



Územní plán

Fryšava pod Žákovou horou

odůvodnění

ATELIER URBI, spol. s r.o., urbanisticko – architektonická projekční kancelář, Bašty 413/2, Brno, 602 00
březen 2026



FRYŠAVA POD ŽÁKOVOU HOROU

Územní plán

Textová část - odůvodnění

Zakázkové č.: 15 – 03 – 04
Objednatel: Obec Fryšava pod Žákovou horou
Pořizovatel: Městský úřad Nové Město na Moravě

Zhotovitel:	ATELIER URBI spol. s r.o.
Urbanistické řešení	Ing. arch. Jana Benešová Ing. arch. Martina Kabelková
Dopravní infrastruktura Technická infrastruktura Přírodní podmínky, ÚSES	Ing. Rostislav Košťál Ing. arch. Jana Benešová Ing. Hana Zemanová
Digitální zpracování	Bc. Michaela Bartíková Ing. Veronika Rajsiglová Mgr. Barbora Květoňová

OBSAH TEXTOVÉ ČÁSTI

C.	ODŮVODNĚNÍ ŘEŠENÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU	3
C.1	Postup při pořízení územního plánu	3
C.2	Výsledek přezkoumání souladu návrhu územního plánu zejména:	5
C.2.1	Vyhodnocení souladu s Politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem	5
C.2.2	Vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území	15
C.2.3	Soulad s požadavky na ochranu civilizačních a přírodních hodnot území	15
C.2.4	Vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů	19
C.2.5	Vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, případě s výsledkem řešení rozporů	20
C.3	Zpráva o vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území, obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí	32
C.4	Stanovisko Krajského úřadu podle § 50 odst. 5 stavebního zákona (stanovisko SEA)	32
C.5	Sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst. 5 stavebního zákona zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly	32
C.6	Komplexní zdůvodnění přijatého řešení a variant	33
C.6.1	Širší vztahy	33
C.6.2	Urbanistická koncepce	33
C.6.3	Koncepce veřejné infrastruktury	40
C.6.4	Koncepce uspořádání krajiny	49
C.6.5	Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit	52
C.6.6	Vymezení veřejných prostranství	53
C.6.7	Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie	53
C.6.8	Stanovení pořadí změn v území (etapizace)	54
C.7	Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch	55
C.7.1	Vyhodnocení účelného využití zastavěného území	55
C.7.2	Vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch	55
C.8	Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších územních vztahů	58
C.8.1	Koordinace řešení se sousedními obcemi	58
C.8.2	Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 stavebního zákona), s odůvodněním potřeby jejich vymezení	58
C.9	Vyhodnocení splnění požadavků zadání a vyhodnocení souladu výsledků projednání	58

C.9.1	Vyhodnocení splnění požadavků zadání	59
C.9.2	Vyhodnocení splnění požadavků pokynu k úpravě návrhu územního plánu	62
C.10	Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a na pozemky určené k plnění funkcí lesa	64
C.10.1	Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na ZPF nově navržená nově navržená	64
C.10.2	Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na PUPFL.....	69
C.11	Návrh řešení požadavků ochrany obyvatelstva	69
C.11.1	Požadavky § 29, odst.1 písm. k) zákona č.133/1985 Sb., o požární ochraně ve znění pozdějších předpisů - zdroje vody pro hašení požárů	69
C.11.2	2. Opatření ochrany obyvatelstva, uvedená v § 20 vyhl. MV ČR č.380/2002 Sb.	70
C.12	Zájmy obrany státu.....	72
C.13	Rozhodnutí o námitkách a jejich odůvodnění	73
C.14	Vyhodnocení připomínek, uplatněných k návrhu ÚP a jejich odůvodnění.....	152
C.14.1	Vyhodnocení připomínek uplatněných k návrhu ÚP Fryšava pod Žákovou horou po společném jednání	152
C.14.2	Vyhodnocení připomínek uplatněných k návrhu ÚP Fryšava pod Žákovou horou u veřejného projednání.....	163
C.15	Požadavky Obce Fryšava pod Žákovou horou na úpravu návrhu územního plánu	171
C.16	Soulad dokumentace s jednotným standardem	174

+ Příloha č. 1 odůvodnění – Zábor ZPF v navržených plochách vložena za stranu **68**

Pozn.: Části textu, upravené po veřejném projednání, jsou vyznačeny **fialově**.

C. ODŮVODNĚNÍ ŘEŠENÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU

C.1 POSTUP PŘI POŘÍZENÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU

Pořízení Územního plánu Fryšava pod Žákovou horou schválilo Zastupitelstvo obce Fryšava pod Žákovou horou dne 16.11.2018 a schválilo pana Michala Němce jako určeného zastupitele pro spolupráci s pořizovatelem na pořízení územního plánu (dne 13.10.2020 pak jako určeného zastupitele schválilo starostu obce pana Mojmíra Humlíčka). Usnesením zastupitelstva obce bylo rozhodnuto o pořizování územního plánu Městským úřadem Nové Město na Moravě, odborem stavebním a životního prostředí (dále jen pořizovatel). Obec Fryšava pod Žákovou horou požádala o pořízení územního plánu Městský úřad Nové Město na Moravě dne 16.11.2018. Jako projektant Územního plánu Fryšava pod Žákovou horou byla vybrána firma ATELIER URBI spol. s r.o. Brno, Ing. arch. Jana Benešová, autorizovaný architekt ČKA č. 1504 (dále jen projektant).

Zadání ÚP

V souladu s § 47 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále jen stavební zákon), ve znění pozdějších úprav, na základě územně analytických podkladů a s využitím dosud platného ÚP, pořizovatel spolu s určeným zastupitelem zpracoval v srpnu 2019 návrh zadání Územního plánu Fryšava pod Žákovou horou. Návrh zadání byl zpracován v souladu s § 11 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti.

Návrh zadání územního plánu byl projednán dle § 47 stavebního zákona. Pořizovatel zaslal návrh zadání dotčeným orgánům, sousedním obcím a Krajskému úřadu (oznámením ze dne 27.8.2019). Návrh zadání byl doručen a zveřejněn na úředních deskách MěÚ Nové Město na Moravě a Obecního úřadu Fryšava pod Žákovou horou (veřejné vyhlášky ze dne 24.6.2016). V listinné podobě byl návrh zadání k nahlédnutí u pořizovatele a na Obecním úřadě Fryšava pod Žákovou horou.

Na základě požadavků na zadání, doručených v předepsané lhůtě, pořizovatel zpracoval ve spolupráci s určeným zastupitelem vyhodnocení těchto požadavků a navrhl úpravu návrhu zadání územního plánu.

Upravený návrh zadání, včetně vyhodnocení požadavků na zadání a zprávy o projednání návrhu zadání, byl předložen Zastupitelstvu obce Fryšava pod Žákovou horou ke schválení. Zastupitelstvo obce Fryšava pod Žákovou horou schválilo zadání Územního plánu Fryšava pod Žákovou horou na svém zasedání dne 16.9.2019.

V březnu roku 2020 byly projektantem zpracovány doplňující průzkumy a rozborů a následně rozpracován návrh územního plánu.

Návrh

Na základě schváleného zadání, v souladu se stavebním zákonem a podle vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti a vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, vše v platném znění, byl projektantem v průběhu dubna – července 2020 zpracován návrh Územního plánu Fryšava pod Žákovou horou. V průběhu března 2021 byl návrh ÚP Fryšava, zpracovaný dle smlouvy o dílo Metodikou digitálního zpracování územních plánů v GIS pro Kraj Vysočina (MINIS), upraven v souladu s Metodikou vydanou MMR – „Standard vybraných částí územního plánu (ve smyslu § 20a stavebního zákona)“.

Návrh Územního plánu Fryšava pod Žákovou horou byl projednán dle § 50 odst. 2 a 5 stavebního zákona na společném jednání s dotčenými orgány, Krajským úřadem a sousedními obcemi.

Pořizovatel oznámil dotčeným orgánům, oprávněným investorům, sousedním obcím, obci Fryšava pod Žákovou horou a Krajskému úřadu Kraje Vysočina, odboru územního plánování a stavebního řádu, konání společného jednání dne 3. 6. 2021, rovněž oznámil veřejnou vyhláškou zveřejnění tohoto návrhu dokumentace (vyhláška vyvěšena na úředních deskách MěÚ Nové Město na Moravě a OÚ Fryšava pod Žákovou horou). Návrh dokumentace byl vystaven k veřejnému nahlédnutí od 17. 5. 2021 do 7. 7. 2021 v kanceláři starosty na OÚ Fryšava pod Žákovou horou a na odboru stavebním a

životního prostředí MěÚ Nové Město na Moravě (1. nadzemní podlaží, dveře č. 1.105), dále byl také návrh ÚP zveřejněn ve výše uvedené době v úplném znění na internetových stránkách města Nového Města na Moravě (<https://radnice.nmnm.cz> v části „Zajímavé oblasti“ pod heslem „Územní plánování“ v rubrice „Projednávané dokumentace“ pod názvem „Územní plán Fryšava pod Žákovou horou – návrh pro společné jednání“).

