodářství. Slouží pro udržení ekologické rovnováhy v krajině, hospodářskou produkci dřeva a jiné účely. Může se jednat o pozemky s lesními porosty a plochy, na nichž byly lesní porosty odstraněny za účelem obnovy, lesní průseky a lesní cesty, pozemky, na nichž byly lesní porosty dočasně odstraněny atd. Podmínky pro využití ploch jsou nastaveny tak, aby nedocházelo k ohrožování nebo poškozování lesů, jakož i objektů a zařízení sloužících hospodaření v lese.

Na lesních plochách není umožněno realizovat nové stavby pro rekreaci z důvodů ochrany proti vzniku nežádoucích rekreačních objektů.

Z důvodu ochrany území jsou umožněna opatření pro udržení vody v krajině, revitalizace vodních ploch, zachycení přívalových dešťů, protipovodňová a protierozní opatření a další opatření přispívající k vyšší retenční schopnosti území. Zřizování dopravní a technické infrastruktury je omezeno na nezbytně nutnou míru, nejčastěji se jedná o zařízení spojené s provozem při hospodaření v lese, při těžbě dřeva a dalšími činnostmi zabezpečujícími plnění funkce lesa. Ve volné krajině je samozřejmě umožněna výsadba zeleně a realizace ÚSES jakožto překryvné funkce.

Z důvodu, že se ve správním území nachází ložisko nerostných surovin a chráněné ložiskové území je v rámci těchto území připuštěna těžba nerostů.

Odůvodnění nežádoucích záměrů je uvedeno výše v odstavci **Plochy nezastavěného území**.

Lokalita K.4 – Plocha je vymezena pro zalesnění a rekultivaci stávající skládky. Velkou výhodou navržení zalesnění plochy je, že se plocha nachází v návaznosti na plochu se stejným způsobem využití. Současně je skládka již plně využita a obec se rozhodla o její revitalizaci formou zalesnění. Z hlediska vymezení ploch změn v krajině se jedná o významný klad pro celé správní území obce Brloh. Současné využití skládky je využíváno zejména pro nepotřebnou zeminu, z toho důvodu se zde nenachází žádný nebezpečný odpad.

Přírodní všeobecné (NU)

Z důvodu, že celé správní území se nachází v EVL Blanský les a některé pozemky v I. a II. zóně chráněné krajinné oblasti (CHKO Blanský les) jsou plochy volné krajiny (vyjma ploch lesních – LU a vodních – WT) vymezeny jako plochy přírodní. Vymezení ploch přírodních je v souladu s vyhláškou č. 501/2006 Sb., v platném znění a v souladu s metodickým pokynem pro jednotný standard. Z toho důvodu jsou do tohoto způsobu využití zahrnuty půdy k zemědělské činnosti (orná půda, louky a pastviny) a dále jsou zde zahrnuty pozemky vedené dle katastru nemovitostí jako plochy ostatní. Jedná se o plochy vzrostlé zeleně nelesního

charakteru, plochy extenzivně využívané, které již částečně zarostly náletovou vegetací, remízky. Dále plochy rozptýlené krajinně zeleně mimo zastavěné území, plochy nelesních pozemků doplňující krajinný rámeček. Přispívají ke stabilizaci ekologické rovnováhy v území, k retenční schopnosti území a příznivě kultivují krajinu.

Z podmínek pro tyto plochy vyplývá, že hlavním využitím je hospodaření na zemědělském půdním fondu, to znamená zejména pěstování rostlin a chov hospodářských zvířat. Pro zabezpečení této činnosti jsou přípustné přímo související stavby a zařízení (např. seníky, lehké přístřešky pro chovaná zvířata, včelíny, oplocenky pastvin, silážní jámy, polní hnojiště, kompostování, apod.). Dále je umožněna dopravní a technická infrastruktura, opatření pro udržení vody v krajině a protipovodňová a protierozní opatření. Změna kultury na ornou půdu je umožněna pouze za splnění podmínek, že se nebude jednat o pozemky v záplavovém území a dále za podmínky ochrany ekologicko-stabilizačních funkcí ploch zemědělských. V záplavovém území hrozí odplavování půdy a rovněž zejména louky, sady a pastviny, ale i zahrady jsou často útočištěm pestré škály významných organismů. Zorání takových ploch by mohlo ohrozit i populace významných nebo zvláště chráněných druhů. Z těchto důvodů je zornění zemědělské půdy nutné posoudit v navazujícím řízení, které konkrétní lokalitu posoudí, a buď záměr podpoří či jej zamítne. Případné zalesňování je vhodné v návaznosti na stávající lesní plochy nebo na plochách, kde zalesněním dojde k ucelení lesní plochy. Ve volné krajině je samozřejmě umožněna výsadba zeleně a realizace ÚSES, jakožto překryvné funkce.

Ve volné krajině je samozřejmě umožněna výsadba zeleně a realizace ÚSES, jakožto překryvné funkce.

Odůvodnění nežádoucích záměrů je uvedeno výše v odstavci **Plochy nezastavěného území**.

Územní systém ekologické stability

Hlavními cíli podmínek pro prvky ÚSES je zabezpečení nerušeného vývoje přirozeného genofondu krajiny v rámci jejího přirozeného prostorového členění a vytvoření optimálního základu ekologicky stabilních ploch v krajině z hlediska zabezpečení jejich maximálního kladného působení na okolní, méně stabilní části. Ekologicky stabilními plochami jsou lesy, louky, pastviny, trvalá zeleň rostoucí mimo les, vodní toky a plochy a jejich doprovodné břehové porosty, mokřady a chráněná území. Souborně lze toto společenstvo označit za kostru ekologické stability. Pro většinu území platí, že kostra ekologické stability není schopna v krajině zajistit požadované funkce. Z toho důvodu je nutné vymezit stabilní a fungující ÚSES. Podle významu se prvky ÚSES v řešeném území dělí na nadregionální, regionální a lokální (místní). Základními skladebnými částmi ÚSES jsou biocentra a biokoridory.

Územním plánem jsou zpřesněny plochy prvků ÚSES, s nutností respektování minimální šíře a zachování charakteru území. V těchto částech jsou minimalizovány přípustné stavby. Pro prvky ÚSES je ochrana zabezpečena podmínkami pro využití ploch s rozdílným způsobem využití území.

Podmínky pro využití ploch ÚSES jsou nastaveny tak, aby byly vytvořeny předpoklady pro zachování přírodě blízkých biotopů a lokalit ohrožených druhů rostlin a živočichů.

Jsou povolovány pouze takové změny využití ploch biocenter a biokoridorů, které nesníží současný stupeň ekologické stability daného území, tzn. změna druhu pozemku s vyšším stupněm ekologické stability na druh s nižším stupněm ekologické stability. Podmínky pro využití zajišťují průchodnost biokoridorů, jsou povolovány stavby dopravní a technické infrastruktury, přičemž protnutí bude co nejkratší a pokud možno kolmo k ose biokoridoru. Funkčnost prvků a jejich charakter zůstane zachován a nebude narušena jejich kontinuita.

Po společném jednání:

V mezidobí pořizování územního plánu byl vypracován nový plán ÚSES. Tento nový plán ÚSES byl do územního plánu převzat. Současně je nutné konstatovat, že aktuální plán ÚSES není zpracován v aktualizacích Zásad územního rozvoje a je tedy převzat pouze částečně, tak aby byl zachován soulad s nadřazenou územně plánovací dokumentací. Vzhledem k zcela novému plánu ÚSES je nutné zajistit návaznosti u sousedních obcí.

ODŮVODNĚNÍ STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

Celé území je dle způsobu využití členěno na zastavěné, zastavitelné a nezastavěné. Navrhované rozvojové území je dále děleno do ploch s různými předpoklady a podmínkami pro jeho využití. Jednotlivým druhům ploch, které jsou graficky vymezeny ve výkresové části, je přiřazen jejich způsob a stanoveny podmínky využití. Podmínkami pro využití se rozumí nástroje pro uskutečňování činností, zřizování staveb a zařízení a provádění úprav a změn kultur s těmito činnostmi souvisejících, o nichž se rozhoduje v územním nebo stavebním řízení, popřípadě správním řízení souvisejícím.

Cílem podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití je především uchovat hodnoty, zachovat kvalitu a ráz okolního prostředí při respektování zásad pro novou zástavbu. Podmínky využití pro výstavbu by měly:

- zajistit, aby změny ve využití území včetně nové zástavby vytvořily harmonický celek se stávající zástavbou, např. začlenění nových staveb do proluk, zajistit kontinuální územní rozvoj obce;

- podpořit a zdůraznit prostorové uspořádání ve vztahu k terénnímu a krajinnému utváření;
- respektovat přiléhající plochy zastavěného území, a to zejména svým výškovým a hmotovým uspořádáním;

Definice použitých pojmů jsou uvedeny v návrhové části kapitole f) stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití... - vymezení ploch s rozdílným způsobem využití.

Zastavěné území – územním plánem Brloh je vymezené jako stabilizovaná součást zastavěného území (soubor převážně zastavěných pozemků), které umožňují zastavění podle podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití.

Zastavitelné plochy – plochy navržené v ÚP Brloh ke změně využití území vně zastavěného území, které umožňují zastavění dle podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití.

Plochy přestavby – plochy navržené v ÚP Brloh ke změně využití území uvnitř zastavěného území, které umožňují zastavění dle podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití.

Plochy změn v krajině – plochy navržené v ÚP Brloh ke změně využití území vně zastavěného území, které neumožňují zastavění způsobem využití dle podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití.

Nezastavěné území – je souhrn pozemků, které nejsou ÚP Brloh zahrnuté do zastavěného území nebo do zastavitelné plochy. (viz *kap. odůvodnění koncepce uspořádání krajiny*).

Územní plán definuje toto možné využití ploch:

Jako podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením: hlavního využití, přípustného využití popřípadě podmíněně přípustného využití a nepřípustného využití.

Hlavní využití určuje převažující účel (způsob) využití stavebního pozemku, jeho charakter a míru zátěže.

Přípustné využití stanovuje další možné využití nad rámec hlavního využití. Jde zejména o činnosti, stavby a zařízení doplňující hlavní využití, s ním související a slučitelné.

Podmíněně přípustné využití je takové využití, pro jehož přípustnost jsou stanoveny podmínky, za jakých lze stavby, činnosti a zařízení v území umístit. Při nesplnění těchto podmínek je umísťování činností, staveb a zařízení nepřípustné.

Nepřípustné využití je stanoveno jako využití, které nelze povolit za žádných podmínek. Nepřípustné je zpravidla umísťovat činnosti, stavby a zařízení, které nesouvisejí a nejsou slučitelné s hlavním ani s přípustným využitím.

Podmínky stanovené územním plánem:

V zastavěném a zastavitelném území je možno umísťovat stavby a zařízení v souladu s charakteristikou ploch s rozdílným způsobem využití.

Cílem podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití je především uchovat jeho hodnoty při respektování zásad pro novou zástavbu:

- zajistit, aby změny využití území včetně nové zástavby vytvořily harmonický celek se stávající zástavbou;
- podpořit a zdůraznit prostorové uspořádání ve vztahu k terénnímu a krajinnému utváření;
- respektovat přiléhající plochy zastavěného území, a to zejména svým výškovým a hmotovým uspořádáním;
- nepřipustit výstavbu objektů na nezastavěných plochách.

Právě z důvodů ochrany hodnot území je návrh ÚP řešen s ohledem na citlivé zakomponování budoucích staveb do současného vesnického prostředí.

Definice použitých pojmů jsou uvedeny v návrhové části kapitole f) stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití... - vymezení ploch s rozdílným způsobem využití.

Intenzita využití stavebního pozemku

V podmínkách využití je definována intenzita využití stavebních pozemků. K těmto podmínkám bylo přistoupeno především z důvodů ochrany části pozemku pro zeleň a volné pobytové plochy. Při stanovení procenta zastavěnosti pro pouze hlavní stavbu by mohlo dojít k nežádoucímu zastavění zbývajících ploch pozemku terasami, kůlnami, přístřešky, skleníky, parkovacími plochami apod. Z tohoto důvodu je v ÚP navrženo maximální procento intenzity využití stavebních pozemků. Intenzita využití stavebních pozemků byla stanovena na základě předpokládané velikosti nových stavebních parcel, odstupových vzdáleností budov a praktickými zkušenostmi z realizovaných zástaveb (pozn.: podmínka u stabilizovaných ploch se vztahuje pouze na změny současného stavu, jako jsou přístavby a dostavby, je tedy možné že existující pozemky, které stanovenou intenzitu využití stavebních pozemků nesplňují).

Stávající intenzita využití stavebního pozemku

V obci se vyskytují pozemky, kde jsou již překročeny podmínky pro plošné využití území. Z důvodů zachování rozvoje území a možnosti modernizace nejen bytového fondu je umožněno ponechat tyto podmínky překročené. Tyto překročené podmínky však nesmějí být dále zhoršovány.

Občas se vyskytují také objekty, jejichž konstrukce již nevyhovuje a z důvodu ekonomické náročnosti změny stavby se jeví jako vhodnější stavbu či více staveb odstranit a postavit zcela nové. Odstraněním stavby dojde ke snížení intenzity využití stavebního pozemku, které má významný negativní vliv na charakter zastavěné centrální části obce. Snížení intenzity využití stavebního pozemku bude mít současně dopad na degradaci územního rozvoje, ztrátu historického kontextu vývoje a v neposlední řadě také na potřeby současné generace. Zejména z těchto důvodů je žádoucí ponechávat intenzitu využití stavebního pozemku ve stavu před změnou současného stavu, tzn. stávající intenzita využití stavebního pozemku.

Ponecháním stávající intenzity využití stavebního pozemku je v souladu s ustanovením § 18 a § 19 zákona č. 183/2006 Sb., v platném znění pro zachování soudržnosti obyvatel území, který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích. Stávající intenzita využití stavebního pozemku respektuje a naplňuje republikové priority. Současně jsou chráněny veřejné zájmy vyplývající ze zvláštních právních předpisů (např. možná ztráta historického kontextu, degradace územního rozvoje).

Příklad, je-li procento zastavění vesnického statku 80 %, následně je ubourána část stodoly, potom je možné ji znovu postavit za podmínky, že procento zastavění nepřesáhne původních 80 %.

Možný dopad může být také na veřejném zájmu:

- **kultury**, zejména s ohledem na možnou ztrátu historického kontextu,
- **ochrany zemědělského půdního fondu**, je v souladu s ustanovením § 4 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF ve znění pozdějších předpisů, a to z důvodů zabezpečení využívání pozemků v zastavěném území a tím snížení nadbytečného odnímání nového zemědělského půdního fondu.

Velikost stavebních pozemků

Jedná se o minimální výměru vymezovaného stavebního pozemku pro hlavní využití. Navržené velikosti stavebních pozemků jsou voleny s ohledem na stávající zástavbu tak, aby byla zachována stávající struktura sídel a jejich historická půdorysná osnova. Minimální velikost stavebních pozemků je navržena z důvodu zachování přiměřené hustoty zástavby.

Velikost stavebních pozemků pro hlavní využití – jedná se o dodržení přibližné velikosti nového pozemku na stavbu hlavního využití (např. rodinného domu) v plochách zastavitelných i zastavěného území. Oddělením pozemků musí vždy zůstat min. 800 m² stabilizovaných ploch. U oddělení pozemku např. pro stavbu komunikace, veřejných prostranství apod. se tato podmínka nepoužije.

Stávající velikost stavebních pozemků

V obci se vyskytují pozemky, na kterých jsou umístěny stavby, které již nesplňují stanovené podmínky pro plošné využití území. Dále se v obci vyskytují stavební pozemky bez staveb, např. proluky, které jsou vhodné pro výstavbu. Důvodů pro umístění záměrů lze nalézt několik: urbanistické důvody, architektonické důvody, kulturní dědictví (zachování historické stopy a kontextu vývoje obce), demografické důvody, vlastnické vztahy atd.

Občas se vyskytují také objekty, jejichž konstrukce již nevyhovuje a z důvodu ekonomické náročnosti změny stavby se jeví jako vhodnější stavbu či více staveb odstranit a postavit zcela nové. Tyto stavby se mohou nacházet na pozemcích menších, než jsou stanovené plošné podmínky územním plánem. Dodržením podmínek pro plošné využití území v předmětných částech obce (zejména v centrálních) došlo k nemožnosti obnovy původní historické stopy a tak ke ztrátě kulturních hodnot.

Významným faktorem v zastavěném území je řešení majetkoprávních vztahů. V lokalitách jsou často složité majetkové vztahy a jejich řešení se jeví časově velmi náročné nebo dokonce zcela nemožné. Neumožnění výstavby uvnitř zastavěného území na pozemcích menších, bude mít za následek odsun obyvatel.

Ponecháním stávající velikosti stavebního pozemku je v souladu s ustanovením § 18 a § 19 zákona č. 183/2006 Sb., v platném znění pro zachování soudržnosti obyvatel území, který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích. Stávající intenzita využití stavebního pozemku respektuje a naplňuje republikové priority. Současně jsou chráněny veřejné zájmy vyplývající ze zvláštních právních předpisů (např. možná ztráta historického kontextu, degradace územního rozvoje).

Možný dopad může být také na veřejném zájmu:

- **kultury**, zejména s ohledem na možnou ztrátu historického kontextu,

- **ochrany zemědělského půdního fondu**, je v souladu s ustanovením § 4 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF ve znění pozdějších předpisů, a to z důvodů zabezpečení využívání pozemků v zastavěném území a tím snížení nadbytečného odnímání nového zemědělského půdního fondu.

Výšková hladina zástavby

Výšková hladina zástavby je určena maximálním možným počtem podlaží staveb na jednotlivých plochách s rozdílným způsobem využití území. U ploch výroby a skladování je z důvodu jednoznačnosti uvedena maximální výška v metrech. Výškové uspořádání území je vymezeno zejména s ohledem na vizuální podmínky. V ÚP je regulována výšková hladina nové zástavby a současně i výška stávajících objektů při stavebních úpravách. K těmto podmínkám bylo přistoupeno z důvodu zachování okolní výškové hladiny výstavby a začlenění zastavitelných ploch do krajinného rázu. Při umísťování staveb je nutné brát zřetel také na vizuální podmínky, aby změny neovlivňovaly viditelné vnímání v panoramatických dálkových pohledech.

Stávající výšková hladina zástavby

V obci se vyskytují stavby, které již nesplňují stanovené podmínky pro výškové využití území. Z důvodů zachování rozvoje území a možnosti modernizace nejen bytového fondu je umožněno ponechat tyto podmínky překročené. Tyto překročené podmínky však nesmějí být dále zhoršovány.

Občas se vyskytují také objekty, jejichž konstrukce již nevyhovuje a z důvodu ekonomické náročnosti změny stavby se jeví jako vhodnější stavbu či více staveb odstranit a postavit zcela nové. Odstraněním stavby dojde ke snížení výšky staveb, které má významný negativní vliv na charakter zastavěné centrální části obce. Snížení výšky stavby bude mít současně dopad na degradaci územního rozvoje, ztrátu historického kontextu vývoje a v neposlední řadě také na potřeby současné generace. Zejména z těchto důvodů je žádoucí ponechávat výšku stavby ve stavu před změnou současného stavu, tzn. stávající výšková hladina zástavby.

Podmínky prostorového uspořádání:

Prostorové uspořádání vychází z charakteristiky, prostorových vlastností, míry stability, polohou a vazbami jednotlivých sídel. Cílem podmínek prostorového uspořádání je chránit kladně hodnocené vlastnosti řešeného území a zapojit tak charakter budoucí výstavby do historických vazeb zastavěného území i do krajinného rámce.

V tomto území územní plán reguluje nad rámce podrobnosti územního plánu i půdorys, tvar a objem staveb, zastřešení. Tato podmínka se stanovuje z důvodu nároku na rozlohu a objem objektů.

Pro zachování charakteru navržených budov je určující mimo výše uvedených podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití i tvar střech. Právě tvar střech je mnohdy nejvíce určujícím charakteristickým znakem budov a bývá nejvíce vnímán z dálkových pohledů. Z tohoto důvodu bylo přistoupeno k regulaci tvaru střech. Navrhovaný tvar střech vychází stejně jako předchozí podmínky využití pro plochy s rozdílným způsobem využití z charakteru převažující zástavby. Jedná se především o střechy sedlové, polovalbové a valbové.

ODŮVODNĚNÍ VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH A PLOCHY PŘESTAVBY

Zásady celkové koncepce rozvoje vycházejí ze strategických a rozvojových dokumentů zpracovaných především na krajské a celostátní úrovni (Politika územního rozvoje, Zásady územního rozvoje Jihočeského kraje). Celkový rozvoj obce vychází z charakteru řešeného území, začlenění ve struktuře osídlení a z potenciálu území pro rozvoj s vazbou na stavební činnost ovlivněnou zájmy, územními podmínkami a vlastnickými vztahy k pozemkům.

Zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. Rozvoj zastavěného území směřuje převážně k dotvoření charakteristické urbanistické struktury. Celková potřeba nových ploch bydlení vychází z předpokladu postupné obnovy stávajícího bytového fondu a z možností výstavby v zastavěném území, a to převážně na původních parcelách.

Urbanistická koncepce obsažená v územním plánu vychází z vývoje sídla, z kontinuity jeho dlouhodobého územního plánování a z požadavků, které jsou kladeny na jeho další rozvoj, tzn. mimo jiné jednoznačně vymezit hranice mezi zastavěným resp. zastavitelným a nezastavěným územím s cílem zajištění jeho ochrany před negativními urbanizačními vlivy.

Řešení ÚP Brloh vychází zejména z aktuálního stavu a podmínek v řešeném území a z požadavků na rozvoj obce. Předpoklady k dalšímu rozvoji a návrhu nových zastavitelných ploch, zejména pro bydlení, jsou podloženy skutečným zájmem investorů a stavebníků.

Při řešení návrhu zastavitelného území bylo zohledněno zachování a začlenění nejen na okolní zastavěné území, ale i do krajiny, a současně byly maximálně respektovány veškeré hodnoty území – urbanistické, architektonické, přírodní, kulturní a civilizační hodnoty. Dále byly respektovány ochrana zemědělského půdního fondu s nejvyšším stupněm ochrany, historická a urbanistická struktura, historicky cenné objekty, dominanty a kulturní památky.

Pro rozvoj bydlení jsou navrženy dostatečně dimenzované plochy. V nových plochách bude navržena struktura zástavby s dostatečnými plochami veřejných prostranství a důrazným požadavkem na přirozené zapojení nových staveb do terénu a okolí. Vymezením nových návrhových ploch zůstává zachován dosavadní charakter obce tj. především funkci bydlení v kvalitním, klidném prostředí s možností každodenní rekreace v bezprostředním okolí.

Rozsah vymezených zastavitelných ploch lze v územním plánu rozdělit na dvě větší skupiny. První skupinou jsou drobné rozvojové plochy samot. Tyto zastavitelné plochy zejména reagují na skutečnou potřebu individuálních vlastníků s cílem územního rozvoje. Jedná se zejména o možnosti dostavby nebo přístavby, případně využití pozemků soukromých zahrad. Z toho důvodu jsou plochy vymezeny v minimálním možném rozsahu, často bez stanovených podmínek intenzity využití. Na samotách se jedná o území stabilizované a z celkové koncepce vymezených zastavitelných ploch představují téměř zanedbatelnou část.

Druhou skupinou, která je vymezena územním plánem k zastavění, jsou koncepční rozvojové plochy větších sídel – Brloh, Jaronín a Rojšín. Zde se jedná o zachování územního rozvoje obce a je do budoucna nutné i nadále zachovat možnost územního rozvoje. V těchto sídlech se jedná o zastavitelné plochy s kapacitou pro 4 a více objektů či stavebních parcel. Významným důvodem takto vymezených ploch je zachování koncepčního rozvoje obce, tak aby nedošlo k zastavení či zamezení dalšího rozvoje územního rozvoje nekoncepčním řešením.

Plochy navržené k zástavbě jsou v celém řešeném území zásadně situovány v návaznosti na plochy zastavěné. Takto nedochází k narušování přírodního prostředí, řešení inženýrských sítí a dopravního napojení je hospodárné, nedochází k nevhodným záborům zemědělské půdy. Vzhledem k předpokládanému rozvoji je územním plánem navržena dostatečná dopravní i technická vybavenost vč. přilehlých veřejných prostranství. V rámci urbanistické koncepce jsou plochy pro technickou infrastrukturu a provozy s předpokládaným negativním vlivem (sběrné dvory, ČOV, čerpací stanice apod.), vymezeny dál od obytné zóny z důvodu eliminace negativních vlivů na obytné zóny.

V souladu s vyhláškou č. 501/2006 Sb., v platném znění, jsou v územním plánu vymezeny následující plochy s rozdílným způsobem využití:

Smíšené obytné venkovské (SV)

Bydlení jako důležitá složka zaujímá největší podíl zastavěného území. Zastavěné plochy v řešeném území se využívají hlavně jako plochy pro bydlení v rodinných domech.

Na základě požadavků zadání byly navrženy plochy pro bydlení s možností víceúčelového využití, umožňující nárůst počtu obyvatel. Nabídka těchto ploch pro bydlení vychází z optimálních možností, které sídlo pro zástavbu poskytuje. Pro využití těchto ploch musí dojít k dohodě o prodeji pozemku mezi současným vlastníkem a stavebníkem za oboustranně dohodnutých podmínek. Ne vždy se tak v současné době stane, proto musí být nabídka stavebních míst poněkud vyšší, než je skutečná poptávka po stavebních místech a než kolik nových bytů požaduje výše uvedený výpočet potřeby bytů. V územně plánovací dokumentaci je zcela samozřejmě předpokládáno, že na stávajících plochách, které v návrhu zůstávají pro využití k bydlení, budou také postupně opravovány a rekonstruovány obytné objekty, nebo budou asanovány a na jejich pozemcích postaveny obytné objekty nové. Koncepce je řešena s ohledem na dochované hodnoty území. Převís nabídky zastavitelných ploch bydlení vyplývá i z nedostatku vhodných proluk v zastavěném území, a to z důvodu hustoty stávající zástavby, popřípadě dopravní nepřístupnosti pozemku či nevhodné konfigurace terénu. Se zvýšeným zájmem o výstavbu rodinných domů je nutno počítat i s ohledem na nepříznivý vývoj cen nájmu. Obytná funkce se bude v obci Brloh orientovat především na nízkopodlažní zástavbu, tj. rodinné domy.

Vymezením ploch pro bydlení a občanské vybavení vytváří územní plán podmínky pro stabilizaci počtu obyvatel, zlepšení věkové struktury obyvatelstva a udržení obyvatel v obci. Potřeba rozšíření nabídky pracovních míst je řešena návrhem ploch pro podnikatelské aktivity (řemeslná výroba, skladování, služby), které umožňují širší spektrum činností a aktivit, přináší oživení a zpestření struktury jednotlivých sídel.

Zastavitelné plochy jsou vymezeny podle zásad pro umísťování staveb v CHKO Blanský les. Zastavitelné plochy jsou vymezeny tak, aby nevybočovaly z půdorysné stopy sídel a nepřevyšovaly výškovou hladinu okolních staveb. Stanovené přípustné a prostorové využití je stanoveno na základě zásad pro umísťování v CHKO Blanský les. Z těchto důvodů jsou pro plochy s rozdílným způsobem využití použity prvky regulačního plánu, jejichž použití je v souladu s platnou legislativou (stavební zákon).

Lokalita Z.1 – v katastrálním území Jaronín, severozápadní části sídla Jaronín, navazující na zastavěné území, za restaurací Jaronín. Lokalita slouží k dalšímu rozvoji obce a sídla Jaronín. Navržená lokalita je dále dělena na veřejná prostranství všeobecná (PU) z důvodu zajištění obsluhy území (dopravní a technické infrastruktury). Plocha PU navazuje na stávající místní komunikaci a je navržena po severní straně lokality tak, aby plocha určená k zástavbě byla umístěna směrem na jih. Vymezení zastavitelné plochy vychází z místních a morfologických podmínek terénu. Výhodou je dále i možné přirozené navázání na stávající urbanistickou

strukturu okolních obytných ploch. Návrh je vhodný z důvodu dobré návaznosti na dopravní a technickou infrastrukturu. Dopravní dostupnost je zajištěna ze stávající místní komunikace.

Plocha je převzata z původní ÚPD. Oproti původní ÚPD je plocha zmenšena o cca 2 100 m² z důvodu zachování volného prostoru kolem vodoteče. Tento prostor je ponechán z důvodu potřeb na údržbu vegetace.

Lokalita Z.2 – Jedná se o záměr na výstavbu jednoho rodinného domu. Pozemek leží ve III. zóně CHKO Blanský les, v severovýchodní části sídla Jaronín. Předmětná plocha na východní a západní straně sousedí se zastavěným územím na přechodu kompaktní a rozvolněné zástavby horní části Jaronína. Nejsou zde žádné zájmy ochrany přírody. Krajinářsky se jedná o území se zvýšenou ochranou krajinného rázu (podle studie hodnocení krajinného rázu CHKO Blanský les).

Plocha je pohledově exponovaná, viditelná zejména z dálkových panoramatických pohledů od jihu z protějších svahů údolí potoka Olešnice, zblízka pak ze silnice od Nové Vsi a z na ní navazující místní komunikace směrem ke kapli Panny Marie.

Plocha je vymezena podle zásad pro umísťování staveb v CHKO Blanský les. Plocha je vymezena tak, aby nevybočovala z půdorysné stopy sídla a nepřevyšovala výškovou hladinu okolních staveb. Stanovené přípustné a prostorové využití je stanoveno na základě zásad pro umísťování v CHKO Blanský les.

Z důvodu zachování celkové koncepčnosti návrhu územního plánu není plocha podrobněji členěna na plochy s rozdílným způsobem využití – SV a ZZ. Hlavním důvodem je celková čitelnost územního plánu v měřítku 1: 5 000 a metodického pokynu Jednotného standardu ztratí svou čitelnost. Z těchto důvodů jsou podmínky využití podrobně stanoveny v textové části v kapitole f).

Lokalita slouží k dalšímu rozvoji obce a sídla Jaronín. Plocha je navržena také z důvodu podloženého zájmu investora a stavebníka. Výhodou je dále i možné přirozené navázání na stávající urbanistickou strukturu okolních obytných ploch. Návrh je vhodný z důvodu dobré návaznosti na dopravní a technickou infrastrukturu. Dopravní dostupnost je zajištěna ze stávající místní komunikace.

Lokalita Z.3 – v katastrálním území Jaronín, ve východní části sídla Jaronín, navazující na zastavěné území. Plocha je vymezena severně od silnice III. třídy (III/14311) a východně od místní komunikace. Lokalita slouží k dalšímu rozvoji obce a sídla Jaronín. Vymezení zastavitelné plochy vychází z místních a morfologických podmínek terénu. Výhodou je dále i možné přirozené navázání na stávající urbanistickou strukturu okolních obytných ploch. Zástavbou dojde k ucelení hranice zastavěného území. Návrh je vhodný z důvodu dobré návaznosti na technickou a dopravní infrastrukturu.

Plocha je převzata z původní ÚPD. Oproti původní ÚPD je plocha zmenšena o cca 1 344 m² z důvodu zajištění ochrany stávajícího vodojemu. Vodojem se nachází severně od navržené plochy a není zastavitelnou plochou dotčen.

Lokalita Z.4 – v katastrálním území Jaronín, v západní části sídla Jaronín, navazující na zastavěné území. Lokalita slouží k dalšímu rozvoji obce a sídla Jaronín. Navržená lokalita je dále dělena veřejná prostranství všeobecná (PU) z důvodu zajištění obsluhy území (dopravní a technické infrastruktury). Plocha PU navazuje na stávající místní komunikaci a je napojena v severovýchodní části. Vymezení zastavitelné plochy vychází z místních a morfologických podmínek terénu tak, aby nová zástavba plně nevybočovala z půdorysné stopy sídel a nepřevyšovala výškovou hladinu okolních staveb.

Plocha je vymezena tak, aby bylo zachováno oddělení nové zástavby od stávající východní řady domů podél komunikace. Významným dělicím prvkem jsou právě stávající plochy zeleně – zahrady a sady (ZZ). Vzhledem k orientaci stavebních pozemků v ploše Z.4 se ani nepředpokládá umístění staveb do jižní a jihovýchodní části pozemků z důvodu možnosti vhodného využití zbylých částí pozemků jako zahrady.

Z důvodu zachování celkové koncepčnosti návrhu územního plánu není plocha podrobněji členěna na plochy s rozdílným způsobem využití – SV a ZZ. Hlavním důvodem je celková čitelnost územního plánu v měřítku 1: 5 000 a metodického pokynu Jednotného standardu ztratí svou čitelnost. Z těchto důvodů jsou podmínky využití podrobně stanoveny v textové části v kapitole f).

Plocha je do územního plánu zahrnuta jako celek z důvodu zajištění a zachování komplexního územního rozvoje obce Brloh a sídla Jaronín. Dalším důvodem vymezení právě této plochy je skutečný záměr investora a stavebníka, který má zájem na pozemku parc. č. 210/1 v k.ú. Jaronín realizovat 1 rodinný dům. Pozemek má plošnou výměru 1 717 m². Vzhledem k velikosti zastavitelné plochy a velikosti pozemku pro umístění právě 1 rodinného domu, není celá plocha podmíněna zpracováním územní studie.

Lokalita Z.5 – v katastrálním území Jaronín, v jižní části sídla Jaronín, navazující na zastavěné území. Lokalita slouží k dalšímu rozvoji obce a sídla Jaronín. Navržená lokalita je dále dělena na veřejná prostranství

všeobecná (PU) z důvodu zajištění obsluhy území (dopravní a technické infrastruktury). Plocha PU navazuje na stávající místní komunikaci.

Plocha je převzata z původní ÚPD. Plocha je převzata také z důvodu podloženého zájmu investora a stavebníka, který již zažádal o stavební povolení v souladu se současně platnou územně plánovací dokumentací.

Lokalita Z.7 – v katastrálním území Jaronín, v severní části sídla Sedm Chalup, navazující na zastavěné území. Jedná se o jedinou zastavitelnou plochu v sídle.

~~Plocha v původním územním plánu obce byla zahrnuta do současně zastavěného území, ale vzhledem k posouzení v souladu s § 58 stavebního zákona, v platném znění, předmětný pozemek nesplňuje charakter současně zastavěného území. Z toho důvodu byla plocha ze zastavěného území vypuštěna a vymezena jako zastavitelná plocha. Pro plochu jsou stanoveny podrobné podmínky plošného využití území z důvodu velikosti plochy a z důvodu zachování rozvolněné zástavby v sídle a ochrany krajinného rázu. Z těchto důvodů je stanovena minimální velikost stavebních pozemků na 1 200 m² a maximální intenzita využití stavebních pozemků 20 %. Zastavitelná plocha respektuje i majetkoprávní vztahy, z toho důvodu je zajištěna i dopravní a technická obsluha bez nutnosti vyvolání zásadních investic do veřejné infrastruktury.~~

~~Jiné zastavitelné plochy nelze v sídle vymezovat z důvodu, že téměř všechny okolní pozemky, které navazují na zastavěné území, se nacházejí na půdách s I. nebo II. třídou ochrany zemědělského půdního fondu. Návrh ÚP respektuje zásady plošné ochrany zemědělského půdního fondu dané zákonem č. 334/1992 Sb., v platném znění (viz ustanovení § 4 odst. 3 zákona o ochraně ZPF.).~~

Po společném jednání:

Plocha byla vypuštěna na základě požadavků dotčených orgánů (odbor kultury a památkové péče).

Lokalita Z.8 – v katastrálním území Jaronín, samota jižně od sídla Jaronín a západně od sídla Sedm Chalup, navazující na zastavěné území.

Lokalita slouží k dalšímu rozvoji obce a k možnosti rozvoje samoty. Výhodou je dále i možné přirozené navázání na stávající urbanistickou strukturu samoty a také možnost snadného napojení nové zástavby sítě technického vybavení v okolí bez nutnosti vyvolání zásadních investic do veřejné infrastruktury. Vymezenou plochou nedojde k nadměrnému zahuštění volné krajiny obce Brloh, neboť plocha je vymezena v adekvátním rozsahu vůči stabilizované ploše.

Plocha v původním územním plánu obce byla zahrnuta do současně zastavěného území, ale vzhledem k posouzení v souladu s § 58 stavebního zákona, v platném znění, předmětný pozemek nesplňuje charakter současně zastavěného území. Z toho důvodu byla plocha ze zastavěného území vypuštěna a vymezena jako zastavitelná plocha.

Po společném jednání:

Plocha byla změněna na plochu zeleň – zahrady a sady (ZZ) z důvodu zachování urbanistické struktury samoty. Vzhledem k plošné výměře lokality je zde obava z možného umístění nového obytného objektu a tak narušení urbanistické struktury. Nový obytný objekt by narušil stávající urbanistickou strukturu zástavby samoty. Současně byly změněny i stabilizované plochy ze způsobu využití smíšené obytné venkovské (SV) na bydlení venkovské (BV). Plocha byla změněna na základě požadavků dotčených orgánů (Agentury ochrany přírody a krajiny).

Lokalita Z.9 – v katastrálním území Jaronín, samota Špatenka, severně od sídla Kuklov, navazující na zastavěné území.

Plocha vymezuje pouze malou nezbytnou část v návaznosti na samotu Špatenka. Pro plochu jsou stanoveny podrobné podmínky plošného využití území z důvodu velikosti plochy a z důvodu zachování rozvolněné zástavby v sídle a ochrany krajinného rázu. Plocha je vymezena zejména z důvodu zachování možnosti územního rozvoje samoty. Vymezením plochy v tomto minimálním rozsahu nemá vliv na celkovou atmosféru krajinného rázu. V souladu se zásadami CHKO je půdorys samoty zaokrouhlen.

Po společném jednání:

Plocha byla změněna na plochu bydlení venkovské (BV) z důvodu zachování urbanistické struktury samoty. Vzhledem k plošné výměře lokality je zde obava z možného umístění nového hlavního objektu a tak narušení urbanistické struktury. Současně byly změněny i stabilizované plochy ze způsobu využití smíšené obytné venkovské (SV) na bydlení venkovské (BV). Plocha byla změněna na základě požadavků dotčených orgánů (Agentury ochrany přírody a krajiny).

Lokalita Z.10 – v katastrálním území Jaronín, samota Charvát, severně od sídla Brloh, navazující na zastavěné území.

Plocha vymezuje pouze malou nezbytnou část v návaznosti na samotu Špatenka. Pro plochu jsou stanoveny podrobné podmínky plošného využití území z důvodu velikosti plochy a z důvodu zachování rozvolněné zástavby v sídle a ochrany krajinného rázu. Plocha je vymezena zejména z důvodu zachování možnosti územního rozvoje samoty. Vymezením plochy v tomto minimálním rozsahu nemá vliv na celkovou atmosféru krajinného rázu. V souladu se zásadami CHKO je půdorys samoty zaokrouhlen.

Pro plochu jsou stanoveny podrobné podmínky plošného využití území z důvodu velikosti plochy a z důvodu zachování charakteru samoty není plocha rozšiřována mimo zaokrouhlený půdorys zastavěného území. Zastavitelná plocha respektuje i majetkoprávní vztahy, z toho důvodu je zajištěna i dopravní a technická obsluha bez nutnosti vyvolání zásadních investic do veřejné infrastruktury.

Po společném jednání:

Plocha byla změněna na plochu bydlení venkovské (BV) z důvodu zachování urbanistické struktury samot. Vzhledem k plošné výměře lokality je zde obava z možného umístění nového hlavního objektu a tak narušení urbanistické struktury. Současně byly změněny i stabilizované plochy ze způsobu využití smíšené obytné venkovské (SV) na bydlení venkovské (BV). Plocha byla změněna na základě požadavků dotčených orgánů (Agentury ochrany přírody a krajiny).

Pro katastrální území Jaronín jsou vymezeny pouze 3 větší zastavitelné plochy s možností umístění více objektů (Z.1, Z.3, Z.4). Z toho důvodu jsou tyto plochy velmi cenné pro zachování celkového územního a komplexního rozvoje. Tyto plochy jsou koncepčně řešeny tak, aby zajistily dostatek zastavitelných ploch pro kvalitní bydlení pro nové generace obyvatel a eliminovat tak odchod mladých občanů. Z důvodu, že právě tyto plochy bývají často v lokalitách se složitými majetkovými vztahy a jejich řešení se jeví velmi náročné, je vhodné z hlediska územního plánování umožnit i některé další alternativy pro výstavbu a územní rozvoj. Zahrnutí všech vymezených lokalit do zastavitelných povodí k územnímu rozvoji obce a přistěhování nových obyvatel. Noví trvalí obyvatelé budou mít velký kladný dopad a významný přínos z hlediska veřejného zájmu pro obec Brloh a sídlo Jaronín.

Lokalita Z.17 – v katastrálním území Brloh pod Kletí, západní část sídla Brloh.

Plocha navazuje na zastavěné území, vhodně vyplňuje proluku v zastavěném území a uceluje sídlo. Lokalita slouží k dalšímu rozvoji obce. Výhodou je dále i možné přirozené navázání na stávající urbanistickou strukturu okolních obytných ploch a také možnost snadného napojení nové zástavby sítě technického vybavení v okolí bez nutnosti vyvolání zásadních investic do veřejné infrastruktury.

Plocha je převzata z původní ÚPD.

Lokalita Z.18 – v katastrálním území Brloh pod Kletí, navazující na zastavěné území. Lokalita slouží k dalšímu rozvoji sídla. Výhodou je dále i možné přirozené navázání na stávající urbanistickou strukturu okolních zastavěných ploch. Zástavbou dojde k ucelení hranice zastavěného území. Návrh je vhodný z důvodu dobré návaznosti na dopravní a technickou infrastrukturu. Dopravní dostupnost je zajištěna ze stávající silnice II. třídy ze severní části. Předností je, že obytná plocha se nachází v klidovém území z dosahu negativních vlivů.

Část lokality bude prověřena územní studií (**US.1**) z důvodu velikosti řešeného území a z důvodu nezbytnosti stanovení podrobnější koncepce rozvoje územím.

Východní část plochy je vymezena bez podmínky pořízení územní studie, neboť jsou zde stanoveny podrobné podmínky plošného využití území. Konkrétní podmínky jsou stanoveny z důvodu znalosti místních poměrů a k přihlédnutí k majetkoprávním vztahům. Dalším důvodem vymezení právě této plochy je skutečný záměr investora a stavebníka, který má zájem na pozemku parc. č. 163/1 v k.ú. Brloh pod Kletí realizovat 1 objekt. Pozemek má plošnou výměru 3 427 m². Z důvodu velikosti pozemku je plocha pro bydlení vymezena pouze v severní části, přiléhající k silnici II. třídy, a zbylá část je vymezena jako plocha zeleně – zahrady a sady (ZZ).

Lokalita Z.20 – v katastrálním území Brloh pod Kletí, centrální část sídla Brloh, navazující na zastavěné území, „Pod Pašákem“. Lokalita slouží k dalšímu rozvoji sídla. Výhodou je dále i možné přirozené navázání na stávající urbanistickou strukturu okolních zastavěných ploch. Zástavbou dojde k ucelení hranice zastavěného území. Návrh je vhodný z důvodu dobré návaznosti na dopravní a technickou infrastrukturu. Předností je, že obytná plocha se nachází v klidovém území z dosahu negativních vlivů.

Plocha není podmíněna pořízením územní studie, neboť plocha již byla územní studií řešena. Návrh územního plánu Brloh tuto územní studii respektuje a přebírá. Obec Brloh již provádí kroky k možnosti zastavění této plochy – je vybudována dopravní a technická infrastruktura, která umožňuje dobré napojovací podmínky této

lokality. Významným vstřícným krokem obce je řešení majetkoprávních vztahů tak, aby mohla být provedena samotná realizace.

Plocha je převzata z původní ÚPD. Oproti původní ÚPD je plocha zmenšena o cca 6 957 m². Hlavním důvodem redukce plochy je profil navrhované místní komunikace a její napojovací místa.

Lokalita Z.21 – v katastrálním území Brloh pod Kletí, východně od sídla Brloh, u koupaliště, v zastavěném území. Lokalita na východní straně sousedí se zastavěnou plochou koupaliště, na jihu se skupinou několika rodinných domů a na západě se areálem bývalého mlýna a pily. Má tak charakter proluky v zastavěném území. Na lokalitě nejsou žádné zvláštní ochrany přírody, z hlediska obecné ochrany přírody podél potoka probíhá lokální biokoridor. Krajinářsky se jedná o území se zvýšenou ochranou krajinného rázu (podle studie hodnocení krajinného rázu CHKO Blanský les).

Plocha je vymezena podle zásad pro umísťování staveb v CHKO Blanský les. Plocha je vymezena tak, aby nevybočovala z půdorysné stopy sídla a nepřevyšovala výškovou hladinu okolních staveb, navíc je v nízké poloze u potoka, takže se příliš neuplatňuje v dálkových pohledech. Stanovené přípustné a prostorové využití je stanoveno na základě zásad pro umísťování v CHKO Blanský les.

Plocha je rozdělena na plochu SV a ZZ z důvodu, že severní část plochy zasahuje záplavová území (aktivní zóna a Q100). Z těchto důvodů je právě severní část vymezena se způsobem využití zeleně – zahrady a sady (ZZ).

Lokalita slouží k dalšímu rozvoji sídla. Výhodou je dále i možné přirozené navázání na stávající urbanistickou strukturu okolních zastavěných ploch. Zástavbou dojde k ucelení hranice zastavěného území. Návrh je vhodný z důvodu dobré návaznosti na dopravní a technickou infrastrukturu.

Lokalita Z.24 – v katastrálním území Brloh pod Kletí, v jižní části sídla Brloh, navazující na zastavěné území.

Lokalita slouží k dalšímu rozvoji sídla. Výhodou je dále i možné přirozené navázání na stávající urbanistickou strukturu okolních zastavěných ploch. Zástavbou dojde k ucelení hranice zastavěného území. Návrh je vhodný z důvodu dobré návaznosti na dopravní a technickou infrastrukturu. Předností je, že obytná plocha se nachází v klidovém území z dosahu negativních vlivů.

Pro plochu je přípustné umístění max. 2 hlavních objektů či rozdělení na 2 stavební pozemky z důvodů charakteru místních podmínek, zejména dopravní obsluhy území a napojení na technickou infrastrukturu. Dalším důvodem připuštění max. 2 objekty je skutečnost, že není žádoucí zcela zahušťovat okrajovou část sídla, která má být chápána jako plynulý kontinuální přechod mezi zastavěným územím a volnou krajinou. Také z toho důvodu na tuto plochu navazuje plocha ZZ.

Plocha je převzata z původní ÚPD.

Lokalita Z.25 – v katastrálním území Brloh pod Kletí, v jižní části sídla Brloh, navazující na zastavěné území.

Lokalita slouží k dalšímu rozvoji sídla. Výhodou je dále i možné přirozené navázání na stávající urbanistickou strukturu okolních zastavěných ploch. Zástavbou dojde k ucelení hranice zastavěného území. Návrh je vhodný z důvodu dobré návaznosti na dopravní a technickou infrastrukturu. Předností je, že obytná plocha se nachází v klidovém území z dosahu negativních vlivů.

Plocha je vymezena podle zásad pro umísťování staveb v CHKO Blanský les. Plocha je vymezena tak, aby nevybočovala z půdorysné stopy sídla a nepřevyšovala výškovou hladinu okolních staveb.

Plocha je převzata z původní ÚPD.

Lokalita Z.26 – v katastrálním území Brloh pod Kletí, v jižní části sídla Brloh, navazující na zastavěné území, část plochy je proluka.

Lokalita slouží k dalšímu rozvoji sídla. Výhodou je dále i možné přirozené navázání na stávající urbanistickou strukturu okolních zastavěných ploch. Zástavbou dojde k ucelení hranice zastavěného území. Návrh je vhodný z důvodu dobré návaznosti na dopravní a technickou infrastrukturu. Předností je, že obytná plocha se nachází v klidovém území z dosahu negativních vlivů.

Plocha je vymezena podle zásad pro umísťování staveb v CHKO Blanský les. Plocha je vymezena tak, aby nevybočovala z půdorysné stopy sídla a nepřevyšovala výškovou hladinu okolních staveb.

Lokalita Z.44

Po společném jednání:

Lokalita slouží k dalšímu rozvoji sídla. Výhodou je dále i možné přirozené navázání na stávající urbanistickou strukturu okolních zastavěných ploch. Lokalita se nachází uvnitř zastavěného území. Návrh je vhodný z důvodu dobré návaznosti na dopravní a technickou infrastrukturu. Předností je, že obytná plocha se nachází v klidovém území z dosahu negativních vlivů.

Plocha je vymezena podle zásad pro umísťování staveb v CHKO Blanský les. Plocha je vymezena tak, aby nevybočovala z půdorysné stopy sídla a nepřevyšovala výškovou hladinu okolních staveb.

Plocha je převzata z původní ÚPD.

Návrh pro opakované veřejné projednání:

Na základě kladně vyhodnocených námitek jsou plochy zeleně – zahrad a sadů (ZZ) vymezeny jako zastavitelné plochy se způsobem využití smíšené obytné venkovské (SV). Jedná se o pozemky uvnitř zastavěného území s dobrou návazností na dopravní a technickou obsluhu.

Plocha je vymezena za účelem komplexního rozvoje obce, zvýšení počtu obyvatel a zajistit dostatečné plochy pro kvalitní bydlení.

Jižní část plochy je podmíněna zpracováním územní studie US.3. Důvodem stanovení podmínky je velikost lokality a vyšší počet vlastníků pozemků. Právě z důvodu většího počtu vlastníků pozemků vzniká obava nekoncepčního urbanistického řešení území a z té plynoucí dopady ve formě celkové blokace a znehodnocení území. Vzhledem ke skutečnosti, že jedním z významných potenciálních vstupů do území je přes soukromý pozemek, je zde jistá obava z celkové blokace na místě. Podmínka zpracování územní studie je pouze na jižní část plochy Z.44, neboť severní část je vymezena za účelem přestavby nebo přístavby u stabilizované plochy.

Lokalita Z.45

Návrh pro opakované veřejné projednání:

Plocha je vymezena na základě zachování kontinuity územního plánování, kdy tato lokalita byla předmětem Změny č. 5 ÚPO Brloh, která nabyla účinnosti 14. 3. 2017. Pro plochu je stanovena podmínka, že plocha bude využívána pouze jako zahrada k přílehlým RD, a lze na ní realizovat pouze drobné stavby v souladu s přípustným využitím dané plochy. Podmínka je stanovena na základě požadavku dotčeného orgánu (AOPK). Uvedený pozemek tvoří okraj sídla, důležitý pro plynulý přechod do krajiny, navíc ve vyvýšené pohledově exponované poloze, s potřebou vysoké míry zeleně.

Lokalita Z.46

Návrh pro opakované veřejné projednání:

Jedná se o pozemek v zastavěném území obce, do ploch s funkčním využitím pro bydlení je zahrnuta část pozemku o ploše cca 1000 m² v šířce 20 m od východní hranice pozemku, aby zastavitelná plocha příliš nevybočovala s půdorysu sídla. Plocha je vymezena mimo aktivní zónu záplavového území.

Pro katastrální území Brloh pod Kletí jsou vymezeny pouze 2 větší zastavitelné plochy s možností umístění více objektů (Z.18, Z.20). Z toho důvodu jsou tyto plochy velmi cenné pro zachování celkového územního a komplexního rozvoje. Tyto plochy jsou koncepčně řešeny tak, aby zajistily dostatek zastavitelných ploch pro kvalitní bydlení pro nové generace obyvatel a eliminovat tak odchod mladých občanů. Z důvodu, že právě tyto plochy bývají často v lokalitách se složitými majetkovými vztahy a jejich řešení se jeví velmi náročné, je vhodné z hlediska územního plánování umožnit i některé další alternativy pro výstavbu a územní rozvoj. Zahrnutí všech vymezených lokalit do zastavitelných povede k územnímu rozvoji obce a přistěhování nových obyvatel. Noví trvalí obyvatelé budou mít velký kladný dopad a významný přínos z hlediska veřejného zájmu pro obec Brloh.

Lokalita Z.29 – v katastrálním území Janské Údolí – Kovářov, v jižní části samot Kovářov, navazující na zastavěné území. Jedná se o jedinou zastavitelnou plochu v samotách Kovářov.

Lokalita slouží k dalšímu rozvoji obce a k možnosti rozvoje samoty. Výhodou je dále i možné přirozené navázání na stávající urbanistickou strukturu samoty a také možnost snadného napojení nové zástavby sítě technického vybavení v okolí bez nutnosti vyvolání zásadních investic do veřejné infrastruktury. Vymezenou plochou nedojde k nadměrnému zahuštění volné krajiny obce Brloh, neboť plocha je vymezena v adekvátním rozsahu vůči stabilizované ploše.

Po společném jednání:

Plocha byla změněna na plochu bydlení venkovské (BV) z důvodu zachování urbanistické struktury samot. Vzhledem k plošné výměře lokality je zde obava z možného umístění nového hlavního objektu a tak narušení urbanistické struktury. Současně byly změněny i stabilizované plochy ze způsobu využití smíšené obytné

venkovské (SV) na bydlení venkovské (BV). Plocha byla změněna na základě požadavků dotčených orgánů (Agentury ochrany přírody a krajiny).

Lokalita Z.32 – v katastrálním území Janské Údolí, jižně od sídla Rychtářov, navazující na zastavěné území.

Lokalita slouží k dalšímu rozvoji obce a k možnosti rozvoje samoty. Výhodou je dále i možné přirozené navázání na stávající urbanistickou strukturu samoty a také možnost snadného napojení nové zástavby sítě technického vybavení v okolí bez nutnosti vyvolání zásadních investic do veřejné infrastruktury. Vymezenou plochou nedojde k nadměrnému zahuštění volné krajiny obce Brloh, neboť plocha je vymezena v adekvátním rozsahu vůči stabilizované ploše a jsou přípustné pouze doplňkové a drobné stavby.

Pro plochu jsou stanoveny podrobné podmínky plošného využití území z důvodu velikosti plochy a z důvodu zachování charakteru samoty a ochrany krajinného rázu. Plocha je vymezena zejména z důvodu zachování možnosti územního rozvoje samoty. Vymezením plochy v tomto minimálním rozsahu nemá vliv na celkovou atmosféru krajinného rázu. V souladu se zásadami CHKO je půdorys samoty zaokrouhlen. Vzhledem k velikosti vymezené plochy je dále stanovena maximální intenzita využití stavebního pozemku na 20 %.

Část plochy, která byla zahrnuta v původním územním plánu obce do současně zastavěného území, ale vzhledem k posouzení v souladu s § 58 stavebního zákona, v platném znění, předmětný pozemek nespĺňuje charakter současně zastavěného území. Z toho důvodu byla plocha ze zastavěného území vypuštěna. Celkem bylo vypuštěno ze zastavěného cca 1 621 m². Vzhledem k aktuálním potřebám stavebníka a investora byla vymezena zastavitelná plocha Z.32 oproti původní ÚPD rozdílně, a to jižně od zastavěné plochy.

Po společném jednání:

Plocha byla změněna na plochu bydlení venkovské (BV) z důvodu zachování urbanistické struktury samot. Vzhledem k plošné výměře lokality je zde obava z možného umístění nového hlavního objektu a tak narušení urbanistické struktury. Současně byly změněny i stabilizované plochy ze způsobu využití smíšené obytné venkovské (SV) na bydlení venkovské (BV). Plocha byla změněna na základě požadavků dotčených orgánů (Agentury ochrany přírody a krajiny).

Lokalita Z.33 – v katastrálním území Janské Údolí, jižně od sídla Rychtářov, rozšiřuje samotu Hrubeš, navazující na zastavěné území.

Lokalita slouží k dalšímu rozvoji obce a k možnosti rozvoje samoty. Výhodou je dále i možné přirozené navázání na stávající urbanistickou strukturu samoty a také možnost snadného napojení nové zástavby sítě technického vybavení v okolí bez nutnosti vyvolání zásadních investic do veřejné infrastruktury. Vymezenou plochou nedojde k nadměrnému zahuštění volné krajiny obce Brloh, neboť plocha je vymezena v adekvátním rozsahu vůči stabilizované ploše a jsou přípustné pouze doplňkové a drobné stavby.

Pro plochu jsou stanoveny podrobné podmínky plošného využití území z důvodu velikosti plochy a z důvodu zachování charakteru samoty a ochrany krajinného rázu. Plocha je vymezena zejména z důvodu zachování možnosti územního rozvoje samoty. Vymezením plochy v tomto minimálním rozsahu nemá vliv na celkovou atmosféru krajinného rázu. V souladu se zásadami CHKO je půdorys samoty zaokrouhlen.

Část plochy, která byla zahrnuta v původním územním plánu obce do současně zastavěného území, ale vzhledem k posouzení v souladu s § 58 stavebního zákona, v platném znění, předmětný pozemek nespĺňuje charakter současně zastavěného území. Z toho důvodu byla plocha ze zastavěného území vypuštěna. Celkem bylo vypuštěno ze zastavěného cca 2 935 m². Vzhledem k aktuálním potřebám stavebníka a investora byla vymezena zastavitelná plocha Z.33 oproti původní ÚPD rozdílně, a to jižně od zastavěné plochy. Plocha, která byla vypuštěna ze zastavěného území, je výrazně větší než, která je nyní vymezena.

Po společném jednání:

Plocha byla změněna na plochu bydlení venkovské (BV) z důvodu zachování urbanistické struktury samot. Vzhledem k plošné výměře lokality je zde obava z možného umístění nového hlavního objektu a tak narušení urbanistické struktury. Současně byly změněny i stabilizované plochy ze způsobu využití smíšené obytné venkovské (SV) na bydlení venkovské (BV). Plocha byla změněna na základě požadavků dotčených orgánů (Agentury ochrany přírody a krajiny).

Lokalita Z.38 – v katastrálním území Janské Údolí, jižně od sídla Rychtářov, na samotě Hemra, navazující na zastavěné území.

Lokalita slouží k dalšímu rozvoji obce a k možnosti rozvoje samoty. Výhodou je dále i možné přirozené navázání na stávající urbanistickou strukturu samoty a také možnost snadného napojení nové zástavby sítě technického vybavení v okolí bez nutnosti vyvolání zásadních investic do veřejné infrastruktury. Vymezenou plochou nedojde k nadměrnému zahuštění volné krajiny obce Brloh, neboť plocha je vymezena v adekvátním

rozsahu vůči stabilizované ploše a je přípustné realizovat max. 1 objekt. Vzhledem k velikosti vymezené plochy je dále stanovena maximální intenzita využití stavebního pozemku na 25 %.

Pro plochu jsou stanoveny podrobné podmínky plošného využití území z důvodu velikosti plochy a z důvodu zachování charakteru samoty a ochrany krajinného rázu. Plocha je vymezena zejména z důvodu zachování možnosti územního rozvoje samoty. Vymezením plochy v tomto minimálním rozsahu nemá vliv na celkovou atmosféru krajinného rázu. V souladu se zásadami CHKO je půdorys samoty zaokrouhlen.

Po společném jednání:

Plocha byla změněna na plochu bydlení venkovské (BV) z důvodu zachování urbanistické struktury samoty. Vzhledem k plošné výměře lokality je zde obava z možného umístění nového hlavního objektu a tak narušení urbanistické struktury. Současně byly změněny i stabilizované plochy ze způsobu využití smíšené obytné venkovské (SV) na bydlení venkovské (BV). Plocha byla změněna na základě požadavků dotčených orgánů (Agentury ochrany přírody a krajiny).

Lokalita Z.39 – v katastrálním území Janské Údolí, jihovýchodně od sídla Rychtářov, na samotě U Mádů, navazující na zastavěné území.

Lokalita slouží k dalšímu rozvoji obce a k možnosti rozvoje samoty. Výhodou je dále i možné přirozené navázání na stávající urbanistickou strukturu samoty a také možnost snadného napojení nové zástavby sítě technického vybavení v okolí bez nutnosti vyvolání zásadních investic do veřejné infrastruktury. Vymezenou plochou nedojde k nadměrnému zahuštění volné krajiny obce Brloh, neboť plocha je vymezena v adekvátním rozsahu vůči stabilizované ploše a jsou přípustné pouze doplňkové a drobné stavby.

Pro plochu jsou stanoveny podrobné podmínky plošného využití území z důvodu velikosti plochy a z důvodu zachování charakteru samoty a ochrany krajinného rázu. Plocha je vymezena zejména z důvodu zachování možnosti územního rozvoje samoty. Vymezením plochy v tomto minimálním rozsahu nemá vliv na celkovou atmosféru krajinného rázu. V souladu se zásadami CHKO je půdorys samoty zaokrouhlen.

Část plochy, která byla zahrnuta v původním územním plánu obce do současně zastavěného území, ale vzhledem k posouzení v souladu s § 58 stavebního zákona, v platném znění, předmětný pozemek nesplňuje charakter současně zastavěného území. Z toho důvodu byla plocha ze zastavěného území vypuštěna. Celkem bylo vypuštěno ze zastavěného cca 777 m². Vzhledem k aktuálním potřebám stavebníka a investora byla vymezena zastavitelná plocha Z.39 oproti původní ÚPD rozdílně, a to východně od zastavěné plochy.

Po společném jednání:

Plocha byla změněna na plochu bydlení venkovské (BV) z důvodu zachování urbanistické struktury samoty. Vzhledem k plošné výměře lokality je zde obava z možného umístění nového hlavního objektu a tak narušení urbanistické struktury. Současně byly změněny i stabilizované plochy ze způsobu využití smíšené obytné venkovské (SV) na bydlení venkovské (BV). Plocha byla změněna na základě požadavků dotčených orgánů (Agentury ochrany přírody a krajiny).

Lokalita Z.41 – v katastrálním území Janské Údolí, jihovýchodně od sídla Rychtářov, na samotě U Bendů, navazující na zastavěné území.

Lokalita slouží k dalšímu rozvoji obce a k možnosti rozvoje samoty. Výhodou je dále i možné přirozené navázání na stávající urbanistickou strukturu samoty a také možnost snadného napojení nové zástavby sítě technického vybavení v okolí bez nutnosti vyvolání zásadních investic do veřejné infrastruktury. Vymezenou plochou nedojde k nadměrnému zahuštění volné krajiny obce Brloh, neboť plocha je vymezena v adekvátním rozsahu vůči stabilizované ploše.

Pro plochu jsou stanoveny podrobné podmínky plošného využití území z důvodu velikosti plochy a z důvodu zachování charakteru samoty a ochrany krajinného rázu. Plocha je vymezena zejména z důvodu zachování možnosti územního rozvoje samoty. Vymezením plochy v tomto minimálním rozsahu nemá vliv na celkovou atmosféru krajinného rázu. V souladu se zásadami CHKO je půdorys samoty zaokrouhlen. Vzhledem k aktuálním potřebám stavebníka a investora byla vymezena tato zastavitelná plocha.

Po společném jednání:

Plocha byla změněna na plochu bydlení venkovské (BV) z důvodu zachování urbanistické struktury samoty. Vzhledem k plošné výměře lokality je zde obava z možného umístění nového hlavního objektu a tak narušení urbanistické struktury. Současně byly změněny i stabilizované plochy ze způsobu využití smíšené obytné venkovské (SV) na bydlení venkovské (BV). Plocha byla změněna na základě požadavků dotčených orgánů (Agentury ochrany přírody a krajiny).

Lokalita Z.42 – v katastrálním území Janské Údolí, jihovýchodně od sídla Rychtářov, v místní části Na pastvištích, navazující na zastavěné území.

Lokalita slouží k dalšímu rozvoji obce a k možnosti rozvoje samoty. Výhodou je dále i možné přirozené navázání na stávající urbanistickou strukturu samoty a také možnost snadného napojení nové zástavby sítě technického vybavení v okolí bez nutnosti vyvolání zásadních investic do veřejné infrastruktury. Vymezenou plochou nedojde k nadměrnému zahuštění volné krajiny obce Brloh, neboť plocha je vymezena v adekvátním rozsahu vůči stabilizované ploše. Vzhledem k velikosti vymezené plochy je dále stanovena maximální intenzita využití stavebního pozemku na 20 %.

Pro plochu jsou stanoveny podrobné podmínky plošného využití území z důvodu velikosti plochy a z důvodu zachování charakteru samoty a ochrany krajinného rázu. Plocha je vymezena zejména z důvodu zachování možnosti územního rozvoje samoty. Vymezením plochy v tomto minimálním rozsahu nemá vliv na celkovou atmosféru krajinného rázu. V souladu se zásadami CHKO je půdorys samoty zaokrouhlen.

Po společném jednání:

Plocha byla změněna na plochu bydlení venkovské (BV) z důvodu zachování urbanistické struktury samot. Vzhledem k plošné výměře lokality je zde obava z možného umístění nového hlavního objektu a tak narušení urbanistické struktury. Současně byly změněny i stabilizované plochy ze způsobu využití smíšené obytné venkovské (SV) na bydlení venkovské (BV). Plocha byla změněna na základě požadavků dotčených orgánů (Agentury ochrany přírody a krajiny).

Lokalita Z.43 – v katastrálním území Janské Údolí, jižní části správního území obce, navazující na zastavěné území.

Lokalita slouží k dalšímu rozvoji obce a k možnosti rozvoje samoty. Výhodou je dále i možné přirozené navázání na stávající urbanistickou strukturu samoty a také možnost snadného napojení nové zástavby sítě technického vybavení v okolí bez nutnosti vyvolání zásadních investic do veřejné infrastruktury. Vymezenou plochou nedojde k nadměrnému zahuštění volné krajiny obce Brloh, neboť plocha je vymezena v adekvátním rozsahu vůči stabilizované ploše a jsou přípustné pouze doplňkové a drobné stavby.

Pro plochu jsou stanoveny podrobné podmínky plošného využití území z důvodu velikosti plochy a z důvodu zachování charakteru samoty a ochrany krajinného rázu. Plocha je vymezena zejména z důvodu zachování možnosti územního rozvoje samoty. Vymezením plochy v tomto minimálním rozsahu nemá vliv na celkovou atmosféru krajinného rázu. V souladu se zásadami CHKO je půdorys samoty zaokrouhlen.

Část plochy, která byla zahrnuta v původním územním plánu obce do současně zastavěného území, ale vzhledem k posouzení v souladu s § 58 stavebního zákona, v platném znění, předmětný pozemek nesplňuje charakter současně zastavěného území. Z toho důvodu byla plocha ze zastavěného území vypuštěna. Celkem bylo vypuštěno ze zastavěného cca 1 983 m². Vzhledem k aktuálním potřebám stavebníka a investora byla vymezena zastavitelná plocha Z.43 oproti původní ÚPD rozdílně, a to jihovýchodně od zastavěné plochy.

Po společném jednání:

Plocha byla změněna na plochu bydlení venkovské (BV) z důvodu zachování urbanistické struktury samot. Vzhledem k plošné výměře lokality je zde obava z možného umístění nového hlavního objektu a tak narušení urbanistické struktury. Současně byly změněny i stabilizované plochy ze způsobu využití smíšené obytné venkovské (SV) na bydlení venkovské (BV). Plocha byla změněna na základě požadavků dotčených orgánů (Agentury ochrany přírody a krajiny).

Pro katastrální území Janské Údolí – Kovářov a Janské údolí nejsou vymezeny žádné větší zastavitelné plochy, které by vedly k zahušťování volné krajiny. Vymezené zastavitelné plochy jsou podloženy skutečným zájmem vlastníků pozemků a stavebníků pro rozvoj vlastních stavení. Tyto zastavitelné plochy jsou ve většině případů doprovázeny vypouštěním již vyhodnocených zastavěných území případně zastavitelnými plochami. Hlavním důvodem je zabránění odchodů stávajících obyvatel z obce.

Lokalita Z.35 – v katastrálním území Rojšín, v západní části sídla Rojšín, navazující na zastavěné území. Navržená lokalita je dále dělena na veřejná prostranství všeobecná (PU) z důvodu zajištění obsluhy území (dopravní a technické infrastruktury). Plocha PU navazuje na stávající místní komunikaci.

Lokalita slouží k dalšímu rozvoji sídla. Výhodou je dále i možné přirozené navázání na stávající urbanistickou strukturu okolních zastavěných ploch. Zástavbou dojde k ucelení hranice zastavěného území. Návrh je vhodný z důvodu dobré návaznosti na dopravní a technickou infrastrukturu. Předností je, že obytná plocha se nachází v klidovém území z dosahu negativních vlivů.

Plocha je vymezena podle zásad pro umísťování staveb v CHKO Blanský les. Plocha je vymezena tak, aby nevybočovala z půdorysné stopy sídla a nepřevyšovala výškovou hladinu okolních staveb.

Plocha je převzata z původní ÚPD.

Lokalita Z.36 – v katastrálním území Rojšín, v severní části sídla Rojšín, navazující na zastavěné území.

Lokalita slouží k dalšímu rozvoji sídla. Výhodou je dále i možné přirozené navázání na stávající urbanistickou strukturu okolních zastavěných ploch. Zástavbou dojde k ucelení hranice zastavěného území. Návrh je vhodný z důvodu dobré návaznosti na dopravní a technickou infrastrukturu. Předností je, že obytná plocha se nachází v klidovém území z dosahu negativních vlivů.

Lokalita je již rozparcelována a lze se domnívat, že stavebníci a investoři již podnikají další kroky pro získání stavebních povolení a následnou realizaci staveb. Podle leteckých snímků je jasně patrné, že na ploše již začala výstavba některých objektů v souladu s platnou územně plánovací dokumentací.

Plocha je vymezena podle zásad pro umísťování staveb v CHKO Blanský les. Plocha je vymezena tak, aby nevybočovala z půdorysné stopy sídla a nepřevyšovala výškovou hladinu okolních staveb.

Plocha je převzata z původní ÚPD.

Lokalita Z.37 – v katastrálním území Rojšín, ve východní části sídla Rojšín, navazující na zastavěné území.

Navržená lokalita je dále dělena na veřejná prostranství všeobecná (PU) z důvodu zajištění obsluhy území (dopravní a technické infrastruktury). Plocha PU navazuje na stávající místní komunikaci.

Lokalita slouží k dalšímu rozvoji sídla. Výhodou je dále i možné přirozené navázání na stávající urbanistickou strukturu okolních zastavěných ploch. Zástavbou dojde k ucelení hranice zastavěného území. Návrh je vhodný z důvodu dobré návaznosti na dopravní a technickou infrastrukturu. Předností je, že obytná plocha se nachází v klidovém území z dosahu negativních vlivů.

Plocha je vymezena podle zásad pro umísťování staveb v CHKO Blanský les. Plocha je vymezena tak, aby nevybočovala z půdorysné stopy sídla a nepřevyšovala výškovou hladinu okolních staveb.

Plocha je převzata z původní ÚPD.

Po společném jednání:

Plocha byla výrazně zmenšena ze severní strany a byla ponechána pouze část, která přímo přilehá k místní komunikaci. Pro plochu byly dále stanoveny konkrétní podmínky využití z důvodu ochrany vesnické památkové zóny a zachování skutečných kulturních hodnot, které sídlo Rojšín nabízí. Plocha byla změněna na základě požadavků dotčených orgánů (odbor kultury a památkové péče).

Návrh pro opakované veřejné projednání:

Jedná se o pozemek, na který byla dle regulativ stávajícího územního plánu obce vypracována studie za účelem stavebního využití pozemku, ve stupni dokumentace zastavitelnosti pozemku a studie dopravní obslužnosti, včetně souhlasu příslušných odborů ve věci dělení stávajícího pozemku na jednotlivé stavební parcely. V průběhu projednávání návrhu nového územního plánu Brloh vlastnice pozemku rozdělila pozemek parc. č. 670/2 na čtyři samostatné parcely – 67/2, 670/6, 670/7 a 670/8. Pro zachování urbanistických hodnot sídla je potřebné, aby i pro budoucí výstavbu na nově vzniklých pozemcích byla aplikována pravidla respektující zásady utváření historického půdorysu sídla, tj. umístění hlavní stavby podél stávajících či historických komunikací a navázání na dochovanou urbanistickou strukturu sídla Rojšín tak, aby narušení charakteru sídla bylo minimální a nová zástavba odpovídala danému charakteru prostředí a nepůsobila cizorodě. Pro plochu Z.37 bude zpracována územní studie ve které budou stanoveny podrobné regulativy pro uspořádání nové zástavby a její architektonické řešení (umístění a orientace objektu na pozemku vůči stávající komunikaci, prostorové a hmotové řešení stavby hlavní a doplňkové, tvar a sklon střech, proporce a měřítko objektů, tradiční materiály apod.) – Hlavní stavby budou respektovat půdorysné, hmotové i tvarové schéma stávající obytné zástavby v místě, včetně umístění a orientace stavby na pozemcích.

Po opakovaném veřejném projednání:

Na základě uzavřené dohody ze dne 14.5.2025 na Odboru kultury a památkové péče Krajského úřadu Jihočeského kraje, byla dokumentace upravená. Pro plochu v souladu s uzavřenou dohodou mezi pořizovatelem a dotčeným orgánem byly stanoveny podrobné podmínky s prvky regulačního plánu. Dohodnuté podmínky jsou zhotovitelem převzaty v plném rozsahu.

Lokalita Z.47

Návrh pro opakované veřejné projednání:

Jedná se o pozemek na jihozápadním okraji sídla Rojšín, který přímo navazuje na zastavěné území sídla a je přístupný z místní komunikace, ve které jsou vedeny všechny sítě technické infrastruktury. Pro bydlení bude využita část pozemku o ploše cca 2000 m² v návaznosti na zastavěné území tak, aby půdorys sídla byl zaokrouhlený.

Pro katastrální území Rojšín je vymezena pouze 1 větší zastavitelná plocha s možností umístění více objektů (Z.36). Z toho důvodu je tato plocha velmi cenná pro zachování celkového územního a komplexního rozvoje. Tato plocha je koncepčně řešena tak, aby zajistila dostatek zastavitelných ploch pro kvalitní bydlení pro nové generace obyvatel a eliminovat tak odchod mladých občanů. Z důvodu, že právě tyto plochy bývají často v lokalitách se složitými majetkovými vztahy a jejich řešení se jeví velmi náročné, je vhodné z hlediska územního plánování umožnit i některé další alternativy pro výstavbu a územní rozvoj. Zahrnutí všech vymezených lokalit do zastavitelných povede k územnímu rozvoji obce a přistěhování nových obyvatel. Noví trvalí obyvatelé budou mít velký kladný dopad a významný přínos z hlediska veřejného zájmu pro obec Brloh a sídlo Rojšín.

Plochy zahrady a sady (ZZ)

Lokalita Z.11 – v katastrálním území Jaronín, jižně od samoty Charvát, severně od sídla Brloh.

Plocha je vymezena pro způsob využití zahrady a sady z důvodu nezahušťování volné krajiny další zástavbou. Předností je, že plocha se nachází v klidovém území z dosahu negativních vlivů. Pro plochu jsou stanoveny konkrétní podmínky pro možné využití. Tyto podmínky jsou stanoveny v souladu se zásadami CHKO Blanský les. Tím, že nejsou na ploše přípustné žádné stavby, vyjma přípustných drobných a doplňkových, nemá plocha vliv na zhoršení přírodních podmínek ve volné krajině. Drobné a doplňkové stavby jsou připuštěny z důvodů zajištění možného obhospodařování zahrady, případně úschovy pracovního nářadí či podobné činnosti.

Lokalita Z.12 – v katastrálním území Jaronín, na hranici k.ú. Jaronín – Kuklov, navazující na zastavěné území.

Plocha je vymezena pro způsob využití zahrady a sady z důvodu nezahušťování volné krajiny další zástavbou. Předností je, že plocha se nachází v klidovém území z dosahu negativních vlivů. Pro plochu jsou stanoveny konkrétní podmínky pro možné využití. Tyto podmínky jsou stanoveny v souladu se zásadami CHKO Blanský les. Tím, že nejsou na ploše přípustné žádné stavby, vyjma přípustných drobných a doplňkových, nemá plocha vliv na zhoršení přírodních podmínek ve volné krajině. Drobné a doplňkové stavby jsou připuštěny z důvodů zajištění možného obhospodařování zahrady, případně úschovy pracovního nářadí či podobné činnosti. Zamezení plošné výstavby v sídle Kuklov má významný klad pro ochranu nemovité kulturní památky.

Lokalita Z.16 – v katastrálním území Brloh pod Kletí, západní část sídla Brloh, severně od silnice II. třídy, navazující na zastavěné území.

~~Plocha je vymezena z důvodu skutečného záměru investora a stavebníka. Záměrem investora a stavebníka je umístění zařízení pro chov zvířectva či zahrady. Výhodou je, že se plocha nachází na okraji zastavěného území sídla Brloh a nebude tak mít negativní vliv na okolní plochy bydlení.~~

Po společném jednání:

Plocha byla vypuštěna na základě požadavků dotčených orgánů (Agentury ochrany přírody a krajiny).