Každý mohl ve lhůtě do 3. 7. 2022 včetně uplatnit u pořizovatele písemné připomínky. Dotčené orgány, oprávněné investory a sousední obce vyzval pořizovatel jednotlivě, aby ve lhůtě do 3. 7. 2021 uplatnily u pořizovatele svá stanoviska a připomínky.

Dne 18. 2. 2022 obdržel pořizovatel posouzení návrhu Územního plánu Fryšava pod Žákovou horou od Krajského úřadu Kraje vysočina, odboru územního plánování a stavebního řádu.

Na základě vyhodnocení stanovisek, připomínek a na základě navržených opatření pořizovatel zaslal zpracovateli pokyn k úpravě návrhu územního plánu pro veřejné projednání.

Na základě vyhodnocení stanovisek dotčených orgánů a uplatněných připomínek byla podle pokynů od pořizovatele vypracována dokumentace pro veřejné projednání.

Veřejnou vyhláškou ze dne 13. 1. 2023 oznámil pořizovatel konání veřejného projednání Návrhu Územního plánu Fryšava pod Žákovou horou, které se konalo dne 7. 3. 2023 v sále Obecního domu Fryšava pod Žákovou horou. Návrh územního plánu byl zveřejněn od 26. 1. 2023 do 14. 3. 2023 v úplné podobě na internetových stránkách města Nové Město na Moravě (<https://radnice.nmnm.cz> v části „Projednávané dokumentace“ pod názvem „Návrh Územního plánu Fryšava pod Žákovou horou – veřejné projednání“ a dále byl k dispozici k nahlédnutí ve stejné lhůtě na Městském úřadu Nové Město na Moravě, odbor stavební a životního prostředí, Vratislavovo nám. 103 – 1. podlaží, dveře č. 1.105 a na Obecním úřadu obce Fryšava pod Žákovou horou. Nejpozději do 7 dnů ode dne konání veřejného projednání, tedy do 14. 3. 2023, mohl každý uplatnit připomínky a dotčené osoby (vlastníci pozemků a staveb dotčených návrhem řešení, oprávněný investor a zástupce veřejnosti) námítky.

Současně bylo pořizovatelem oznámeno konání veřejného projednání návrhu územního plánu jednotlivě obci Fryšava pod Žákovou horou, dotčeným orgánům a sousedním obcím, a pořizovatel je vyzval, aby nejpozději do 7 dnů ode dne konání veřejného (tj. do 14. 3. 2023) uplatnily svá stanoviska k projednávané dokumentaci.

K návrhu Územního plánu Fryšava pod Žákovou horou bylo uplatněno 18 námitek a dvě připomínky. Současně byly uplatněny požadavky obce Fryšava pod Žákovou horou na úpravu návrhu dokumentace před opakovaným veřejným projednáním dokumentace. Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem vyhodnotil výsledky projednání a na základě uplatněných stanovisek, námitek, připomínek a požadavků obce byla podle pokynů od pořizovatele vypracována dokumentace pro opakované veřejné projednání.

C.2 VÝSLEDEK PŘEZKOUMÁNÍ SOULADU NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU ZEJMÉNA:

- S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM,
- S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ, ZEJMÉNA S POŽADAVKY NA OCHRANU ARCHITEKTONICKÝCH A URBANISTICKÝCH HODNOT V ÚZEMÍ A POŽADAVKY NA OCHRANU NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ,
- S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA A JEHO PROVÁDĚCÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ,
- S POŽADAVKY ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ PODLE ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ, PŘÍPADĚ S VÝSLEDKEM ŘEŠENÍ ROZPORŮ

C.2.1 Vyhodnocení souladu s Politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem

C.2.1.1 Politika územního rozvoje ČR

Územní plán Fryšava pod Žákovou horou respektuje republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje vyplývající z Politiky územního rozvoje České republiky, ve znění Aktualizací č. 1-7 a Změn č. 8 a 9, závazném od 1.10.2025. Řešené území obce Fryšava pod Žákovou horou se nachází mimo rozvojové oblasti a rozvojové osy republikového významu.

Z Politiky územního rozvoje České republiky, v aktuálním znění závazném od 1.10.2025, vyplývají pro Územní plán Fryšava pod Žákovou horou požadavky na respektování republikových priorit územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území (kap. 2.2 PÚR):

- (14) územní plán ve veřejném zájmu chrání a částečně také rozvíjí přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Zachovává ráz jedinečné urbanistické struktury území, struktury osídlení a jedinečné kulturní krajiny, které jsou výrazem identity území, jeho historie a tradice. Území CHKO Žďárské vrchy má značnou hodnotu, včetně turistické atraktivity, ochrana hodnot je provázána s potřebami ekonomického a sociálního rozvoje v souladu s principy udržitelného rozvoje. Je zajištěna cílená ochrana míst zvláštního zájmu i krajiny jako celku, je vymezen a doplněn územní systém ekologické stability. Navržený rozvoj obce by měl zabránit upadání venkovské krajiny jako důsledku nedostatku lidských zásahů;
- (14a) územním plánem je při plánování rozvoje venkovského území umožněn rozvoj primárního sektoru při zohlednění ochrany kvalitních lesních porostů, vodních ploch a kvalitní zemědělské, především orné půdy a ekologických funkcí krajiny;
- (15) rozvojem urbánního prostředí nedojde k prostorově sociální segregaci s negativními vlivy na sociální soudržnost obyvatel. I když dochází k nárůstu turistiky a využívání starých zemědělských usedlostí k chalupaření nebo jsou využívány jako penziony, je zajištěna možnost výstavby rodinných domů pro stabilizaci stálých obyvatel obce včetně splnění požadavků na kvalitu současného bydlení;
- (16) při specifikaci způsobu využití území v územně plánovací dokumentaci byla dána přednost komplexním řešením před uplatňováním jednostranných hledisek a požadavků, které ve svých důsledcích zhoršují stav i hodnoty území. Fryšava pod Žákovou horou se nachází v CHKO Žďárské vrchy a charakter oblasti se promítl do řešení krajiny, v rámci biocenter ÚSES byly vymezeny plochy přírodní a zemědělská krajina zařazena převážně do ploch smíšených nezastavěného území. V PÚR ČR nebyly vymezeny žádné osy, plochy a koridory, které by bylo nutno převzít;