Lokalita Z.18 – v katastrálním území Brloh pod Kletí, navazující na zastavěné území. Východní část plochy je vymezena bez podmínky pořízení územní studie, neboť jsou zde stanoveny podrobné podmínky plošného využití území. Konkrétní podmínky jsou stanoveny z důvodu znalosti místních poměrů a k přihlednutím k majetkoprávním vztahům. Dalším důvodem vymezení právě této plochy je skutečný záměr investora a stavebníka, který má zájem na pozemku parc. č. 163/1 v k.ú. Brloh pod Kletí realizovat 1 objekt. Pozemek má plošnou výměru 3 427 m². Z důvodu velikosti pozemku je plocha pro bydlení vymezena pouze v severní části, přiléhající k silnici II. třídy, a zbylá část je vymezena jako plocha zeleně – zahrady a sady (ZZ).

Lokalita Z.21 – v katastrálním území Brloh pod Kletí, východně od sídla Brloh, u koupaliště, v zastavěném území. Lokalita na východní straně sousedí se zastavěnou plochou koupaliště, na jihu se skupinou několika rodinných domů a na západě se areálem bývalého mlýna a pily. Má tak charakter proluky v zastavěném území. Na lokalitě nejsou žádné zájmy zvláštní ochrany přírody, z hlediska obecné ochrany přírody podél potoka probíhá lokální biokoridor. Krajinářsky se jedná o území se zvýšenou ochranou krajinného rázu (podle studie hodnocení krajinného rázu CHKO Blanský les).

Plocha je vymezena podle zásad pro umísťování staveb v CHKO Blanský les. Plocha je vymezena tak, aby nevybočovala z půdorysné stopy sídla a nepřevyšovala výškovou hladinu okolních staveb, navíc je v nízké poloze u potoka, takže se příliš neuplatňuje v dálkových pohledech. Stanovené přípustné a prostorové využití je stanoveno na základě zásad pro umísťování v CHKO Blanský les.

Plocha je rozdělena na plochu SV a ZZ z důvodu, že severní část plochy zasahuje záplavová území (aktivní zóna a Q100). Z těchto důvodů je právě severní část vymezena se způsobem využití zeleně – zahrady a sady (ZZ).

Lokalita Z.30 – v katastrálním území v jižní části sídla Rychtářov, navazující na zastavěné území.

Plocha souvisí se sousední plochou SV, která je již územně stabilizovaná. Výhodou je možné přirozené navázání na stávající urbanistickou strukturu okolních zastavěných ploch. Lokalita se nachází na samém okraji sídla, z tohoto důvodu je vhodná pro záměr vybudování zahrady. Návrh je vhodný z důvodu dobré návaznosti na technickou a dopravní infrastrukturu. Záměr je podložen skutečným zájmem investora a stavebníka.

Stanovené přípustné a prostorové využití je stanoveno na základě zásad pro umísťování v CHKO Blanský les.

Lokalita Z.31 – v katastrálním území v jižní části sídla Rychtářov, navazující na zastavěné území.

Plocha souvisí se sousední plochou SV, která je již územně stabilizovaná. Výhodou je možné přirozené navázání na stávající urbanistickou strukturu okolních zastavěných ploch. Lokalita se nachází na samém okraji sídla, z tohoto důvodu je vhodná pro záměr vybudování zahrady. Návrh je vhodný z důvodu dobré návaznosti na technickou a dopravní infrastrukturu. Záměr je podložen skutečným zájmem investora a stavebníka.

Stanovené přípustné a prostorové využití je stanoveno na základě zásad pro umísťování v CHKO Blanský les.

Plochy rekreace – individuální (RI)

Lokalita Z.19 – v katastrálním území Brloh pod Kletí, východní část sídla Brloh, navazující na zastavěné území. **Plocha individuální rekreace (RI).**

Lokalita slouží k dalšímu rozvoji sídla. Výhodou je dále i možné přirozené navázání na stávající urbanistickou strukturu okolních obytných ploch a také možnost snadného napojení nové zástavby sítě technického vybavení v okolí bez nutnosti vyvolání zásadních investic do veřejné infrastruktury.

Plocha je převzata z původní ÚPD. Oproti původní ÚPD je plocha vymezena ve stejném rozsahu avšak s jiným způsobem využití. Nový způsob využití je pro návrh zastavitelné plochy vhodnější z důvodu možnosti umístění pouze rekreačního objektu. Vzhledem k morfologii terénu je žádoucí umístit objekt dál o přilehající silnice III. třídy.

Z důvodu zachování celkové koncepčnosti návrhu územního plánu není plocha podrobněji členěna na plochy s rozdílným způsobem využití – RI a ZZ. Hlavním důvodem je celková čitelnost územního plánu v měřítku 1: 5 000 a metodického pokynu Jednotného standardu ztratí svou čitelnost. Z těchto důvodů jsou podmínky využití podrobně stanoveny v textové části v kapitole f).

Po společném jednání:

Pro plochu byly konkretizovány podmínky přípustného využití, které odpovídají skutečnému stavu území.

Plochy občanského vybavení – komerční (OK)

Vymezením ploch pro občanské vybavení vytváří územní plán podmínky pro stabilizaci počtu obyvatel, zlepšení věkové struktury obyvatelstva a udržení obyvatel v obci. Potřeba rozšíření nabídky pracovních míst je řešena návrhem ploch pro podnikatelské aktivity (řemeslná výroba, skladování, služby), které umožňují širší spektrum činností a aktivit, přinášejí oživení a zpestření struktury jednotlivých sídel.

V souladu s potřebami obce zahrnuje ÚP jako plochy občanského vybavení stavby pro školství, kulturu, zdravotnictví, sociální péči, služby nevýrobního charakteru, obchod a veřejné stravování, stavby ubytovacích zařízení a stavby pro tělesnou výchovu, stavby pro správu a řízení, stavby pro požární bezpečnost...

Odstavné plochy pro automobily se musí zřizovat v rámci jednotlivých pozemků občanské vybavenosti v kapacitě odpovídající předpokládanému stupni automobilizace. U ploch občanského vybavení, které ÚP stabilizuje, se nepředpokládá změna stávajícího využití, ale zároveň nevylučuje potřebné změny, doplnění mezi jednotlivými druhy občanského vybavení. Vzhledem k tomu, že je neustálý pohyb v komercializaci občanské vybavenosti a v konkrétní provozní náplni, nejsou v územním plánu rozlišovány plochy veřejné vybavenosti a komerčních zařízení. S rostoucím počtem obyvatel budou narůstat i nároky, a proto je stále třeba hledat další možnosti rozšíření nabídky. ÚP tento trend podporuje.

Lokalita Z.28 – v katastrálním území Brloh pod Kletí, v jihovýchodní části katastrálního území Brloh pod Kletí, navazující na zastavěné území. Plocha vyplňuje proluku mezi plochami SV a OK.

Lokalita slouží k dalšímu rozvoji obce a k možnosti rozvoje ucelené skupiny samoty. Výhodou je dále i možné přirozené navázání na stávající urbanistickou strukturu samoty a také možnost snadného napojení nové zástavby sítě technického vybavení v okolí bez nutnosti vyvolání zásadních investic do veřejné infrastruktury. Vymezenou plochou nedojde k nadměrnému zahuštění volné krajiny obce Brloh, neboť plocha je vymezena v adekvátním rozsahu vůči stabilizované ploše.

Pro plochu jsou stanoveny podrobné podmínky plošného využití území z důvodu velikosti plochy a z důvodu zachování charakteru zástavby a ochrany krajinného rázu. Plocha je vymezena zejména z důvodu zachování možnosti územního rozvoje ucelené skupiny samoty. Vymezením plochy v tomto minimálním rozsahu nemá vliv na celkovou atmosféru krajinného rázu. V souladu se zásadami CHKO je půdorys skupiny staveb zaokrouhlen.

Část plochy byla vymezena v původním územním plánu obce v zastavitelné ploše, ale vzhledem k aktuálním potřebám stavebníka a investora byla vymezena zastavitelná plocha Z28 oproti původní ÚPD rozdílně. Část zastavitelné plochy byla vypuštěna, celkem bylo vypuštěno ze zastavitelných ploch cca 318 m².

Plocha, která byla vypuštěna ze zastavěného území, je výrazně větší než, která je nyní vymezena.

Lokalita P.1 – v katastrálním území Rojšín, v jižní části sídla Rojšín, uvnitř zastavěného území. Vzhledem k charakteru a povaze plochy je plocha vymezená jako plocha přestavby uvnitř zastavěného území. Na předmětné ploše se v současné době nachází ocelová hala bez opláštění svislých stěn. Plocha je vymezena za účelem zvelebení a zlepšení celkové dojmu veřejného prostoru ve vesnické památkové zóně.

Veřejná prostranství všeobecná (PU), zeleň – parky a parkově upravené plochy (ZP)

Veřejnými prostranstvími jsou všechny volné neoplocené plochy v zastavěném území a jsou přístupné každému bez omezení, tedy slouží obecnému užívání.

Nedílnou součástí obce jsou plochy veřejných prostranství a sídelní zeleně, vymezené pro obsluhu území a pro oddych a setkávání obyvatel. Plochy veřejného prostranství zahrnují zpravidla pozemky jednotlivých druhů veřejných prostranství např.: travnaté ostrůvky, proluky či aleje v zastavěném území sídel, zpevněné a nezpevněné místní komunikace v sídlech, apod. a další související dopravní a technické infrastruktury a občanského vybavení, slučitelné s účelem veřejného prostranství např.: drobnou architekturu a uliční mobiliář, pomníky, drobné stavby informačního charakteru (mapy, poutače, vývěsky), apod.

Koncepce veřejných prostranství v řešeném území zůstane zachována. Pro rozvoj kvality života v obci Brloh je nutné maximálně respektovat stávající plochy veřejných prostranství. Nelze připustit nevhodné úpravy prostorů i objektů v územích zásadního významu pro ochranu hodnot. Veřejná prostranství jsou chráněna pasivními opatřeními ve formě podmínek pro umístění staveb a podmínek prostorového uspořádání, které zabráňují nežádoucímu zastavění veřejných prostranství, a které regulují okolní zástavbu.

Ve stávajících a navržených plochách veřejných prostranství je umožněno doplnění vzrostlé zeleně podél komunikací na základě podrobnější dokumentace, se znalostí průběhu inženýrských sítí. Při výsadbě je důležité preferovat, z hlediska zachování hodnot, domácí dřeviny.

Plochy veřejných prostranství jsou v ÚP nově vymezeny jak pro místní komunikace a parkoviště, které jsou navrženy z důvodu obsluhy uvažované výstavby především na lokalitách pro plochy bydlení. Dále pak jsou vyhrazeny pro zeleň přírodního charakteru a pro veřejnou zeleň, která komponuje obraz řešeného území nebo plní funkci zeleně ochranné.

Lokalita Z.1 – v katastrálním území Jaronín, severozápadní části sídla Jaronín, navazující na zastavěné území, za restaurací Jaronín. Lokalita slouží k dalšímu rozvoji obce a sídla Jaronín. Plocha je vymezena důvodu zajištění obsluhy území (dopravní a technické infrastruktury). Plocha PU navazuje na stávající místní komunikaci a je navržena po severní straně lokality tak, aby plocha určená k zástavbě byla umístěna směrem na jih.

Plocha je převzata z původní ÚPD. Oproti původní ÚPD je plocha zmenšena o cca 2 100 m² z důvodu zachování volného prostoru kolem vodoteče. Tento prostor je ponechán z důvodu potřeb na údržbu vegetace.

Lokalita Z.4 – v katastrálním území Jaronín, v západní části sídla Jaronín, navazující na zastavěné území. Lokalita slouží k dalšímu rozvoji obce a sídla Jaronín. Plocha je vymezena důvodu zajištění obsluhy území (dopravní a technické infrastruktury). Plocha PU navazuje na stávající místní komunikaci a je napojena v severovýchodní části.

Lokalita Z.5 – v katastrálním území Jaronín, v jižní části sídla Jaronín, navazující na zastavěné území. Lokalita slouží k dalšímu rozvoji obce a sídla Jaronín. Plocha je vymezena důvodu zajištění obsluhy území (dopravní a technické infrastruktury). Plocha PP navazuje na stávající místní komunikaci. Plocha je převzata z původní

ÚPD. Plocha je převzata také z důvodu podloženého zájmu investora a stavebníka, který již zažádal o stavební povolení v souladu se současně platnou územně plánovací dokumentací.

Lokalita Z.35 – v katastrálním území Rojšín, v západní části sídla Rojšín, navazující na zastavěné území. Plocha je vymezena důvodu zajištění obsluhy území (dopravní a technické infrastruktury). Plocha PU navazuje na stávající místní komunikaci. Plocha je převzata z původní ÚPD.

Lokalita Z.37 – v katastrálním území Rojšín, ve východní části sídla Rojšín, navazující na zastavěné území. Plocha je vymezena důvodu zajištění obsluhy území (dopravní a technické infrastruktury). Plocha PU navazuje na stávající místní komunikaci. Plocha je převzata z původní ÚPD.

Výroba zemědělská a lesnická (VZ)

Plochy se způsobem využití výroby zemědělské a lesnické (VZ) jsou územním plánem vymezovány z důvodu posílení primárního sektoru k rozvoji stávajících zemědělských areálů nebo podnikání. Jedná se o zastavitelné plochy malé rozsahu, v přímé návaznosti na současné využití území.

Lokalita Z.13 – v katastrálním území Jaronín – Kuklov, v západní části obce Brloh, navazující na zastavěné území – rozšiřuje stávající zemědělský areál.

Lokalita rozšiřuje stávající plochu VZ. Lokalita slouží k dalšímu rozvoji obce. Návrh je vhodný z důvodu dobré návaznosti na technickou a dopravní infrastrukturu. Lokalita je vhodná z důvodu, že se plocha nachází v odlehle části mimo obytnou zónu.

Plocha je převzata z původní ÚPD. Vzhledem k aktuálním potřebám stavebníka a investora byla vymezena zastavitelná plocha Z.13 oproti původní ÚPD rozdílně, a to jižně od zastavěné plochy.

Lokalita Z.14 – v katastrálním území Brloh pod Kletí, v severní části sídla Brloh, navazující na zastavěné území – rozšiřuje stávající zemědělský areál.

Lokalita rozšiřuje stávající plochu VZ. Lokalita slouží k dalšímu rozvoji obce. Návrh je vhodný z důvodu dobré návaznosti na technickou a dopravní infrastrukturu. Lokalita je vhodná z důvodu, že se plocha nachází v odlehle části mimo obytnou zónu.

Plocha je převzata z původní ÚPD.

Lokalita Z.15 – v katastrálním území Brloh pod Kletí, ve východní části sídla Brloh, navazující na zastavěné území – rozšiřuje stávající zemědělský areál.

Lokalita rozšiřuje stávající plochu VZ. Lokalita slouží k dalšímu rozvoji obce. Návrh je vhodný z důvodu dobré návaznosti na technickou a dopravní infrastrukturu. Lokalita je vhodná z důvodu, že se plocha nachází v odlehle části mimo obytnou zónu.

Plocha je převzata z původní ÚPD.

Lokalita Z.23 – v katastrálním území Brloh pod Kletí, ve východní části od sídla Brloh, navazující na zastavěné území – rozšiřuje stávající pštroší farmu.

Lokalita slouží k dalšímu rozvoji obce. Návrh je vhodný z důvodu dobré návaznosti na technickou a dopravní infrastrukturu. Lokalita je vhodná z důvodu, že se plocha nachází v odlehle části mimo obytnou zónu.

Část plochy byla vymezena v původním územním plánu obce v zastavitelné ploše, ale vzhledem k aktuálním potřebám stavebníka a investora byla vymezena zastavitelná plocha Z.23 oproti původní ÚPD rozdílně. Část zastavitelné plochy byla vypuštěna, celkem bylo vypuštěno ze zastavitelných ploch cca 1 489 m².

Lokalita Z.27 – v katastrálním území Brloh pod Kletí, ve východní části obce Brloh, navazující na zastavěné území.

Lokalita slouží k dalšímu rozvoji obce. Návrh je vhodný z důvodu dobré návaznosti na technickou a dopravní infrastrukturu. Lokalita je vhodná z důvodu, že se plocha nachází v odlehle části mimo obytnou zónu. Vymezená plocha přímo souvisí se stabilizovanou plochou SV. Záměrem je možnost oplocení dané plochy a vytvoření zázemí pro chov. Výhodou lokality je, že se nachází v blízkosti vodní plochy, která může být mimo jiné využívána pro zavlažování a pítka pro zvěř. Pro plochu jsou stanoveny podrobné podmínky plošného využití území z důvodu velikosti plochy a z důvodu zachování rozvolněné zástavby na okraji správního území obce a ochrany krajinného rázu.

Lokalita Z.40 – v katastrálním území Rojšín, v jihozápadně od sídla Rojšín, na hranici k.ú. Janské Údolí, navazující na zastavěné území.

Lokalita slouží k dalšímu rozvoji obce a k možnosti rozvoje samoty. Plocha je vymezena z důvodu vytvoření technického zázemí ke stabilizovanému způsobu využití zahrady a přilehlého bydlení. Vymezenou plochou nedojde k nadměrnému zahuštění volné krajiny obce Brloh, neboť plocha je vymezena v adekvátním rozsahu vůči stabilizované ploše a je přípustné realizovat max. 1 objekt. Vzhledem k velikosti vymezené plochy je dále stanovena maximální intenzita využití stavebního pozemku na 15 %.

Po společném jednání:

Plocha byla vypuštěna na základě požadavků dotčených orgánů (Agentury ochrany přírody a krajiny).

ODŮVODNĚNÍ DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

SILNIČNÍ DOPRAVA

Územní plán respektuje **dopravu silniční (DS)**, zajišťující průchod základního dopravního systému řešeným územím a jeho propojení.

Jedinou silnicí II. třídy procházející napříč územím obce Brloh je silnice **II/143** Prachatice - Chroboly - Smědeč - Brloh - Křemže - křižovatka I/3 Planá - České Budějovice. Tato trasa II/143 ve spojení se silnicí II/122, II/165 a II/141 představuje nejkratší spojnici Českých Budějovic a Volar (na Ktiš, Křišťanov, Zbytiny) a tím potažmo i velké části jižních Čech (a nejenom jižních) s hraničním přechodem ve Strážném a tudíž i Pasovem. V současné době je poměrně málo využívána. Z hlediska ryze dopravně-technického lze považovat parametry silnice II/143 za vcelku vyhovující.

Intenzita dopravy na tomto úseku činí 441 vozidel/den a odpovídá charakteru příslušného úseku.

Vedení trasy silnice II/143 je s ohledem na územní plány ostatních sídel ležících na této trase. V Brlohu se předpokládá ponechání silnice II/143 ve stávající trase s možnými dílčími prostorovými a dispozičními úpravami. Mimo zastavěné území sídel – postupnou úpravu do homogenních šířkových parametrů, jinak vedení v současné trase s dílčími úpravami.

Silniční síť obce Brloh doplňuje síť **silnic III. třídy**:

- III/1432 Kuklov (křiž. II/143 pod Šibeníkem) - křiž. II/166 u Dobročkova,
- III/1433 Brloh - Nová Ves - křiž. III/1438 (u Chmelné)
- III/1434 Brloh - Jaronín
- III/1435 Brloh - Chlumeček - křiž. II/143 nad Mříčí,
- III/1436 Brloh - Janské Údolí (křiž. III/1664)
- III/1664 Chvalšiny - Rohy – Rojšín
- III/14311 Jaronín - České Chalupy - Nová Ves

Silnice III. třídy mají vesměs místní dopravní význam.

Na průtazích zastavěnými částmi sídel mají výše uvedené silnice (vzhledem k jejich dopravnímu významu) charakter **obslužné komunikace funkční třídy C 1**.

Uvedená silniční síť tvoří komunikační kostru obce a jejích místních částí. V řešeném území je doplněna sítí **místních a účelových komunikací**.

Mimo zastavěné části sídel jsou místní a účelové komunikace v převážné míře jednopruhové (s šířkou vozovky 3 – 3,5 m).

Pro stavby pro bydlení budou splněny hlukové a hygienické limity.

Stávající systém místních a účelových komunikací bude i nadále využíván. Vznik nových komunikací je přípustný i v plochách nezastavěného území. Vybudování odpovídajících komunikací a rozšíření veřejného prostranství dle předepsaných parametrů musí předcházet realizaci zástavby v rozvojových plochách – v rozvojových plochách musí být umožněn vznik nových komunikací v šířkových parametrech v souladu s příslušnými normami dle druhu důvodu vzniku komunikace.

V navržených plochách musí mít budované objekty svoji parkovací a garážovací potřebu pokrytu na vlastním pozemku. To platí i pro stavbu či přestavbu objektů nabízejících ubytovací služby. U nově navrhovaných objektů podnikatelského charakteru je nutné, aby jejich majitelé či investoři zabezpečili potřebný počet parkovacích stání pro své zákazníky. To platí i pro stavbu či přestavbu objektů nabízejících ubytovací služby, a to z důvodů zamezení parkování vozidel na veřejných komunikacích a prostranstvích.

Nadřazená dokumentace v obci Brloh nevymezuje žádné záměry.

Cyklistická doprava, turistické trasy a hipostezky

Cyklistické stezky a trasy jsou v území stabilizovány. V rámci řešeného území jsou v území vedeny cyklostezky a cyklotrasy s označením: 1090, 1166, 1085, 1196, 1135, 1167.

Turistické trasy jsou v území stabilizovány. Všechna pěší propojení v sídle a krajině je nutno nadále nechat průchodná, neboť hrají velmi důležitou roli v propojení jednotlivých částí sídla a zároveň zajišťují bezpečnost chodců. Současný systém turistických a cykloturistických tras zůstane zachován a bude dále postupně rozvíjen. V zájmu rozvoje turistiky a cestovního ruchu lze v rámci přípustných způsobů využití stávajících i zastavitelných ploch rozšířit doplňková zařízení (odpočívadla, informační tabule, apod.).

V rámci řešeného území jsou v území vedeny pěší modrá, pěší červená a naučná stezka NS Brložsko.

Hipotezky jsou v území stabilizovány. V rámci řešeného území jsou v území vedeny 3 trasy: Rohy – Skalka, Nová Hospoda – Pod Spálený vrch, Dolní Chrástany – Holašovice.

U lokalit, které zasahují do OP silnice II. a III. třídy je možnost zasažení nepříznivými vlivy z dopravy, především hlukem. Výstavbu nových obytných objektů je třeba situovat mimo ochranné pásmo silnic z důvodu možnosti působení negativních vlivů způsobených dopravním provozem. V chráněném venkovním prostoru, venkovním prostoru staveb a vnitřních prostorách staveb při silnici II. a III. třídy je nutné dodržovat nejvýše přípustné hodnoty hluku. V případě nedodržení hlukových limitů budou případná protihluková opatření vybudována na náklady investorů této zástavby, a to mimo pozemky silnice. V případě nedodržení hlukových limitů budou případná protihluková opatření vybudována na náklady investorů této zástavby, a to mimo pozemky silnice.

ODŮVODNĚNÍ TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

VODOHOSPODÁŘSKÉ ŘEŠENÍ

Význam území pro vodní hospodářství

Z hlediska ochrany vodohospodářských zájmů nevyplývají pro obec Brloh žádná mimořádná opatření, která by limitovala nebo ovlivňovala předpokládaný rozvoj. V rámci ochrany vod se nepovolují žádné nové zdroje znečištění povrchových a podzemních vod.

Odtokové poměry, vodní toky a nádrže

Přirozeným vodním recipientem celého řešeného území obce Brloh je Křemžský potok (užívá se i název Brložský potok) se svými přítoky - povodí řeky Vltavy. Křemžský (Brložský) potok protéká celou zástavbou Brloha, koryto potoka je stabilizováno. Je provedena regulace a bude realizována její další etapa. Koncepce vodohospodářského řešení předpokládá zachování stávajícího stavu vodních ploch a vodotečí. Doporučuje se minimalizace zásahů do odtokových poměrů v krajině a nedoporučuje se provádět zejména veškerá další opatření, směřující k urychlování povrchového odtoku vod s následným rozvojem vodní eroze. Z těchto důvodů nejsou navrhovány žádné technické úpravy vodních toků spojené s napřimováním vodotečí, zvětšováním jejich podélného spádu nebo snižováním drsnosti dna i břehů. To se týká především dominantního toku Křemžského potoka a jeho přítoků.

Dalšími méně významnými vodními toky jsou Dehtářský potok a Bezdrevský potok.

V území se předpokládá s výstavbou nových případně rozšiřováním vodních ploch, tyto plochy jsou převzity z původní ÚPD.

Pro zlepšení retenční schopnosti krajiny jsou navrženy suché poldry. Tyto plochy jsou převzaty z původní ÚPD a jsou současně vymezeny jako veřejně prospěšné opatření.

Stávající vodní plochy a doprovodnou zeleň je nutné zachovat. I nadále je potřeba provádět údržbu vegetace zejména v okolí vodních toků. Dále se doporučují vhodná krajinná revitalizační opatření ke zvýšení zachytu vody v krajině, zlepšení erozní odolnosti a zamezení odnosu půdy. Pro stávající vodní plochy se navrhuje jejich revitalizace.

Z důvodu zajištění ochrany vodních děl je stanovena podmínka: Při budoucí výstavbě je nutné podél jednotlivých vodních děl – hlavních odvodňovacích zařízení (HOZ) zachovat přístupný, nezastavěný manipulační pruh bez výstavby a výsadeb dřevin, u zakrytých (trubních) HOZ v šířce od 4 m od osy potrubí na každou stranu a u otevřených HOZ v šířce 4 m od vrchní (břehové) hrany na každou stranu. Do stavby HOZ nelze vypouštět povrchové vody ani vyčištěné odpadní vody.

Zásobování pitnou vodou

U všech navržených zastavitelných ploch je preferováno připojení na hlavní vodovodní řad. V lokalitách mimo sídla s vodovodním řadem bude řešeno zásobování vodou individuálně v závislosti na místních podmínkách.

Brloh: Na veřejný vodovod je napojena převážná část obyvatel. Prvním vodním zdrojem pro vodovod je prameniště jižně od obce "Bulový" a "Strouha". - vedeno do akumulčního vodojemu s názvem s názvem „Přitěž“ v podkladech chybně uvedeno „Manka“. Druhé prameniště je západně od Brlohu, na přítoku Brložského potoka, v území u kaple "U Ondřeje". Dvě tlaková pásma jsou samostatně zásobována z jednoho prameniště a z jednoho vodojemu.

Areál ZD má vybudovaný vlastní vodovodní systém s vlastním vodním zdrojem a vodojemem „Manka“.

Zemědělské objekty budou i nadále zásobovány pomocí vlastního vodovodního systému a vlastních vodních zdrojů. Je zde možnost napojení nových vrtů. Stávající napojení na veřejný vodovod zůstane i nadále jako reserva.

Pro další vývoj se doporučuje doplnění stávající vodovodní sítě tak, aby bylo možno zásobovat a požárně zajistit celou stávající i nově navrhovanou zástavbu na území Brloha.

Ostatní sídla v řešeném území územního plánu obce Brloh jsou zásobována pomocí místních vodních zdrojů a místních vodovodních systémů, v menších sídlech a osadách není vodovod vybudován a obyvatelstvo je zásobováno pouze pomocí domovních studní.

Janské údolí: zásobování pitnou vodou je realizováno jednak z vlastních domovních studní a jednak pomocí malých domovních vodovodů. Podél komunikace je veden přívodní řad z prameniště Bulový do vodojemu "Manka". Nepředpokládá se nová zástavba většího rozsahu.

Lokalita Z.34 – jižně od jižně od sídla Rychtářov. Plocha je vymezena pro úpravnu vody a rezervoár. Z důvodu obav, aby nedošlo k zamezení realizace záměru, je plocha vymezena jako veřejně prospěšná stavba.

Jaronín: zásobování pitnou vodou ze dvou systémů stávajícího gravitačního vodovodu, Vodním zdrojem je studna pod myslivnou. Dalším zdrojem pro bývalou školu a pro objekt kravína ZD je studna u Tancerů. Oba vodovody jsou na sobě nezávislé a nejsou propojeny. Akumulaci vody pro obyvatele obce zajišťuje zemní vodojem.

Pro budoucí výstavbu rodinných domků bude doplněn rozvodný řad. V případě potřeby lze vodovod posílit o nový vodní zdroj např. severně nad obcí.

Kovářov: zásobování pitnou vodou z vlastních domovních studní.

Rojšín: je zásobován místním vodovodem, ze dvou na sobě nezávislých pramenišť. Prameniště označené "U Přibylů" v prostoru JZ od obce s vodojemem je ukončen ve vodovodní šachtě u kravína. Rozvodné řady v obci vyžadují rekonstrukci. V Rojšíně je již částečně provedena rekonstrukce.

Pro připojení plánované výstavby rodinných domů se v dostatečném předstihu vybuduje prodloužení rozvodů vody a provede se rekonstrukce uličního řadu.

Rychtářov: místní veřejný vodovod, který zásobuje část obyvatel. Zbývající část obyvatel je zásobována z vlastních domovních studní. Podél komunikace je veden přívodní řad z prameniště Bulový do vodojemu "Manka" (upravit viz výše). Vodním zdrojem je jímání podzemní vody v údolní nivě potoka Bulový. Voda je gravitací vedena do Rychtářova.

Sedm chalup: je vybudován místní veřejný vodovod, který zásobuje celou oblast sídla Sedm Chalup. Ostatní obytná zástavba v Sedmi chalupách je zásobována z vlastních domovních studní – již se nepoužívají (špatná kvalita vody). Vodním zdrojem pro místní vodovod je prameniště severně ve vzdálenosti cca 1,5 km od okraje zástavby. Vodním zdrojem pro místní vodovod jsou studně v prameništi Chmelenského potoka. Tyto vodní zdroje jsou společné i pro vodovod pro České Chalupy. Vodovod byl v celém sídle rekonstruován.

Voda ze studní je gravitací vedena do Sedmi chalup.

Kuklov: zásobování pitnou vodou z vlastních domovních studní.

Řešení návrhu ÚP bylo zpřesněno a prověřeno, neboť v některých lokalitách a trasách podklady ÚAP a Pláne rozvoje vodovodů a kanalizací na území Jihočeského kraje se neshodovaly. Na základě místních šetření a průzkumů byly trasy vodovodů, vodních zdrojů a dále vodovodních objektů zpřesněny.

Zdroje požární vody

V ÚP je zachována stávající koncepce zásobování požární vodou.

Brloh: Hydrantová síť

Potok

Koupaliště

Rybník

Rojšín: Rybník na návsi

Jaronín: Rybník pod hospodou

Zdroje znečištění, odkanalizování a čištění odpadních vod

Odkanalizování obce Brloh je vyhovující s tím, že je nutná rekonstrukce kanalizace z hlediska stavu i kapacity. Nové kanalizační stoky jsou navrhovány převážně v rámci nové zástavby (zastavitelných ploch). Kanalizace je navrhována přednostně jako oddílná a gravitační.

Hlavním zdrojem znečištění v celém řešeném území obce Brloh jsou splaškové vody z domácností. Vlivem většího přítoku balastních vod do kanalizační sítě, jsou odpadní vody naředěny.

V případech, kdy není možné napojení na veřejnou kanalizační a vodovodní síť, řešit likvidaci splaškových vod a zásobování vodou individuálně (nepropustné jímky, malé domovní ČOV apod.) Po vybudování veřejné kanalizační a vodovodní sítě budou objekty napojeny na tuto síť.

Znečištění produkované zemědělskou výrobou není již tak intenzivní, půda není již přehnojována. Převážnou část znečištění produkované zemědělskou výrobou, tvoří organické kaly, slamnatý hnůj a jeho kapalné složky. Odpady z živočišné výroby jsou převážně likvidovány zaoráváním do půdy.

V ostatních sídlech v řešeném území, kromě Brloha, je vybudována převážně pouze částečná kanalizace nebo jsou sídla bez kanalizace. V jednotlivých sídlech je třeba řešit čištění splaškových vod pomocí splaškové kanalizace a malých ČOV a nebo u malých sídel a rekreačních lokalit, pomocí likvidace splaškových vod u jednotlivých objektů, pomocí septiků, domovních ČOV a nebo jímek na vyvážení.

Základ soustavné kanalizace je vybudován pouze v sídle Jaronín a Rojšín. V ostatních sídlech v řešeném území obce Brloh není soustavná kanalizace vybudována. Stávající zástavba v některých sídlech je odkanalizována pouze pomocí krátkých kanalizačních přípojek do místních vodotečí a silničních příkopů. Některé úseky příkopů v zástavbě byly zatrubněny (podpovrchové odvodnění). Menší sídla jsou bez kanalizace. Likvidace splaškových vod je pouze provizorní, pomocí septiků a žump.

Brloh: Kanalizační síť je jednotného systému a je vybudována téměř po celém území sídla. Splaškové vody z větší části zástavby Brloha jsou čištěny v ČOV, zbývající splaškové vody jsou čištěny pouze provizorně pomocí septiků a žump. Čistírna odpadních vod je na levém břehu Brložského potoka. Stávající čistírna odpadních vod a nově vybudované trasy kanalizace na území Brloha plně vyhovují pro další vývoj sídla.

Doporučuje se doplnění kanalizační sítě a to tak, aby bylo možno odkanalizovat a do ČOV připojit celou stávající i nově navrhovanou zástavbu. Trasy navržené kanalizace jsou vedeny převážně po veřejných plochách, podél komunikací nebo v komunikacích. Pouze v některých úsecích tras, je kanalizace z terénních důvodů, vedena přes soukromé pozemky.

Ve výhledu bude zřejmě nutné změnit stávající technologii ČOV - bylo by vhodné zmenšit rozsah ochranného hygienického pásma. Toto lze řešit změnou technologie čištění odpadních vod.

Jaronín: Je založena splašková kanalizace v souběhu s vodovodem. Napojení domovních přípojek do nové kanalizace bude možné až po realizaci ČOV v další etapě, funkční domovní kanalizační přípojky jsou napojeny do staré kanalizace. Splaškové odpadní vody ze zástavby jsou čištěny pouze provizorně, pomocí septiků a žump. Pro doplnění oddílné kanalizace je nutné vybudovat přírodní stoku k ČOV a prodloužení kanalizačního sběrače.

Lokalita Z.6 – v katastrálním území Jaronín, v jižně od sídla Jaronín u toku Olešnice. Plocha je vymezena za účelem realizace nové čistírny odpadních vod pro sídlo Jaronín. Lokalita slouží k dalšímu rozvoji obce a sídla Jaronín. Plocha je vymezená pro ČOV na základě výhodných spádových podmínek, přínosem bude zlepšení životního prostředí a kvality života obyvatel obce.

Zvolená plocha leží mimo zastavěné území objekty pro smíšenou obytnou. Objekt je dobře napojen na dopravní obsluhu. ČOV bude vybudována s takovou technologií, která svými negativními vlivy posuzovaných z hlediska hygienických předpisů nebude poškozovat stávající nebo navržené plochy umožňující umístění objektů. Okolo čistírny bude vyhlášeno pásmo ochrany prostředí. Vhodnější místo (v rámci zájmového území) nebylo nalezeno.

Z důvodu obav, aby nedošlo k zamezení vybudování záměru je koridor vymezen jako veřejně prospěšná stavba.

Plocha je převzata z původní ÚPD.

Rojšín: má vybudovanou jednotnou kanalizaci, která odvádí odpadní vody částečně předčištěné v domovních septickách, která je zaústěna do místního potoka, který ústí do Lhotského potoka a dále je pak do Křemežského potoka. V severní polovině návsi protéká potok, jehož koryto je odlážděno kamennými deskami a jeho funkce by měla být zachována.

Ve zbývajících sídlech (Kovářov, Rychtářov, Sedm chalup a Kuklov) se nepředpokládá nová výstavba.

Vybudování inženýrských sítí včetně zajištění odpovídající likvidace splaškových vod musí předcházet realizaci zástavby v rozvojových plochách. Samotná výstavba jednotlivých objektů (v rozvojových plochách) nesmí být zahájena před vybudováním vodovodních a kanalizačních řadů. Před vybudováním centrální ČOV se připouští vybudovat **dočasné** jímky na vyvážení i **dočasné** domovní ČOV, avšak do maximálního počtu 5 nově navržených rodinných domů (ve stávajících a navržených plochách).

Stanovená podmínka 5 nově navržených rodinných domů je z důvodu, aby nedošlo ke znemožnění výstavby v případě, že se objeví ojedinělý investor / stavebník. Případná nutnost vybudování veškeré požadované technické infrastruktury na náklady pouze ojedinělých investorů / stavebníků by vedla k výraznému neekonomickému řešení a v konečném důsledku nerealizovatelnosti záměru. Návrh ÚP však stanovuje, že individuální řešení technické infrastruktury je pouze dočasné a po vybudování veřejné technické infrastruktury budou objekty napojeny na centrální ČOV.

Odpadní vody z ostatních nemovitostí nenapojených na kanalizaci v jednotlivých částech řešeného území jsou zachycovány do bezodtokových jímek nebo jsou předčišťovány v septicích s odtokem do recipientu nebo podniku.

Dešťové vody budou i nadále odváděny stávajícím způsobem. Doporučuje se maximální množství srážkových vod zasakovat do půdy přirozeným způsobem a minimalizovat zpevňování ploch nepropustnými materiály. V rámci retence jsou v obci Brloh realizovány dešťové zdrže. Jednotná kanalizace bude využívána pouze v minimální možné míře. Důvodem je již nenapojovat dešťové vody do stávající jednotné kanalizace a tím i ČOV. Odvádění dešťových vod musí být řešeno v souladu s §5 odst. 3 zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů, v platném znění.

Řešení je v souladu s Plánem rozvoje vodovodů a kanalizací na území Jihočeského kraje.

Zásobování elektrickou energií

Zájmovým územím prochází trasy VN 22 kV a NN napájené z kmenové linky Holubov. Kmenová linka 22 kV Holubov je v dobrém technickém stavu a má rezervu výkonu pro další elektrizaci celé oblasti.

Volné vedení 110 kV, 220 kV se v obci Brloh nenachází.

Systém energetiky v současné době vyhovuje stávající spotřebě a požadavkům odběratelů. Ve správním území obce Brloh se nachází 22 stávajících trafostanic. Tato zařízení jsou v dobrém stavu a vyhovují současným požadavkům. Technicky dožitá TS jsou průběžně rekonstruovány. Stávající trafostanice mají většinou dostatečnou rezervu výkonu i pro napojení nové výstavby v jejich blízkosti. V případě potřeby bude provedeno jejich posílení.

Stávající kmenové linky jsou v dobrém technickém stavu a mají rezervu výkonu. Stávající sekundární síť vyhovuje pro dnešní zatížení a v návaznosti na novou výstavbu se bude postupně přizpůsobovat, zejména ve vybraných úsecích nové výstavby kabelizovat do země. Dimenzování této sítě se provede s ohledem na druh topného média. Eventuální přeložky řešeny v souladu s platnou legislativou.

Zásobování plynem

CNZ.Ep11 VTL plynovod Smědeč – Brloh, záměr vysokotlakého plynovodu.

Navazuje na sousední obec Ktiš, kde je návaznost zajištěna. Oproti nadřazené dokumentaci je koridor zpřesněn. Zpřesnění koridoru pro záměr plynovodu bylo provedeno nestejně v závislosti na místních podmínkách, tak aby byla zachována návaznost na sousední katastrální území, aby záměr byl veden mimo zastavěné území, aby co možná v nejkratších místech křížil prvky ÚSES a současně, aby nedocházelo k výrazným zásahům do stávajících dopravních staveb. Zároveň byla ponechána určitá volnost pro vedení trasy VTL plynovodu, z toho důvodu je zpřesnění v některých lokalitách výrazně menší než jinde.

Koridor technické infrastruktury CNZ.Ep11 nekoliduje s prvky ÚSES nadmístního významu – RBK.152, lokálního významu – LBK.212, LBC.39, LBK.219, neboť vysokotlaký plynovod bude umístěn pod úroveň terénu (tj. pod zemí). Křížení tak bude probíhat mimoúrovňově.

Z důvodu obav, aby nedošlo k zamezení vybudování záměru je koridor vymezen jako veřejně prospěšná stavba.

Obec Brloh není plynofikována. ÚP plynofikaci nenavrhuje, ale ani do budoucna nevylučuje.

Zásobování teplem a obnovitelné zdroje

Tepelné zdroje budou v individuálním provedení.

Návrh vytápění bude orientován na kombinaci různých zdrojů energií, např. elektrického akumulčního, přímotopného elektrického vytápění v kombinaci s tepelnými čerpadly, využití biomasy, solárních kolektorů na střeších objektů apod. Přípustné je využití i tradičních zdrojů energie – kotle na pevná paliva. Vešší množností možností na zdroje energie je dáno zejména tím, že nelze územním plánem předepsat, ale pouze doporučit.

Z důvodu požadavků na ochranu ovzduší vyplývajících ze zákona o ochraně ovzduší a krajského programu snižování emisí je nutné vytvářet podmínky pro dodržení přípustné úrovně znečištění ovzduší.

Vzhledem k charakteru území by mělo být v maximální míře užíváno alternativní energie (tepelná čerpadla, sluneční energie atp.). Postupná náhrada tepelných zdrojů přinese výrazné zlepšení čistoty ovzduší.

Lokalita Z.22 – v katastrálním území Brloh pod Kletí, východně od sídla Brloh v lokalitě Cvrčkův Mlýn.

Plocha je vymezena za účelem umístění záměru vodní elektrárny. Plocha je vymezena v dobrých přírodních podmínkách, kde se již nachází přírodní náhon na vodním toku Křemžského potoka. Plocha je vymezená z důvodu zajištění obnovitelného zdroje – vody. Vodní elektrárna je vymezena ve vhodné lokalitě, kde přírodní podmínky krajiny výrazně napomáhají k jejímu možnému umístění. Zejména se jedná o skutečnost, že Křemžský potok je zde rozdělen na dvě větve a vytváří tak přírodní vodní náhon.

Lokalita slouží k dalšímu rozvoji obce z hlediska energetiky.

Plocha je převzata z původní ÚPD.

Telekomunikace a radiokomunikace

Řešené území je stabilizováno, nejsou nároky na nové telekomunikační plochy. Je nutné respektovat stávající trasy telekomunikačních kabelů a jejich ochranná pásma. Hlavní trasy telefonních kabelů jsou většinou vedeny podél komunikací (v chodnících a zelených pásích). Stávající trasy jsou respektovány. Nové rozvody budou stanoveny na základě konkrétních požadavků v následných dokumentacích. Veškeré záměry, které by se mohly kabelů dotknout, je nutné se správou kabelů projednat. Rovněž radiokomunikace jsou stabilizované. Rozvoj telekomunikačního provozu v území bude zajišťován rozšiřováním pevné komunikační sítě, spolu s využitím nabídek operátorů mobilní sítě. V případě rozvoje mobilních operátorů lze využít společný objekt.

ODŮVODNĚNÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB

Územní plán vymezuje veřejně prospěšné stavby pouze s možností vyvlastnění. Důvodem je typ a účel záměrů, pro které jsou veřejně prospěšné stavby vymezovány.

Technická infrastruktura

OZN. VPS	KORIDOR / PLOCHA	ÚČEL A ODŮVODNĚNÍ
VT.1	CNZ.Ep11	Koridor pro VTL plynovod , včetně ochranných a bezpečnostních pásem – Smědeč – Brloh. Trasa je dána nadřazenou dokumentací (AZÚR).
VT.2	Z.6/TW	Návrh plochy pro čistírnu odpadních vod. Bez zabezpečení ploch pro výstavbu nové ČOV by nebylo možné zabezpečit požadované odkanalizování a čištění odpadních vod. Stavba veřejného technického vybavení území podporuje jeho rozvoj.
VT.3	Z.34/TW	Návrh plochy pro úpravnu vody a rezervoár. Bez zabezpečení ploch pro výstavbu nové úpravy vody a rezervoáru by nebylo možné zabezpečit požadované zásobování pitnou vodou. Stavba veřejného technického vybavení území podporuje jeho rozvoj.

ODŮVODNĚNÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ

Územní plán vymezuje veřejně prospěšná opatření pro snižování ohrožení v území povodněmi a jinými přírodními katastrofami pouze s možností vyvlastnění. Důvodem je typ a účel záměrů, pro které jsou veřejně prospěšná opatření vymezovány.

KÓD	ÚČEL A ODŮVODNĚNÍ
VK.1	Suchý poldr Pro zabezpečení dostatečných ploch rozlivu a tím snížit ohrožení povodněmi v území.
VK.2	Suchý poldr Pro zabezpečení dostatečných ploch rozlivu a tím snížit ohrožení povodněmi v území.
VK.3	Suchý poldr Pro zabezpečení dostatečných ploch rozlivu a tím snížit ohrožení povodněmi v území.

ODPADOVÉ HOSPODÁŘSTVÍ

Nakládání s odpady je řešené zákonem č. 541/2020 „o odpadech“ a příslušnou prováděcí vyhláškou o systému shromažďování, sběru, přepravy, využívání a odstraňování komunálních odpadů, včetně systémů nakládání se stavebním odpadem.

V řešeném území se nenacházejí žádné lokality nepovoleného skládkování.

Komunální odpad bude nadále tříděn a v maximální míře využíván, nevyužitelné složky komunálního odpadu budou zajišťovány svozem na řízenou skládku. Tuhý komunální odpad bude i nadále shromažďován v odpadových nádobách a odvážen ke zpracování dle zákona o odpadech. Zařízení pro krátkodobé shromažďování domovního odpadu (kontejnery pro tříděný odpad) jsou přípustná v plochách s rozdílným způsobem využití jako související technická (příp. veřejná) infrastruktura.

V obci Brloh je zrealizován sběrný dvůr pro třídění odpadu v centrální části sídla Brloh.

Řešení je v souladu s plánem odpadového hospodářství Jihočeského kraje.

CIVILNÍ OCHRANA

Návrh ÚP je zpracován dle požadavků civilní ochrany v souladu s vyhláškou č. 380/2002 Sb., k přípravě a provádění úkolů ochrany obyvatelstva, v platném znění.

V případě vzniku mimořádné situace bude postupováno podle Krizového, respektive Havarijního plánu Jihočeského kraje.

Návrh ploch pro požadované potřeby:

- **zájmové území Ministerstva obrany – letiště a letecké stavby a jejich ochranná pásma a zájmová území**

Celé správní území obce se nachází ve vymezeném území Ministerstva obrany ČR.

Všeobecně (dle ustanovení § 175 odst. 1, zákona 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu) lze vydat územní rozhodnutí a povolit níže uvedené druhy staveb vždy jen základě závazného stanoviska ČR - Ministerstva obrany, jejímž jménem jedná SNM, (viz ÚAP jev 119):

- o výstavba objektů a zařízení tvořících dominanty v území (např. rozhledny),
- o stavby vyřazující elektromagnetickou energii (ZS radiooperátorů, mobilních operátorů, větrných elektráren apod.),
- o stavby a rekonstrukce dálkových vedení VN a VVN,
- o výstavba, rekonstrukce a opravy dálniční sítě, rychlostních komunikací, silnic I., II., a III. třídy, objektů na nich, výstavba a rušení objektů na nich včetně silničních mostů, čerpacích stanic PHM apod.,
- o nové dobývací prostory, rozšíření původních dobývacích prostorů,
- o výstavba nových letišť, rekonstrukce ploch a letištních objektů, změna jejich kapacity,
- o zřizování vodních děl (např. rybníky, přehrady),
- o vodní toky - výstavba a rekonstrukce objektů na nich, regulace vodního toku a ostatní stavby, jejichž výstavbou dojde ke změnám poměrů vodní hladiny,
- o říční přístavy - výstavba a rekonstrukce kotvicích mol, manipulačních ploch nebo jejich rušení,
- o železniční tratě, jejich rušení a výstavba nových, opravy a rekonstrukce objektů na nich,
- o železniční stanice, jejich výstavba a rekonstrukce, elektrifikace, změna zařazení apod.,
- o stavby vyšší než 30 m nad terénem (pokud nedochází k souběhu s jiným vymezeným územím ČR – MO a je zde uplatňován přísnější požadavek ochrany),

- o veškerá výstavba dotýkající se pozemků, s nimiž přísluší hospodařit ČR-MO

- **zóny havarijního plánování**

Řešené území neleží v zóně havarijního plánování.

Podle analýzy možného vzniku mimořádné události, která je součástí Havarijního plánu kraje, žádná firma svou produkcí a skladováním nebezpečných látek neohrožuje území řešené tímto územním plánem.

- **ukrytí obyvatelstva v důsledku mimořádné události**

Ukrytí obyvatelstva zabezpečuje příslušný obecní úřad pouze při vyhlášení válečného stavu. Ukrytí bude provedeno ve vytípaných podzemních, suterénních a jiných částech obytných domů, v provozních a výrobních objektech po jejich úpravě na improvizované úkryty. Je možné počítat s využitím ochranných prostorů jednoduchého typu v budovách, které mají nejmenší dobřehovou vzdálenost od místa ohrožení. V případě potřeby ukrytí obyvatel a návštěvníků obce při vzniku mimořádné události v době míru zajišťuje obecní úřad ochranu osob před kontaminací nebezpečnými látkami (průmyslová havárie, únik nebezpečné látky z havarovaného vozidla apod.) především za využití ochranných prostorů jednoduchého typu ve vhodných částech obytných domů a provozních, výrobních a dalších objektů, kde budou improvizovaně prováděny úpravy proti pronikání nebezpečných látek.

- **evakuace obyvatelstva a jeho ubytování**

Zajištění evakuace organizuje obecní úřad. Pobyt evakuovaných osob a osob bez přístřeší je možný ve stávajících objektech.

- **skladování materiálu civilní ochrany a humanitární pomoci**

Toto opatření bude dle potřeby zajišťováno v době po vzniku mimořádné události. V případě krizového stavu bude materiál civilní ochrany a humanitární pomoci uskladněn a vydáván na obecním úřadě. K tomu budou využity vhodné prostory v rámci obce, případně blízkého okolí. Skladování prostředků individuální ochrany pro zabezpečované skupiny osob ve školských a zdravotnických zařízeních bude prozatím řešeno v centrálních skladech mimo území obcí a měst.

- **vyvezení a uskladnění nebezpečných látek mimo zastavěná území a zastavitelných ploch obce**

Na území obce se nenacházejí nebezpečné látky v takovém množství, aby bylo nutno tímto způsobem snižovat riziko spojené s případnými haváriemi.

- **záchranné, likvidační a obnovovací práce pro odstranění nebo snížení škodlivých účinků kontaminace**

Jako místo pro dekontaminaci osob, případně pro dekontaminaci kolových vozidel je možno využít např. zařízení umýváren, sprch, čistíren, garáží větších firem, napojených na kanalizaci a vodovod. Pro dekontaminační plochy v podstatě postačí zpevněná, nejlépe betonová plocha s odpadem a improvizovanou nájezdni rampou, která bude mít z jedné strany příjezd a z druhé strany odjezd s přívodem vody nebo páry.

Záhraboviště není v katastru obce vymezeno, nakažená zvířata budou likvidována v místě nákazy a odvezena do míst určených příslušným pracovníkem veterinární správy a hygieny.

- **ochrana před vlivy nebezpečných látek skladovaných v území**

V řešeném území je možno využít ochranných vlastností budov - staveb, které bude nutno upravit proti proniknutí kontaminantů (uzavření a utěsnění otvorů, oken a dveří, větracích zařízení) a dočasně ukrývané osoby chránit improvizovaným způsobem (ochrana dýchacích cest, očí a povrchu těla).

- **nouzové zásobování obyvatelstva vodou a elektrickou energií**

Nouzové zásobování obyvatelstva vodou a elektrickou energií bude řešit obec a její orgány ve spolupráci s provozovateli sítí podle jejich zpracovaných plánů pro případy mimořádné situace.

- **zajištění varování a vyrozumění o vzniklém ohrožení**

Tato oblast bude v případě ohrožení obce zajištěna spuštěním sirén a předáním varovných informací občanům za využití rozhlasu obecního úřadu, pojízdných rozhlasových zařízení, předání telefonických informací a dalších náhradních prvků varování.

- **zásobování požární vodou**

Zdroj požární vody v řešeném území bude zajištěn vodovodem pro veřejnou potřebu a místními vodními plochami.

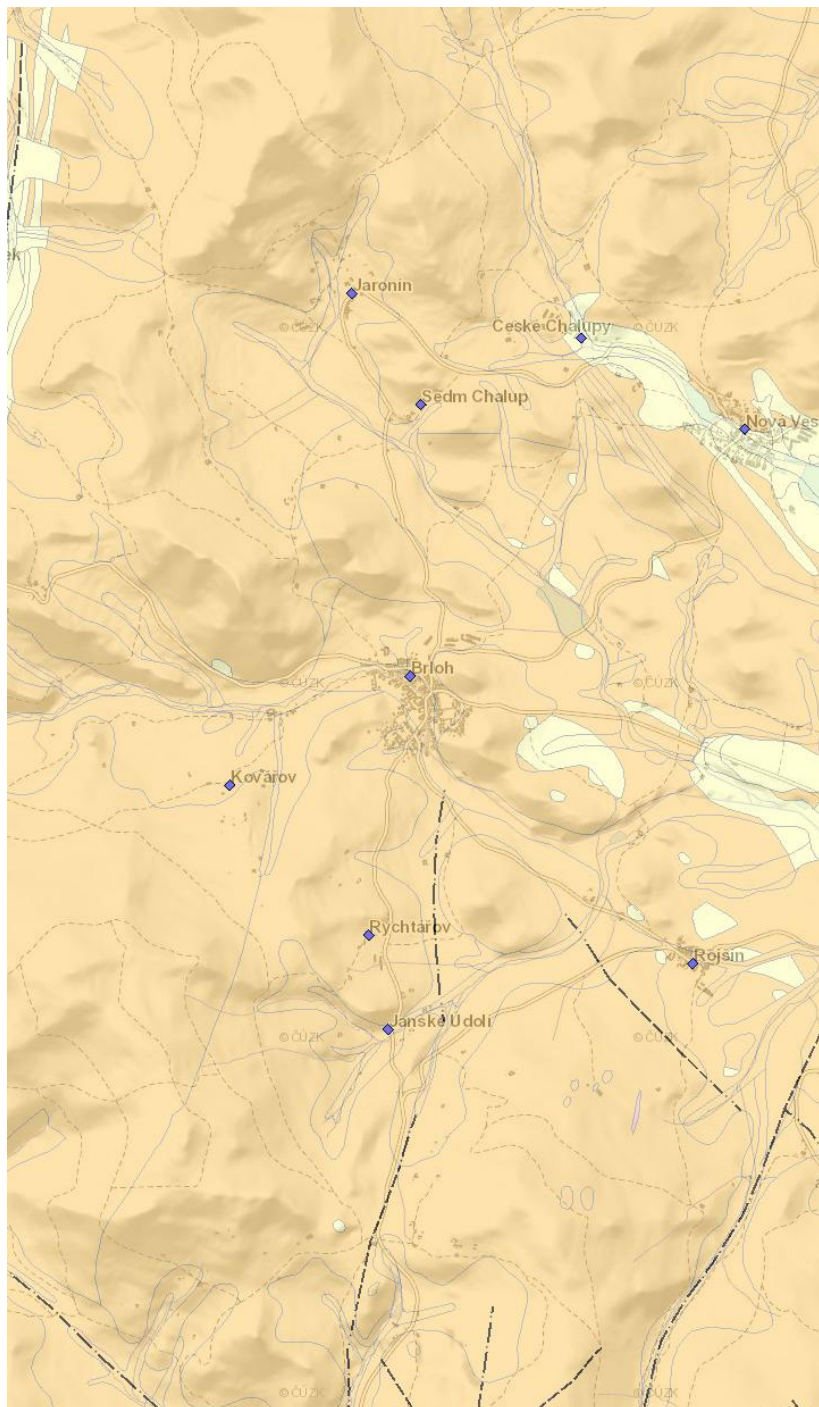
RADONOVÁ PROBLEMATIKA

V řešeném území jsou zastoupeny převážně nízká až střední kategorie radonového indexu geologického podloží.

Mapa radonového rizika z geologického podloží byla sestavena na základě výsledků Radonového programu České republiky. Podklad mapy vyjadřuje radonové riziko klasifikované třemi základními kategoriemi (nízké, střední a vysoké riziko) a jednou přechodnou kategorií (nízké až střední riziko pro nehomogenní kvartérní sedimenty).

Obecně nutno respektovat ustanovení zákona o mírovém využívání jaderné energie a ionizujícího zařízení (atomový zákon).

Mapa radonového rizika z geologického podloží



VSTUPNÍ LIMITY VYUŽITÍ ÚZEMÍ

V ÚP jsou respektována všechna ochranná pásma vyskytující se v řešeném území. Limity využití území jsou zakresleny v koordinačním výkresu.

OCHRANNÉ PÁSMO SILNICE A DRÁHY

Řešeným územím prochází silnice II. tříd a III. tříd. Ochranné pásmo silnice II. a III. třídy činí 15 m na obě strany od osy silnice v nezastavěném území. Jakákoliv stavební činnost v ochranném pásmu je možná pouze se splněním hygienických limitů z hlediska hluku či vyloučení předpokládané hlukové zátěže.

VZDÁLENOST 30 M OD OKRAJE LESA

Do území řešeného ÚP Brloh zasahuje vzdálenost 30 m od okraje lesa.

Dojde-li dotčení lesních pozemků do vzdálenosti 30 m od okraje lesa, je nutný souhlas orgánu státní správy lesů závazným stanoviskem dle §48 odst. 2 písm. c) citovaného zákona o lesích, v platném znění.

ZÁPLAVOVÉ ÚZEMÍ

V řešeném území jsou zakresleny hranice záplavy Křemžského potoka (Q_{100}) a aktivní zóna.

Veškeré přestavby v hranici záplavy musí být řešeny technicky tak, aby nebyly ohroženy případnými záplavami a současně aby nezhoršovaly průtokové poměry v řešeném profilu toku, a musí být odsouhlaseny se správcí povodí.

V aktivní zóně záplavového území platí omezení v souladu se zákonem o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon).

OCHRANNÉ PÁSMO VODNÍHO ZDROJE

Řešené území zasahuje do ochranných pásem vodního zdroje I. a II. stupně. Vodní zdroje budou chráněny dle zákona 254/2001 Sb. (o vodách).

Ochranné pásmo I. a II. stupně může být tvořeno jedním souvislým nebo více od sebe oddělenými územími v rámci hydrologického povodí nebo hydrologického rajonu. V rozhodnutí o zřízení nebo o změně ochranného pásma vodního zdroje vodoprávní úřad po projednání s dotčenými orgány státní správy stanoví, které činnosti poškozující nebo ohrožující vydatnost, jakost nebo zdravotní nezávadnost vodního zdroje nelze v tomto pásmu provést, popřípadě způsob a dobu omezení užívání pozemků a staveb v tomto pásmu ležících.

OCHRANNÁ PÁSMO ELEKTRICKÉHO VEDENÍ A TRAFOSTANIC

Řešeným územím prochází elektrické vedení VN 22 kV. Ochranné pásmo nadzemního vedení je souvislý prostor vymezený svislými rovinami po obou stranách vedení ve vodorovné vzdálenosti měřené kolmo na vedení, která činí od krajního vodiče vedení na obě jeho strany:

U napětí od 1kV do 35kV, včetně 1. vodiče bez izolace – 7 m.

U napětí od 1kV do 35kV, včetně 2. vodiče s izolací základní – 2 m.

U napětí od 1kV do 35kV, včetně 3. závěsné kabel. vedení – 1 m.

Ochranné pásmo trafostanice činí 7 m od objektu, pro přílišný detail je zakresleno vč. trafostanice.

OCHRANNÉ PÁSMO VODOVODNÍCH ŘADŮ A KANALIZAČNÍCH STOK

V řešeném území se nacházejí vodovodní řady a kanalizační stoky včetně ochranných pásem.

Ochranná pásma jsou vymezena vodorovnou vzdáleností od vnějšího líce stěny potrubí nebo kanalizační stoky na každou stranu. Podle Zákona 274/2001 Sb. o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu a o změně některých zákonů (zákon o vodovodech a kanalizacích) platí § 23 ochranná pásma vodovodních řadů a kanalizačních stok.

Ochranná pásma jsou vymezena vodorovnou vzdáleností od vnějšího líce stěny potrubí nebo kanalizační stoky na každou stranu, a to:

- u vodovodních řadů a kanalizačních stok do průměru 500 mm včetně - 1,5 m;
- u vodovodních řadů a kanalizačních stok nad průměr 500 mm - 2,5 m;
- u vodovodních řadů nebo kanalizačních stok o průměru nad 200 mm, jejichž dno je uloženo v hloubce větší než 2,5 m pod upraveným povrchem, se vzdálenosti podle písmene a) nebo b) od vnějšího líce zvyšují o 1,0 m;
- u vodovodních řadů nad průměr 1000 mm včetně – 10 m.

OCHRANNÉ PÁSMO TELEKOMUNIKAČNÍCH VEDENÍ A ZAŘÍZENÍ

V řešeném území se nachází optický telekomunikační kabel, radioreléové trasy.

Ochranné pásmo podzemních telekomunikačních vedení činí 1,5 m po obou stranách krajního podzemního vedení. Dále na správní území obce zasahuje ochranné pásmo elektronického komunikačního zařízení.

CHRÁNĚNÉ LOŽISKOVÉ ÚZEMÍ

Číslo CHLÚ	Název	Surovina
06180000	Chvalšiny	Stavební kámen

Podle § 17 odst. 5 horního zákona územní plán respektuje chráněná ložisková území výhradních ložisek stavebního kamene.

LOŽISKA NEROSTNÝCH SUROVIN – VÝHRADNÍ LOŽISKO

Číslo LOZ	Číslo GF	Název	Nerost	Surovina
3061800	306180002	Chvalšiny-Zrcadlová Huť	granulit	Stavební kámen

PODDOLOVANÉ ÚZEMÍ

Signatura	Název	Surovina	Projevy
GF FZ002419 GF P106713 GF P10385 GF P107995 GF P128725 GF P128726 GF P131319 GF P126321 GF P129141 GF P101169	Křemže 2	Niklová ruda - Železné rudy	Propadliny
GF P100176 GF P129141 GF P101169	Rojšín	Železné rudy	Žádné

OCHRANNÉ PÁSMO LETIŠTĚ

Do řešeného území zasahuje ochranné pásmo vzletového a přiblížovacího prostoru jihočeského letiště České Budějovice.

Stanovený prostor za koncem vzletové a přistávací dráhy nebo předpolí, respektive před začátkem vzletové a přistávací dráhy, ve kterém jsou požadována následující opatření:

- omezit vytváření nových překážek
- odstranit nebo označit objekty tak, aby byla zajištěna bezpečnost operací letadel při vzletu a přistání.

V prostoru ochranných pásem s výškovým omezením staveb, konkrétně v ochranných pásmech vzletových a přiblížovacích prostorů, nesmí nové stavby (objekty) přesahovat parametry těchto uvedených a definovaných ochranných pásem s výjimkou, že jsou v zákrytu za stávající stavbou (objektem) resp. terénem ochranná pásma již narušujícím.

ZVLÁŠTNÍ ZÁJMY MINISTERSTVA OBRANY

Do správního území obce zasahuje vymezené území Ministerstva obrany ČR:

Koridory 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 zjišťování obrany ČR a zákona č. 127/2005 Sb. o elektronických komunikacích. V části koridoru RR směrů s atributem výšky 100, 150 a 200 lze vydat územní rozhodnutí a povolit nadzemní výstavbu přesahující 30 m n. t. jen na základě stanoviska Ministerstva obrany (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona

č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu) – viz mapový podklad, ÚAP – jev 82a. v případě kolize může být výstavba omezena.

Celé správní území obce se nachází ve vymezeném území Ministerstva obrany ČR:

LK TRA - Vzdušném prostoru pro létání v malých a přízemních výškách (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu), který je nutno respektovat podle ustanovení § 41 zákona č. 49/1997 Sb. o civilním letectví a o změně a doplnění zákona č. 455/1991 Sb. o živnostenském podnikání. 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, trhaví jámy), venkovní vedení VN a VVN, rozšíření stávajících nebo povolení nových těžebních prostorů (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu) jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany – viz 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.

Celé správní území obce se nachází ve vymezeném území Ministerstva obrany ČR:

V ochranném pásmu leteckých zabezpečovacích zařízení Ministerstva obrany, které je nutno respektovat podle ustanovení § 37 zákona č. 49/1997 Sb. o civilním letectví a o změně a doplnění zákona č. 455/1991 Sb. o živnostenském podnikání.

V území nod 5 do 30 km od stanoviště radaru lze umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu) – viz ÚAP – jev 102a. Jedná se o výstavbu (včetně rekonstrukce a přestavby) větrných elektráren, výškových staveb, venkovního vedení VN a VVN, základnových stanic mobilních operátorů. V tomto vymezeném území může být výstavba větrných elektráren, výškových staveb nad 30 m nad terénem a staveb tvořících dominanty v terénu výškově omezena nebo zakázána.

OCHRANNÉ PÁSMO VOJENSKÉHO ÚJEZDU BOLETICE

V jižní části zasahuje do správního území obce část ochranného pásma vojenského újezdu Boletice – šíře 1 km vně od hranice újezdu.

OCHRANNÉ PÁSMO RADIORELÉOVÉ TRASY

V jižní části správního území velmi malou část zasahuje výše uvedené ochranné pásmo.

OCHRANNÉ PÁSMO ZEMĚDĚLSKÉHO AREÁLU

Pro zemědělský areál v Rychtářově je vymezena negativního vlivu. V ploše negativního vlivu je možno umísťovat ojedinele stavby pro bydlení za podmínky, že bude zajištěna ochrana před negativními vlivy a budou dodrženy hygienické limity hluku v chráněném venkovním i vnitřním prostoru staveb.

OCHRANA OVZDUŠÍ

Budou respektovány požadavky na ochranu ovzduší vyplývající ze zákona č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, v platném znění a krajského programu snižování emisí tak, aby pro dané území byla dodržena přípustná úroveň znečištění ovzduší.

Ochrana ovzduší bude podporována postupnou záměnou spalování nekvalitních tuhých paliv ze stávajících zdrojů znečišťování ušlechtilými palivy nebo obnovitelnými zdroji energie.

OCHRANA PŘED ZVÝŠENOU HYGIENICKOU ZÁTĚŽÍ

Na navrhovaných plochách s rozdílným způsobem využití dotčených předpokládanou zvýšenou hygienickou zátěží - např. hlukem, prachem, uvnitř hlukových isofon, navrhovaných ochranných pásem apod. může být zástavba realizována teprve po provedení takových opatření, která zamezí nebo budou eliminovat tuto zvýšenou hygienickou zátěž a všechny zjištěné negativní vlivy.

Ochrana před negativními vlivy z dopravní a technické infrastruktury

V plochách v blízkosti silnic II. a III. tř., trafostanic mohou být situovány stavby pro bydlení, stavby pro občanské vybavení typu staveb pro účely školní a předškolní výchovy a pro zdravotní, sociální účely a funkčně obdobné stavby a plochy vyžadující ochranu před hlukem (chráněný venkovní prostor a chráněný venkovní i vnitřní prostor staveb) až po splnění hygienických limitů z hlediska hluku či vyloučení předpokládané hlukové zátěže.

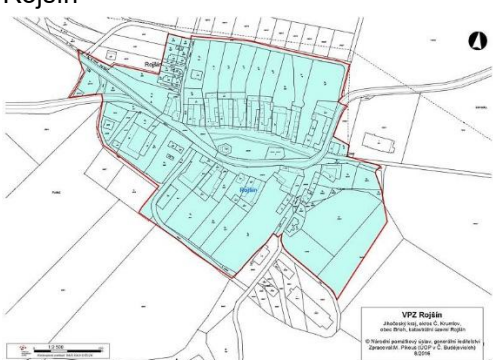
Protihluková opatření v případě nesplnění hlukových limitů pro obtěžování hlukem nebudou hrazena z prostředků majetkového správce.

Ochrana před negativními vlivy z provozu

Pro plochy bydlení (jejichž součástí je podnikání a služby), pro plochy občanského vybavení, plochy výroby, plochy technické infrastruktury (jedná se o plochy stávající i navrhované), stavby pro sport platí, že hranice negativních vlivů (např. hluk, prašnost apod.) bude max. na hranici této plochy rozdílného způsobu využití (případně na hranici vlastního pozemku, případně v rozsahu vyhlášeného ochranného pásma). Tzn., že negativní vlivy z těchto ploch nesmí zasahovat do ploch stávajícího i navrhovaného chráněného venkovního prostoru a chráněného venkovního i vnitřního prostoru staveb. V ploše negativního vlivu je možno umisťovat ojediněle stavby pro bydlení za podmínky, že bude zajištěna ochrana před negativními vlivy a budou dodrženy hygienické limity hluku v chráněném venkovním i vnitřním prostoru staveb.

VESNICKÁ PAMÁTKOVÁ ZÓNA

Vyhlášena Vyhláškou MK č. 413/2004 Sb. ze dne 24. června 2004 o prohlášení území s historickým prostředím ve vybraných obcích a jejich částech za památkové zóny a určení podmínek pro jejich ochranu.

Restřikové číslo ÚSKP	Kategorie	Název	Katastrální území Lokalita
2462	území	Rojšín 	Rojšín

NEMOVITÉ KULTURNÍ PAMÁTKY

Památkově chráněné objekty v řešeném území lze považovat za kulturní hodnotu území, která je územním plánem zachována a respektována.

Restřikové číslo ÚSKP	Kategorie	Název	Katastrální území Lokalita
15722/3-1359	areál	klášter pavlánů s kostelem sv. Ondřeje 	Jaronín Kuklov
12927/3-6140	objekt	výklenková kaple	Rojšín

			
34625/3-1361	objekt	boží muka Panny Marie Kájovské 	Jaronín Sedm Chalup
25686/3-1390	objekt	Sýpka 	Rojšín Č.p. 21
81198/3-5824	objekt	venkovská usedlost, z toho jen: fasády a hmotová skladba 	Brloh pod Kletí Č.p. 9
35504/3-1226	objekt	výklenková kaple sv. Vojtěcha	Brloh pod Kletí

			
29710/3-1391	objekt	Kovářna 	Rojšín Č.p. 16
16442/3-1360	objekt	výklenková kaple 	Jaronín-Kuklov
11036/3-6102	objekt	Nová myslivna 	Jaronín Č.p. 37
47487/3-5824	areál	venkovská usedlost, z toho jen: fasády a hmotová skladba	Brloh pod Kletí Č.p. 85

			
49615/3-6138	areál	kaple sv. Kříže a sv. Prokopa 	Rojšín
49789/3-6160	areál	venkovská usedlost 	Jaronín Č.p. 24
29361/3-1358	objekt	návesní kaple Narození Panny Marie 	Jaronín
35824/3-1225	areál	kostel sv. Šimona a Judy s farou	Brloh pod Kletí

			
47486/3-5824	areál	venkovská usedlost, z toho jen: fasády a hmotová skladba 	Brloh pod Kletí Č.p. 12
47485/3-5824	areál	venkovská usedlost, z toho jen: fasády a hmotová skladba 	Brloh pod Kletí Č.p. 11
47484/3-5824	areál	venkovská usedlost, z toho jen: fasády a hmotová skladba	Brloh pod Kletí Č.p. 10

			
47483/3-5824	areál	venkovská usedlost - fasády a hmotová skladba 	Brloh pod Kletí Č.p. 7
47482/3-5824	areál	venkovská usedlost - fasády a hmotová skladba 	Brloh pod Kletí Č.p. 5
47509/3-5831	areál	Vierkant 	Janské Údolí Č.p. 11
44134/3-6038	areál	venkovská usedlost	Brloh pod Kletí Č.p. 42

			
44133/3-6039	areál	venkovská usedlost 	Brloh pod Kletí Č.p. 46
104735	objekt	výklenková kaple Panny Marie Kájovské 	Janské Údolí Rohy

ÚZEMÍ S ARCHEOLOGICKÝMI NÁLEZY

Celé řešené území (správní území obce Brloh) je územím s archeologickými nálezy ve smyslu ustanovení §§ 21 – 24 zákona číslo 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů. V případě jakékoliv stavební činnosti zasahující do terénu či jiné činnosti, kterou by mohlo být ohroženo provádění archeologických výzkumů, je nutné postupovat v souladu s těmito zákonnými ustanoveními.

Ve správním území obce Brloh se nachází území s archeologickými nálezy I. a II. kategorie evidované ve Státním archeologickém seznamu (SAS) ČR. Podmínky ochrany jsou dány zákonem o státní památkové péči. V ÚP budou tyto hodnoty respektovány.

Poř. č. SAS	Název UAN	Kategorie UAN	Katastrální území
32-21-13/1	Kuklov	I	Jaronín Jaronín-Kuklov
32-21-13/2	Kugelvaid - hrad	I	Jaronín-Kuklov
32-21-13/3	Kuklov - U Ondřeje	I	Jaronín-Kuklov
2319		II	
32-21-14/1	Jaronín	II	Jaronín
32-21-14/4	Sedm Chalup	II	Jaronín

			<i>Nová Ves u Brloha</i>
32-21-14/5	Stržišek	I	Jaronín
32-21-14/6	Brloh	I	Brloh pod Kletí
32-21-14/7	Kovářov	II	Janské Údolí-Kovářov Brloh pod Kletí
32-21-14/8	Kněžský vrch	I	Brloh pod Kletí
32-21-19/1	Rojšín	II	Rojšín
32-21-19/2	Rychtářov	II	Janské Údolí
32-21-19/3	Janské Údolí	II	Janské Údolí
32-21-19/4	Rohy	II	Janské Údolí <i>Borová u Chvalšín</i>
32-21-19/6	Borovští Uhlíři	II	Janské Údolí <i>Borová u Chvalšín</i>

NATURA 2000 – Evropsky významná lokalita:

Celé správní území se nachází v EVL Blanský les. Celé správní území je tedy zahrnuto do ploch přírodních (NP), výjimku tvoří zastavěné území, plochy lesní (LE) a vodní (WT).

CHKO BLANSKÝ LES:

Celé správní území se nachází v Chráněné krajinné oblasti Blanský les v I., II., III. a IV. zóně. Návrh ÚP pro opakované veřejné projednání převzal aktualizovanou zónaci CHKO Blanský les.

ÚZEMÍ S VÝSKYTEM ZVLÁŠTĚ CHRÁNĚNÝCH DRUHŮ ROSTLIN A ŽIVOČICHŮ S NÁRODNÍM VÝZNAMEM

V řešeném území se nachází lokality mravence pastvinného a starčka bažinného pravého.

ZVLÁŠTĚ CHRÁNĚNÁ ÚZEMÍ VČETNĚ OCHRANNÝCH PÁSEM

V řešeném území se nachází:

- Přírodní památka Šimečkova stráž
- Přírodní památka Na Stráži
- Přírodní rezervace Malá skála
- Přírodní rezervace Jaronínská bučina
- Přírodní rezervace Chrástanský vrch
- Přírodní rezervace Ptačí stěna
- Přírodní rezervace Vysoká Běta

PAMÁTNÝ STROM VČETNĚ OCHRANNÉHO PÁSMA

V řešeném území se nachází:

- Lípa srdčitá
- Baisova lípa
- Kukulwaitská lípa
- Lípa velkolistá
- Kuklovský dub

ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY

V řešeném území se nachází prvky ÚSES nadregionální, regionální úrovně a interakční prvky. Bližší popis je uveden v tabulkové části, umístění zobrazuje grafická část.

VÝZNAMNÉ KRAJINNÉ PRVKY

V řešeném území se nachází významné krajinné prvky ze zákona:

- **Plochy vodní a vodohospodářské**

U vodních ploch bude zachován přístupný pruh pozemků v dostatečné šířce od břehové hrany pro potřebu provádění údržby vegetace. Správci vodních ploch mohou při výkonu správy, pokud je to nezbytně nutné a po předchozím projednání s vlastníky pozemků užívat pozemků sousedících s vodní plochou.

- **Plochy lesní**

ODŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ VE VZTAHU K ROZBORU UDRŽITELNÉHO ROZVOJE ÚZEMÍ

Rozbor udržitelného rozvoje území vychází z analýzy silných a slabých stránek, příležitostí a hrozeb pro jednotlivé tematické okruhy a zabývá se vyvážeností vztahu podmínek území pro životní prostředí, hospodářský rozvoj a soudržnost společenství obyvatel území. Ze zpracovaných Územně analytických podkladů pro správní obvod obce s rozšířenou působností (SO ORP) Český Krumlov vyplývá, že podmínky pro příznivé životní prostředí (environmentální pilíř), pro hospodářský rozvoj (ekonomický pilíř) a pro soudržnost společenství obyvatel území (sociální pilíř) jsou na území řešené ÚP Brloh relativně vyváženy.