- (16a) byl respektován princip integrovaného rozvoje území (Fryšava pod Žákovou horou ve vazbě ORP Nové Město na Moravě; i ve vazbě na sousední obce, zejména Tři Studně), a následně koordinována prostorová, odvětvová a časová hlediska rozvoje území;
- (17) bylo přihlédnuto k potřebě odstraňování důsledků hospodářských změn lokalizací zastavitelných ploch pro vytváření pracovních příležitostí zejména v **strukturálně postižených krajích a hospodářsky a sociálně ohrožených územích**. Jelikož stabilizované plochy výroby ve Fryšavě mají plošné rezervy pro intenzifikaci jejich využití, nebyly navrženy nové zastavitelné plochy;
- (18) je zohledněn vyvážený a polycentrický rozvoj sídelní struktury a jsou vytvářeny územní předpoklady pro posílení vazeb mezi městskými a venkovskými oblastmi s ohledem na jejich rozdílnost z hlediska přírodního, krajinného, urbanistického i hospodářského prostředí;
- (19) jsou vytvořeny předpoklady pro rozvoj, využití potenciálu a polyfunkční využívání výrobních areálů vymezením ploch smíšených výrobních, typické brownfieldy průmyslového, zemědělského, vojenského a jiného původu se v obci nenacházejí, **čímž se zároveň předchází vzniku dalších takto znehodnocených území**. V celém zastavěném území jsou umožněny přestavby, revitalizace a sanace území a je zajištěna ochrana nezastavěného území (zejména zemědělské a lesní půdy) a zachování veřejné zeleně, včetně minimalizace její fragmentace. Cílem je účelné využívání a uspořádání území úsporné v nárocích na veřejné rozpočty na dopravu a energie, které koordinací veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území omezuje negativní důsledky suburbanizace pro udržitelný rozvoj území;
- (20) **územní plán chrání přírodní funkce a krajinné hodnoty před negativními vlivy vytvářením podmínek pro umístování rozvojových záměrů**, které mohou významně ovlivnit charakter krajiny, **proto** byly posouzeny z hlediska konfliktnosti (záměr Povodí Moravy na situování plošně rozsáhlého poldru v lese) a následně korigovány. V lese podél Fryšávky byl vymezen koridor pro technickou vybavenost pro situování soustavy menších zdrží (poldrů) v šíři cca 60m od osy toku Fryšávky. Byly respektovány další veřejné zájmy např. ochrany biologické rozmanitosti a kvality životního prostředí, zejména formou důsledné ochrany zvláště chráněných území, **lokalit soustavy Natura 2000, mokřadů, ochranných pásem vodních zdrojů, chráněné oblasti přirozené akumulace vod, ochrany zemědělského a lesního půdního fondu**. Na základě územních podmínek pro implementaci a respektování územních systémů ekologické stability a zvyšování a udržování ekologické stability byl nejen zpřesněn územní systém ekologické stability, ale také doplněn o nové větve ve východní části řešeného území **a upraven na základě podkladu od AOPK ČR dle aktualizovaného Generelu ÚSES**. Pro ochranu krajinných prvků přírodního charakteru v zastavěných územích byly podél Fryšávky vymezeny plochy zeleně přírodního charakteru a celkově bylo dbáno na **ochranu krajinných prvků přírodního charakteru v zastavěných územích a zvyšování a udržení rozmanitosti venkovské krajiny**. V rámci územně plánovací činnosti byly vytvořeny podmínky pro ochranu krajinného rázu s ohledem na cílové kvality krajiny a vytvořeny podmínky pro využití přírodních zdrojů;
- (20a) návrhem ÚP nebyly dotčeny dobré stávající územní podmínky pro zajištění migrační propustnosti krajiny pro volně žijící živočichy a pro člověka (a to ani při umístování dopravní a technické infrastruktury), ale i ostatních zastavitelných ploch pro bydlení, občanskou vybavenost, výrobu a skladování, v rámci územně plánovací činnosti není navrženo další nežádoucí srůstání sídel s ohledem na zajištění přístupnosti a prostupnosti krajiny (Fryšava – Tři Studně). Zároveň jsou uplatňovány integrované přístupy k předcházení a řešení environmentálních problémů, například preventivní protipovodňová opatření, vymezená spolu s návrhem zastavitelných ploch;
- (21) návrhem ÚP jsou vymezeny a před zastavěním chráněny pozemky nezbytné pro vytvoření souvislých ploch veřejně přístupné zeleně, cílem je zachování souvislých pásů nezastavěného území v bezprostředním okolí, způsobitelných pro nenáročné formy krátkodobé rekreace a dále pro zachování prostupnosti krajiny;
- (22) jsou vytvořeny podmínky pro rozvoj různých forem udržitelného cestovního ruchu (např. cykloturistika, agroturistika, poznávací turistika), při zachování a rozvoji hodnot území. Návrhem nového uspořádání cyklotras a doplnění turistických tras je podpořeno propojení míst, atraktivních z hlediska cestovního ruchu. **Obec je, jako centrum osídlení v turisticky atraktivní oblasti, s ohledem na specifické místní podmínky a hodnoty z hlediska kulturního a přírodního dědictví, rozvíjena jako pól rozvoje cestovního ruchu poskytující vybavenost pro rekreaci a zázemí pro turisty**;
- (23) při umístování dopravní a technické infrastruktury byla zachována prostupnost krajiny a byl minimalizovat rozsah fragmentace krajiny. Nepříznivé účinky tranzitní silniční dopravy jsou při

- dané nízké zátěži silice II. třídy řešeny úpravou směrových poměrů silnice a návrhem doplnění chodníků. Plochy pro novou obytnou zástavbu byly vymezeny tak, aby byl zachován dostatečný odstup od silnice a nedošlo k zneprůchodnění území pro dopravní stavby i možnému nežádoucímu působení negativních účinků provozu dopravy na veřejné zdraví obyvatel (bez nutnosti budování nákladných technických opatření na eliminaci těchto účinků) ;
- (24) návrh ÚP vytváří podmínky pro zlepšování dostupnosti území rozšiřováním a zkvalitňováním dopravní infrastruktury, možnosti nové výstavby jsou dostatečnou veřejnou infrastrukturou podmíněny. Při vymežování nových zastavitelných ploch byly zohledněny možnosti napojení na stávající veřejnou dopravní infrastrukturu. Vytváří podmínky pro zvyšování bezpečnosti a plynulosti dopravy, ochrany a bezpečnosti obyvatelstva a zlepšování jeho ochrany před hlukem a emisemi a v souladu s principy rozvoje udržitelné mobility osob a zboží vytváří v území podmínky pro environmentálně šetrné formy dopravy (např. cyklistickou, pěší) ;
- (24a) na územích, kde dochází dlouhodobě k překračování zákonem stanovených mezních hodnot imisních limitů pro ochranu lidského zdraví, je nutné předcházet dalšímu významnému zhoršování stavu. Vhodným uspořádáním ploch v území obce jsou vytvářeny podmínky pro minimalizaci negativních vlivů koncentrované výrobní činnosti a skladování na bydlení. V územích, kde nejsou hodnoty imisních limitů pro ochranu lidského zdraví překračovány, vytváří územní podmínky pro to, aby k jejich překročení nedošlo a to stanovením obecných podmínek pro využití ploch, které uplatňují zásady pro ochranu zdravých životních podmínek. Plochy pro novou obytnou zástavbu jsou vymezeny tak, aby byl zachován dostatečný odstup od průmyslových nebo zemědělských areálů, logistické areály se v území nevyskytují ani pro ně nejsou navrhovány žádné plochy;
- (25) jsou vytvořeny podmínky pro preventivní ochranu území a obyvatelstva před potenciálními riziky a přírodními katastrofami v území (záplavy, sesuvy půdy, eroze, sucho, přehřívání atd.) s cílem jim předcházet a minimalizovat jejich negativní dopady. Návrhem koridoru technické infrastruktury CNU.T je zajištěna územní ochrana ploch potřebných pro umístění staveb a opatření na ochranu před povodněmi. V podmínkách pro využití ploch s rozdílným způsobem využití území je předepsáno v co největší míře zajistit vsakování dešťových vod na vlastních pozemcích staveb, čímž se vytváří podmínky pro zvýšení přirozené retence srážkových vod v území a využívání přírodně blízkých opatření pro zadržování a akumulaci povrchové vody. Jsou vymezeny i plochy veřejných prostranství s převahou zeleně pro zajištění možnosti zasakování i v zastavěném území, a tedy zajištění hospodaření se srážkovými vodami, to vše s ohledem na kulturní krajinu, jako jedno z adaptačních opatření v případě dopadů změny klimatu;
- (26) zastavitelné plochy jsou vymezeny mimo aktivní zónu záplavového území (digitální podklad s hranicí aktivní zóny záplavového území byl převzat z aktualizovaných ÚAP ORP Nové Město na Moravě 2020, vč. hranice záplavového území Q₁₀₀). V blízkosti řeky Fryšávky je respektováno současné využití území, návrh ploch smíšených obytných venkovských vychází ze stávajících staveb (byť nejsou zapsány v katastru) ;
- (27) návrh ÚP vytváří podmínky pro koordinované umístění veřejné infrastruktury (včetně podmínek pro rozvoj digitální technické infrastruktury) v území a její rozvoj a tím podporuje její účelné využívání v rámci sídelní struktury. Vytváří rovněž podmínky pro zkvalitnění dopravní dostupnosti obce, mobilita a dostupnost jsou klíčovými předpoklady hospodářského rozvoje ve všech regionech;
- (28) pro zajištění kvality života obyvatel zohledňuje potřeby udržitelného rozvoje území v dlouhodobém horizontu a nároky na veřejnou infrastrukturu, včetně zelené infrastruktury a veřejných prostranství. Vytváří podmínky pro rozvoj území s dostupnou krajinou a sídelní zelení a pro rozvoj kvalitních veřejných prostranství s dostatečným zastoupením vegetačních prvků. Návrh a ochranu kvalitních venkovských prostorů a veřejné infrastruktury je nutné řešit ve spolupráci veřejného i soukromého sektoru s veřejností. Při vymežování ploch bydlení a stanovování podmínek pro rozvoj bydlení jsou zohledněny požadavky na vymezení veřejných prostranství;
- (29) byla řešena návaznost různých druhů dopravy (automobilová, cyklistická, pěší) a vytvořeny územní podmínky pro upřednostňování veřejné hromadné, cyklistické a pěší dopravy. S ohledem na to jsou vytvořeny podmínky pro vybudování a užívání vhodné sítě pěších a cyklistických cest, jako environmentálně šetrné formy dopravy, včetně doprovodné zeleně v místech, kde je to vhodné;
- (30) bylo vyhodnoceno, že úroveň technické infrastruktury, zejména dodávka vody a zpracování odpadních vod splňuje požadavky na vysokou kvalitu života v současnosti i v budoucnosti, jsou

vytvářeny územní podmínky pro zásobování pitnou vodou a pro optimální odvádění a čištění odpadních vod. Při vymezování nových zastavitelných ploch je zohledněna možnost napojení na stávající veřejnou technickou infrastrukturu;

- (31) v území CHKO Žďárské vrchy je problematické vytvářet územní podmínky pro rozvoj decentralizované, efektivní a bezpečné výroby energie z obnovitelných zdrojů, případně z dalších nízkouhlíkových zdrojů, včetně zajištění bezpečného zásobování území energiemi, šetrné k životnímu prostředí a kulturním hodnotám území, s cílem minimalizace jejich negativních vlivů a rizik. Je umožněno situování fotovoltaických panelů na střechách objektů pouze tam, kde nejsou pohledově exponované.