Dle hodnocení rozboru udržitelného rozvoje území bylo cílem navrženého územního plánu stabilizovat příznivý rozvoj těchto pilířů. Návrh územního plánu na tyto cíle reaguje a vytváří podmínky pro stabilizaci a příznivý rozvoj těchto pilířů:

Vliv na podmínky pro příznivé životní prostředí

Vlivem návrhu nedojde k výraznému narušení žádné složky životního prostředí, ale naopak jsou tyto složky kladně rozvinuty:

- územní plán je koncipován se snahou o zachování volné krajiny a přírodních hodnot území (absence ekologických zátěží, minimální zátěž z dopravy);
- navrženým rozvojem nejsou dotčeny zájmy ochrany přírody, řešení respektuje všechny plochy, které používají zvláštní ochrany - prvky ÚSES včetně interakčních prvků. V nezastavěném území je umožněna výstavba rybníků a zalesňování;
- kulturní a přírodní hodnoty s legislativní ochranou jsou respektovány, v rámci koncepce ochrany a rozvoje hodnot území jsou stanoveny zásady a podmínky pro ochranu dalších kulturních a přírodních hodnot, které nepoužívají legislativní ochrany a je třeba je chránit,
- podzemní ani povrchové vody nebudou znečišťovány - územní plán podmiňuje další rozvoj rozšířením kanalizační sítě k doposud nenapojeným objektům, výstavbu nové kanalizace v rámci navrhované zástavby;
- v nezastavěném území jsou vymezovány zastavitelné plochy, které rozšiřují zastavěné území přiměřeně velikosti a významu sídla ve struktuře osídlení. Tento princip je respektován a je uplatněn v celém správním území obce,
- řešení inženýrských sítí a dopravního napojení je hospodárné, nedochází k nevhodným záborům zemědělské půdy,
- v územním plánu byly při vymezování ploch s rozdílným způsobem využití zohledněny třídy ochrany zemědělské půdy,
- vliv výrobních aktivit na životní prostředí je minimalizován. Na území obce je zastoupeno několik ploch pro výrobu a skladování, které by mohly svým provozem zatěžovat své okolí. Proto územní plán stanovil pro tyto plochy takové podmínky, kde se nepřipouští veškeré činnosti vyžadující ochranu před zátěží sousedních pozemků mimo daný způsob využití a tím předchází možným negativním vlivům na obytnou zástavbu a životní prostředí.

Vliv na podmínky pro hospodářský rozvoj

S ohledem na ochranu charakteru obce, přírodních hodnot území a dopravní obslužnost do míst pracovních příležitostí, je rozvoj na poli hospodářském uvažován přiměřeně k těmto skutečnostem:

- za prací se bude i nadále dojíždět do krajského města České Budějovice, do města Český Krumlov, kde se nabízí největší možnost pracovních příležitostí;
- územní plán umožňuje postupnou modernizaci stávajících výrobních ploch (areálů);
- územní plán zabezpečuje podporu cestovního ruchu, podporuje tím a dalšími opatřeními podmínky pro vytváření pracovních míst v obci;
- další možností pro podnikání v řešeném území je podnikání na vlastních pozemcích v rámci zastavěného území s tím, že budou dodrženy podmínky pro vymezení ploch s rozdílným způsobem využití;

- ÚP vymezuje dostatečně atraktivní rozvojové plochy pro bydlení. Navržené řešení mimo hlavní způsob využití pro bydlení připouští také nerušící aktivity s tímto typem bydlení související - vestavěná občanská vybavenost, administrativní zařízení apod.
- územní plán předpokládá rozšíření rozvodů vody, kanalizačních řadů, elektrické sítě i plynovodů v rámci navrhované zástavby.

Vliv na podmínky pro soudržnost společenství obyvatel území

- návrhem nových ploch pro bydlení dojde k postupné stabilizaci věkového průměru;
- ÚP vytváří podmínky pro rozvoj kvalitního bydlení, které umožňují širší spektrum činností a aktivit, přináší oživení a zpestření struktury sídel;
- modernizaci stávajícího bytového fondu;
- stanovený způsob využití jednotlivých ploch umožňuje realizaci základní občanské vybavenosti (zajištění vyšší občanské vybavenosti bude i nadále uspokojováno v krajském městě České Budějovice nebo Český Krumlov);
- jsou respektovány stávající účelové komunikace, které slouží pro bezpečný průchod krajinou (turisté, cyklisté, běžkaři, jízda na koni apod.). Územní plán vytváří předpoklady pro využití turistického potenciálu řešeného území vyplývajícího z přírodního zázemí. Síť pěších i cyklistických tras přímo v řešeném území a v jeho těsné blízkosti vytváří optimální podmínky pro rozvoj aktivit spojených s trávením volného času. Formou vhodně upravených podmínek využití území je dále umožněno pro účely rekreace využít stávajících ploch bydlení.

Celkově lze konstatovat, že územní plán vytváří dostatečné předpoklady pro zlepšení všech pilířů udržitelného rozvoje s preferencí rozvoje bydlení. Jsou navržené a stabilizovány plochy pro rozvoj bydlení, podnikání aj., při respektování a dalším rozvoji podmínek pro zdravé životní prostředí.

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

VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Zastavěné území bylo vymezeno k datu 1.5.2022 dle § 58 stavebního zákona. Podkladem pro vymezení současně zastavěného území byly průzkumy a rozbor, které byly provedeny ve fázi zadání. Zastavěné území obce lze rozdělit na ucelenou zástavbu sídel a roztroušenou zástavbu ve volné krajině.

Ucelené zástavby sídel (Brloh, Rojšín, Kuklov, Rychtářov, Jaronín, Sedm Chalup, a Jánské Údolí) byla zejména provedena aktualizace zastavěného území. Návrhové plochy v původním ÚPO, které již byly zastavěny, jsou návrhem ÚP zahrnuty do současně zastavěného území.

Roztroušená zástavba ve volné krajině je typická svou nesouvislou zástavbou, kdy zástavba na sebe vzájemně nenavazuje. Vymezené zastavěné území je tedy tvořeno mnoha samostatnými lokalitami. V návrhu ÚP bylo prověřováno skutečně zastavěné území zejména ve vztahu k původní ÚPD. Návrh ÚP prověřil, že některé části pozemků dosud nebyly zastavěny a nejsou využívány ani jako zahrady či jinou související činností ke stávajícím stavbám. Z toho důvodu byla některá zastavěná území vypuštěna nebo zmenšena.

V mnoha případech, kdy byly vymezeny zastavitelné plochy, bylo zmenšeno či vypuštěno zastavěné území z důvodů kompenzačních opatření a ochrany zemědělského půdního fondu.

Z výše uvedených důvodů je patrné, že zastavěné území je plně využíváno. Je tedy žádoucí vymezit i nové zastavitelné plochy ve veřejném zájmu k zachování územního rozvoje obce.

Podmínky pro využití ploch jsou navržené tak, aby bylo zastavěné území hospodárně a dostatečně využíváno, zároveň byla snaha zajistit ochranu kulturních hodnot území. To znamená, že je umožněno intenzivnější využití ploch pro bydlení včetně turistického ruchu. Další podpora účelného využití zastavěného území je viděna ve vymezení plochy přestavby.

Na základě kladně vyhodnocené námítky byla provedena úprava z ploch smíšených obytných venkovských (SV) na plochy zeleně – zahrady a sady (ZZ) v sídle Jaronín. Tato úprava má dopad pouze na využití předmětných pozemků.

VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH

Na základě výsledků při zpracování průzkumů a rozborů ÚP Brloh bylo vyhodnoceno v územním plánu účelné využití zastavěného území a s ohledem na charakter a efektivitu využití zastavěných území a byly vytvořeny podmínky pro nové rozdílné způsoby využití vybraných ploch. ÚP přispívá k dosažení obecně prospěšného

souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Cílem obce je zajistit dostatek zastavitelných ploch pro kvalitní bydlení pro nové generace obyvatel a eliminovat tak odchod mladých občanů.

Vymezení zastavitelných ploch je omezeno zásadou návaznosti na stávající zastavěné území s cílem zamezit nežádoucí suburbanizaci území anebo jsou vymezeny uvnitř zastavěného území na volných plochách.

Situování rozvojových lokalit vychází zejména z následujících principů:

- respektování historicky vytvořených urbanistických struktur sídel,
- plošná a prostorová vazba stávajících a navrhovaných ploch s rozdílným způsobem využití,
- využití proluk a enkláv v zastavěném území,
- ochrana krajiny,
- poloha rozvojových lokalit ve vztahu ke stávajícímu dopravnímu systému a systémům technické infrastruktury,
- vyváženost plošného rozvoje v řešeném území.

Většina ploch změn do ÚP Brloh byla převzata z předchozí ÚPD. Pro jednotlivá sídla jsou vymezeny plochy ve veřejném zájmu pro zachování územního rozvoje obce a sídla. Dále jsou vymezeny také plochy pro územní rozvoj individuálního charakteru – zejména oblasti samot nebo soukromých stavebníků. Tyto zastavitelné plochy jsou vymezeny pro ojedinělé zástavby s charakterem doplnění zastavěného území.

Pro katastrální území Jaronín jsou vymezeny pouze 3 větší zastavitelné plochy s možností umístění více objektů (Z.1, Z.3, Z.4). Z toho důvodu jsou tyto plochy velmi cenné pro zachování celkového územního a komplexního rozvoje. Tyto plochy jsou koncepčně řešeny tak, aby zajistily dostatek zastavitelných ploch pro kvalitní bydlení pro nové generace obyvatel a eliminovat tak odchod mladých občanů. Z důvodu, že právě tyto plochy bývají často v lokalitách se složitými majetkovými vztahy a jejich řešení se jeví velmi náročné, je vhodné z hlediska územního plánování umožnit i některé další alternativy pro výstavbu a územní rozvoj. Zahrnutí všech vymezených lokalit do zastavitelných povede k územnímu rozvoji obce a přistěhování nových obyvatel. Noví trvalí obyvatelé budou mít velký kladný dopad a významný přínos z hlediska veřejného zájmu pro obec Brloh a sídlo Jaronín.

Pro katastrální území Brloh pod Kletí jsou vymezeny pouze 3 větší zastavitelné plochy s možností umístění více objektů (Z.18, Z.20, Z.44). Z toho důvodu jsou tyto plochy velmi cenné pro zachování celkového územního a komplexního rozvoje. Tyto plochy jsou koncepčně řešeny tak, aby zajistily dostatek zastavitelných ploch pro kvalitní bydlení pro nové generace obyvatel a eliminovat tak odchod mladých občanů. Z důvodu, že právě tyto plochy bývají často v lokalitách se složitými majetkovými vztahy a jejich řešení se jeví velmi náročné, je vhodné z hlediska územního plánování umožnit i některé další alternativy pro výstavbu a územní rozvoj. Zahrnutí všech vymezených lokalit do zastavitelných povede k územnímu rozvoji obce a přistěhování nových obyvatel. Noví trvalí obyvatelé budou mít velký kladný dopad a významný přínos z hlediska veřejného zájmu pro obec Brloh.

Pro katastrální území Jánské Údolí – Kovářov a Jánské údolí nejsou vymezeny žádné větší zastavitelné plochy, které by vedly k zahušťování volné krajiny. Vymezené zastavitelné plochy jsou podloženy skutečným zájmem vlastníků pozemků a stavebníků pro rozvoj vlastních stavení. Tyto zastavitelné plochy jsou ve většině případů doprovázeny vypouštěním již vyhodnocených zastavěných území případně zastavitelnými plochami. Hlavním důvodem je zabránění odchodů stávajících obyvatel z obce.

Pro katastrální území Rojšín je vymezena pouze 1 větší zastavitelná plocha s možností umístění více objektů (Z.36). Z toho důvodu je tato plocha velmi cenná pro zachování celkového územního a komplexního rozvoje. Tato plocha je koncepčně řešena tak, aby zajistila dostatek zastavitelných ploch pro kvalitní bydlení pro nové generace obyvatel a eliminovat tak odchod mladých občanů. Z důvodu, že právě tyto plochy bývají často v lokalitách se složitými majetkovými vztahy a jejich řešení se jeví velmi náročné, je vhodné z hlediska územního plánování umožnit i některé další alternativy pro výstavbu a územní rozvoj. Zahrnutí všech vymezených lokalit do zastavitelných povede k územnímu rozvoji obce a přistěhování nových obyvatel. Noví trvalí obyvatelé budou mít velký kladný dopad a významný přínos z hlediska veřejného zájmu pro obec Brloh a sídlo Rojšín.

Z výše uvedeného vyplývá nezbytný rozsah pro vymezení zastavitelných ploch. Z celkového množství vymezených zastavitelných ploch připadá část na územní rozvoj obce a část na možnosti dostaveb, přestaveb či jiné obdobné činnosti související se stávajícími stavbami.

Ve veřejném zájmu pro obec Brloh jsou vymezeny zastavitelné plochy pro smíšené obytné venkovské v rozsahu cca 4,9 ha. Jedná se o koncepční rozvojové plochy s možností umístění více než 4 objektů či stavebních parcel. Ostatní vymezené zastavitelné plochy pro smíšené obytné venkovské v rozsahu cca 3,7 ha z účelem možnosti dostaveb, přestaveb či jiné obdobné činnosti související se stávajícími stavbami celém správním území.

V rámci posouzení účelného využití území (zastavěné území a vymezení nových zastavitelných ploch) bylo vypuštěno cca 6,8 ha oproti původní ÚPD. Z toho důvodu je patrné, že celková redukce zastavěných území

nebo vymezení zastavitelných ploch přispívá k adekvátnímu vymezení zastavitelných ploch. V celkovém souhrnu, po vypuštění a novému vymezení zastavitelných ploch, je nutné konstatovat, že nově vymezené zastavitelné plochy jsou vymezeny v rozsahu, který je nezbytný pro zachování územního rozvoje. Územní rozvoj je právě jedním z důležitých veřejných zájmů.

ODŮVODNĚNÍ VELIKOSTI NAVRHOVANÝCH PLOCH

Odůvodnění velikosti navrhovaných ploch pro smíšené obytné venkovské je provedena pouze na koncepční rozvojové plochy (Z.1, Z.3, Z.4, Z.18, Z.20, Z.36, Z.44) z důvodu, že neslouží zejména k rozšíření stávající zástavby formou dostaveb, přestaveb či jiné obdobné činnosti související se stávajícími stavbami. Tyto rozvojové plochy jsou vymezeny právě z důvodu zachování územního rozvoje s možností umístění na ploše více než 4 stavby hlavních.

Důvodem nezahrnutí ostatních ploch pro smíšené obytné venkovské je, že v rámci vymezení zastavitelných ploch nedojde k navýšení počtu obyvatel a to zejména z důvodu, že se jedná o rozšíření stávajících ploch, kterým se umožňuje jejich rozšíření.

		ZÁMĚRY Z PŮVODNÍHO ÚP	ZÁMĚRY NOVÉ	CELKEM
Plochy bydlení v SV	ZASTAVITELNÉ PLOCHY [ha]	4,3	1,8	6,1
	- Z TOHO 20% PRO DI A TI [ha]	0,9	0,4	1,2
	- Z TOHO 20% PRO ZELENĚ [ha]	0,9	0,4	1,2
	- Z TOHO 60% PRO BYDLENÍ [ha]	2,6	1,1	3,7
	POČET RD	32	14	46
	POČET OBYVATEL	65	27	92

Pro vyhodnocení je uvažováno:

- 1 ha vymezené plochy = 60 % pro výstavbu RD + 20 % pro dopravní a technickou infrastrukturu + 20 % pro plochy veřejného prostranství;
- velikost stavební parcely pro 1 RD cca 800 m²;
- 1 objekt pro bydlení = 2,0 obyvatel.

Předpokládaný vývoj počtu obyvatel

V obci Brloh bylo k 1. 1. 2022 hlášeno k trvalému pobytu 1 076 obyvatel.

Z výše uvedené tabulky vyplývá, že ÚPD v zastavitelném území nabízí výstavbu cca 37 objektů pro bydlení pro cca 74 obyvatel.

Při posuzování je nutné přihlídnout k okolnostem, že ne všechny stavební nabídky budou využity k výstavbě z důvodů majetkoprávních, a že ne všechny nové objekty bydlení budou sloužit k trvalému bydlení. Proto výsledný nárůst trvale bydlících obyvatel obce Brloh je nutné vzhledem k uvedeným skutečnostem redukovat.

Předpokládané redukce a jejich zdůvodnění:

- **Snížení o 20 % z důvodu nechtěného soužití** (tj. cca 7 RD pro 14 obyvatel)
Od celkového předpokládaného počtu obyvatel je odečteno 20 % z důvodu předpokládaného nechtěného soužití obyvatel. Jedná se o skupinu zejména mladších obyvatel, kteří nechtějí bydlet společně s rodiči a dále o skupinu rozvedených manželství. V současné době se tato skupina neustále zvětšuje a lze předpokládat, že počet těchto cenzovních domácností ještě vzroste.
- **Snížení o 20 % z důvodu nerealizovatelnosti** (tj. cca 7 RD pro 14 obyvatel)
Od celkového předpokládaného počtu obyvatel je odečteno 20 % z důvodu předpokládané nerealizovatelnosti, zejména technické vybavenosti. Ze zkušeností vyplývá, že řada navržených lokalit pro výstavbu je v návrhovém období nerealizovatelná z důvodu nesouhlasu některých vlastníků, přes jejichž pozemky má být vedena technická infrastruktura nebo dopravní stavba. Velmi často se také stává, že někteří majitelé pozemků mají příliš velké finanční nároky za samotný stavební pozemek, čímž výstavbě v navrhované lokalitě rovněž zabrání. I přes veřejné projednání návrhu ÚP se vždy nepodaří těmto problémům předejít a tyto pozemky do návrhu nezahrnout. Lze však ze zkušenosti odhadnout, že v návrhovém období bude z výše uvedených důvodů podмінěných investic, které budou v předmětném období obtížně realizovatelné z ekonomických nebo z majetkoprávních důvodů.

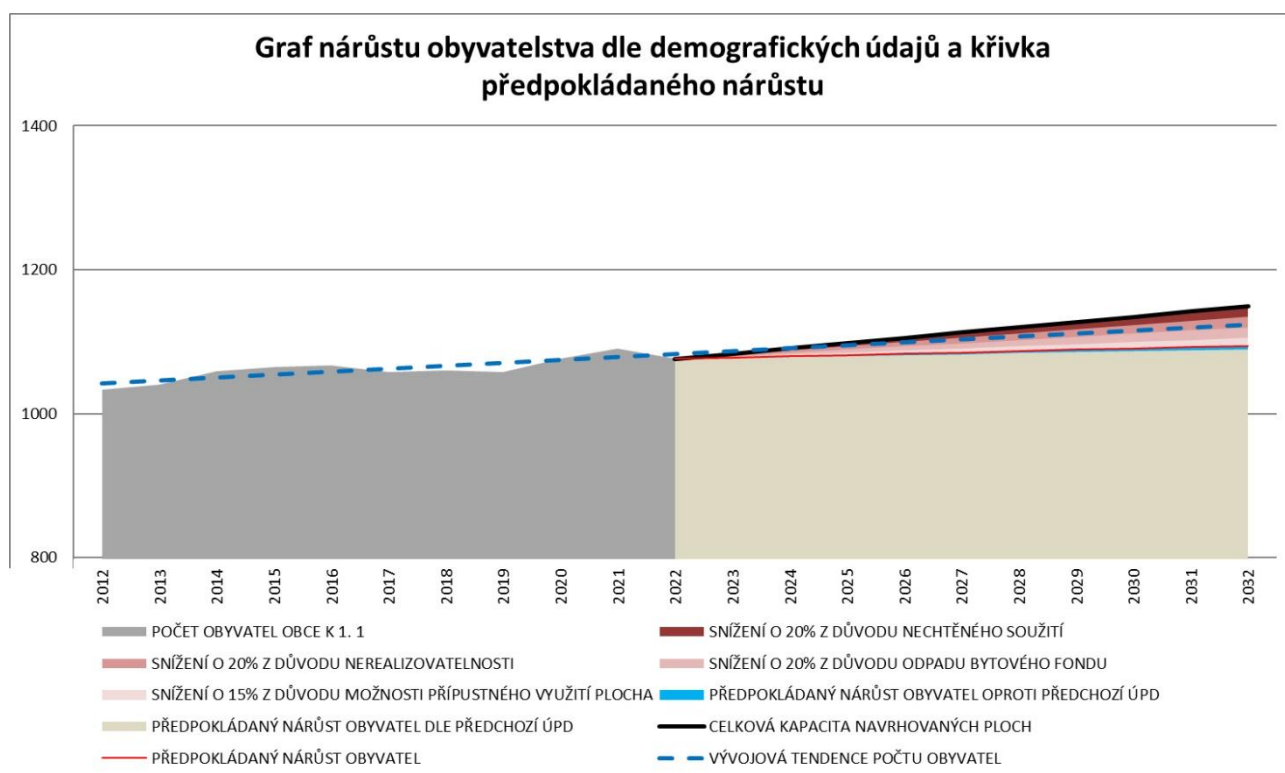
- **Snížení o 20 % z důvodu odpadu bytového fondu** (tj. cca 7 RD pro 14 obyvatel)

Od celkového předpokládaného počtu obyvatel je odečteno 20% z důvodu předpokládaného odpadu bytového fondu. V některých částech obce se nacházejí objekty v horším stavebním stavu, ve kterých lze předpokládat v návrhovém období s rekonstrukcí a modernizací se zmenšením obloženosti bytu. Dále lze předpokládat, že budou postupně upravovány vícegenerační rodinné domy na jednogenerační s požadavkem na zřízení nového bydlení v obci.

- **Snížení o 15 % z důvodu možnosti přípustného využití ploch** (tj. cca 5 RD pro 11 obyvatel)

Od celkového předpokládaného počtu obyvatel je odečteno 15% z důvodu přípustného využití ploch bydlení. V návrhu je na těchto plochách mimo hlavního využití připuštěna zejména občanská vybavenost, drobná řemeslná a výrobní zařízení a malá rekreační a sportovní zařízení.

Po redukcí je možný reálný nárůst 14 nových rodinných domů pro cca 23 trvale bydlicích obyvatel.



ZDŮVODNĚNÍ:

Řešení ÚP vychází zejména z aktuálního stavu a podmínek v řešeném území a z požadavků na rozvoj obce. Územní plán kromě aktuálních potřeb rozvoje obce řeší i plochy, jejichž realizace bude mít delší časový horizont, pro další dlouhodobější rozvoj obce.

Z grafu stávajícího a předpokládaného rozvoje obyvatelstva je patrné, že navržené plochy jsou vymezeny v nezbytném rozsahu a budou dostačovat. Do územního plánu byly zapracovány plochy dle předchozího ÚPD a požadavky místních občanů a obce.

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

V ÚP Brloh nejsou stanoveny záležitosti nadmístního významu, které by nebyly řešeny v Zásadách územního rozvoje Jihočeského kraje včetně jejich aktualizací.

n) výčet prvků regulačního plánu, případně s odchylně stanovenými požadavky na výstavbu s odůvodněním jejich vymezení

Po opakovaném veřejném projednání:

Lokalita Z.37

Na základě uzavřené dohody ze dne 14.5.2025 na Odboru kultury a památkové péče Krajského úřadu Jihočeského kraje, byla dokumentace upravená. Pro plochu v souladu s uzavřenou dohodou mezi pořizovatelem a dotčeným orgánem byly stanoveny podrobné podmínky s prvky regulačního plánu. Dohodnuté podmínky jsou zhotovitelem převzaty v plném rozsahu.

o) vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkcí lesa

ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND

Způsob identifikace lokalit záboru a rozvojových lokalit v grafické části dokumentace

Vyhodnoceny jsou pouze rozvojové plochy určené ÚP k zastavění (zastavitelné plochy), zabírající zemědělskou půdu. Označeny jsou číselně a vyhodnoceny v tabulce. Podkladem pro určení kultur v jednotlivých lokalitách byla katastrální mapa.

Investice do půdy

Ve správním území obce Brloh jsou provedeny meliorace pro odvodnění pozemků. V ÚP nebudou v zásadě ovlivněny hydrologické poměry. Stávající meliorace jsou vyznačeny v grafické části.

Meliorační plochy zasahují do těchto zastavitelných ploch:

- Z.4, Z.6, Z.8, Z.14, Z.15, Z.18, Z.24, Z.25, Z.26, Z.30, Z.31, Z.32, Z.37, Z.43, Z.46

Meliorační plochy zasahují do těchto ploch změn v krajině:

- K.1, K.2, K.3, K.4, K.5

Dojde-li při realizaci navrhovaných záborů k zásahu do melioračního zařízení, je nutné při zahájení výstavby provést úpravu drenážního systému tak, aby nedocházelo k podmáčení objektů a k porušení tohoto hospodářského díla při výstavbě.

Bonitované půdně ekologické jednotky

Výchozím podkladem ochrany zemědělského půdního fondu pro územně plánovací činnosti jsou bonitované půdně ekologické jednotky - BPEJ.

BPEJ vyjadřuje: klimatický region, hlavní půdní jednotku, číselnou kombinaci skeletovitosti a expozice půdy. Pomocí tohoto kódu se přiřazuje jednotlivým BPEJ stupeň třídy ochrany zemědělské půdy.

Příklad kódu BPEJ : 7.32.14

- 7 klimatický region
- 32 hlavní půdní jednotka charakterizovaná půdním typem, subtypem, substrátem a zrnitostí včetně charakteru skeletovitosti, hloubky půdního profilu a vláhového režimu v půdě
- 14 číselná kombinace skeletovitosti, hloubky a expozice půdy

Charakteristika tříd ochrany

- Do I. třídy ochrany jsou zařazeny bonitně nejceněnější půdy v jednotlivých klimatických regionech, převážně v plochách rovinných nebo jen mírně sklonitých, které je možno odejmout ze zemědělského půdního fondu pouze výjimečně, a to převážně na záměry související s obnovou ekologické stability krajiny, případně pro liniové stavby zásadního významu.
- Do II. třídy ochrany jsou situovány zemědělské půdy, které mají v rámci jednotlivých klimatických regionů nadprůměrnou produkční schopnost. Ve vztahu k ochraně zemědělského půdního fondu jde o půdy vysoce chráněné, jen podmíněně odnímatelné a s ohledem na územní plánování také jen podmíněně zastavitelné.
- Do III. třídy ochrany jsou v jednotlivých klimatických regionech sloučeny půdy s průměrnou produkční schopností a středním stupněm ochrany, které je možno územním plánováním využít pro případnou výstavbu.

- IV. Do IV. třídy ochrany jsou sdruženy půdy s převážně podprůměrnou produkční schopností v rámci příslušných klimatických regionů, s jen omezenou ochranou, využitelné i pro výstavbu.
- V. Do V. třídy ochrany jsou zahrnuty zbývající bonitované půdně ekologické jednotky, které představují především půdy s velmi nízkou produkční schopností včetně půd mělkých, velmi svažitých, hydroformních, štěrkovitých až kamenitých a erozně nejvíce ohrožených. Většinou jde o zemědělské půdy pro zemědělské účely postradatelné. U těchto půd lze předpokládat efektivnější nezemědělské využití. Jde většinou o půdy s nižším stupněm ochrany, s výjimkou vymezených pásem a chráněných území a dalších zájmů ochrany životního prostředí. Na základě kombinace klimatického regionu a hlavní půdní jednotky je stanovena základní sazba odvodů za odnětí zemědělské půdy ve smyslu zákona O ochraně ZPF ve znění pozdějších předpisů.

TABULKA „VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND“

k. ú. Jaronín – zastavitelné plochy

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.					
SV – SMÍŠENÉ OBYTNÉ VENKOVSKÉ												
Z.1	SV – Smíšené obytné venkovské	0,36	0	0	0	0	0,36	-	-	-	-	-
Z.2	SV – Smíšené obytné venkovské	0,17	0	0	0	0	0,17	-	-	-	-	-
Z.3	SV – Smíšené obytné venkovské	0,48	0	0	0	0	0,48	-	-	-	-	-
Z.4	SV – Smíšené obytné venkovské	0,52	0	0	0	0	0,52	-	-	ANO	-	-
Z.5	SV – Smíšené obytné venkovské	0,28	0	0	0	0	0,28	-	-	-	-	-
	Smíšené obytné venkovské – celkem	1,81	0	0	0	0	1,81					
	Plochy SV – Celkem nový zábor	0,17	0	0	0	0	0,17					
	Plochy SV – Celkem původní zábor	1,64	0	0	0	0	1,64					
BV – BYDLENÍ VENKOVSKÉ												
Z.9	BV – Bydlení venkovské	0,02	0	0	0	0	0,02	-	-	-	-	-
Z.10	BV – Bydlení venkovské	0,08	0	0	0	0	0,08	-	-	-	-	-
	Bydlení venkovské - celkem	0,10	0	0	0	0	0,10					
	Plochy BV - Celkem nový zábor	0,10	0	0	0	0	0,10					
	Plochy BV - Celkem původní zábor	0	0	0	0	0	0					

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.						
ZZ – ZELEŇ - ZAHRADY A SADY													
Z.8	ZZ – Zeleň - zahrady a sady	0,24	0	0	0	0	0,24	-	-	ANO	-	-	
Z.11	ZZ – Zeleň - zahrady a sady	0,15	0	0	0	0	0,15	-	-	-	-	-	
Z.12	ZZ – Zeleň - zahrady a sady	0,41	0	0	0,41	0	0	-	-	-	-	-	
	Zeleň - zahrady a sady - celkem	0,80	0	0	0,41	0	0,39						
	Plochy ZZ - Celkem nový zábor	0,39	0	0	0	0	0,39						
	Plochy ZZ - Celkem původní zábor	0,41	0	0	0,41	0	0						
PU – VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ VŠEOBECNÁ													
Z.4	PU – veřejná prostranství všeobecná	0,007	0	0	0	0	0,007	-	-	-	-	-	
Z.5	PU – veřejná prostranství všeobecná	0,02	0	0	0	0	0,02	-	-	-	-	-	
	Veřejná prostranství všeobecná - celkem	0,027	0	0	0	0	0,027						
	Plochy PU - Celkem nový zábor	0	0	0	0	0	0						
	Plochy PU - Celkem původní zábor	0,027	0	0	0	0	0,027						
TW – VODNÍ HOSPODÁŘSTVÍ													
Z.6	TW – vodní hospodářství	0,09	0	0	0	0	0,09	-	-	-	-	-	
	Vodní hospodářství - celkem	0,09	0	0	0	0	0,09						

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.						
	Plochy TW - Celkem nový zábor	0	0	0	0	0	0						
	Plochy TW - Celkem původní zábor	0,09	0	0	0	0	0						
ZASTAVITELNÉ PLOCHY – CELKOVÝ ZÁBOR													
ZÁBOR ZPF CELKEM		2,82	0	0	0,41	0	2,41						
Celkem nový zábor		0,66	0	0	0	0	0,66						
Celkem zábor, který byl vyhodnocen z předchozí ÚPD		2,16	0	0	0,41	0	1,75						

k. ú. Jaronín – změny v krajině

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.						
WT - VODNÍ A VODNÍCH TOKŮ													
K.1	WT - vodní a vodních toků	1,64	0,97	0	0	0,29	0,38	-	-	ANO	-	NE	

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.					
K.2	WT - vodní a vodních toků	0,21	0,21	0	0	0	0	-	-	ANO	-	NE
	Vodní a vodních toků - celkem	1,85	1,18	0	0	0,29	0,38					
	Plochy WT - Celkem nový zábor	0	0	0	0	0	0					
	Plochy WT - Celkem původní zábor	1,85	1,18	0	0	0,29	0,38					
ZMĚNY V KRAJINĚ – CELKOVÝ ZÁBOR												
ZÁBOR ZPF CELKEM		1,85	1,18	0	0	0,29	0,38					
Celkem nový zábor		0	0	0	0	0	0					
Celkem zábor, který byl vyhodnocen z předchozí ÚPD		1,85	1,18	0	0	0,29	0,38					

TABULKA „VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND“

k. ú. Jaronín - Kuklov – zastavitelné plochy

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.					
VZ – VÝROBA ZEMĚDĚLSKÁ A LESNICKÁ												
Z.14	VZ – Výroba zemědělská a lesnická	0,13	0	0	0,13	0	0	-	-	-	-	-
		0,05	0	0	0,05	0	0	-	-	-	-	-
	Výroba zemědělská a lesnická – celkem	0,13	0	0	0,13	0	0					
	Plochy VZ – Celkem nový zábor	0,13	0	0	0,13	0	0					
	Plochy VZ – Celkem původní zábor	0,05	0	0	0,05	0	0					
ZASTAVITELNÉ PLOCHY – CELKOVÝ ZÁBOR												
ZÁBOR ZPF CELKEM		0,13	0	0	0,13	0	0					
Celkem nový zábor		0,13	0	0	0,13	0	0					
Celkem zábor, který byl vyhodnocen z předchozí ÚPD		0,05	0	0	0,05	0	0					

TABULKA „VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND“

k. ú. Brloh pod Kletí – zastavitelné plochy

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.					
SV – SMÍŠENÉ OBYTNÉ VENKOVSKÉ												
Z.17	SV – Smíšené obytné venkovské	0,17	0	0	0,17	0	0	-	-	-	-	-
Z.18	SV – Smíšené obytné venkovské	1,36	0	0	1,36	0	0	-	-	ANO	-	-
Z.20	SV – Smíšené obytné venkovské	1,18	0,25	0	0,93	0	0	-	-	-	-	NE
Z.21	SV – Smíšené obytné venkovské	0,06	0	0	0	0	0,06	-	-	-	-	-
Z.24	SV – Smíšené obytné venkovské	0,30	0	0	0	0,30	0	-	-	ANO	-	-
Z.25	SV – Smíšené obytné venkovské	0,14	0	0	0	0,14	0	-	-	ANO	-	-
Z.26	SV – Smíšené obytné venkovské	0,39	0	0	0	0	0,39	-	-	ANO	-	-
Z.44	SV – Smíšené obytné venkovské	0,54	0	0,54	0	0	0	-	-	-	-	ANO
Z.44	SV – Smíšené obytné venkovské	0,80	0	0,80	0	0	0	-	-	-	-	NE
Z.45	SV – Smíšené obytné venkovské	0,04	0	0,04	0	0	0	-	-	-	-	ANO
Z.46	SV – Smíšené obytné venkovské	0,10	0	0	0,09	0	0,01	-	-	ANO	-	-
	Smíšené obytné venkovské – celkem	5,08	0,25	1,52	2,55	0,44	0,51					
	Plochy SV – Celkem nový zábor	2,39	0	0,58	1,45	0	0,40					
	Plochy SV – Celkem původní zábor		0,25		1,10	0,44	0,06					

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.					
		2,69		0,80								
ZZ – ZELEŇ - ZAHRADY A SADY												
Z.18	ZZ – Zeleň - zahrady a sady	0,25	0	0	0,25	0	0	-	-	ANO	-	-
Z.21	ZZ – Zeleň - zahrady a sady	0,12	0	0	0	0	0,12	-	-	-	-	-
	Zeleň - zahrady a sady – celkem	0,37	0	0	0,25	0	0,12					
	Plochy ZZ – Celkem nový zábor	0,25	0	0	0,25	0	0					
	Plochy ZZ – Celkem původní zábor	0,12	0	0	0	0	0,12					
VZ – VÝROBA ZEMĚDĚLSKÁ A LESNICKÁ												
Z.14	VZ – Výroba zemědělská a lesnická	0,24	0,24	0	0	0	0	-	-	ANO	-	NE
Z.15	VZ – Výroba zemědělská a lesnická	0,76	0	0	0	0,76	0	-	-	ANO	-	-
Z.23	VZ – Výroba zemědělská a lesnická	0,39	0	0,16	0	0,18	0,05	-	-	-	-	ANO
Z.27	VZ – Výroba zemědělská a lesnická	0,94	0	0,94	0	0	0	-	-	-	-	ANO
	Výroba zemědělská a lesnická – celkem	2,33	0,24	1,10	0	0,94	0,05					
	Plochy VZ – Celkem nový zábor	1,33	0	1,10	0	0,18	0,05					
	Plochy VZ – Celkem původní zábor	1,00	0,24	0	0	0,76	0					
RI – REKREACE INDIVIDUÁLNÍ												

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.19	RI – rekreace individuální	0,11	0	0	0	0	0,11	-	-	-	-	-
		0,12	0	0	0	0	0,12	-	-	-	-	-
	Rekreace individuální – celkem	0,23	0	0	0	0	0,23					
	Plochy RI – Celkem nový zábor	0,11	0	0	0	0	0,11					
	Plochy RI – Celkem původní zábor	0,12	0	0	0	0	0,12					
VE – VÝROBA ENERGIE Z OBNOVITELNÝCH ZDROJŮ												
Z.22	VE – výroba energie z obnovitelných zdrojů	0,03	0	0	0	0	0,03	-	-	-	-	-
	Výroba energie z obnovitelných zdrojů – celkem	0,03	0	0	0	0	0,03					
	Plochy VE – Celkem nový zábor	0	0	0	0	0	0					
	Plochy VE – Celkem původní zábor	0,03	0	0	0	0	0,03					
ZP – ZELEŇ – PARKY A PARKOVĚ UPRAVENÉ PLOCHY												
Z.24	ZP – Zeleň – parky a parkově upravené plochy	0,11	0	0	0	0,11	0	-	-	ANO	-	-
	Zeleň – parky a parkově upravené plochy – celkem	0,11	0	0	0	0,11	0					
	Plochy ZP – Celkem nový zábor	0	0	0	0	0	0					
	Plochy ZP – Celkem původní zábor	0,11	0	0	0	0,11	0					
OK – OBČANSKÉ VYBAVENÍ – KOMERČNÍ												