Řešené území je zařazeno do specifické oblasti SOB9, ve které se projevuje aktuální ohrožení území suchem. Pro rozhodování o změnách v území jsou stanovena tato kritéria a podmínky:

- Při rozhodování a posuzování záměrů na změny v území přednostně sledovat:

- a) podporu přirozeného vodního režimu v krajině,
 - b) posilování odolnosti a rozvoj vodních zdrojů,
 - c) zajištění rovnováhy mezi užíváním vodních zdrojů a jejich přirozenou obnovitelností,
 - d) účinné snižování a odstraňování znečištění vody z plošných i bodových zdrojů znečištění, které omezují využívání povrchových a podzemních vod,
 - e) rozvoj a údržbu vodohospodářské infrastruktury, pro zabezpečení požadavků na dodávky vody v proměnlivých hydrologických podmínkách (zejm. při nedostatku srážek, zmenšení průtoků ve vodních tocích, poklesu vody v půdě a poklesu hladiny podzemních vod),
 - f) bránit zhoršování stavu vodních útvarů, úbytku mokřadů, větrné a vodní erozi půdy, degradaci a desertifikaci půdy,
 - g) prohloubení koordinace územního plánování, krajinného plánování, vodohospodářského plánování a pozemkových úprav,
 - h) rozvoj zelené infrastruktury v zastavěném a nezastavěném území obcí a následnou péči o ní.
- Úkoly pro územní plánování:

V rámci územně plánovací činnosti kraje a koordinace územně plánovací činnosti obcí

- a) vytvářet územní podmínky pro podporu přirozeného vodního režimu v krajině a zvyšování jejich retenčních a akumulčních vlastností, zejm. vytvářením územních podmínek pro vznik a zachování odolné stabilní vyvážené pestré a členité krajiny, tj. krajiny s vhodným poměrem ploch lesů, mezí, luk, vodních ploch a vodních toků (zejména neregulované vodní toky s doprovodnou zelení), cestní sítě (s doprovodnou zelení), a orné půdy (zejm. velké plochy orné půdy rozčleněné mezemi, cestní sítí, vsakovacími travními pruhy),
- b) vytvářet územní podmínky pro revitalizaci a renaturaci vodních toků a niv a pro obnovu ostatních vodních prvků v krajině,
- c) vytvářet územní podmínky pro hospodaření se srážkovými vodami v urbanizovaných územích, tj. dbát na dostatek ploch sídelní zeleně a vodních ploch určených pro zadržování a zasakování vody,
- d) vytvářet územní podmínky pro zvyšování odolnosti půdy vůči větrné a vodní erozi, zejm. zatravněním a zakládáním a udržováním dalších protierozních prvků, např. větrolamů, mezí, zasakovacích pásů a příkopů,
- e) vytvářet územní podmínky pro rozvoj a údržbu vodohospodářské infrastruktury, pro zabezpečení požadavků na dodávky vody v období nepříznivých hydrologických podmínek, zejm. pro infrastrukturu k zajištění dodávek vody z oblastí s příznivější vodohospodářskou situací a s ohledem na místní podmínky pro budování nových zejm. povrchových zdrojů vody,
- f) pro řešení problematiky sucha, zejm. tak jak je specifikováno výše v písm. a) až e) (příp. navrhovat i další vhodná opatření pro obnovu přirozeného vodního režimu v krajině) využívat zejména územní studie krajiny.

Tyto úkoly územní plán splňuje, krajina v řešeném území je z více než poloviny zalesněná, dále jsou zde vymezeny plochy přírodní, krajinné zeleně, plochy lesní, zemědělské, vodní a vodohospodářské, které územní plán vymezuje, jak stabilizované, tak jako plochy návrhové (např. vodní toky a plochy, plochy přírodní) pro obnovu krajiny. Jako protierozní a rovněž i protipovodňová opatření navrhuje územní plán podél toku Fryšávky koridor technické infrastruktury CNU.T pro situování soustavy menších poldrů.

Územní plán je v souladu s úkoly stanovenými pro toto území.

C.2.1.2 Zásady územního rozvoje (ZÚR) Kraje Vysočina

Pro území Kraje Vysočina byly pořízeny Zásady územního rozvoje, (dále jen ZÚR KV), vydané Zastupitelstvem Kraje Vysočina dne 16.9.2008. **V současné době (od 5.12.2025) je platné Úplné znění zásad územního rozvoje po Aktualizacích č. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 a 9.**

Obec Fryšava pod Žákovou horou se nachází mimo rozvojové oblasti a rozvojové osy krajského významu i mimo specifické oblasti krajského významu.

Při návrhu ÚP jsou uplatňovány priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území, uvedené v kapitole 1 ZÚR KV, pokud se týkají řešeného území:

- (01) Pomocí nástrojů územního plánování vytvářet podmínky pro vyvážený rozvoj Kraje Vysočina založený na zajištění příznivého životního prostředí, stabilním hospodářským rozvoji a udržení sociální soudržnosti obyvatel kraje. Vyváženost a udržitelnost rozvoje území kraje sledovat jako základní požadavek při zpracování územních studií, územních plánů obcí, regulačních plánů a při rozhodování o změnách ve využití území.

Návrh ÚP vytváří předpoklady pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu územních podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společnosti obyvatel v území kraje. Návrhem základní koncepce vymezení ploch s rozdílným způsobem využití území včetně ploch zastavitelných zajišťuje vyvážený vztah jednotlivých pilířů udržitelného rozvoje.

- (05) b) Vytvářet podmínky pro budování samostatné infrastruktury pro cyklistickou dopravu a dosažení její segregace od dopravy motorové.

Návrh ÚP vytváří předpoklady pro oddělení cyklistické dopravy a dopravy automobilové, vedené po silnici II/353. Je navržena nová cyklotrasa v kombinaci s cyklostezkou jižně a východně zástavby obce, s propojením do centra obce.

- (06) Vytvářet podmínky pro péči o přírodní, kulturní a civilizační hodnoty na území kraje, které vytvářejí image kraje a posilují vztah obyvatelstva kraje ke svému území. Přitom se soustředit zejména na:

a) zachování a obnovu rozmanitosti kulturní krajiny a posílení její stability;

návrh ÚP respektuje CHKO Žďárské vrchy a vymezuje územní systém ekologické stability krajiny na úrovni nadregionální, regionální a lokální,

b) minimalizaci záboru zemědělského půdního fondu a negativních zásahů do pozemků určených k plnění funkcí lesa;

návrh ÚP ve vztahu k dosud platnému ÚP Fryšava pod Žákovou horou omezuje zábory ZPF pro novou výstavbu RD, zcela vylučuje zábory ZPF I. třídy ochrany pro výstavbu RD ve východní části obce. Záměr na situování poldru v lese u Fryšávky v západní části obce (dle podkladů ÚAP) nahrazuje vymezením koridoru technické infrastruktury pro protipovodňová opatření drobnějšího měřítka,

c) ochranu pozitivních znaků utvářejících území a lokality s vysokou hodnotou krajinného rázu a území, v nichž se pozitivní působení znaků krajinného rázu vizuálně a funkčně uplatňuje;

návrh ÚP chrání krajinný ráz konzervací krajiny (respektuje typy krajiny), v níž vymezuje územní systém ekologické stability (jako veřejně prospěšná opatření pak plochu VU.40). Zastavitelné plochy pro výstavbu RD vymezuje ve vazbě na zastavěné území jižně

a) jihovýchodně stávající zástavby, mimo nivu řeky Fryšávky. Přechod zástavby do krajiny bude řešen formou zahrad za domy,

d) ochranu kvality životního prostředí, včetně ochrany vodního režimu, množství a jakosti podzemních a povrchových vod;

návrh ÚP nemá negativní vliv na kvalitu ŽP vč. podzemních a povrchových vod, celková koncepce řešení napomůže zkvalitnění centra obce a navazujících veřejných prostranství, zejména za kostelem a u hřbitova,

e) snižování potenciálních rizik a přírodních katastrof v území a zvyšování přirozené retence srážkových vod; především s využitím přírodě blízkých způsobů zadržování vody v krajině, protierozních opatření a revitalizace říčních systémů a rybníčních soustav jako jedno z adaptačních opatření v případě dopadů změny klimatu;

záměr na situování poldru v lese u Fryšávky v západní části obce je v ÚP nahrazen vymezením koridoru technické infrastruktury pro protipovodňová opatření drobnějšího měřítka, tento způsob řešení více chrání krajinu.

f) zachování a citlivé doplnění výrazu sídel, s cílem nenarušovat cenné městské i venkovské urbanistické struktury a omezit nežádoucí vzájemné srůstání sídel a fragmentaci krajiny;

návrh ÚP počítá s citlivým doplněním stávající zástavby na svazích jižně silnice II. třídy a s novým urbanistickým konceptem zástavby kolem kostela v centru obce. Nenavrhuje novou zástavbu ve směru na Tři Studně s výjimkou proluk a nenavrhuje nové plochy pro výstavbu objektů hromadné a individuální rekreace,

g) ochranu území a ploch prvků územního systému ekologické stability nadregionálního, regionálního i lokálního významu a zlepšování migrační prostupnosti krajiny pro volně žijící živočichy a pro člověka, včetně ochrany existujících i potenciálních migračních tras živočichů a sítě veřejně přístupných účelových komunikací a pěších a cyklistických stezek, cest a pěšin ve volné krajině;

návrh ÚP respektuje CHKO Žďárské vrchy a vymezuje územní systém ekologické stability krajiny na úrovni nadregionální, regionální a lokální,

v úplném znění ZÚR KrV byl upraven územní systém ekologické stability dle Plánu R-ÚSES Kraje Vysočina a byly upraveny zásady pro usměrňování územního rozvoje a rozhodování o změnách v území z hlediska požadavků na zpřesňování skladebných částí ÚSES v územně plánovacích dokumentacích obcí, čímž byly vytvořeny podmínky pro zachování a zlepšení ekologických funkcí krajiny,

ZÚR Kraje Vysočina vytvářejí územní předpoklady pro udržitelný rozvoj území. Jsou důsledně chráněny a respektovány přírodní a krajinné hodnoty kraje a zároveň jsou zásadami územního rozvoje vytvářeny podmínky pro jejich ochranu zejména vymezením ÚSES a stanovením cílových charakteristik krajin a podmínek pro další rozvoj přírodních a krajinných hodnot území kraje. Byla provedena úprava všech nadregionálních a regionálních biocenter a biokoridorů dle Plánu R-ÚSES Kraje Vysočina a byly provedeny dílčí úpravy na základě požadavků obcí,

ve Fryšavě nebylo nutno vymezený ÚSES měnit, v souladu se ZÚR byla vypuštěna veřejně prospěšná opatření u nadmístního ÚSES.

h) zkvalitnění ochrany před povodněmi a před nadměrným suchem včetně hospodaření se srážkovými vodami za účelem snížení jejich odtoku na zařízení pro čištění odpadních vod, zvýšení retence v území, případně pro jejich další využití

návrh ÚP byl doplněn o limity ÚAP ORP 2020 – aktivní zónu záplavového území Fryšávky (je respektována a nejsou sem směřovány žádné zastavitelné plochy) a záplavové území Q₁₀₀ Fryšávky. V tomto území se nachází vymezená zastavitelná plocha Z10 a jsou stanoveny podmínky jejího využití – zástavba bude situována mimo Q₁₀₀.

i) efektivní nakládání s odpady – materiálové a energetické využívání odpadů, oddělený sběr využitelných složek odpadu a zpětný odběr elektrovýrobních

návrh ÚP nemění stávající řešení nakládání s odpady.

- j) ochranu kvality ovzduší ve městech a obcích
vytváří předpoklady pro ochranu kvality ovzduší, nejsou zde navrženy žádné zastavitelné plochy pro průmyslovou výrobu. Harmonická krajina eliminuje problém větrné a vodní eroze.
- k) hospodárné dotěžení zásob ve stávajících dobývacích prostorách a územních rozhodnutích pro využití ložisek nevyhrazeného nerostu
návrh ÚP neřeší těžbu nerostných surovin, těžba byla ukončena a poddolovaná území se nacházejí mimo zástavbu obce.
- (06a) hospodárné dotěžení zásob ve stávajících dobývacích prostorách a územních rozhodnutích pro využití ložisek nevyhrazeného nerostu
návrh ÚP neřeší těžbu nerostných surovin, těžba byla ukončena.
- (07) Vytvářet podmínky pro stabilizaci a vyvážený rozvoj hospodářských činností na území kraje zvláště ve vymezených rozvojových oblastech a osách. Přitom se soustředit zejména na:
- a) posílení kvality života obyvatel a obytného prostředí, tedy navrhovat příznivá urbanistická a architektonická řešení sídel, dostatečné zastoupení a vysoce kvalitní řešení veřejných prostranství a ploch veřejné zeleně, vybavení sídel potřebnou veřejnou infrastrukturou a zabezpečení dostatečné propustnosti krajiny;
návrh ÚP počítá s citlivým doplněním stávající zástavby na svazích jižně silnice II. třídy a s novým urbanistickým konceptem zástavby kolem kostela a hřbitova v centru obce. Navrhuje úpravu silnice II. třídy a její doplnění alespoň jednostranným chodníkem, přesun cyklotrasy č. 103 mimo prostor silnice II. třídy a úpravu ploch kolem fotbalového hřiště a jejich doplnění veřejnou zelení. Propustnost krajiny je zabezpečena i řešením nových turistických tras,
- b) vyvážené a efektivní využívání zastavěného území a zachování funkční a urbanistické celistvosti sídel a v souvislosti s tím zajišťovat plnohodnotné využití ploch a objektů v zastavěném území a preferovat rekonstrukce a přestavby nevyužívaných objektů a areálů v sídlech před výstavbou ve volné krajině;
koncepte řešení návrhu ÚP tyto principy respektuje,
- c) intenzivnější rozvoj aktivit cestovního ruchu, turistiky, agroturistiky a rekreace včetně rozšiřování sítě pěších a cyklistických tras;
koncepte řešení návrhu ÚP síť pěších a cyklistických tras přiměřeně doplňuje,
- d) rozvoj ekonomických odvětví s vyšší přidanou hodnotou, zejména aplikovaného výzkumu, strategických služeb (znalostní ekonomika);
nelze řešit v ÚP Fryšava pod Žákovou horou,
- e) uplatnění mimoprodukční funkce zemědělské krajiny, tedy zajistit účelné členění pozemkové držby prostřednictvím pozemkových úprav a doplnění krajinných prvků zvyšujících ekologickou stabilitu krajiny, pozitivně působících na vzhled krajiny a eliminujících erozní poškození;
v ÚP Fryšava pod Žákovou horou jsou vytvořeny předpoklady pro řešení pozemkových úprav, je vymezen ÚSES,
- f) uplatnění mimoprodukční funkce lesů zejména v rekreačně atraktivních oblastech, s cílem umožnit intenzivnější rekreační a turistické využívání území;
nelze plnohodnotně řešit v ÚP Fryšava pod Žákovou horou, vymezen ÚSES s biocentry na plochách přírodních (byť se jedná o kulturu les)
- g) rozvíjení systémů dopravní obsluhy a technické vybavenosti včetně digitální infrastruktury, likvidace odpadních vod a soustav zásobování vodou a energiemi včetně využívání energie z alternativních zdrojů a na využití surovinových zdrojů pro výstavbu, s cílem zabezpečit podmínky pro hospodářský rozvoj vybraných území kraje a pro stabilizaci hospodářských činností v ostatním území kraje;
v návrhu ÚP Fryšava pod Žákovou horou se předpokládá doplnění technické vybavenosti v zastavitelných plochách, bude řešeno v územních studiích.

- (08a) Vytvářet na území kraje a zejména ve venkovských územích a ve specifických oblastech podmínky pro zachování a další rozvoj hospodářského potenciálu zemědělství a lesnictví a pro ochranu a hospodářské využití kvalitní orné a lesní půdy, při současném zachování a dalším posilování ekologických funkcí krajiny;

v návrhu ÚP Fryšava pod Žákovou horou je rozvoj hospodářského potenciálu zemědělství a lesnictví svázán s hodnotnou krajinou v CHKO Žďárské vrchy, nově je řešen ÚSES.