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.28	OK – občanské vybavení – komerční	0,01	0	0	0,01	0	0	-	-	ANO	-	-
	Občanské vybavení – komerční – celkem	0,01	0	0	0,01	0	0					
	Plochy OK – Celkem nový zábor	0	0	0	0	0	0					
	Plochy OK – Celkem původní zábor	0,01	0	0	0,01	0	0					
ZASTAVITELNÉ PLOCHY – CELKOVÝ ZÁBOR												
ZÁBOR ZPF CELKEM		8,16	0,49	2,48	2,81	1,49	0,89					
Celkem nový zábor		4,08	0	1,68	1,70	0,18	0,56					
Celkem zábor, který byl vyhodnocen z předchozí ÚPD		4,08	0,49	0,80	1,11	1,31	0,33					

k. ú. Brloh pod Kletí – změny v krajině

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.					
WT – VODNÍ A VODNÍCH TOKŮ												
K.1	WT - vodní a vodních toků	0,09	0	0	0,09	0	0	-	-	-	-	-
K.2	WT - vodní a vodních toků	0,07	0,07	0	0	0	0	-	-	ANO	-	NE
K.3	WT - vodní a vodních toků	0,67	0	0	0,16	0	0,51	-	-	ANO	-	-
	Vodní a vodních toků - celkem	0,83	0,07	0	0,25	0	0,51					
	Plochy WT - Celkem nový zábor	0	0	0	0	0	0					
	Plochy WT - Celkem původní zábor	0,83	0,07	0	0,25	0	0,51					
ZMĚNY V KRAJINĚ – CELKOVÝ ZÁBOR												
ZÁBOR ZPF CELKEM		0,83	0,07	0	0,25	0	0,51					
Celkem nový zábor		0	0	0	0	0	0					
Celkem zábor, který byl vyhodnocen z předchozí ÚPD		0,83	0,07	0	0,25	0	0,51					

TABULKA „VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND“

k. ú. Jánské Údolí – zastavitelné plochy

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.					
BV – BYDLENÍ VENKOVSKÉ												
Z.32	BV – Bydlení venkovské	0,09	0	0	0,09	0	0	-	-	ANO	-	-
Z.39	BV – Bydlení venkovské	0,15	0	0	0	0	0,15	-	-	-	-	-
Z.41	BV – Bydlení venkovské	0,001	0	0	0	0	0,001	-	-	-	-	-
Z.42	BV – Bydlení venkovské	0,17	0	0	0	0	0,17	-	-	-	-	-
Z.43	BV – Bydlení venkovské	0,08	0	0	0,08	0	0,005	-	-	ANO	-	-
	Bydlení venkovské - celkem	0,49	0	0	0,17	0	0,33					
	Plochy BV - Celkem nový zábor	0,49	0	0	0,17	0	0,33					
	Plochy BV - Celkem původní zábor	0	0	0	0	0	0					
ZZ – ZELEŇ - ZAHRADY A SADY												
Z.30	ZZ – Zeleň - Zahrady a sady	0,17	0	0	0,17	0	0	-	-	ANO	-	-
Z.31	ZZ – Zeleň - Zahrady a sady	0,06	0	0	0,06	0	0	-	-	ANO	-	-
	Zeleň - Zahrady a sady - celkem	0,23	0	0	0,23	0	0					
	Plochy ZZ - Celkem nový zábor	0,23	0	0	0,23	0	0					
	Plochy ZZ - Celkem původní zábor	0	0	0	0	0	0					

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.					
TW – VODNÍ HOSPODÁŘSTVÍ												
Z.34	TW - Vodní hospodářství	0,02	0	0	0	0	0,02	-	-	-	-	-
	Vodní hospodářství - celkem	0,02	0	0	0	0	0,02					
	Plochy TW - Celkem nový zábor	0	0	0	0	0	0					
	Plochy TW - Celkem původní zábor	0,02	0	0	0	0	0					
ZASTAVITELNÉ PLOCHY – CELKOVÝ ZÁBOR												
ZÁBOR ZPF CELKEM		0,74	0	0	0,40	0	0,35					
Celkem nový zábor		0,72	0	0	0,40	0	0,33					
Celkem zábor, který byl vyhodnocen z předchozí ÚPD		0,02	0	0	0	0	0,02					

TABULKA „VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND“

k. ú. Rojšín – zastavitelné plochy

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.					
PU – VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ VŠEOBECNÁ												
Z.35	PU – veřejná prostranství všeobecná	0,04	0	0	0	0,04	0	-	-	-	-	-
		0,01	0	0	0	0,01	0	-	-	-	-	-
	Veřejná prostranství všeobecná - celkem	0,05	0	0	0	0,05	0					
	Plochy PU – Celkem nový zábor	0,04	0	0	0	0,04	0					
	Plochy PU – Celkem původní zábor	0,01	0	0	0	0,01	0					
SV – SMÍŠENÉ OBYTNÉ VENKOVSKÉ												
Z.47	SV – Smíšené obytné venkovské	0,20	0,06	0,14	0	0	0	-	-	-	-	ANO
	Smíšené obytné venkovské – celkem	0,20	0,06	0,14	0	0	0					
	Plochy SV – Celkem nový zábor	0,20	0,06	0,14	0	0	0					
	Plochy SV – Celkem původní zábor	0	0	0	0	0	0					
VZ – VÝROBA ZEMĚDĚLSKÁ A LESNICKÁ												
Z.27	VZ – Výroba zemědělská a lesnická	0,02	0	0,02	0	0	0	-	-	-	-	ANO
	Výroba zemědělská a lesnická – celkem	0,02	0	0,02	0	0	0					
	Plochy VZ – Celkem nový zábor	0,02	0	0,02	0	0	0					

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.					
	Plochy VZ – Celkem původní zábor	0	0	0	0	0	0					
ZASTAVITELNÉ PLOCHY – CELKOVÝ ZÁBOR												
ZÁBOR ZPF CELKEM		0,27	0,06	0,16	0	0,05	0					
Celkem nový zábor		0,26	0,06	0,16	0	0,04	0					
Celkem zábor, který byl vyhodnocen z předchozí ÚPD		0,01	0	0	0	0	0					

k. ú. Rojšín – změny v krajině

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.					
			WT – VODNÍ A VODNÍCH TOKŮ									
K.6	WT - vodní a vodních toků	0,69	0,17	0	0,52	0	0	-	-	ANO	-	NE

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.					
	Vodní a vodních toků - celkem	0,69	0,17	0	0,52	0	0					
	Plochy WT - Celkem nový zábor	0	0	0	0	0	0					
	Plochy WT - Celkem původní zábor	0,69	0,17	0	0,52	0	0					
ZMĚNY V KRAJINĚ – CELKOVÝ ZÁBOR												
ZÁBOR ZPF CELKEM		0,69	0,17	0	0,52	0	0					
Celkem nový zábor		0	0	0	0	0	0					
Celkem zábor, který byl vyhodnocen z předchozí ÚPD		0,69	0,17	0	0,52	0	0					

 Zábor, který byl vyhodnocen předchozí ÚPD.

ZÁBOR ZPF DLE ROZDÍLNÉHO ZPŮSOBU VYUŽITÍ V CELÉM ŘEŠENÉM ÚZEMÍ

Způsob využití plochy	Celkový zábor ZPF (ha)	Zábor ZPF podle tříd ochrany (ha)				
		I.	II.	III.	IV.	V.
SV – SMÍŠENÉ OBYTNÉ VENKOVSKÉ						
Smíšené obytné venkovské - celkem	5,28	0,31	1,52	2,55	0,44	0,46
Plochy SV - Celkem nový zábor	2,59	0,06	0,72	1,45	0	0,40
Plochy SV - Celkem původní zábor	2,69	0,25	0,80	1,10	0,44	0,06
BV – BYDLENÍ VENKOVSKÉ						
Bydlení venkovské - celkem	0,59	0	0	0,17	0	0,43
Plochy BV - Celkem nový zábor	0,59	0	0	0,17	0	0,43
Plochy BV - Celkem původní zábor	0	0	0	0	0	0
ZZ – ZELEŇ - ZAHRADY A SADY						
Zeleň - zahrady a sady - celkem	1,40	0	0	0,89	0	0,51
Plochy ZZ - Celkem nový zábor	0,87	0	0	0,48	0	0,39
Plochy ZZ - Celkem původní zábor	0,53	0	0	0,41	0	0,12
PU – VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ VŠEOBECNÁ						
Veřejná prostranství všeobecná - celkem	0,08	0	0	0	0,05	0,03
Plochy PU - Celkem nový zábor	0,04	0	0	0	0,04	0
Plochy PU - Celkem původní zábor	0,04	0	0	0	0,01	0,03
RI - REKREACE INDIVIDUÁLNÍ						
Rekreace individuální - celkem	0,23	0	0	0	0	0,23
Plochy RI - Celkem nový zábor	0,11	0	0	0	0	0,11
Plochy RI - Celkem původní zábor	0,12	0	0	0	0	0,12
VZ – VÝROBA ZEMĚDĚLSKÁ A LESNICKÁ						
Výroba zemědělská a lesnická - celkem	2,48	0,24	1,12	0,13	0,94	0,05
Plochy VZ - Celkem nový zábor	1,48	0	1,12	0,13	0,18	0,05
Plochy VZ - Celkem původní zábor	0	0	0	0	0	0
TW – VODNÍ HOSPODÁŘSTVÍ						
Vodní hospodářství - celkem	0,11	0	0	0	0	0,11
Plochy TW - Celkem nový zábor	0	0	0	0	0	0
Plochy TW - Celkem původní zábor	0,11	0	0	0	0	0,11
VE – VÝROBA ENERGIE Z OBNOVITELNÝCH ZDROJŮ						
Výroba energie z obnovitelných zdrojů - celkem	0,03	0	0	0	0	0,03
Plochy VE - Celkem nový zábor	0	0	0	0	0	0
Plochy VE - Celkem původní zábor	0,03	0	0	0	0	0,03
ZP – ZELEŇ - PARKY A PARKOVĚ UPRAVENÉ PLOCHY						

Zeleň – parky a parkově upravené plochy - celkem	0,11	0	0	0	0	0,11
Plochy ZP - Celkem nový zábor	0	0	0	0	0	0
Plochy ZP - Celkem původní zábor	0,11	0	0	0	0	0,11
OK – OBČANSKÉ VYBAVENÍ - KOMERČNÍ						
Občanské vybavení – komerční - celkem	0,01	0	0	0,01	0	0
Plochy OK - Celkem nový zábor	0	0	0	0	0	0
Plochy OK - Celkem původní zábor	0,01	0	0	0,01	0	0
ZÁBOR CELKEM	10,32	0,55	2,64	3,75	1,43	1,96
Celkem nový zábor	5,68	0,06	1,84	2,23	0,22	1,38
Celkem zábor, který byl vyhodnocen předchozí ÚPD	3,64	0,25	0,80	1,52	0,45	0,58

Navrhované záměry v ÚP Brloh si vyžádají celkový zábor **10,32 ha** zemědělského půdního fondu. Z toho na **3,64 ha** byl proveden zábor v předešlých územně plánovacích dokumentacích. Celkové navýšení záboru půdního fondu v ÚP Brloh je **5,68 ha**.

 Zábor, který byl vyhodnocen předchozí ÚPD.

PROCENTUÁLNÍ VYHODNOCENÍ ZÁBORU ZPF DLE TŘÍD OCHRANY

	Celkový zábor ZPF (%)	Zábor ZPF podle tříd ochrany (%)				
		I.	II.	III.	IV.	V.
ZÁBOR CELKEM	100	5,33	25,58	36,34	13,86	18,99
Celkem nový zábor	55,04	0,58	17,83	21,61	2,13	13,37
Celkem zábor, který byl vyhodnocen předchozí ÚPD	35,27	2,42	7,75	14,73	4,36	5,62

ZÁBOR ZPF DLE ROZDÍLNÉHO ZPŮSOBU VYUŽITÍ V CELÉM ŘEŠENÉM ÚZEMÍ – ZMĚNA V KRAJINĚ

Způsob využití plochy	Celkový zábor ZPF (ha)	Zábor ZPF podle tříd ochrany (ha)				
		I.	II.	III.	IV.	V.
WT – VODNÍ PLOCHY A TOKY						
Vodní plochy a toky - celkem	3,37	1,42	0	0,77	0,29	0,89
Plochy WT - Celkem nový zábor	0	0	0	0	0	0
Plochy WT - Celkem původní zábor	3,37	1,42	0	0,77	0,29	0,89
ZÁBOR CELKEM	3,37	1,42	0	0,77	0,29	0,89

Celkem nový zábor	0	0	0	0	0	0
Celkem zábor, který byl vyhodnocen předchozí ÚPD	3,37	1,42	0	0,77	0,29	0,89

ZDŮVODNĚNÍ NAVRHOVANÉHO ODNĚTÍ ZPF

Při zpracování územního plánu bylo hledáno nejvýhodnější řešení jak z hlediska ochrany ZPF, tak i z hlediska ostatních obecních zájmů. Počet obyvatel je v řešeném území stále přibývá. Očekává se zejména nárůst požadavků na trvalé bydlení. Celkově lze konstatovat, že správní území obce Brloh díky své poloze a stavební připravenosti může očekávat přírůstek obyvatel a tím dojde i k zastavěnosti nově navržených ploch. Předpokládá se, že bude tento plynulý nárůst pokračovat.

Zastavitelné plochy jsou navrženy tak, aby se obec vhodně zahušťovala a přitom se minimalizovaly zábory ZPF. Lokality jsou do územního plánu navrhovány s ohledem jak na majetkoprávní vztahy a dopravní a technickou infrastrukturu, tak i s ohledem na zábor ZPF. Jejich umístění vychází z principu jasného rozlišení urbanizované a neurbanizované části území i z požadavku na zachování krajinných a přírodních hodnot v území. Při vymezování zastavitelných ploch byla zohledněna návaznost na zastavěné území a budoucí ucelování jeho tvaru. Lokality jsou navrženy tak, aby novým využitím ploch nedošlo ke znepřístupnění okolních pozemků nebo k nemožnosti či ztížení jejich budoucího obhospodařování.

Navrhované zábory ZPF lze z hlediska záboru rozdělit do tří skupin s obecným koncepčním zdůvodněním:

- První skupinu tvoří zábory ZPF, které byly již schválené v současně platné ÚPD. Část těchto ploch byla v průběhu platnosti ÚPD zastavěna novou výstavbou (především objekty pro bydlení). Zbývající plochy byly znovu posouzeny a vyhodnoceny a níže zdůvodněny. V uvedených tabulkách zvýrazněno **šedivě**.
- Druhou skupinu tvoří nové zábory ZPF, které jsou navrženy nad rámec současně platných ÚPD z důvodů koncepce rozvoje a potřeb celého správního území obce Brloh. Do této skupiny lze zahrnout požadavky nových záborů ZPF z hlediska rozšiřování stabilizovaných ploch. V uvedených tabulkách celkový navýšený zábor půdního fondu v ÚP oproti schválené ÚPD zvýrazněn **žlutě**. Všechny plochy byly v návrhu doplněny z důvodů požadavků vlastníků pozemků, požadavků obce a z důvodů ucelení zemědělsky obdělávaných ploch. Dalším důvodem vymezení nových ploch pro výstavbu je umožnění kvalitního bydlení v příjemném a klidném prostředí.
- Významnou skupinu ploch pro vyhodnocení záboru ZPF jsou plochy, které byly vypuštěny ze zastavěného území a ze zastavitelných ploch, tudíž se jedná o plochy, které jsou navraceny zpět zemědělskému půdnímu fondu. O těchto plochách lze konstatovat, že se jedná o kompenzační opatření za nově zabrané půdy. V grafické části jsou tyto plochy zobrazené a označené jako **vypuštěné plochy**.

Územní plán Brloh respektuje obecné zásady ochrany ZPF dle ustanovení § 4 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF ve znění pozdějších předpisů a je v souladu s § 3 a § 4 vyhlášky MŽP č. 13/1994 Sb., kterou se upravují některé podrobnosti ochrany ZPF.

ODŮVODNĚNÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH PRO CELÉ SPRÁVNÍ ÚZEMÍ

Zastavěné území bylo vymezeno k datu 23.5.2023 dle § 58 stavebního zákona. Podkladem pro vymezení současně zastavěného území byly průzkumy a rozbor, které byly provedeny ve fázi zadání. Zastavěné území obce lze rozdělit na ucelenou zástavbu sídel a roztroušenou zástavbu ve volné krajině.

Ucelené zástavby sídel (Brloh, Rojšín, Kuklov, Rychtářov, Jaronín, Sedm Chalup, a Jánské Údolí) byla zejména provedena aktualizace zastavěného území. Návrhové plochy v původním ÚPO, které již byly zastavěny, jsou návrhem ÚP zahrnuty do současně zastavěného území.

Roztroušená zástavba ve volné krajině je typická svou nesouvislou zástavbou, kdy zástavba na sebe vzájemně nenavazuje. Vymezené zastavěné území je tedy tvořeno mnoha samostatnými lokalitami. V návrhu ÚP bylo prověřováno skutečně zastavěné území zejména ve vztahu k původní ÚPD. Návrh ÚP prověřil, že některé části pozemků dosud nebyly zastavěny a nejsou využívány ani jako zahrady či jinou související činností ke stávajícím stavbám. Z toho důvodu byla některá zastavěná území vypuštěna nebo zmenšena.

V mnoha případech, kdy byly vymezeny zastavitelné plochy, bylo zmenšeno či vypuštěno zastavěné území z důvodů kompenzačních opatření a ochrany zemědělského půdního fondu.

Z výše uvedených důvodů je patrné, že zastavěné území je plně využíváno. Je tedy žádoucí vymezit i nové zastavitelné plochy ve veřejném zájmu k zachování územního rozvoje obce.

Podmínky pro využití ploch jsou navrženy tak, aby bylo zastavěné území hospodárně a dostatečně využíváno, zároveň byla snaha zajistit ochranu kulturních hodnot území. To znamená, že je umožněno intenzivnější využití ploch pro bydlení včetně turistického ruchu. Další podpora účelného využití zastavěného území je viděna ve vymezení plochy přestavby.

Na základě výsledků při zpracování průzkumů a rozborů ÚP Brloh bylo vyhodnoceno v územním plánu účelné využití zastavěného území a s ohledem na charakter a efektivitu využití zastavěných území a byly vytvořeny podmínky pro nové rozdílné způsoby využití vybraných ploch. ÚP přispívá k dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Cílem obce je zajistit dostatek zastavitelných ploch pro kvalitní bydlení pro nové generace obyvatel a eliminovat tak odchod mladých občanů.

Vymezení zastavitelných ploch je omezeno zásadou návaznosti na stávající zastavěné území s cílem zamezit nežádoucí suburbanizaci území anebo jsou vymezeny uvnitř zastavěného území na volných plochách.

Situování rozvojových lokalit vychází zejména z následujících principů:

- respektování historicky vytvořených urbanistických struktur sídel,
- plošná a prostorová vazba stávajících a navrhovaných ploch s rozdílným způsobem využití,
- využití proluk a enkláv v zastavěném území,
- ochrana krajiny,
- poloha rozvojových lokalit ve vztahu ke stávajícímu dopravnímu systému a systémům technické infrastruktury,
- vyváženost plošného rozvoje v řešeném území.

Většina ploch změn do ÚP Brloh byla převzata z předchozí ÚPD. Pro jednotlivá sídla jsou vymezeny plochy ve veřejném zájmu pro zachování územního rozvoje obce a sídla. Dále jsou vymezeny také plochy pro územní rozvoj individuálního charakteru – zejména oblasti samot nebo soukromých stavebníků. Tyto zastavitelné plochy jsou vymezeny pro ojedinělé zástavby s charakterem doplnění zastavěného území.

Pro katastrální území Jaronín jsou vymezeny pouze 3 větší zastavitelné plochy s možností umístění více objektů (Z.1, Z.3, Z.4). Z toho důvodu jsou tyto plochy velmi cenné pro zachování celkového územního a komplexního rozvoje. Tyto plochy jsou koncepčně řešeny tak, aby zajistily dostatek zastavitelných ploch pro kvalitní bydlení pro nové generace obyvatel a eliminovat tak odchod mladých občanů. Z důvodu, že právě tyto plochy bývají často v lokalitách se složitými majetkovými vztahy a jejich řešení se jeví velmi náročné, je vhodné z hlediska územního plánování umožnit i některé další alternativy pro výstavbu a územní rozvoj. Zahnutí všech vymezených lokalit do zastavitelných povede k územnímu rozvoji obce a přistěhování nových obyvatel. Noví trvalí obyvatelé budou mít velký kladný dopad a významný přínos z hlediska veřejného zájmu pro obec Brloh a sídlo Jaronín.

Pro katastrální území Brloh pod Kletí jsou vymezeny pouze 2 větší zastavitelné plochy s možností umístění více objektů (Z.18, Z.20). Z toho důvodu jsou tyto plochy velmi cenné pro zachování celkového územního a komplexního rozvoje. Tyto plochy jsou koncepčně řešeny tak, aby zajistily dostatek zastavitelných ploch pro kvalitní bydlení pro nové generace obyvatel a eliminovat tak odchod mladých občanů. Z důvodu, že právě tyto plochy bývají často v lokalitách se složitými majetkovými vztahy a jejich řešení se jeví velmi náročné, je vhodné z hlediska územního plánování umožnit i některé další alternativy pro výstavbu a územní rozvoj. Zahnutí všech vymezených lokalit do zastavitelných povede k územnímu rozvoji obce a přistěhování nových obyvatel. Noví trvalí obyvatelé budou mít velký kladný dopad a významný přínos z hlediska veřejného zájmu pro obec Brloh.

Po společném jednání:

Na základě požadavků obce a posouzení lokality uvnitř sídla Brloh byla vymezena zastavitelná plocha Z.44. Jedná se o plochu s možností umístění více objektů. Tato plocha je rovněž koncepčně řešena tak, aby zajistila dostatek zastavitelných ploch pro kvalitní bydlení pro nové generace obyvatel a eliminovat tak odchod mladých občanů. Z důvodu, že právě tato plocha je již majetkově vypořádána, je velmi vhodné zahrnout tuto plochu k zástavbě. Z hlediska ZPF je plně naplněno ustanovení § 4 odst. 1 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF, kdy jsou primárně upřednostňovány plochy uvnitř zastavěného území. V současné době je plocha využívána jako zahrada.

Návrh pro opakované veřejné projednání:

Plocha byla opětovně rozšířena o zbývající jižní část, jižní část tedy plně odpovídá původnímu vymezení.

Pro katastrální území Jánské Údolí – Kovářov a Jánské údolí nejsou vymezeny žádné větší zastavitelné plochy, které by vedly k zahušťování volné krajiny. Vymezené zastavitelné plochy jsou podloženy skutečným zájmem vlastníků pozemků a stavebníků pro rozvoj vlastních stavení. Tyto zastavitelné plochy jsou ve většině případů doprovázeny vypouštěním již vyhodnocených zastavěných území případně zastavitelnými plochami. Hlavním důvodem je zabránění odchodů stávajících obyvatel z obce.

Pro katastrální území Rojšín je vymezena pouze 1 větší zastavitelná plocha s možností umístění více objektů (Z36). Z toho důvodu je tato plocha velmi cenná pro zachování celkového územního a komplexního rozvoje. Tato plocha je koncepčně řešena tak, aby zajistila dostatek zastavitelných ploch pro kvalitní bydlení pro nové generace obyvatel a eliminovat tak odchod mladých občanů. Z důvodu, že právě tyto plochy bývají často v lokalitách se složitými majetkovými vztahy a jejich řešení se jeví velmi náročné, je vhodné z hlediska územního plánování umožnit i některé další alternativy pro výstavbu a územní rozvoj. Zahnutí všech vymezených lokalit do zastavitelných plové k územnímu rozvoji obce a přistěhování nových obyvatel. Noví trvalí obyvatelé budou mít velký kladný dopad a významný přínos z hlediska veřejného zájmu pro obec Brloh a sídlo Rojšín.

Z výše uvedeného vyplývá nezbytný rozsah pro vymezení zastavitelných ploch. Z celkového množství vymezených zastavitelných ploch připadá část na územní rozvoj obce a část na možnosti dostaveb, přestaveb či jiné obdobné činnosti související se stávajícími stavbami.

Ve veřejném zájmu pro obec Brloh jsou vymezeny zastavitelné plochy pro smíšené obytné venkovské v rozsahu cca 4,9 ha. Jedná se o koncepční rozvojové plochy s možností umístění více než 4 objektů či stavebních parcel. Ostatní vymezené zastavitelné plochy pro smíšené obytné venkovské v rozsahu cca 3,7 ha z účelem možnosti dostaveb, přestaveb či jiné obdobné činnosti související se stávajícími stavbami v celém správním území.

V rámci posouzení účelného využití území (zastavěné území a vymezení nových zastavitelných ploch) bylo **vypuštěno cca 6,8 ha oproti původní ÚPD**. Z toho důvodu je patrné, že celková redukce zastavěných území nebo vymezení zastavitelných ploch přispívá k adekvátnímu vymezení zastavitelných ploch. V celkovém souhrnu, po vypuštění a novému vymezení zastavitelných ploch, je nutné konstatovat, že nově vymezené zastavitelné plochy jsou vymezeny v rozsahu, který je nezbytný pro zachování územního rozvoje. Územní rozvoj je právě jedním z důležitých veřejných zájmů.

Po společném jednání:

Po společném jednání byly vypuštěny další zastavitelné plochy (zejména z požadavků dotčených orgánů). Vypuštěním a redukcí zastavitelných ploch je možné některé plochy nahradit, neboť územní plán je navržen na aktuální potřebu ploch. Oproti původnímu návrhu byly vypuštěny tyto plochy s plošnými výměrami:

- Z.7/SV s výměrou 0,13 ha (na V. třídě ochrany)
- Z.16/ZZ s výměrou 0,93 ha (na III. třídě ochrany)
- Z.37/SV s výměrou 0,27 ha (**na I. třídě ochrany**)
- Z.40/VZ s výměrou 0,17 ha (na ostatní ploše)

V rámci posouzení účelného využití území (zastavěné území a vymezení nových zastavitelných ploch) bylo **vypuštěno dalších cca 1,33 ha oproti původní návrhu ÚP. Celkově je tedy provedená redukce o 8,13 ha.**

Některým plochám byl změněn jejich způsob využití. Jedná se zejména o plochy v samotách a v urbanisticky hodnotné struktuře zástavby – rozptýlená zástavba. Zde došlo k úpravě z ploch smíšených obytných venkovských (SV) na plochy bydlení venkovské (BV) nebo zeleň – zahrady a sady (ZZ). V těchto lokalitách k úpravám rozsahu zastavitelných ploch nedochází.

ODŮVODNĚNÍ JEDNOTLIVÝCH NAVRŽENÝCH PLOCH

V návrhu ÚP Brloh byly respektovány zásady ochrany zemědělského půdního fondu. Kvalitní zemědělská půda (I. a II. třída ochrany) se v obci Brloh vyskytuje, a to nejvíce v okolí sídla Rojšín nebo Sedm Chalup, jižní část sídla Brloh včetně blízkého okolí se nachází na kvalitních půdách. Snahou a hledáním kompromisů byly primárně zabírány půdy s nižší třídou ochrany, avšak v ojedinělých případech došlo k záboru půd s vyšší kvalitou. Zábor všech půd byl proveden ve veřejném zájmu obce z důvodu zachování územního rozvoje.

Největší podíl záboru ZPF tvoří plochy navržené pro bydlení a dopravní infrastrukturu. Je stanovena potřebnost záborů ploch pro další rozvoj obce a jejích místních částí do konkrétních ucelených ploch. Plochy velkého rozsahu jsou podmíněny zpracováním územních studií.

Pozemky určené pro zástavbu v celém správním území obce jsou v přímém sousedství zastavěného území. Jejich postupný zábor je nutný pro stabilizaci a etapový rozvoj zastavitelnosti. Navržené řešení představuje přijatelný rozvoj obce.

Lokalita Z.1 – v katastrálním území Jaronín, severozápadní části sídla Jaronín, navazující na zastavěné území, za restaurací Jaronín. Lokalita slouží k dalšímu rozvoji obce a sídla Jaronín. Lokalita je dále dělena na plochy s rozdílným způsobem využití: **Smíšené obytné venkovské (SV), Veřejná prostranství všeobecná (PU).**

Plocha veřejného prostranství všeobecná (**PU**) je vymezena z důvodu zajištění obsluhy území (dopravní a technické infrastruktury). Plocha PU navazuje na stávající místní komunikaci a je navržena po severní straně

lokality tak, aby plocha určená k zástavbě byla umístěna směrem na jih. Vymezení zastavitelné plochy vychází z místních a morfologických podmínek terénu. Výhodou je dále i možné přirozené navázání na stávající urbanistickou strukturu okolních obytných ploch. Návrh je vhodný z důvodu dobré návaznosti na dopravní a technickou infrastrukturu. Dopravní dostupnost je zajištěna ze stávající místní komunikace.

Plocha je převzata z původní ÚPD. Oproti původní ÚPD je plocha zmenšena o cca 2 100 m² z důvodu zachování volného prostoru kolem vodoteče. Tento prostor je ponechán z důvodu potřeb na údržbu vegetace.

Lokalita Z.2 – Jedná se o záměr na výstavbu jednoho rodinného domu. Pozemek leží ve III. zóně CHKO Blanský les, v severovýchodní části sídla Jaronín. **Plocha smíšené obytné venkovské (SV).**

Předmětná plocha na východní a západní straně sousedí se zastavěným územím na přechodu kompaktní a rozvolněné zástavby horní části Jaronína. Nejsou zde žádné zájmy ochrany přírody. Krajinářsky se jedná o území se zvýšenou ochranou krajinného rázu (podle studie hodnocení krajinného rázu CHKO Blanský les).

Plocha je pohledově exponovaná, viditelná zejména z dálkových panoramatických pohledů od jihu z protějších svahů údolí potoka Olešnice, zblízka pak ze silnice od Nové Vsi a z na ní navazující místní komunikace směrem ke kapli Panny Marie.

Plocha je vymezena podle zásad pro umísťování staveb v CHKO Blanský les. Plocha je vymezena tak, aby nevybočovala z půdorysné stopy sídla a nepřevyšovala výškovou hladinu okolních staveb. Stanovené přípustné a prostorové využití je stanoveno na základě zásad pro umísťování v CHKO Blanský les.

Z důvodu zachování celkové koncepčnosti návrhu územního plánu není plocha podrobněji členěna na plochy s rozdílným způsobem využití – SV a ZZ. Hlavním důvodem je celková čitelnost územního plánu v měřítku 1: 5 000 a metodického pokynu Jednotného standardu ztratí svou čitelnost. Z těchto důvodů jsou podmínky využití podrobně stanoveny v textové části v kapitole f).

Lokalita slouží k dalšímu rozvoji obce a sídla Jaronín. Plocha je navržena také z důvodu podloženého zájmu investora a stavebníka. Výhodou je dále i možné přirozené navázání na stávající urbanistickou strukturu okolních obytných ploch. Návrh je vhodný z důvodu dobré návaznosti na dopravní a technickou infrastrukturu. Dopravní dostupnost je zajištěna ze stávající místní komunikace.

Lokalita Z.3 – v katastrálním území Jaronín, ve východní části sídla Jaronín, navazující na zastavěné území. Plocha je vymezena severně od silnice III. třídy (III/14311) a východně od místní komunikace. **Plocha smíšené obytné venkovské (SV).**

Lokalita slouží k dalšímu rozvoji obce a sídla Jaronín. Vymezení zastavitelné plochy vychází z místních a morfologických podmínek terénu. Výhodou je dále i možné přirozené navázání na stávající urbanistickou strukturu okolních obytných ploch. Zástavbou dojde k ucelení hranice zastavěného území. Návrh je vhodný z důvodu dobré návaznosti na technickou a dopravní infrastrukturu.

Plocha je převzata z původní ÚPD. Oproti původní ÚPD je plocha zmenšena o cca 1 344 m² z důvodu zajištění ochrany stávajícího vodojemu. Vodojem se nachází severně od navržené plochy a není zastavitelnou plochou dotčen.

Lokalita Z.4 – v katastrálním území Jaronín, v západní části sídla Jaronín, navazující na zastavěné území. Lokalita slouží k dalšímu rozvoji obce a sídla Jaronín. Lokalita je dále dělena na plochy s rozdílným způsobem využití: **Smíšené obytné venkovské (SV), Veřejná prostranství všeobecná (PU).**

Plocha veřejného prostranství všeobecná (PU) je vymezena z důvodu zajištění obsluhy území (dopravní a technické infrastruktury). Plocha PU navazuje na stávající místní komunikaci a je napojena v severovýchodní části. Vymezení zastavitelné plochy vychází z místních a morfologických podmínek terénu tak, aby nová zástavba plně nevybočovala z půdorysné stopy sídel a nepřevyšovala výškovou hladinu okolních staveb.

Plocha je vymezena tak, aby bylo zachováno oddělení nové zástavby od stávající východní řady domů podél komunikace. Významným dělicím prvkem jsou právě stávající plochy zeleně – zahrady a sady (ZZ). Vzhledem k orientaci stavebních pozemků v ploše Z.4 se ani nepředpokládá umístění staveb do jižní a jihovýchodní části pozemků z důvodu možnosti vhodného využití zbylých částí pozemků jako zahrady.

Z důvodu zachování celkové koncepčnosti návrhu územního plánu není plocha podrobněji členěna na plochy s rozdílným způsobem využití – SV a ZZ. Hlavním důvodem je celková čitelnost územního plánu v měřítku 1: 5 000 a metodického pokynu Jednotného standardu ztratí svou čitelnost. Z těchto důvodů jsou podmínky využití podrobně stanoveny v textové části v kapitole f).

Plocha je do územního plánu zahrnuta jako celek z důvodu zajištění a zachování komplexního územního rozvoje obce Brloh a sídla Jaronín. Dalším důvodem vymezení právě této plochy je skutečný záměr investora a stavebníka, který má zájem na pozemku parc. č. 210/1 v k.ú. Jaronín realizovat 1 rodinný dům. Pozemek

má plošnou výměru 1 717 m². Vzhledem k velikosti zastavitelné plochy a velikosti pozemku pro umístění právě 1 rodinného domu, není celá plocha podmíněna zpracováním územní studie.

Lokalita Z.5 – v katastrálním území Jaronín, v jižní části sídla Jaronín, navazující na zastavěné území. Lokalita slouží k dalšímu rozvoji obce a sídla Jaronín.

Lokalita je dále dělena na plochy s rozdílným způsobem využití: **Smíšené obytné venkovské (SV), Veřejná prostranství všeobecná (PU).**

Plocha veřejného prostranství všeobecná (**PU**) je vymezena z důvodu zajištění obsluhy území (dopravní a technické infrastruktury). Plocha PU navazuje na stávající místní komunikaci.

Plocha je převzata z původní ÚPD. Plocha je převzata také z důvodu podloženého zájmu investora a stavebníka, který již zažádal o stavební povolení v souladu se současně platnou územně plánovací dokumentací.

Lokalita Z.6 – v katastrálním území Jaronín, v jižně od sídla Jaronín u toku Olešnice. Plocha je vymezena za účelem realizace nové čistírny odpadních vod pro sídlo Jaronín. **Vodní hospodářství (TW).**

Lokalita slouží k dalšímu rozvoji obce a sídla Jaronín. Plocha je vymezená pro ČOV na základě výhodných spádových podmínek, přínosem bude zlepšení životního prostředí a kvality života obyvatel obce.

Zvolená plocha leží mimo zastavěné území objekty pro smíšenou obytnou. Objekt je dobře napojen na dopravní obsluhu. ČOV bude vybudována s takovou technologií, která svými negativními vlivy posuzovaných z hlediska hygienických předpisů nebude poškozovat stávající nebo navržené plochy umožňující umístění objektů. Okolo čistírny bude vyhlášeno pásmo ochrany prostředí. Vhodnější místo (v rámci zájmového území) nebylo nalezeno.

Z důvodu obav, aby nedošlo k zamezení vybudování záměru je koridor vymezen jako veřejně prospěšná stavba.

Plocha je převzata z původní ÚPD.

~~**Lokalita Z.7** – v katastrálním území Jaronín, v severní části sídla Sedm Chalup, navazující na zastavěné území. Jedná se o jedinou zastavitelnou plochu v sídle. **Plocha smíšené obytné venkovské (SV).**~~

~~Plocha v původním územním plánu obce byla zahrnuta do současně zastavěného území, ale vzhledem k posouzení v souladu s § 58 stavebního zákona, v platném znění, předmětný pozemek nesplňuje charakter současně zastavěného území. Z toho důvodu byla plocha ze zastavěného území vypuštěna a vymezena jako zastavitelná plocha. Pro plochu jsou stanoveny podrobné podmínky plošného využití území z důvodu velikosti plochy a z důvodu zachování rozvolněné zástavby v sídle a ochrany krajinného rázu. Z těchto důvodů je stanovena minimální velikost stavebních pozemků na 1 200 m² a maximální intenzita využití stavebních pozemků 20 %. Zastavitelná plocha respektuje i majetkoprávní vztahy, z toho důvodu je zajištěna i dopravní a technická obsluha bez nutnosti vyvolání zásadních investic do veřejné infrastruktury.~~

~~Jiné zastavitelné plochy nelze v sídle vymezovat z důvodu, že téměř všechny okolní pozemky, které navazují na zastavěné území, se nacházejí na půdách s I. nebo II. třídou ochrany zemědělského půdního fondu. Návrh ÚP respektuje zásady plošné ochrany zemědělského půdního fondu dané zákonem č. 334/1992 Sb., v platném znění (viz ustanovení § 4 odst. 3 zákona o ochraně ZPF.).~~

Po společném jednání:

Plocha byla vypuštěna na základě požadavků dotčených orgánů (odbor kultury a památkové péče).

Lokalita Z.8 – v katastrálním území Jaronín, samota jižně od sídla Jaronín a západně od sídla Sedm Chalup, navazující na zastavěné území.

Lokalita slouží k dalšímu rozvoji obce a k možnosti rozvoje samoty. Výhodou je dále i možné přirozené navázání na stávající urbanistickou strukturu samoty a také možnost snadného napojení nové zástavby sítě technického vybavení v okolí bez nutnosti vyvolání zásadních investic do veřejné infrastruktury. Vymezenou plochou nedojde k nadměrnému zahuštění volné krajiny obce Brloh, neboť plocha je vymezena v adekvátním rozsahu vůči stabilizované ploše.

Plocha v původním územním plánu obce byla zahrnuta do současně zastavěného území, ale vzhledem k posouzení v souladu s § 58 stavebního zákona, v platném znění, předmětný pozemek nesplňuje charakter současně zastavěného území. Z toho důvodu byla plocha ze zastavěného území vypuštěna a vymezena jako zastavitelná plocha.

Po společném jednání:

Plocha byla změněna na plochu **zeleň – zahrady a sady (ZZ)** z důvodu zachování urbanistické struktury samot. Vzhledem k plošné výměře lokality je zde obava z možného umístění nového obytného objektu a tak narušení urbanistické struktury. Nový obytný objekt by narušil stávající urbanistickou strukturu zástavby samot. Současně byly změněny i stabilizované plochy ze způsobu využití smíšené obytné venkovské (SV) na bydlení venkovské (BV). Plocha byla změněna na základě požadavků dotčených orgánů (Agentury ochrany přírody a krajiny).

Vymezením plochy zeleně a zahrady je současně snížen zábor pro plochy bydlení a smíšeného obytného.

Lokalita Z.9 – v katastrálním území Jaronín, samota Špatenka, severně od sídla Kuklov, navazující na zastavěné území.

Plocha vymezuje pouze malou nezbytnou část v návaznosti na samotu Špatenka. Pro plochu jsou stanoveny podrobné podmínky plošného využití území z důvodu velikosti plochy a z důvodu zachování rozvolněné zástavby v sídle a ochrany krajinného rázu. Plocha je vymezena zejména z důvodu zachování možnosti územního rozvoje samoty. Vymezením plochy v tomto minimálním rozsahu nemá vliv na celkovou atmosféru krajinného rázu. V souladu se zásadami CHKO je půdorys samoty zaokrouhlen.

Po společném jednání:

Plocha byla změněna na plochu **bydlení venkovské (BV)** z důvodu zachování urbanistické struktury samot. Vzhledem k plošné výměře lokality je zde obava z možného umístění nového hlavního objektu a tak narušení urbanistické struktury. Současně byly změněny i stabilizované plochy ze způsobu využití smíšené obytné venkovské (SV) na bydlení venkovské (BV). Plocha byla změněna na základě požadavků dotčených orgánů (Agentury ochrany přírody a krajiny).

Lokalita Z.10 – v katastrálním území Jaronín, samota Charvát, severně od sídla Brloh, navazující na zastavěné území.

Plocha vymezuje pouze malou nezbytnou část v návaznosti na samotu Špatenka. Pro plochu jsou stanoveny podrobné podmínky plošného využití území z důvodu velikosti plochy a z důvodu zachování rozvolněné zástavby v sídle a ochrany krajinného rázu. Plocha je vymezena zejména z důvodu zachování možnosti územního rozvoje samoty. Vymezením plochy v tomto minimálním rozsahu nemá vliv na celkovou atmosféru krajinného rázu. V souladu se zásadami CHKO je půdorys samoty zaokrouhlen.

Pro plochu jsou stanoveny podrobné podmínky plošného využití území z důvodu velikosti plochy a z důvodu zachování charakteru samoty není plocha rozšiřována mimo zaokrouhlený půdorys zastavěného území. Zastavitelná plocha respektuje i majetkové vztahy, z toho důvodu je zajištěna i dopravní a technická obsluha bez nutnosti vyvolání zásadních investic do veřejné infrastruktury.

Po společném jednání:

Plocha byla změněna na plochu **bydlení venkovské (BV)** z důvodu zachování urbanistické struktury samot. Vzhledem k plošné výměře lokality je zde obava z možného umístění nového hlavního objektu a tak narušení urbanistické struktury. Současně byly změněny i stabilizované plochy ze způsobu využití smíšené obytné venkovské (SV) na bydlení venkovské (BV). Plocha byla změněna na základě požadavků dotčených orgánů (Agentury ochrany přírody a krajiny).

Lokalita Z.11 – v katastrálním území Jaronín, jižně od samoty Charvát, severně od sídla Brloh. **Zezeň – zahrady a sady (ZZ)**.

Plocha je vymezena pro způsob využití zahrady a sady z důvodu nezahušťování volné krajiny další zástavbou. Předností je, že plocha se nachází v klidovém území z dosahu negativních vlivů. Pro plochu jsou stanoveny konkrétní podmínky pro možné využití. Tyto podmínky jsou stanoveny v souladu se zásadami CHKO Blanský les. Tím, že nejsou na ploše přípustné žádné stavby, vyjma přípustných drobných a doplňkových, nemá plocha vliv na zhoršení přírodních podmínek ve volné krajině. Drobné a doplňkové stavby jsou připuštěny z důvodů zajištění možného obhospodařování zahrady, případně úschovy pracovního nářadí či podobné činnosti.

Lokalita Z.12 – v katastrálním území Jaronín, na hranici k.ú. Jaronín – Kuklov, navazující na zastavěné území. **Zezeň – zahrady a sady (ZZ)**.

Plocha je vymezena pro způsob využití zahrady a sady z důvodu nezahušťování volné krajiny další zástavbou. Předností je, že plocha se nachází v klidovém území z dosahu negativních vlivů. Pro plochu jsou stanoveny konkrétní podmínky pro možné využití. Tyto podmínky jsou stanoveny v souladu se zásadami CHKO Blanský les. Tím, že nejsou na ploše přípustné žádné stavby, vyjma přípustných drobných a doplňkových, nemá plocha vliv na zhoršení přírodních podmínek ve volné krajině. Drobné a doplňkové stavby jsou připuštěny z důvodů

zajištění možného obhospodařování zahrady, případně úschovy pracovního nářadí či podobné činnosti. Zamezení plošné výstavby v sídle Kuklov má významný klad pro ochranu nemovité kulturní památky.

Lokalita Z.13 – v katastrálním území Jaronín – Kuklov, v západní části obce Brloh, navazující na zastavěné území – rozšiřuje stávající zemědělský areál. **Výroba zemědělská a lesnická (VZ).**

Lokalita rozšiřuje stávající plochu VZ. Lokalita slouží k dalšímu rozvoji obce. Návrh je vhodný z důvodu dobré návaznosti na technickou a dopravní infrastrukturu. Lokalita je vhodná z důvodu, že se plocha nachází v odlehle části mimo obytnou zónu.

Plocha je převzata z původní ÚPD. Vzhledem k aktuálním potřebám stavebníka a investora byla vymezena zastavitelná plocha Z.13 oproti původní ÚPD rozdílně, a to jižně od zastavěné plochy.

Lokalita Z.14 – v katastrálním území Brloh pod Kletí, v severní části sídla Brloh, navazující na zastavěné území – rozšiřuje stávající zemědělský areál. **Výroba zemědělská a lesnická (VZ).**

Lokalita rozšiřuje stávající plochu VZ. Lokalita slouží k dalšímu rozvoji obce. Návrh je vhodný z důvodu dobré návaznosti na technickou a dopravní infrastrukturu. Lokalita je vhodná z důvodu, že se plocha nachází v odlehle části mimo obytnou zónu.

Plocha je převzata z původní ÚPD.

Lokalita Z.15 – v katastrálním území Brloh pod Kletí, ve východní části sídla Brloh, navazující na zastavěné území – rozšiřuje stávající zemědělský areál. **Výroba zemědělská a lesnická (VZ).**

Lokalita rozšiřuje stávající plochu VZ. Lokalita slouží k dalšímu rozvoji obce. Návrh je vhodný z důvodu dobré návaznosti na technickou a dopravní infrastrukturu. Lokalita je vhodná z důvodu, že se plocha nachází v odlehle části mimo obytnou zónu.

Plocha je převzata z původní ÚPD.

~~**Lokalita Z.16** – v katastrálním území Brloh pod Kletí, západní část sídla Brloh, severně od silnice II. třídy, navazující na zastavěné území. **Zeleň – zahrady a sady (ZZ).**~~

~~Plocha je vymezena z důvodu skutečného záměru investora a stavebníka. Záměrem investora a stavebníka je umístění zařízení pro chov zvířectva či zahrady. Výhodou je, že se plocha nachází na okraji zastavěného území sídla Brloh a nebude tak mít negativní vliv na okolní plochy bydlení.~~

Po společném jednání:

Plocha byla vypuštěna na základě požadavků dotčených orgánů (Agentury ochrany přírody a krajiny).

Lokalita Z.17 – v katastrálním území Brloh pod Kletí, západní část sídla Brloh. **Smíšené obytné venkovské (SV).**

Plocha navazuje na zastavěné území, vhodně vyplňuje proluku v zastavěném území a uceluje sídlo. Lokalita slouží k dalšímu rozvoji obce. Výhodou je dále i možné přirozené navázání na stávající urbanistickou strukturu okolních obytných ploch a také možnost snadného napojení nové zástavby sítě technického vybavení v okolí bez nutnosti vyvolání zásadních investic do veřejné infrastruktury.

Plocha je převzata z původní ÚPD.

Lokalita Z.18 – v katastrálním území Brloh pod Kletí, navazující na zastavěné území. Lokalita je dále dělena na plochy s rozdílným způsobem využití: **Smíšené obytné venkovské (SV), Zeleň – zahrady a sady (ZZ).**

Lokalita slouží k dalšímu rozvoji sídla. Výhodou je dále i možné přirozené navázání na stávající urbanistickou strukturu okolních zastavěných ploch. Zástavbou dojde k ucelení hranice zastavěného území. Návrh je vhodný z důvodu dobré návaznosti na dopravní a technickou infrastrukturu. Dopravní dostupnost je zajištěna ze stávající silnice II. třídy ze severní části. Předností je, že obytná plocha se nachází v klidovém území z dosahu negativních vlivů.

Část lokality bude prověřena územní studií (**US.1**) z důvodu velikosti řešeného území a z důvodu nezbytnosti stanovení podrobnější koncepce rozvoje územím.

Východní část plochy je vymezena bez podmínky pořízení územní studie, neboť jsou zde stanoveny podrobné podmínky plošného využití území. Konkrétní podmínky jsou stanoveny z důvodu znalosti místních poměrů a k přihlédnutí k majetkoprávním vztahům. Dalším důvodem vymezení právě této plochy je skutečný záměr investora a stavebníka, který má zájem na pozemku parc. č. 163/1 v k.ú. Brloh pod Kletí realizovat 1 objekt.

Pozemek má plošnou výměru 3 427 m². Z důvodu velikosti pozemku je plocha pro bydlení vymezena pouze v severní části, přiléhající k silnici II. třídy, a zbylá část je vymezena jako plocha zeleně – zahrady a sady (ZZ).

Lokalita Z.19 – v katastrálním území Brloh pod Kletí, východní část sídla Brloh, navazující na zastavěné území. **Plocha individuální rekreace (RI).**

Lokalita slouží k dalšímu rozvoji sídla. Výhodou je dále i možné přirozené navázání na stávající urbanistickou strukturu okolních obytných ploch a také možnost snadného napojení nové zástavby sítě technického vybavení v okolí bez nutnosti vyvolání zásadních investic do veřejné infrastruktury.

Plocha je převzata z původní ÚPD. Oproti původní ÚPD je plocha vymezena ve stejném rozsahu avšak s jiným způsobem využití. Nový způsob využití je pro návrh zastavitelné plochy vhodnější z důvodu možnosti umístění pouze rekreačního objektu. Vzhledem k morfologii terénu je žádoucí umístit objekt dál o přilehající silnice III. třídy.

Z důvodu zachování celkové koncepčnosti návrhu územního plánu není plocha podrobněji členěna na plochy s rozdílným způsobem využití – RI a ZZ. Hlavním důvodem je celková čitelnost územního plánu v měřítku 1: 5 000 a metodického pokynu Jednotného standardu ztratí svou čitelnost. Z těchto důvodů jsou podmínky využití podrobně stanoveny v textové části v kapitole f).

Po společném jednání:

Pro plochu byly konkretizovány podmínky přípustného využití, které odpovídají skutečnému stavu území.

Lokalita Z.20 – v katastrálním území Brloh pod Kletí, centrální část sídla Brloh, navazující na zastavěné území, „Pod Pašákem“. **Smíšené obytné venkovské (SV).**

Lokalita slouží k dalšímu rozvoji sídla. Výhodou je dále i možné přirozené navázání na stávající urbanistickou strukturu okolních zastavěných ploch. Zástavbou dojde k ucelení hranice zastavěného území. Návrh je vhodný z důvodu dobré návaznosti na dopravní a technickou infrastrukturu. Předností je, že obytná plocha se nachází v klidovém území z dosahu negativních vlivů.

Plocha není podmíněna pořízením územní studie, neboť plocha již byla územní studií řešena. Návrh územního plánu Brloh tuto územní studii respektuje a přebírá. Obec Brloh již provádí kroky k možnosti zastavění této plochy – je vybudována dopravní a technická infrastruktura, která umožňuje dobré napojovací podmínky této lokality. Významným vstřícným krokem obce je řešení majetkoprávních vztahů tak, aby mohla být provedena samotná realizace.

Plocha je převzata z původní ÚPD. Oproti původní ÚPD je plocha zmenšena o cca 6 957 m². Hlavním důvodem redukce plochy je profil navrhované místní komunikace a její napojovací místa.

Lokalita Z.21 – v katastrálním území Brloh pod Kletí, východně od sídla Brloh, u koupaliště, v zastavěném území. Lokalita je dále dělena na plochy s rozdílným způsobem využití: **Smíšené obytné venkovské (SV), Zeleň – zahrady a sady (ZZ).**

Lokalita na východní straně sousedí se zastavěnou plochou koupaliště, na jihu se skupinou několika rodinných domů a na západě se areálem bývalého mlýna a pily. Má tak charakter proluky v zastavěném území. Na lokalitě nejsou žádné zájmy zvláštní ochrany přírody, z hlediska obecné ochrany přírody podél potoka probíhá lokální biokoridor. Krajinářsky se jedná o území se zvýšenou ochranou krajinného rázu (podle studie hodnocení krajinného rázu CHKO Blanský les).

Plocha je vymezena podle zásad pro umísťování staveb v CHKO Blanský les. Plocha je vymezena tak, aby nevybočovala z půdorysné stopy sídla a nepřevyšovala výškovou hladinu okolních staveb, navíc je v nízké poloze u potoka, takže se příliš neuplatňuje v dálkových pohledech. Stanovené přípustné a prostorové využití je stanoveno na základě zásad pro umísťování v CHKO Blanský les.

Plocha je rozdělena na plochu SV a ZZ z důvodu, že severní část plochy zasahuje záplavová území (aktivní zóna a Q100). Z těchto důvodů je právě severní část vymezena se způsobem využití zeleně – zahrady a sady (ZZ).

Lokalita slouží k dalšímu rozvoji sídla. Výhodou je dále i možné přirozené navázání na stávající urbanistickou strukturu okolních zastavěných ploch. Zástavbou dojde k ucelení hranice zastavěného území. Návrh je vhodný z důvodu dobré návaznosti na dopravní a technickou infrastrukturu.

Lokalita Z.22 – v katastrálním území Brloh pod Kletí, východně od sídla Brloh v lokalitě Cvrčkův Mlýn. **Výroba energie z obnovitelných zdrojů (VE).**

Plocha je vymezena za účelem umístění záměru vodní elektrárny. Plocha je vymezena v dobrých přírodních podmínkách, kde se již nachází přírodní náhon na vodním toku Křemžského potoka. Plocha je vymezená

z důvodu zajištění obnovitelného zdroje – vody. Vodní elektrárna je vymezena ve vhodné lokalitě, kde přírodní podmínky krajiny výrazně napomáhají k jejímu možnému umístění. Zejména se jedná o skutečnost, že Křemžský potok je zde rozdělen na dvě větve a vytváří tak přírodní vodní náhon.

Lokalita slouží k dalšímu rozvoji obce z hlediska energetiky.

Plocha je převzata z původní ÚPD.

Lokalita Z.23 – v katastrálním území Brloh pod Kletí, ve východní části od sídla Brloh, navazující na zastavěné území – rozšiřuje stávající pštroší farmu. **Výroba zemědělská a lesnická (VZ).**

Lokalita slouží k dalšímu rozvoji obce. Návrh je vhodný z důvodu dobré návaznosti na technickou a dopravní infrastrukturu. Lokalita je vhodná z důvodu, že se plocha nachází v odlehlé části mimo obytnou zónu.

Část plochy byla vymezena v původním územním plánu obce v zastavitelné ploše, ale vzhledem k aktuálním potřebám stavebníka a investora byla vymezena zastavitelná plocha Z.23 oproti původní ÚPD rozdílně. Část zastavitelné plochy byla vypuštěna, celkem bylo vypuštěno ze zastavitelných ploch cca 1 489 m².

Lokalita Z.24 – v katastrálním území Brloh pod Kletí, v jižní části sídla Brloh, navazující na zastavěné území. Lokalita je dále dělena na plochy s rozdílným způsobem využití: **Smíšené obytné venkovské (SV), Zeleň – parky a parkově upravené plochy (ZP).**

Lokalita slouží k dalšímu rozvoji sídla. Výhodou je dále i možné přirozené navázání na stávající urbanistickou strukturu okolních zastavěných ploch. Zástavbou dojde k ucelení hranice zastavěného území. Návrh je vhodný z důvodu dobré návaznosti na dopravní a technickou infrastrukturu. Předností je, že obytná plocha se nachází v klidovém území z dosahu negativních vlivů.

Pro plochu je přípustné umístění max. 2 hlavních objektů či rozdělení na 2 stavební pozemky z důvodů charakteru místních podmínek, zejména dopravní obsluhy území a napojení na technickou infrastrukturu. Dalším důvodem připuštění max. 2 objekty je skutečnost, že není žádoucí zcela zahušťovat okrajovou část sídla, která má být chápána jako plynulý kontinuální přechod mezi zastavěným územím a volnou krajinou. Také z toho důvodu na tuto plochu navazuje plocha ZZ.

Plocha je převzata z původní ÚPD.

Lokalita Z.25 – v katastrálním území Brloh pod Kletí, v jižní části sídla Brloh, navazující na zastavěné území. **Smíšené obytné venkovské (SV).**

Lokalita slouží k dalšímu rozvoji sídla. Výhodou je dále i možné přirozené navázání na stávající urbanistickou strukturu okolních zastavěných ploch. Zástavbou dojde k ucelení hranice zastavěného území. Návrh je vhodný z důvodu dobré návaznosti na dopravní a technickou infrastrukturu. Předností je, že obytná plocha se nachází v klidovém území z dosahu negativních vlivů.

Plocha je vymezena podle zásad pro umísťování staveb v CHKO Blanský les. Plocha je vymezena tak, aby nevybočovala z půdorysné stopy sídla a nepřevyšovala výškovou hladinu okolních staveb.

Plocha je převzata z původní ÚPD.

Lokalita Z.26 – v katastrálním území Brloh pod Kletí, v jižní části sídla Brloh, navazující na zastavěné území, část plochy je proluka. **Smíšené obytné venkovské (SV).**

Lokalita slouží k dalšímu rozvoji sídla. Výhodou je dále i možné přirozené navázání na stávající urbanistickou strukturu okolních zastavěných ploch. Zástavbou dojde k ucelení hranice zastavěného území. Návrh je vhodný z důvodu dobré návaznosti na dopravní a technickou infrastrukturu. Předností je, že obytná plocha se nachází v klidovém území z dosahu negativních vlivů.

Plocha je vymezena podle zásad pro umísťování staveb v CHKO Blanský les. Plocha je vymezena tak, aby nevybočovala z půdorysné stopy sídla a nepřevyšovala výškovou hladinu okolních staveb.

Plocha je převzata z původní ÚPD.

Lokalita Z.27 – v katastrálním území Brloh pod Kletí, ve východní části obce Brloh, navazující na zastavěné území. **Výroba zemědělská a lesnická (VZ).**

Lokalita slouží k dalšímu rozvoji obce. Návrh je vhodný z důvodu dobré návaznosti na technickou a dopravní infrastrukturu. Lokalita je vhodná z důvodu, že se plocha nachází v odlehlé části mimo obytnou zónu. Vymezená plocha přímo souvisí se stabilizovanou plochou SV. Záměrem je možnost oplocení dané plochy a vytvoření zázemí pro chov. Výhodou lokality je, že se nachází v blízkosti vodní plochy, která může být mimo jiné využívána pro zavlažování a pítka pro zvěř. Pro plochu jsou stanoveny podrobné podmínky plošného

využití území z důvodu velikosti plochy a z důvodu zachování rozvolněné zástavby na okraji správního území obce a ochrany krajinného rázu.

Lokalita Z.28 – v katastrálním území Brloh pod Kletí, v jihovýchodní části katastrálního území Brloh pod Kletí, navazující na zastavěné území. Plocha vyplňuje proluku mezi plochami SV a OK. **Občanské vybavení – komerční (OK).**

Lokalita slouží k dalšímu rozvoji obce a k možnosti rozvoje ucelené skupiny samoty. Výhodou je dále i možné přirozené navázání na stávající urbanistickou strukturu samoty a také možnost snadného napojení nové zástavby sítě technického vybavení v okolí bez nutnosti vyvolání zásadních investic do veřejné infrastruktury. Vymezenou plochou nedojde k nadměrnému zahuštění volné krajiny obce Brloh, neboť plocha je vymezena v adekvátním rozsahu vůči stabilizované ploše.

Pro plochu jsou stanoveny podrobné podmínky plošného využití území z důvodu velikosti plochy a z důvodu zachování charakteru zástavby a ochrany krajinného rázu. Plocha je vymezena zejména z důvodu zachování možnosti územního rozvoje ucelené skupiny samoty. Vymezením plochy v tomto minimálním rozsahu nemá vliv na celkovou atmosféru krajinného rázu. V souladu se zásadami CHKO je půdorys skupiny staveb zaokrouhlen.

Část plochy byla vymezena v původním územním plánu obce v zastavitelné ploše, ale vzhledem k aktuálním potřebám stavebníka a investora byla vymezena zastavitelná plocha Z28 oproti původní ÚPD rozdílně. Část zastavitelné plochy byla vypuštěna, celkem bylo vypuštěno ze zastavitelných ploch cca 318 m².

Plocha, která byla vypuštěna ze zastavěného území, je výrazně větší než, která je nyní vymezena.

Lokalita Z.29 – v katastrálním území Janské Údolí – Kovářov, v jižní části samoty Kovářov, navazující na zastavěné území. Jedná se o jedinou zastavitelnou plochu v samotách Kovářov.

Lokalita slouží k dalšímu rozvoji obce a k možnosti rozvoje samoty. Výhodou je dále i možné přirozené navázání na stávající urbanistickou strukturu samoty a také možnost snadného napojení nové zástavby sítě technického vybavení v okolí bez nutnosti vyvolání zásadních investic do veřejné infrastruktury. Vymezenou plochou nedojde k nadměrnému zahuštění volné krajiny obce Brloh, neboť plocha je vymezena v adekvátním rozsahu vůči stabilizované ploše.

Po společném jednání:

Plocha byla změněna na plochu **bydlení venkovské (BV)** z důvodu zachování urbanistické struktury samoty. Vzhledem k plošné výměře lokality je zde obava z možného umístění nového hlavního objektu a tak narušení urbanistické struktury. Současně byly změněny i stabilizované plochy ze způsobu využití smíšené obytné venkovské (SV) na bydlení venkovské (BV). Plocha byla změněna na základě požadavků dotčených orgánů (Agentury ochrany přírody a krajiny).

Lokalita Z.30 – v katastrálním území v jižní části sídla Rychtářov, navazující na zastavěné území. **Zeleň – zahrady a sady (ZZ).**

Plocha souvisí se sousední plochou SV, která je již územně stabilizovaná. Výhodou je možné přirozené navázání na stávající urbanistickou strukturu okolních zastavěných ploch. Lokalita se nachází na samém okraji sídla, z tohoto důvodu je vhodná pro záměr vybudování zahrady. Návrh je vhodný z důvodu dobré návaznosti na technickou a dopravní infrastrukturu. Záměr je podložen skutečným zájmem investora a stavebníka.

Stanovené přípustné a prostorové využití je stanoveno na základě zásad pro umísťování v CHKO Blanský les.

Lokalita Z.31 – v katastrálním území v jižní části sídla Rychtářov, navazující na zastavěné území. **Zeleň – zahrady a sady (ZZ).**

Plocha souvisí se sousední plochou SV, která je již územně stabilizovaná. Výhodou je možné přirozené navázání na stávající urbanistickou strukturu okolních zastavěných ploch. Lokalita se nachází na samém okraji sídla, z tohoto důvodu je vhodná pro záměr vybudování zahrady. Návrh je vhodný z důvodu dobré návaznosti na technickou a dopravní infrastrukturu. Záměr je podložen skutečným zájmem investora a stavebníka.

Stanovené přípustné a prostorové využití je stanoveno na základě zásad pro umísťování v CHKO Blanský les.

Lokalita Z.32 – v katastrálním území Janské Údolí, jižně od sídla Rychtářov, navazující na zastavěné území.

Lokalita slouží k dalšímu rozvoji obce a k možnosti rozvoje samoty. Výhodou je dále i možné přirozené navázání na stávající urbanistickou strukturu samoty a také možnost snadného napojení nové zástavby sítě technického vybavení v okolí bez nutnosti vyvolání zásadních investic do veřejné infrastruktury. Vymezenou

plochou nedojde k nadměrnému zahuštění volné krajiny obce Brloh, neboť plocha je vymezena v adekvátním rozsahu vůči stabilizované ploše a jsou přípustné pouze doplňkové a drobné stavby.

Pro plochu jsou stanoveny podrobné podmínky plošného využití území z důvodu velikosti plochy a z důvodu zachování charakteru samoty a ochrany krajinného rázu. Plocha je vymezena zejména z důvodu zachování možnosti územního rozvoje samoty. Vymezením plochy v tomto minimálním rozsahu nemá vliv na celkovou atmosféru krajinného rázu. V souladu se zásadami CHKO je půdorys samoty zaokrouhlen. Vzhledem k velikosti vymezené plochy je dále stanovena maximální intenzita využití stavebního pozemku na 20 %.

Část plochy, která byla zahrnuta v původním územním plánu obce do současně zastavěného území, ale vzhledem k posouzení v souladu s § 58 stavebního zákona, v platném znění, předmětný pozemek nesplňuje charakter současně zastavěného území. Z toho důvodu byla plocha ze zastavěného území vypuštěna. Celkem bylo vypuštěno ze zastavěného cca 1 621 m². Vzhledem k aktuálním potřebám stavebníka a investora byla vymezena zastavitelná plocha Z.32 oproti původní ÚPD rozdílně, a to jižně od zastavěné plochy.

Po společném jednání:

Plocha byla změněna na plochu **bydlení venkovské (BV)** z důvodu zachování urbanistické struktury samoty. Vzhledem k plošné výměře lokality je zde obava z možného umístění nového hlavního objektu a tak narušení urbanistické struktury. Současně byly změněny i stabilizované plochy ze způsobu využití smíšené obytné venkovské (SV) na bydlení venkovské (BV). Plocha byla změněna na základě požadavků dotčených orgánů (Agentury ochrany přírody a krajiny).

Lokalita Z.33 – v katastrálním území Janské Údolí, jižně od sídla Rychtářov, rozšiřuje samotu Hrubeš, navazující na zastavěné území.

Lokalita slouží k dalšímu rozvoji obce a k možnosti rozvoje samoty. Výhodou je dále i možné přirozené navázání na stávající urbanistickou strukturu samoty a také možnost snadného napojení nové zástavby sítě technického vybavení v okolí bez nutnosti vyvolání zásadních investic do veřejné infrastruktury. Vymezenou plochou nedojde k nadměrnému zahuštění volné krajiny obce Brloh, neboť plocha je vymezena v adekvátním rozsahu vůči stabilizované ploše a jsou přípustné pouze doplňkové a drobné stavby.

Pro plochu jsou stanoveny podrobné podmínky plošného využití území z důvodu velikosti plochy a z důvodu zachování charakteru samoty a ochrany krajinného rázu. Plocha je vymezena zejména z důvodu zachování možnosti územního rozvoje samoty. Vymezením plochy v tomto minimálním rozsahu nemá vliv na celkovou atmosféru krajinného rázu. V souladu se zásadami CHKO je půdorys samoty zaokrouhlen.

Část plochy, která byla zahrnuta v původním územním plánu obce do současně zastavěného území, ale vzhledem k posouzení v souladu s § 58 stavebního zákona, v platném znění, předmětný pozemek nesplňuje charakter současně zastavěného území. Z toho důvodu byla plocha ze zastavěného území vypuštěna. Celkem bylo vypuštěno ze zastavěného cca 2 935 m². Vzhledem k aktuálním potřebám stavebníka a investora byla vymezena zastavitelná plocha Z.33 oproti původní ÚPD rozdílně, a to jižně od zastavěné plochy. Plocha, která byla vypuštěna ze zastavěného území, je výrazně větší než, která je nyní vymezena.

Po společném jednání:

Plocha byla změněna na plochu **bydlení venkovské (BV)** z důvodu zachování urbanistické struktury samoty. Vzhledem k plošné výměře lokality je zde obava z možného umístění nového hlavního objektu a tak narušení urbanistické struktury. Současně byly změněny i stabilizované plochy ze způsobu využití smíšené obytné venkovské (SV) na bydlení venkovské (BV). Plocha byla změněna na základě požadavků dotčených orgánů (Agentury ochrany přírody a krajiny).

Lokalita Z.34 – jižně od jižně od sídla Rychtářov. **Vodní hospodářství (TW).**

Plocha je vymezena pro úpravnu vody a rezervoár. Z důvodu obav, aby nedošlo k zamezení realizace záměru, je plocha vymezena jako veřejně prospěšná stavba.

Lokalita Z.35 – v katastrálním území Rojšín, v západní části sídla Rojšín, navazující na zastavěné území. Lokalita je dále dělena na plochy s rozdílným způsobem využití: **Smíšené obytné venkovské (SV), Veřejná prostranství všeobecná (PU).**

Plocha veřejného prostranství všeobecná (**PU**) je vymezena z důvodu zajištění obsluhy území (dopravní a technické infrastruktury). Plocha PU navazuje na stávající místní komunikaci.

Lokalita slouží k dalšímu rozvoji sídla. Výhodou je dále i možné přirozené navázání na stávající urbanistickou strukturu okolních zastavěných ploch. Zástavbou dojde k ucelení hranice zastavěného území. Návrh je vhodný z důvodu dobré návaznosti na dopravní a technickou infrastrukturu. Předností je, že obytná plocha se nachází v klidovém území z dosahu negativních vlivů.

Plocha je vymezena podle zásad pro umísťování staveb v CHKO Blanský les. Plocha je vymezena tak, aby nevybočovala z půdorysné stopy sídla a nepřevyšovala výškovou hladinu okolních staveb.

Plocha je převzata z původní ÚPD.

Lokalita Z.36 – v katastrálním území Rojšín, v severní části sídla Rojšín, navazující na zastavěné území. **Smíšené obytné venkovské (SV).**

Lokalita slouží k dalšímu rozvoji sídla. Výhodou je dále i možné přirozené navázání na stávající urbanistickou strukturu okolních zastavěných ploch. Zástavbou dojde k ucelení hranice zastavěného území. Návrh je vhodný z důvodu dobré návaznosti na dopravní a technickou infrastrukturu. Předností je, že obytná plocha se nachází v klidovém území z dosahu negativních vlivů.

Lokalita je již rozparcelována a lze se domnívat, že stavebníci a investoři již podnikají další kroky pro získání stavebních povolení a následnou realizaci staveb. Podle leteckých snímků je jasné patrné, že na ploše již začala výstavba některých objektů v souladu s platnou územně plánovací dokumentací.

Plocha je vymezena podle zásad pro umísťování staveb v CHKO Blanský les. Plocha je vymezena tak, aby nevybočovala z půdorysné stopy sídla a nepřevyšovala výškovou hladinu okolních staveb.

Plocha je převzata z původní ÚPD.

Lokalita Z.37 – v katastrálním území Rojšín, ve východní části sídla Rojšín, navazující na zastavěné území.

Lokalita je dále dělena na plochy s rozdílným způsobem využití: **Smíšené obytné venkovské (SV), Veřejná prostranství všeobecná (PU).**

Plocha veřejného prostranství všeobecná (**PU**) je vymezena z důvodu zajištění obsluhy území (dopravní a technické infrastruktury). Plocha PU navazuje na stávající místní komunikaci.

Lokalita slouží k dalšímu rozvoji sídla. Výhodou je dále i možné přirozené navázání na stávající urbanistickou strukturu okolních zastavěných ploch. Zástavbou dojde k ucelení hranice zastavěného území. Návrh je vhodný z důvodu dobré návaznosti na dopravní a technickou infrastrukturu. Předností je, že obytná plocha se nachází v klidovém území z dosahu negativních vlivů.

Plocha je vymezena podle zásad pro umísťování staveb v CHKO Blanský les. Plocha je vymezena tak, aby nevybočovala z půdorysné stopy sídla a nepřevyšovala výškovou hladinu okolních staveb.

Plocha je převzata z původní ÚPD.

Po společném jednání:

Plocha byla výrazně zmenšena ze severní strany a byla ponechána pouze část, která přímo přilehá k místní komunikaci. Pro plochu byly dále stanoveny konkrétní podmínky využití z důvodu ochrany vesnické památkové zóny a zachování skutečných kulturních hodnot, které sídlo Rojšín nabízí. Plocha byla změněna na základě požadavků dotčených orgánů (odbor kultury a památkové péče).

Vypouštěná část se celá nachází na I. třídě ochrany. Vypuštěním záměru v severní straně ochrany dojde k ochraně zemědělského půdního fondu v nejvyšší možné třídě.

Návrh pro opakované veřejné projednání:

Jedná se o pozemek, na který byla dle regulativ stávajícího územního plánu obce vypracována studie za účelem stavebního využití pozemku, ve stupni dokumentace zastavitelnosti pozemku a studie dopravní obslužnosti, včetně souhlasu příslušných odborů ve věci dělení stávajícího pozemku na jednotlivé stavební parcely. V průběhu projednávání návrhu nového územního plánu Brloh vlastnice pozemku rozdělila pozemek parc. č. 670/2 na čtyři samostatné parcely – 67/2, 670/6, 670/7 a 670/8. Pro zachování urbanistických hodnot sídla je potřebné, aby i pro budoucí výstavbu na nově vzniklých pozemcích byla aplikována pravidla respektující zásady utváření historického půdorysu sídla, tj. umístění hlavní stavby podél stávajících či historických komunikací a navázání na dochovanou urbanistickou strukturu sídla Rojšín tak, aby narušení charakteru sídla bylo minimální a nová zástavba odpovídala danému charakteru prostředí a nepůsobila cizorodě. Pro plochu Z.37 bude zpracována územní studie ve které budou stanoveny podrobné regulativy pro uspořádání nové zástavby a její architektonické řešení (umístění a orientace objektu na pozemku vůči stávající komunikaci, prostorové a hmotové řešení stavby hlavní a doplňkové, tvar a sklon střech, proporce a měřítko objektů, tradiční materiály apod.) – Hlavní stavby budou respektovat půdorysné, hmotové i tvarové schéma stávající obytné zástavby v místě, včetně umístění a orientace stavby na pozemcích.

Po opakovaném veřejném projednání:

Na základě uzavřené dohody ze dne 14.5.2025 na Odboru kultury a památkové péče Krajského úřadu Jihočeského kraje, byla dokumentace upravená. Pro plochu v souladu s uzavřenou dohodou mezi pořizovatelem a dotčeným orgánem byly stanoveny podrobné podmínky s prvky regulačního plánu. Dohodnuté podmínky jsou zhotovitelem převzaty v plném rozsahu.

Lokalita Z.38 – v katastrálním území Janské Údolí, jižně od sídla Rychtářov, na samotě Hemra, navazující na zastavěné území.

Lokalita slouží k dalšímu rozvoji obce a k možnosti rozvoje samoty. Výhodou je dále i možné přirozené navázání na stávající urbanistickou strukturu samoty a také možnost snadného napojení nové zástavby sítě technického vybavení v okolí bez nutnosti vyvolání zásadních investic do veřejné infrastruktury. Vymezenou plochou nedojde k nadměrnému zahuštění volné krajiny obce Brloh, neboť plocha je vymezena v adekvátním rozsahu vůči stabilizované ploše a je přípustné realizovat max. 1 objekt. Vzhledem k velikosti vymezené plochy je dále stanovena maximální intenzita využití stavebního pozemku na 25 %.

Pro plochu jsou stanoveny podrobné podmínky plošného využití území z důvodu velikosti plochy a z důvodu zachování charakteru samoty a ochrany krajinného rázu. Plocha je vymezena zejména z důvodu zachování možnosti územního rozvoje samoty. Vymezením plochy v tomto minimálním rozsahu nemá vliv na celkovou atmosféru krajinného rázu. V souladu se zásadami CHKO je půdorys samoty zaokrouhlen.

Po společném jednání:

Plocha byla změněna na plochu **bydlení venkovské (BV)** z důvodu zachování urbanistické struktury samoty. Vzhledem k plošné výměře lokality je zde obava z možného umístění nového hlavního objektu a tak narušení urbanistické struktury. Současně byly změněny i stabilizované plochy ze způsobu využití smíšené obytné venkovské (SV) na bydlení venkovské (BV). Plocha byla změněna na základě požadavků dotčených orgánů (Agentury ochrany přírody a krajiny).

Lokalita Z.39 – v katastrálním území Janské Údolí, jihovýchodně od sídla Rychtářov, na samotě U Mádů, navazující na zastavěné území.

Lokalita slouží k dalšímu rozvoji obce a k možnosti rozvoje samoty. Výhodou je dále i možné přirozené navázání na stávající urbanistickou strukturu samoty a také možnost snadného napojení nové zástavby sítě technického vybavení v okolí bez nutnosti vyvolání zásadních investic do veřejné infrastruktury. Vymezenou plochou nedojde k nadměrnému zahuštění volné krajiny obce Brloh, neboť plocha je vymezena v adekvátním rozsahu vůči stabilizované ploše a jsou přípustné pouze doplňkové a drobné stavby.

Pro plochu jsou stanoveny podrobné podmínky plošného využití území z důvodu velikosti plochy a z důvodu zachování charakteru samoty a ochrany krajinného rázu. Plocha je vymezena zejména z důvodu zachování možnosti územního rozvoje samoty. Vymezením plochy v tomto minimálním rozsahu nemá vliv na celkovou atmosféru krajinného rázu. V souladu se zásadami CHKO je půdorys samoty zaokrouhlen.

Část plochy, která byla zahrnuta v původním územním plánu obce do současně zastavěného území, ale vzhledem k posouzení v souladu s § 58 stavebního zákona, v platném znění, předmětný pozemek nesplňuje charakter současně zastavěného území. Z toho důvodu byla plocha ze zastavěného území vypuštěna. Celkem bylo vypuštěno ze zastavěného cca 777 m². Vzhledem k aktuálním potřebám stavebníka a investora byla vymezena zastavitelná plocha Z.39 oproti původní ÚPD rozdílně, a to východně od zastavěné plochy.

Po společném jednání:

Plocha byla změněna na plochu **bydlení venkovské (BV)** z důvodu zachování urbanistické struktury samoty. Vzhledem k plošné výměře lokality je zde obava z možného umístění nového hlavního objektu a tak narušení urbanistické struktury. Současně byly změněny i stabilizované plochy ze způsobu využití smíšené obytné venkovské (SV) na bydlení venkovské (BV). Plocha byla změněna na základě požadavků dotčených orgánů (Agentury ochrany přírody a krajiny).