Řešené území je zařazeno do specifické oblasti republikového významu SOB9, ve které se projevuje aktuální ohrožení území suchem.

(57b) ZÚR stanovují pro specifickou oblast SOB9 tyto zásady pro usměrňování rozvoje a rozhodování o změnách v území, které územní plán respektuje:

- a) posílení ochrany vydatnosti a jakosti stávajících a realizace nových zdrojů pitné vody;
- b) snižování plošného a bodového znečištění povrchových vod;
- c) snižování negativních vlivů plošného odvodnění, zejména v oblastech s vysokým potenciálem k infiltraci;
- d) preference opatření ke snížení erozního ohrožení a k podpoře infiltrační a akumulační schopnosti půd ve volné krajině;
- e) posilování vodohospodářské a ekologické funkce rybníčních soustav v závislosti na místních podmínkách zejména realizací přírodě blízkých opatření, včetně zajištění ochrany jejich litorálního pásma;
- f) ochrana přírodních hodnot území, zejména maloplošných ZCHÚ přírody, lokalit soustavy Natura 2000, mokřadů, pramenných oblastí a údolních niv, včetně jejich přirozeného hydrologického režimu.

(57c) ZÚR stanovují pro specifickou oblast SOB9 jako úkol pro územní plánování vytvářet územní podmínky pro:

- a) rozšiřování a propojování vodárenských systémů a skupinových vodovodů, územní plán respektuje návrhem rozšířit vodovodní řady v souladu s požárními normami do nových rozvojových ploch;
- b) rozvoj systémů pro záchyt a nezávadné zneškodňování odpadních vod územní plán respektuje návrhem rozšířit oddílnou kanalizaci (splaškovou, se vsaky nebo zdržemi pro dešťovou vodu nebo krátkými kanály se zaústěním do místních vodotečí) do nových rozvojových ploch, vždy preferovat hospodaření s dešťovými vodami na pozemcích pomocí vsakování, a pro neodkanalizovanou část rekreační oblasti připustit za účelem čištění odpadních vod zřizování domovních nebo malokapacitních čistíren odpadních vod;
- c) obnovu a funkční posílení prvků nelesní krajinné zeleně řeší územní plán jejím vymezením jako plochy NU přírodní všeobecné nebo MU smíšené nezastavěného území všeobecné, případně ZK zeleně krajinné;
- d) pro revitalizaci, popř. renaturaci upravených úseků vodních toků, pro vznik mokřadů, pročež územní plán vymezuje koridor CNU.T koridor technické infrastruktury pro zřízení menších kaskád na toku, případně poldrů, zatravněných pásů a průlehů, malých vodních nádrží a tůň s mimoprodukční funkcí,
- e) ochranu lokalit vhodných pro akumulaci povrchových vod (LAPV), tento úkol ÚP neřeší, LAPV zde není vymezena.

C.2.1.3 Územně analytické podklady (ÚAP) obce s rozšířenou působností Nové Město na Moravě

6. úplná aktualizace územně analytických podkladů (ÚAP) pro obec s rozšířenou působností (ORP) Nové Město na Moravě byla pořízena v prosinci 2024. Územní plán zohledňuje limity, znázorněné v těchto podkladech, mj. migračně významné území, poddolované území, dopravní a technickou infrastrukturu, limity vztahující se k památkám, k ochraně přírody, k vodnímu hospodářství. Dále je

jako problém k řešení uvedeno „zatížení obytného území dopravou na silnici II/353“. Relativně nízká intenzita dopravy (celostátní sčítání dopravy r. 2016 uvádí celkem 618 vozidel) a náročné terénní podmínky jsou důvodem, proč je silnice II/353 upravována ve stávající trase. Dále byla zapracována aktualizace podkladu ÚSES – aktualizovaná data ÚSES od AOPK ČR dle aktualizovaného Generelu ÚSES, návrh prvků ÚSES byl na jejím základě změněn.

Územní plán respektuje další požadavky, které z nich vyplývají:

C.2.1.3.1 Vytvořit podmínky pro využití silných stránek území a příležitostí.

Z hlediska horninového prostředí – respektována poddolovaná území.

Z hlediska vodního režimu - vytvořeny podmínky pro zachování charakteru údolnice kolem potoka Fryšávky a jeho přítoků, k ochraně a obnově přirozeného vodního režimu a vodních ekosystémů, nivních půd, a pro vybudování dalších protipovodňových opatření na malých tocích a protierozních opatření v krajině, a to zejména pomocí vymezení ploch retence a zachování ploch zeleně, ploch přírodních, lesních, vodních a vodohospodářských a také koridoru technické infrastruktury CNU.T na toku Fryšávky.

Z hlediska ochrany přírody a krajiny - umožněno udržení hodnotného prostředí v nezastavěném území celé obce vymezením ploch lesních, přírodních a zeleně přírodního charakteru. V krajině byly vytvořeny podmínky pro fragmentaci pomocí vymezení ploch smíšených nezastavěného území. Pro ochranu zástavby před povodněmi a přívalovými dešti byl vzhledem k záměrům Povodí Moravy (plochy pro návrh hráze poldru) vymezen koridor technické infrastruktury CNU.T na toku Fryšávky nad obcí. Jsou respektovány všechny plochy vodní a vodohospodářské, lesní, přírodní a plochy zeleně, které vymezují způsob využití území v územní nivy. Byly vytvořeny předpoklady pro revitalizaci stromořadí kolem cest. Byl navržen územní systém ekologické stability, ve vazbě na nadřazenou ÚPD a s ohledem na návaznost prvků ÚSES, vymezených v územních plánech okolních obcí. Pro udržení kvality a rozsahu prvků ÚSES byly vymezeny stabilizované i návrhové plochy přírodní a plochy přírodní zeleně. Území NATURA 2000 se v obci nenachází, celé území je součástí CHKO Žďárské vrchy.

Z hlediska ochrany ZPF a PUPFL - byly vzaty v potaz půdy tř. ochrany I a II, zastavitelné plochy vymezené na těchto plochách v dosud platném ÚP Fryšava pod Žákovou horou byly omezeny, zejména na půdě I. třídy ochrany. Jelikož tyto plochy většinou navazují na zastavěné území obce, znamenalo by jejich úplné vypuštění zastavení rozvoje obce. Zlepšení prostupnosti území zajišťuje návrh ploch dopravy silniční a návrh ploch veřejných prostranství pro umístění alespoň jednostranných chodníků podél silnice II. třídy a cyklostezky jižně zástavby obce. Ve vymezení podmínek využití pro nezastavěné plochy a plochy změn v krajině územní plán vytváří podmínky pro doplnění liniové a solitérní zeleně do zemědělsky využívané krajiny pro snížení větrné a vodní eroze, a také pro tento účel navrhuje plochy ÚSES.

Z hlediska hygieny životního prostředí - územní plán zohledňuje stávající dobré podmínky pro separaci odpadů vymezením veřejných prostranství, kde jsou sběrné nádoby umístěny. V blízkém okolí (Nové Město na Moravě, Žďár nad Sázavou) je zařízení pro odběr nebezpečných odpadů (sběrný dvůr). Územní plán podporuje opatření ke snížení imisí návrhem plynofikace zastavitelných lokalit a vymezením ploch zeleně podél ploch dopravní infrastruktury.

Z hlediska veřejné infrastruktury - územní plán zohledňuje občanskou vybavenost obce a umožňuje úměrně využít její rozsah mimo jiné také vymezením rozvojových ploch pro bydlení, které napomohou udržet demografický potenciál obce. Občanská vybavenost je dostatečná, tudíž nebyly navrženy rozvojové plochy. Silniční síť je stabilizována v plochách silniční dopravy a v koordinačním výkrese jsou vyznačeny zastávky veřejné hromadné dopravy. Územní plán využívá možnosti napojení území na turistické trasy a cyklotrasy a doplňuje jejich síť. Navrhuje přesun cyklotrasy č. 103, vedené v současné době podél silnice II. třídy č. 353 do nové polohy jižně zástavby obce i s využitím tras nových komunikací v zastavitelných plochách, na východním okraji obce by cyklotrasa využívala komunikaci k čistírně odpadních vod a přes les pokračovala k mlýnu v Kadově. Bude využít potenciál vyhovujícího rozsahu technické infrastruktury pro návrh nových vedení vodovodu, plynovodu a kanalizace do zastavitelných ploch.