~~**Lokalita Z.40** – v katastrálním území Rojšín, v jihozápadně od sídla Rojšín, na hranici k.ú. Janské Údolí, navazující na zastavěné území. **Plocha výroba zemědělská a lesnická (VZ).**~~

~~Lokalita slouží k dalšímu rozvoji obce a k možnosti rozvoje samoty. Plocha je vymezena z důvodu vytvoření technického zázemí ke stabilizovanému způsobu využití zahrady a přilehlého bydlení. Vymezenou plochou nedojde k nadměrnému zahuštění volné krajiny obce Brloh, neboť plocha je vymezena v adekvátním rozsahu vůči stabilizované ploše a je přípustné realizovat max. 1 objekt. Vzhledem k velikosti vymezené plochy je dále stanovena maximální intenzita využití stavebního pozemku na 15 %.~~

~~Po společném jednání:~~

~~Plocha byla vypuštěna na základě požadavků dotčených orgánů (Agentury ochrany přírody a krajiny).~~

Lokalita Z.41 – v katastrálním území Janské Údolí, jihovýchodně od sídla Rychtářov, na samotě U Bendů, navazující na zastavěné území.

Lokalita slouží k dalšímu rozvoji obce a k možnosti rozvoje samoty. Výhodou je dále i možné přirozené navázání na stávající urbanistickou strukturu samoty a také možnost snadného napojení nové zástavby sítě technického vybavení v okolí bez nutnosti vyvolání zásadních investic do veřejné infrastruktury. Vymezenou

plochou nedojde k nadměrnému zahuštění volné krajiny obce Brloh, neboť plocha je vymezena v adekvátním rozsahu vůči stabilizované ploše.

Pro plochu jsou stanoveny podrobné podmínky plošného využití území z důvodu velikosti plochy a z důvodu zachování charakteru samoty a ochrany krajinného rázu. Plocha je vymezena zejména z důvodu zachování možnosti územního rozvoje samoty. Vymezením plochy v tomto minimálním rozsahu nemá vliv na celkovou atmosféru krajinného rázu. V souladu se zásadami CHKO je půdorys samoty zaokrouhlen. Vzhledem k aktuálním potřebám stavebníka a investora byla vymezena tato zastavitelná plocha.

Po společném jednání:

Plocha byla změněna na plochu **bydlení venkovské (BV)** z důvodu zachování urbanistické struktury samoty. Vzhledem k plošné výměře lokality je zde obava z možného umístění nového hlavního objektu a tak narušení urbanistické struktury. Současně byly změněny i stabilizované plochy ze způsobu využití smíšené obytné venkovské (SV) na bydlení venkovské (BV). Plocha byla změněna na základě požadavků dotčených orgánů (Agentury ochrany přírody a krajiny).

Lokalita Z.42 – v katastrálním území Janské Údolí, jihovýchodně od sídla Rychtářov, v místní části Na pastvištích, navazující na zastavěné území.

Lokalita slouží k dalšímu rozvoji obce a k možnosti rozvoje samoty. Výhodou je dále i možné přirozené navázání na stávající urbanistickou strukturu samoty a také možnost snadného napojení nové zástavby sítě technického vybavení v okolí bez nutnosti vyvolání zásadních investic do veřejné infrastruktury. Vymezenou plochou nedojde k nadměrnému zahuštění volné krajiny obce Brloh, neboť plocha je vymezena v adekvátním rozsahu vůči stabilizované ploše. Vzhledem k velikosti vymezené plochy je dále stanovena maximální intenzita využití stavebního pozemku na 20 %.

Pro plochu jsou stanoveny podrobné podmínky plošného využití území z důvodu velikosti plochy a z důvodu zachování charakteru samoty a ochrany krajinného rázu. Plocha je vymezena zejména z důvodu zachování možnosti územního rozvoje samoty. Vymezením plochy v tomto minimálním rozsahu nemá vliv na celkovou atmosféru krajinného rázu. V souladu se zásadami CHKO je půdorys samoty zaokrouhlen.

Po společném jednání:

Plocha byla změněna na plochu bydlení venkovské (BV) z důvodu zachování urbanistické struktury samoty. Vzhledem k plošné výměře lokality je zde obava z možného umístění nového hlavního objektu a tak narušení urbanistické struktury. Současně byly změněny i stabilizované plochy ze způsobu využití smíšené obytné venkovské (SV) na bydlení venkovské (BV). Plocha byla změněna na základě požadavků dotčených orgánů (Agentury ochrany přírody a krajiny).

Lokalita Z.43 – v katastrálním území Janské Údolí, jižní části správního území obce, navazující na zastavěné území.

Lokalita slouží k dalšímu rozvoji obce a k možnosti rozvoje samoty. Výhodou je dále i možné přirozené navázání na stávající urbanistickou strukturu samoty a také možnost snadného napojení nové zástavby sítě technického vybavení v okolí bez nutnosti vyvolání zásadních investic do veřejné infrastruktury. Vymezenou plochou nedojde k nadměrnému zahuštění volné krajiny obce Brloh, neboť plocha je vymezena v adekvátním rozsahu vůči stabilizované ploše a jsou přípustné pouze doplňkové a drobné stavby.

Pro plochu jsou stanoveny podrobné podmínky plošného využití území z důvodu velikosti plochy a z důvodu zachování charakteru samoty a ochrany krajinného rázu. Plocha je vymezena zejména z důvodu zachování možnosti územního rozvoje samoty. Vymezením plochy v tomto minimálním rozsahu nemá vliv na celkovou atmosféru krajinného rázu. V souladu se zásadami CHKO je půdorys samoty zaokrouhlen.

Část plochy, která byla zahrnuta v původním územním plánu obce do současně zastavěného území, ale vzhledem k posouzení v souladu s § 58 stavebního zákona, v platném znění, předmětný pozemek nesplňuje charakter současně zastavěného území. Z toho důvodu byla plocha ze zastavěného území vypuštěna. Celkem bylo vypuštěno ze zastavěného cca 1 983 m². Vzhledem k aktuálním potřebám stavebníka a investora byla vymezena zastavitelná plocha Z.43 oproti původní ÚPD rozdílně, a to jihovýchodně od zastavěné plochy.

Po společném jednání:

Plocha byla změněna na plochu **bydlení venkovské (BV)** z důvodu zachování urbanistické struktury samoty. Vzhledem k plošné výměře lokality je zde obava z možného umístění nového hlavního objektu a tak narušení urbanistické struktury. Současně byly změněny i stabilizované plochy ze způsobu využití smíšené obytné venkovské (SV) na bydlení venkovské (BV). Plocha byla změněna na základě požadavků dotčených orgánů (Agentury ochrany přírody a krajiny).

Lokalita Z.44

Po společném jednání:

Lokalita slouží k dalšímu rozvoji sídla. Výhodou je dále i možné přirozené navázání na stávající urbanistickou strukturu okolních zastavěných ploch. Lokalita se nachází uvnitř zastavěného území. Návrh je vhodný z důvodu dobré návaznosti na dopravní a technickou infrastrukturu. Předností je, že obytná plocha se nachází v klidovém území z dosahu negativních vlivů.

Plocha je vymezena podle zásad pro umísťování staveb v CHKO Blanský les. Plocha je vymezena tak, aby nevybočovala z půdorysné stopy sídla a nepřevyšovala výškovou hladinu okolních staveb.

Na základě požadavků obce a posouzení lokality uvnitř sídla Brloh byla vymezena zastavitelná plocha Z.44. Jedná se o plochu s možností umístění více objektů. Tato plocha je rovněž koncepčně řešena tak, aby zajistila dostatek zastavitelných ploch pro kvalitní bydlení pro nové generace obyvatel a eliminovat tak odchod mladých občanů. Z důvodu, že právě tato plocha je již majetkově vypořádána, je velmi vhodné zahrnout tuto plochu k zástavbě. Z hlediska ZPF je plně naplněno ustanovení § 4 odst. 1 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF, kdy jsou primárně upřednostňovány plochy uvnitř zastavěného území. V současné době je plocha využívána jako zahrada.

Návrh pro opakované veřejné projednání:

Na základě kladně vyhodnocených námitek jsou plochy zeleně – zahrad a sadů (ZZ) vymezeny jako zastavitelné plochy se způsobem využití smíšené obytné venkovské (SV). Jedná se o pozemky uvnitř zastavěného území s dobrou návazností na dopravní a technickou obsluhu.

Plocha je vymezena za účelem komplexního rozvoje obce, zvýšení počtu obyvatel a zajistit dostatečné plochy pro kvalitní bydlení.

Jižní část plochy je podmíněna zpracováním územní studie US.3. Důvodem stanovení podmínky je velikost lokality a vyšší počet vlastníků pozemků. Právě z důvodu většího počtu vlastníků pozemků vzniká obava nekonceptního urbanistického řešení území a z té plynoucí dopady ve formě celkové blokace a znehodnocení území. Vzhledem ke skutečnosti, že jedním z významných potenciálních vstupů do území je přes soukromý pozemek, je zde jistá obava z celkové blokace na místě. Podmínka zpracování územní studie je pouze na jižní část plochy Z.44, neboť severní část je vymezena za účelem přestavby nebo přístavby u stabilizované plochy.

Plocha se nachází v zastavěném území na II. třídě ochrany a byla vymezena v původní ÚPD.

Lokalita Z.45

Návrh pro opakované veřejné projednání:

Plocha je vymezena na základě zachování kontinuity územního plánování, kdy tato lokalita byla předmětem Změny č. 5 ÚPO Brloh, která nabyla účinnost 14. 3. 2017. Pro plochu je stanovena podmínka, že plocha bude využívána pouze jako zahrada k přilehlým RD, a lze na ní realizovat pouze drobné stavby v souladu s přípustným využitím dané plochy. Podmínka je stanovena na základě požadavku dotčeného orgánu (AOPK). Uvedený pozemek tvoří okraj sídla, důležitý pro plynulý přechod do krajiny, navíc ve vyvýšené pohledově exponované poloze, s potřebou vysoké míry zeleně.

Celá plocha se nachází na II. třídě ochrany.

Lokalita Z.46

Návrh pro opakované veřejné projednání:

Jedná se o pozemek v zastavěném území obce, do ploch s funkčním využitím pro bydlení je zahrnuta část pozemku o ploše cca 1000 m² v šířce 20 m od východní hranice pozemku, aby zastavitelná plocha příliš nevybočovala s půdorysu sídla. Plocha je vymezena mimo aktivní zónu záplavového území.

Z hlediska ZPF je plně naplněno ustanovení § 4 odst. 1 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF, kdy jsou primárně upřednostňovány plochy uvnitř zastavěného území. V současné době je plocha využívána jako zahrada.

Lokalita Z.47

Návrh pro opakované veřejné projednání:

Jedná se o pozemek na jihozápadním okraji sídla Rojšín, který přímo navazuje na zastavěné území sídla a je přístupný z místní komunikace, ve které jsou vedeny všechny sítě technické infrastruktury. Pro bydlení bude využita část pozemku o ploše cca 2000 m² v návaznosti na zastavěné území tak, aby půdorys sídla byl zaokrouhlený.

Jedná se o plochu na velmi hodnotných půdách ZPF. Sídlo Rojšín je však celé obklopeno půdami na vysokých třídách ochrany a není tedy jiná možnost, než zabrat právě tyto půdy. V průběhu pořizování ÚP v sídle Rojšín bylo postaveno několik RD, které vedou k celkovému využívání vymezených ploch a je zcela zřejmé, že se jedná o adekvátně vymezené plochy vůči sídlu. Nezbytné vymezení plochy je také z důvodu, že se jedná o již majetkově vypořádaný pozemek s cílem zde umístit 1 – 2 RD.

Po společném jednání byly vypuštěny další zastavitelné plochy (zejména z požadavků dotčených orgánů). Vypuštěním a redukcí zastavitelných ploch je možné některé plochy nahradit, neboť územní plán je navržen na aktuální potřebu ploch. Oproti původnímu návrhu byly vypuštěny tyto plochy s plošnými výměrami:

- Z.7/SV s výměrou 0,13 ha (na V. třídě ochrany)
- Z.16/ZZ s výměrou 0,93 ha (na III. třídě ochrany)
- Z.37/SV s výměrou 0,27 ha (**na I. třídě ochrany**)
- Z.40/VZ s výměrou 0,17 ha (na ostatní ploše)

V rámci posouzení účelného využití území (zastavěné území a vymezení nových zastavitelných ploch) bylo **vypuštěno dalších cca 1,33 ha oproti původní návrhu ÚP. Celkově je tedy provedená redukce o 8,13 ha.**

ODŮVODNĚNÍ JEDNOTLIVÝCH PLOCH ZMĚN V KRAJINĚ

Lokalita K.1 – Jedná se o návrh nové vodní plochy – rybník Ovčácký s velikostí vodní hladiny cca 3,4 ha s maximální výškou hladiny 566,0 m.n.m. Plocha změny v krajině je vymezena z důvodu, že se nachází ve vhodné lokalitě s přirozeným přítokem – vodní tok Olešnice. Vodní plocha plně respektuje současnou morfologii terénu. Rybník bude svým užitkovým objemem zadržení vody v krajině v období vysokých odtoků a její rovnoměrnější vypouštění, bude snižovat částečně povodňové odtoky a zejména podstatně zvýší minimální průtoky.

Plocha je převzata z původní ÚPD.

Lokalita K.2 – Jedná se o návrh obtokové stoky nově navrženého rybníka. Obtoková stoka je navržena z důvodu převádění vody při prázdnění nádrže před a při výlovu, případně k jiným rybářským účelům. Podle kapacity obtokové stoky může být stoka využita částečně i k provádění vody při zvýšených a povodňových situacích. Obtoková stoka plně respektuje současnou morfologii terénu.

Plocha je převzata z původní ÚPD.

Lokalita K.3 – Jedná se o rozšíření současné vodní plochy – Brložského rybníka. Rozšíření vodní nádrže / rybníku umožňuje svým užitkovým objemem zadržení vody v období vysokých odtoků a její rovnoměrnější vypouštění, snižují částečně povodňové odtoky a zejména podstatně zvyšují minimální průtoky. Jejich další výstavba je proto nutná – bude vhodné doplňovat současný systém vodních toků výstavbou malých i větších nádrží. Tyto nádrže budou jednak zachycovat vodu v krajině (zlepšení nepříznivého vlivu provedených meliorací) a jednak umožní dočištění odpadních vod u malých sídel a objektů.

Plocha je převzata z původní ÚPD.

Lokalita K.5 – Jedná se o rozšíření současné vodní plochy – rybníka Rončák. Rozšíření rybníku umožňuje svým užitkovým objemem zadržení vody v období vysokých odtoků a její rovnoměrnější vypouštění, snižují částečně povodňové odtoky a zejména podstatně zvyšují minimální průtoky. Jejich další výstavba je proto nutná – bude vhodné doplňovat současný systém vodních toků výstavbou malých i větších nádrží. Tyto nádrže budou jednak zachycovat vodu v krajině (zlepšení nepříznivého vlivu provedených meliorací) a jednak umožní dočištění odpadních vod u malých sídel a objektů.

Plocha je převzata z původní ÚPD.

Lokalita K.6 – Jedná se o novou vodní plochu – rybník Sedliště s velikostí vodní hladiny cca 0,83 ha. Plocha změny v krajině je vymezena z důvodu, že se nachází ve vhodné lokalitě s přirozeným přítokem – vodní tok Jánský potok. Vodní plocha plně respektuje současnou morfologii terénu. Rybník bude svým užitkovým objemem zadržení vody v krajině v období vysokých odtoků a její rovnoměrnější vypouštění, bude snižovat částečně povodňové odtoky a zejména podstatně zvýší minimální průtoky. Plocha je převzata z původní ÚPD.

Lokality nebyly vyhodnoceny z důvodu, že se jedná o plochy přestavby:

- **P.1** – plocha se také nachází na **ostatní ploše**.

Zábor nebyl proveden z důvodu, že se plocha nachází na **ostatní ploše** u těchto lokalit:

- Lokalita Z.1 – plocha PU

- Lokalita Z.4 – část plochy PU
- Lokalita Z.5 – část plochy PU
- Lokalita Z.10 – část plochy SV
- Lokalita Z.11 – část plochy ZZ
- Lokalita Z.12 – část plochy ZZ
- Lokalita Z.29 – plocha SV
- Lokalita Z.32 – část plochy SV
- Lokalita Z.33 – plocha SV
- Lokalita Z.35 – plocha SV, část plochy PU
- Lokalita Z.36 – plocha SV
- Lokalita Z.37 – část plochy SV, plocha PU
- Lokalita Z.38 – plocha SV
- Lokalita Z.39 – část plochy SV
- Lokalita Z.41 – část plochy SV
- Lokalita Z.42 – část plochy SV
- Lokalita Z.43 – část plochy SV
- Lokalita K.1 – část plochy WT
- Lokalita K.2 – část plochy WT
- Lokalita K.3 – část plochy WT
- Lokalita K.5 – plocha WT
- Lokalita K.6 – část plochy WT

ZÁVĚREČNÉ SHRNUÍ

V návrhu ÚP Brloh byly respektovány zásady ochrany zemědělského půdního fondu. Byl kladen důraz na maximální využití pozemků v zastavěných území sídel, proluk a nedostatečně využívaných pozemků. V případech, kdy došlo nezbytnému odnětí půdy ze ZPF, bylo postupováno dle zákona O ochraně ZPF, v platném znění.

POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCÍ LESA

Cílovým úkolem je zvyšování podílu původních dřevin v lesních porostech všech věkových skupin a zvýšení odolnosti porostů. Při obnově porostů by samozřejmě neměly být používány nepůvodní dřeviny. Je na lesních hospodářích upravit hospodářské plány v souladu s doporučeními a respektovat tak zkvalitnění životního prostředí.

V ÚP Brloh je uvažováno se zábořem pozemků určených pro plnění funkcí lesa (PUPFL).

Označení plochy	Navržený způsob využití	Odnětí PUPFL celkem v (ha)	Parcela číslo	Katastrální území
Z.24	Zeleň – parky a parkově upravené plochy	0,28	294/3	Brloh pod Kletí

PLOCHY VE VZDÁLENOSTI 30 M OD OKRAJE LESA

Dojde-li dotčení lesních pozemků do vzdálenosti 30 m od okraje lesa, je nutný souhlas orgánu státní správy lesů závazným stanoviskem dle § 48 odst. 2 písm. c) citovaného zákona o lesích, v platném znění.

Plochy, které zasahují do vzdálenosti 30 m od okraje lesa:

Z.8, Z.11, Z.19, Z.20, Z.23, Z.24, Z.27, Z.29, Z.39, Z.42, Z.43

p) návrh rozhodnutí o uplatněných námitkách

K návrhu územního plánu byly v zákonné lhůtě uplatněny následující písemné námitky a písemné připomínky.
Návrh rozhodnutí o námitkách

1. Ing. Hana Horáková, Ph.D. Jaronín 38, Brloh 382 03 Křemže a Jan Horák, U Petřín 1858/3, 162 00 Praha, uplatnili u pořizovatele námitku směřující:

a) k zachování pozemku parc. č. 688 v k. ú. Jaronín v návrhu územního plánu jako zastavěné území, jak je tomu v platném územním plánu obce Brloh – požadují zahrnutí pozemku do zastavěného území s funkčním využitím „Výroba zemědělská“ pro realizaci obnovy budovy stájí a zázemí pro obhospodařování přilehlých pozemků.

b) k vymezení lokálního biocentra (LBC) Lepičův Kopec II a zahrnutí do návrhu územního plánu na pozemcích parc.č. 688, 687/1, 668, 690 a 691 v k. ú. Jaronín – požadují vyjmutí všech uvedených pozemků z lokálního biocentra územního systému ekologické stability.

Rozhodnutí o námitce: a) námitce se nevyhovuje

b) námitce se nevyhovuje

Odůvodnění:

Ad a) Jedná se o pozemek, který v současné době nemá charakter zastavěného území, nachází se ve II. zóně CHKO Blanský les, nenavazuje na zastavěné území. Pozemek parc.č. 688 druh pozemku trvalý travní porost k.ú. Jaronín náleží výměrou 0,1329 ha, II. třída ochrany. Tj. půdy vysoce chráněné, vykazující nadprůměrnou produkční schopnost, kde nelze prokázat jiný veřejný zájem na vymezení řešené plochy, který výrazně převyšuje veřejný zájem na ochraně zemědělského půdního fondu a výměrou 0,1198 ha V. třída ochrany, dle vyhl. č. 48/2011 Sb., o stanovení tříd ochrany. Tento pozemek je již dlouhodobě, tj. více jak 23 let využíván k zemědělským účelům, leží ve II. zóně CHKO a v ploše regionálního biocentra, kde musí být splněny podmínky ochrany prvků ÚSES podle kap. 5 navrhovaného ÚP. Pozemek parc.č. 688 zůstane nezastavěný, u uvedené plochy bude umožněna výstavba pouze dočasného lehkého přístřešku pro zvířata a seníku do zastavěné plochy 40 m².

Ad b) Do územního plánu je zapracován ÚSES všech úrovní, je to vzájemně propojený soubor přirozených a umělých přírodních ekosystémů, které pomáhají udržovat přírodní rovnováhu. Územní plán stanovuje závazné podmínky využití biocenter a biokoridorů ÚSES v textové části.

2. František Jakeš, Brloh 89, 382 06 Brloh, uplatnil dne 21. 11. 2023 u pořizovatele námitku směřující:

a) ke změně využití pozemků parc. č. 25/1 a 25/2 v k.ú. Brloh, v zastavěném území obce Brloh. V návrhu územního plánu Brloh požaduje změnu funkčního využití z ploch „ZZ zeleň – zahrady a sady“ na plochy s funkčním využitím „SV smíšené obytné venkovské“.

b) k zahrnutí pozemku parc. č. 135/4 v k. ú. Brloh pod Kletí do návrhu územního plánu Brloh – s funkčním využitím pro bydlení. (CHKO – chce zahrady)

Rozhodnutí o námitce: a) námitce se vyhovuje

b) námitce se vyhovuje

Odůvodnění:

Ad a) Jedná se o pozemky uvnitř zastavěného území obce Brloh, které přímo navazují na plochu bydlení. Do návrhu územního plánu bude zahrnuta plocha uvedených pozemků s funkčním využitím pro bydlení s požadavkem na zpracování územní studie vzhledem k prověření napojení a sítě technické infrastruktury a dopravní obsluhy.

Ad b) Pozemek parc. č. 135/4 v k. ú. Brloh pod Kletí přímo navazuje na zastavěné území obce. Do územního plánu bude zahrnuta plocha, která byla do platného územního plánu zahrnuta jako zastavitelná s funkčním využitím pro bydlení změnou č. 5 – která nabyla účinnost 14. 3. 2017. Uvedený pozemek tvoří okraj sídla, důležitý pro plynulý přechod do krajiny, navíc ve vyvýšené pohledově exponované poloze, s potřebou vysoké míry zeleně, vzhledem k uvedeným skutečnostem mohou být na předmětném pozemku umísťovány jen drobné doplňkové stavby ke stávajícím RD.

3. Zdeněk Průher, Chlum 90, 382 03 Křemže, uplatnil dne 10. 11. 2023 u pořizovatele námitku směřující:

a) k zařazení pozemku parc. č. 4195 v k. ú. Brloh pod Kletí do návrhu územního plánu Brloh – požaduje zahrnutí pozemku do územního plánu jako plochu s funkčním využitím pro bydlení.

Rozhodnutí o námitce: a) námitka se zamítá

Odůvodnění:

Ad a) Jedná se o pozemek ve volné krajině a jeho zahrnutí do zastavitelných ploch by bylo v rozporu s urbanistickou koncepcí obce, ochranou ZPF a z hlediska ochrany přírody a krajiny v CHKO Blanský les.

4. Jiří Hruběš, Brloh, uplatnil dne 6. 11. 2023 u pořizovatele námitku směřující:

a) k zařazení pozemku parc. č. 150/19 v k. ú. Brloh pod Kletí do návrhu územního plánu Brloh – požaduje zahrnutí pozemku do územního plánu jako plochu s funkčním využitím pro bydlení důvodu výstavby rodinného domu.

Rozhodnutí o námitce: a) námitce se vyhovuje

Odůvodnění:

Ad a) Jedná se o pozemek v zastavěném území obce, do ploch s funkčním využitím pro bydlení bude zahrnuta část pozemku o ploše do 1000 m² v šířce 20 m od východní hranice pozemku, aby zastavitelná plocha příliš nevybočovala s půdorysu sídla.

5. Jan Filip, Marie Filipová, Brloh 220, 382 06 Brloh, uplatnili dne 27. 11. 2023 u pořizovatele námitku směřující:

a) ke změně využití pozemků parc. č. 23/2 a 23/13 v k.ú. Brloh pod Kletí, v zastavěném území obce. V návrhu územního plánu Brloh požadují změnu funkčního využití z ploch „ZZ zeleň – zahrady a sady“ na plochy s funkčním využitím „SV smíšené obytné venkovské“.

Rozhodnutí o námitce: a) námitce se vyhovuje

Odůvodnění:

Ad a) Jedná se o pozemky uvnitř zastavěného území obce Brloh, které přímo navazují na plochy bydlení. Do návrhu územního plánu bude zahrnuta plocha uvedených pozemků s funkčním využitím pro bydlení s požadavkem zpracování územní studie vzhledem k prověření napojení plochy na síť technické infrastruktury a dopravní obsluhy.

6. Martin Iška, tel. 778 000 223, uplatnil dne 23. 11. 2023 u pořizovatele námitku směřující:

a) k zařazení pozemků parc. č. 24/1 a 24/3 v k. ú. Brloh pod Kletí do návrhu územního plánu – požaduje zahrnout pozemek do územního plánu jako plochu zastavitelnou s funkčním využitím pro bydlení.

Rozhodnutí o námitce: a) námitce se vyhovuje

Odůvodnění:

Ad a) Jedná se o pozemky uvnitř zastavěného území obce, které navazují na plochu bydlení. Do návrhu územního plánu budou zahrnuty plochy uvedených pozemků s funkčním využitím pro bydlení s požadavkem na zpracování územní studie vzhledem k prověření napojení na síť technické infrastruktury a dopravní obsluhy.

7. Dana Postlová, Mayerova č.p.668/3, 37001 Č.Budějovice, v zastoupení Jiřího Čapka – Služby JČ s.e.o. Lidická tř.2313/262, 37001 Č.Budějovice, uplatnila dne 27. 11. 2023 u pořizovatele námitku směřující:

a) k návrhu funkčního využití pozemku parc. č. 670/2v k. ú. Rojšín – východní část sídla Rojšín, navazující na zastavěné území s označením lokality Z.37 zastavitelná plocha smíšené obytné venkovské (SV) a veřejné prostranství (PU) s podmíněně přípustným využitím – jeden objekt hlavní, umístěn při stávající komunikaci. Vesnická památková zóna Rojšín prohlášena vyhláškou Ministerstva kultury ze dne 24. 6. 2004. Na základě tohoto návrhu dochází v uvedené lokalitě k výraznému omezení možností využití předmětného pozemku, který lze dle současného územního plánu využít celý pro smíšené bydlení a podnikání (Sb+p), proto požaduje upravit návrh využití tohoto pozemku v dokumentaci nově zpracovávaného územního plánu dle současného ÚP.

Rozhodnutí o námitce: a) námitce se vyhovuje

Odůvodnění:

Ad a) Jedná se o pozemek, na který byla dle regulativ stávajícího územního plánu vypracována studie za účelem stavebního využití pozemku, ve stupni dokumentace zastavitelnosti pozemku a studie dopravní obslužnosti, včetně souhlasu příslušných odborů ve věci dělení stávajícího pozemku na jednotlivé stavební parcely. V průběhu projednávání návrhu nového územního plánu Brloh vlastnice pozemku rozdělila pozemek parc.č. 670/2 na čtyři samostatné parcely – 67/2, 670/6, 670/7 a 670/8. Pro zachování urbanistických hodnot sídla je potřebné, aby i pro budoucí výstavbu na nově vzniklých pozemcích byla aplikována pravidla respektující zásady utváření historického půdorysu sídla, tj. umístění hlavní stavby podél stávajících či historických komunikací a navázání na dochovanou urbanistickou strukturu sídla Rojšín tak, aby narušení

charakteru sídla bylo minimální a nová zástavba odpovídala danému charakteru prostředí a nepůsobila cizorodě. Pro plochu Z.37 bude zpracovaná územní studie ve které budou stanoveny podrobné regulativy pro uspořádání nové zástavby a její architektonické řešení (umístění a orientace objektu na pozemku vůči stávající komunikaci, prostorové a hmotové řešení stavby hlavní a doplňkové, tvar a sklon střech, proporce a měřítko objektů, tradiční materiály apod.) – Hlavní stavby budou respektovat půdorysné, hmotové i tvarové schéma stávající obytné zástavby v místě, včetně umístění a orientace stavby na pozemcích.

8. Obec Brloh uplatnila dne 27. 11. 2023 u pořizovatele námitku směřující:

a) k změně funkčního využití ploch s rozdílným způsobem využití bydlení smíšené venkovské na plochy zeleň – zahrady a sady. Jedná se o pozemek parc. č. 196/2, část pozemku parc. č. 196/3 a pozemek parc. č. 198 v k. ú. Jaronín, v zastavěném území sídla Jaronín.

Rozhodnutí o námitce: **a) námitce se vyhovuje**

Odůvodnění:

Předmětné pozemky a část pozemku parc. č. 196/2 o výměře cca 200 m, budou využívány jako plochy soukromých zahrad a sadů.

9. Bauerová Kateřina, Jaronín 48, 38203 Křemže, uplatnila dne 27. 11. 2023 u pořizovatele námitku směřující:

a) ke změně funkčního využití plochy s rozdílným způsobem využití bydlení smíšené venkovské na pozemku parc. č.202/1 o rozloze 3894 m² v zastavěném území sídla Jaronín na plochy zeleň – sady.

Rozhodnutí o námitce: **a) námitce se vyhovuje**

Odůvodnění:

Ad a) Jedná se o pozemek, který bude vlastník využívat jako soukromou zahradu k pěstování ovoce a zeleniny.

10. Hana Kůrková, Italská 772, 38301 Prachatice, uplatnila dne 27. 5. 2024 u pořizovatele námitku směřující:

a) k zahrnutí do návrhu územního plánu část plochy pozemku parc. č. 395/5 v k. ú. Rojšín – cca 2000 m², jako plochu s rozdílným způsobem využití bydlení smíšené venkovské za účelem realizace stavby 1 - 2 rodinných domů.

Rozhodnutí o námitce: **a) námitce se vyhovuje**

Odůvodnění:

Ad a) Jedná se o pozemek na jihozápadním okraji sídla Rojšín, který přímo navazuje na zastavěné území sídla a je přístupný z místní komunikace, ve které jsou vedeny všechny sítě technické infrastruktury. Pro bydlení bude využita část pozemku o ploše max. 2000 m² v návaznosti na zastavěné území tak, aby půdorys sídla byl zaokrouhlený.

11. Obec Brloh uplatnila dne 29. 9. 2022 k návrhu územního plánu požadavek směřující:

a) k zahrnutí části pozemku parc. č. 26/1 v k. ú. Brloh pod Kletí v sídle Brloh do ploch s rozdílným způsobem využití **plochy bydlení smíšené venkovské**. Předmětný pozemek je v návrhu územního plánu veden jako **plochy zeleně – sady**.

Rozhodnutí o námitce: **a) námitce se vyhovuje**

Odůvodnění:

Ad a) Jedná se o pozemek v zastavěném území obce, který přímo navazuje na plochy bydlení, zahrnutím části předmětného pozemku o výměře cca 2000 m² do ploch pro bydlení bude umožněna přestavba stávajícího objektu (stodola) pro bydlení.

q) vyhodnocení uplatněných připomínek

Připomínky nebyly uplatněny.

r) posouzení souladu územního plánu s jednotným standardem

Změna ÚP je zpracovaná v prostředí CAD a je v souladu s platnou legislativou.

IMPORT ÚZEMNÍHO PLÁNU OBCE 545431 spuštěn v 2025-07-15 16:05:04

----- ZPRACOVÁNÍ CAD - ReseneUzemi -----

Počet prvků v tabulce ReseneUzemi : 1

Status: OK

----- ZPRACOVÁNÍ CAD - UzemiPrvkyRP -----

Počet prvků v tabulce UzemiPrvkyRP : 1

Status: OK

----- ZPRACOVÁNÍ CAD - PlochyRZV -----

Varování: V tabulce PlochyRZV existují nulové geometrie

Počet případů 1

Počet prvků v tabulce PlochyRZV : 560

Status: OK

----- ZPRACOVÁNÍ CAD - ZastaveneUzemi -----

Počet prvků v tabulce ZastaveneUzemi : 151

Status: OK

----- ZPRACOVÁNÍ CAD - UzemniRezervy -----

Počet linií k polygonizaci v tabulce UzemniRezervy je 0.

Varování: Tabulka UzemniRezervy je prázdná

Status: Varování

----- ZPRACOVÁNÍ CAD - KoridoryP -----

Počet linií k polygonizaci v tabulce KoridoryP je 0.

Varování: Tabulka KoridoryP je prázdná

Status: Varování

----- ZPRACOVÁNÍ CAD - KoridoryN -----

Počet prvků v tabulce KoridoryN : 1

Status: OK

----- ZPRACOVÁNÍ CAD - PlochyZmen -----

Varování: V tabulce PlochyZmen na vstupu existují uzavřené linie, které nejsou plně zpolygonizovány, protože v nich neleží žádný popisující bod

Počet případů 1

Zkontrolujte, zda jste ve vrstvě PlochyZmen chtěli předat i následující objekty. Pokud ano, doplňte do vrstvy chybějící textové identifikátory
(bez nich nemohou být příslušné objekty vytvořeny). Pak proveďte kontrolu znovu.

V tabulce PlochyZmen chybí plochy v blízkosti bodů:
POINT(-777602.8200000001 -1167779.66)

Dotčené prvky uloženy do plochyzmen_pl_warning_missing_polygon.shp

Počet prvků v tabulce PlochyZmen : 51

Status: Varování

----- ZPRACOVÁNÍ CAD - PlochyPodm -----

Počet prvků v tabulce PlochyPodm : 2

Status: OK

----- ZPRACOVÁNÍ CAD - VpsVpoAs -----

Počet linií v tabulce VpsVpoAs je 0.

Počet prvků v tabulce VpsVpoAs : 6

Varování: Tabulka VpsVpoAs (linie) je prázdná

Status: Varování

----- ZPRACOVÁNÍ CAD - USES -----

Varování: V tabulce USES na vstupu existují uzavřené linie, které nejsou plně zpolygonizovány, protože v nich neleží žádný popisující bod

Počet případů 5

Zkontrolujte, zda jste ve vrstvě USES chtěli předat i následující objekty. Pokud ano, doplňte do vrstvy chybějící textové identifikátory
(bez nich nemohou být příslušné objekty vytvořeny). Pak proveďte kontrolu znovu.

V tabulce USES chybí plochy v blízkosti bodů:

POINT(-775021.76 -1172030.87)

POINT(-775585.15 -1171046.16)

POINT(-775554.6 -1171090)

POINT(-776321.65 -1169557.04)

POINT(-776144.11 -1168745.19)

Dotčené prvky uloženy do uses_pl_warning_missing_polygon.shp

Počet prvků v tabulce USES : 95

Status: Varování

----- ZPRACOVÁNÍ CAD - SystemSidelniZelene -----

Počet linií k polygonizaci v tabulce SystemSidelniZelene je 0.

Varování: Tabulka SystemSidelniZelene je prázdná

Status: Varování

----- ZPRACOVÁNÍ CAD - SystemVerProstr -----

Počet linií k polygonizaci v tabulce SystemVerProstr je 0.

Varování: Tabulka SystemVerProstr je prázdná

Status: Varování

----- KONTROLY -----

----- KONTROLA - ReseneUzemi (plochy) -----

Status: OK

----- KONTROLA - UzemiPrvkyRP (plochy) -----

Status: OK

----- KONTROLA - PlochyRZV (plochy) -----

Status: OK

----- KONTROLA - ZastaveneUzemi (plochy) -----

Status: OK

----- KONTROLA - UzemniRezervy (plochy) -----

Status: OK

----- KONTROLA - KoridoryP (plochy) -----

Status: OK

----- KONTROLA - KoridoryN (plochy) -----

Status: OK

----- KONTROLA - PlochyZmen (plochy) -----

Status: OK

----- KONTROLA - PlochyPodm (plochy) -----

Status: OK

----- KONTROLA - VpsVpoAs (plochy) -----

Status: OK

----- KONTROLA - VpsVpoAs (linie) -----

Status: OK

----- KONTROLA - USES (plochy) -----

Status: OK

----- KONTROLA - SystemSidelniZelene (plochy) -----

Status: OK

----- KONTROLA - SystemVerProstr (plochy) -----

Status: OK

----- KONTROLY VZTAHŮ MEZI VRSTVAMI -----

Status: OK

----- KONTROLA VRSTEV V DXF -----

----- KONTROLA RASTRŮ -----

Status: OK

----- KONTROLA TEXTŮ -----

Status: OK

----- KONEC IMPORTU -----

IMPORT ÚZEMNÍHO PLÁNU OBCE 545431 ukončen v 2025-07-15 16:06:19

Status: Varování

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

Odůvodnění ÚP Brloh obsahuje:

TEXTOVOU ČÁST

strany 4 – 108

GRAFICKOU ČÁST

4. Koordinační výkres

1 : 5 000

5. Výkres předpokládaných záborů půdního fondu

1 : 5 000

6. Výkres širších vztahů

1 : 50 000

Poučení:

Proti územnímu plánu Brloh vydaném formou opatření obecné povahy nelze podat opravný prostředek (§ 173 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád).

Upozornění:

Územní plán Brloh je v souladu s § 165 odst. (1) stavebního zákona uložen na Obecním úřadu Brloh, včetně dokladů o jeho pořizování; opatřený záznamem o účinnosti je poskytnut Úřadu městyse Křemže - stavebnímu úřadu, odboru územního plánování MěÚ Český Krumlov, Krajskému úřadu Jihočeského kraje - odboru regionálního rozvoje, územního plánování a stavebního řádu.

.....
starosta obce

.....
místostarosta obce

Opatření obecné povahy nabylo účinnosti patnáctým dnem po dni vyvěšení veřejné vyhlášky, tj. dne:

.....