Z hlediska sociálnědemografických podmínek územní plán podporuje obec v rozvoji volnočasových aktivit a spolků vymezením stabilizovaných ploch občanské vybavenosti, zachovává dobrou dopravní

spojení za zdravotní péči, na úřady a do škol, posiluje kladný demografický vývoj v území zejména návrhem zastavitelných ploch pro bydlení.

Z hlediska bydlení a rekreace bude uspokojen zájem o bydlení v obci, protože byly vymezeny zastavitelné plochy pro bydlení v rodinných domech venkovské, byly vytvořeny dobré podmínky pro rekreaci a turistiku vymezením stabilizovaných ploch pro rekreaci a plochy pro veřejná prostranství k umístění cyklostezky, byly stabilizovány další cyklotrasy a plochy občanské vybavenosti pro tělovýchovu a sport a takto posíleny možnosti volnočasových aktivit.

Z hlediska hospodářských podmínek byly stabilizovány areály výroby a skladování. Dále byly vytvořeny podmínky pro malé a střední podnikání a pracovní příležitosti v místě bydliště s možností využití hospodářských částí stávajících objektů, a to vymezením smíšené plochy obytné venkovské a také stanovením regulativů pro plochy bydlení venkovského. Je zohledněno dobré dopravní napojení obce na pracovní centra (Nové Město na Moravě, Žďár nad Sázavou) díky silniční síti a zastávkám na nich. Územní plán zohlednil polohu obce v CHKO Žďárské vrchy, v rámci ÚSES jsou plochy biocenter vyhodnoceny jako plochy přírodní. Územní plán upřednostnil intenzifikaci výroby v lokalitě nad jatkami před rozvojem výrobních ploch mimo zastavěné území.

C.2.1.3.2 Vytvořit územní podmínky pro řešení slabých stránek území a hrozeb:

Z hlediska vodního režimu byl řešen střet záplavového území a zastavěného území tak, že byl navržen koridor technické infrastruktury CNU.T v lese na západním okraji obce, ten by do budoucna měl zcela zamezit záplavám kolem potoka Fryšávky. V záplavovém území nejsou navrhovány zastavitelné plochy mimo ploch, které jsou dány do souladu se skutečným využitím území, případně ploch dopravy, veřejných prostranství a ploch technické infrastruktury. V územním plánu je eliminováno narušení vodního režimu zemědělským obděláváním a melioracemi vymezením stabilizovaných i návrhových ploch zeleně a přírodních ploch a stanovením podmínek využití území. Pro zlepšení stavu povrchových vod na území obce byla vymezena řada opatření, především vymezením ploch s rozdílným způsobem využití území, bylo navrženo zpomalení odtoku povrchových vod z území pomocí protipovodňového opatření – vymezením koridoru pro situování menších poldrů na Fryšávce, které by měly eliminovat záplavy z přívalových srážek, ohrožujících zastavěné území obce, pokud zasáhnou převážně úbočí kopců v okolí toku Fryšávky.

Z hlediska ochrany přírody a krajiny byly pro zabránění vzdušné a vodní erozi navrženy plochy územního systému ekologické stability.

Z hlediska ZPF a PUPFL bylo navrženo rozdělit velké celky půdy obnovou cest s jejich využitím pro turistiku. Bude tak podpořena i retenční schopnost území a oslabena větrná a vodní eroze půdních celků.

Z hlediska hygieny životního prostředí se obec nachází v oblasti s přijatelnou kvalitou ovzduší. Územní plán nemůže mít vliv na zabránění produkce emisí, zejména mimo řešené území, ale přiměřeným způsobem napomáhá zachycování imisí návrhem zeleně, ploch lesních a přírodních. Obec je zatížena průjezdní dopravou na silnici II/353. Hluk z dopravy je vzhledem k nízké intenzitě dopravy přijatelný, návrh ÚP s přeložkou silnice II. třídy nepočítá.

Z hlediska dopravní a technické infrastruktury byla navržena opatření na zlepšení prostupnosti krajiny a obnova polních cest pomocí vymezení ploch veřejných prostranství a ploch veřejné zeleně.

Z hlediska sociálnědemografických podmínek obec nemá výrazné centrum a je rozdělena silnicí II. třídy. Objekty občanského vybavení jsou situovány podél této silnice a je navrženo vybudování alespoň jednostranného chodníku v celém úseku zástavby, byť bude kolem silnice veden střídavě dle prostorových poměrů a také s ohledem na vlastnické vztahy k pozemkům (bude řešeno samostatnou územní studií).

Územní plán tímto vytváří podmínky pro trvale udržitelný rozvoj území, tj. vyvážený vztah hospodářského rozvoje, sociální soudržnosti a kvalitních životních podmínek.

Z vyhodnocení vyváženosti vztahu územních podmínek rozboru udržitelného rozvoje území úplné aktualizace ÚAP v roce 2016 nevyplývají hodnocení pilířů udržitelného rozvoje obce Fryšava pod Žákovou horou. Dá se předpokládat, že nejslabším článkem je pilíř hospodářský, pilíř sociální a pilíř environmentální jsou zřejmě dobré. Územní plán dobré sociální podmínky a kvalitní ŽP uchovává a mírně posiluje. Jsou vytvořeny podmínky pro intenzifikaci využití ploch výroby.

C.2.2 Vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území

Cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích. Udržitelný rozvoj území spočívá ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území. Územní plán Fryšava pod Žákovou horou zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území.

Územní plán ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Přitom chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. S ohledem na to určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území. Zastavitelné plochy jsou vymezeny s ohledem na potenciál rozvoje území a na míru využití zastavěného území - počítá se především s novou výstavbou objektů pro bydlení, stávající objekty mohou být využívány také k chalupaření. Zachovalá původní struktura sídla není návrhem územního plánu narušena a je dále rozvíjena. V krajině jsou navrženy plochy pro ÚSES a je zúžen rozsah ve vztahu k § 18 odst. 5 tak, aby nedošlo k realizaci objektů nepřiměřeně objemných (poloha obce v CHKO Žďárské vrchy).

Nezastavěné území je v souladu s jeho charakterem chráněno před nežádoucí výstavbou. Do nezastavěného území lze (až na výjimky) umísťovat stavby, zařízení, a jiná opatření pouze pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství, pro ochranu přírody a krajiny, pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, 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. Na nezastavitelných pozemcích lze výjimečně umístit technickou infrastrukturu způsobem, který neznemožní jejich dosavadní užívání. Rozvoj rekreace v plochách je navržen jen pro zajištění souladu mapového podkladu se stávajícím využitím území, obecně je podporován rozvoj turistiky a cykloturistiky.

C.2.3 Soulad s požadavky na ochranu civilizačních a přírodních hodnot území

C.2.3.1 Ochrana přírodních hodnot území

C.2.3.1.1 Zvláště chráněná území

Celé řešené území leží v CHKO Žďárské vrchy, proto musí být všechny činnosti na celém území v souladu s Plánem péče CHKO. Posláním oblasti je ochrana krajiny, jejího vzhledu a jejích typických znaků, aby tyto hodnoty vytvářely vyvážené životního prostředí; k typickým znakům krajiny náleží zejména její povrchové utváření včetně vodních toků a ploch, rozvržení a využití lesního a zemědělského půdního fondu, její vegetační kryt a volně žijící živočišstvo, urbanistická struktura, místní zástavba lidového rázu i monumentální nebo dominantní díla.

Řešené území spadá do 1.-3. zóny CHKO, 4. zóna se v řešeném území nevyskytuje. Většina území je zařazena do 3. zóny, menší části do 2., krajinné segmenty nejvyšší přírodní hodnoty spadají do zóny 1. Jsou to:

- ZR 4 Bradelský rybník
- ZR 28 Nový rybník
- ZR 38 Medlovská louka
- ZR 127 U Studní

V souladu s vyhláškou 501/2006 Sb. jsou tyto plochy zařazeny do ploch přírodních, ochrana přírody je v těchto plochách hlavní náplní.

Maloplošná zvláště chráněná území se v řešeném území nenachází.

C.2.3.1.2 Natura 2000

V řešeném území se nevyskytují lokality ani oblasti chráněné soustavou NATURA 2000.

C.2.3.1.3 Památné stromy

V řešeném území se v současnosti nenachází žádný památný strom či jejich skupina chráněné dle zákona 114/1992 Sb..

Ochrana aleje stříbrných javorů (*Acer saccharinum*) na parcele 728/1, která byla vyhlášena v roce 1980, byla v roce 2012 rozhodnutím orgánu ochrany přírody a krajiny (CHKO Žďárské vrchy) zrušena. Důvodem byl jednak stav stromořadí, dále pak skutečnost, že daný druh je pro krajinu druhem nepůvodním, nevhodným a zároveň nikterak vzácným, ani alej samotná není pohledově či kompozičně významná. Byl tím pádem zpochybněn smysl ochrany v kontextu zákona, dle kterého bylo stromořadí chráněno.

C.2.3.1.4 Významné krajinné prvky

V území jsou bohatě zastoupeny zákonem 114/1992 Sb. taxativně vyjmenované významné krajinné prvky – lesy, údolní nivy, rybníky, vodní toky.

Registrované VKP se v území nenachází.

Koncepce řešení ÚP nebude mít negativní vliv na VKP.

C.2.3.1.5 Ochrana krajinného rázu

V území není zastoupený žádný přírodní park.

Ochrana krajinného rázu je však zakotvena v Plánu péče CHKO Žďárské vrchy, zásady použitelné pro řešené území jsou přejaty i do územního plánu.

Krajinný ráz je podrobněji popsán v kap. C.6.4 Koncepce uspořádání krajiny, zásady ochrany pak v kap. C.6.2.4 Krajinný ráz.

C.2.3.1.6 Územní systém ekologické stability

Podkladové dokumentace

Hlavními výchozími podklady pro řešení územního systému ekologické stability krajiny (ÚSES) jsou:

- a) Zásady územního rozvoje Kraje Vysočina (Úplné znění po aktualizacích 1-9, rok 2025 včetně rozhodnutí Krajského soudu v Brně).
- b) Vrstvy sledovaných jevů ochrany přírody a krajiny z územně analytických podkladů (ÚAP) ORP Nové Město na Moravě (Aktualizace 6, 2024),
- c) Stávající územní plán obce Fryšava pod Žákovou horou (2006),
- d) Stávající územní plány sousedních obcí (ná vaznosti ÚSES),
- e) **Generel ÚSES CHKO Žďárské vrchy.**

Přístup k řešení nadmístní úrovně ÚSES

Koncepční řešení regionálního a nadregionálního ÚSES je převzato ze Zásad územního rozvoje kraje Vysočina, následně bylo zpřesněno na měřítko územního plánu.

Nadregionální úroveň je zcela nekonfliktní a byla beze zbytku (pouze se zmiňovaným zpřesňováním na měřítko územního plánu) převzata do ÚP.

Regionální úroveň byla při prověřování mírně upravena, jedná se však pouze o formální úpravu, která plně respektuje logiku vymezování ÚSES i doporučené minimální prostorové parametry. Řešené území obchází regionální biokoridor 1372, se dotýká ho pouze v nejjihnějším cípu u Medlova. V ZÚR Vysočina tento biokoridor zahrnuje i vložená lokální biocentra, tedy i lokální biocentrum vymezené v dosud platném Územním plánu Fryšava pod Žákovou horou jako BC 8 U Medlova. Toto biocentrum však není v návrhu ÚP dále respektováno, biokoridor 1372 je osou propojující hydricky normální až výsušná

stanoviště, vkládat do něho biocentrum vázané na vodu není z pohledu logiky tvorby ekologické sítě žádoucí. Na sousedním území (k.ú. Rokytno na Moravě) je v ose RBK 1372 Hudecká skalka - Pasecká skála" vymezen LBC U Medlova, který jednak přebírá místo BC 8 vymezeného v k.ú. Fryšava pod Žákovou horou, navíc lépe reprezentuje požadované ekologické podmínky, prostorové parametry též splňuje. V rámci principů tvorby ekologické sítě byla tedy odstraněna tato duplicita, lokální biocentrum U Medlova není v řešeném území vymezeno, v ZÚR Vysočina graficky zachycené „slepé rameno“ vybíhající z jinak průběžné trasy RBK 1372 Hudecká skalka - Pasecká skála bylo tedy eliminováno. Tyto plochy jsou však přírodně cenné, jsou součástí 1.zóny CHKO, jsou tudíž v ÚP zařazeny do ploch přírodních, takže jsou nadále chráněny, i když nikoli jako součást ÚSES, do kterého zde nezapadají.

Přehled prvků nadmístního ÚSES:

název prvku	popis	stav	rozloha / délka (řešené území)
NRBC.81 Žákova hora	Celkově NRBC zahrnuje ploché vrchovinné hřbety se skalami, plochá úvalovitá údolí, podmáčené sníženiny, ekosystémy mezofilní bučinné.	Existující (funkční)	2,57 ha (celkem 2358 ha)
RBK.1372 Hudecká skalka - Pasecká skála"	Lesní biokoridor propojující RBC Hudecká skála a RBC Pasecká skála, aktuálně zahrnuje z velké části smrkové porosty nevyhovující druhové skladby, do řešeného území zasahuje jen zcela minimální částí – jde o jedinou parcelu v její jižnější části území, která nemá na celkovou funkčnost koridoru prakticky žádný vliv	částečně existující (nedostatečně funkční)	145 m

Koncepce řešení místní úrovně ÚSES

Všechny prvky místního ÚSES jsou součástí lokální úrovně ÚSES, nachází se zde dvě biocentra vložená v nadmístní ose.

Jako podklad pro řešení místní úrovně sloužil platný Územní plán Fryšava pod Žákovou horou, toto řešení bylo ale revidováno a na několika místech upraveno na základě podkladu od AOPK ČR dle aktualizovaného Generelu ÚSES. Tento podklad byl maximálně respektován a všechny prvky ÚSES dle něj upraveny. Pouze LBC.7 Nový rybník nebylo rozšířeno ve stejném rozsahu směrem k zastavěnému území obce, neboť toto vymezení kolidovalo s využitím území, jak bylo určeno v rámci vyhodnocení námitek a připomínek a jeho rozšíření se událo pouze severním směrem, nicméně tento jeho nový rozsah (8,44 ha) pro jeho funkčnost a celistvost bohatě postačuje. Bylo ponecháno i rozšíření tohoto biocentra jihozápadním směrem, jelikož se zde jedná o plochu zařazenou do I. zóny CHKO a toto rozšíření částečně kompenzuje to, že nebylo rozšířeno dle podkladu Generelu jihovýchodním směrem. Dále bylo ponecháno upřesnění lokálních biokoridorů vymezených v rámci zastavěného území a zastavitelných ploch na něj navazujících.

Lokální prvky tvoří několik logických „větvi“ (=sled biocenter a biokoridorů, které díky obdobným ekologickým podmínkám tvoří logický celek), které spojuje zejména hydrický režim. Lze tedy vymezit větve hydrofilní (na vodu vázané, sledující tok Fryšávky, Břímovky a Medlovky) a větve mezofilní, hydricky normální, procházející lesními porosty, které by ve většině případů tvořily cílově smrkové bučiny. V LBC.4 Meandry Fryšávky dochází ke křížení těchto dvou typů větví.

Hydrofilní větve sledující Břímovku a Fryšávku byly v podstatě respektovány, upraveny byly jen v detailu.

Na základě podkladu od AOPK ČR – aktualizovaného Generelu ÚSES – budou zajištěny i návaznosti ÚSES na území sousedních obcí.

Přehled prvků lokálního (místního) ÚSES:

název prvku	popis	stav	rozloha / délka (pouze v rámci řešeného území)
LBCRBK.1 U Medlovského rybníku	Lesní biocentrum u Medlovského rybníka, mezofilní společenstva jedlo-bučin, jedná se o biocentrum vložené do regionálního biokoridoru RBK.1372	Existující (částečně funkční)	2,41 ha
LBC.2 Bradelský rybník	Vodní-mokřadní biocentrum zahrnující Bradelský rybník, část toku Fryšávky a její nivu, vyžaduje mírný přesah na sousední katastr (Tři Studně)	Existující (málo funkční)	7,51 ha
LBC.3 Břímovka - pramen	Lesní biocentrum převahou hydrofilních společenstev na podmáčeném stanovišti pramene Břímovky a jeho okolí	Existující (částečně funkční)	6,44 ha
LBC.4 Meandry Fryšávky	Kombinované heterogenní biocentrum navržené v křížení mezofilní lesní větve a hydrofilní větve sledující tok a nivu Fryšávky, z tohoto důvodu byla též navýšena velikost a biocentrum zahrnuje i část lesních porostů mezofilního charakteru	Existující (málo funkční)	21,6 ha
LBC.5 Břímovka - vrch	Lesní biocentrum na vrcholu Břímovky (790 m n.m.) a v jeho okolí, mezofilní společenstva bučin	Existující (částečně funkční)	5,68 ha
LBC.6 Pod Fryšavským kopcem	Lesní biocentrum pod Fryšavským kopcem, mezofilní jedlové bučiny	Existující (částečně funkční)	3,2 ha
LBC.7 Nový rybník	Vodní-mokřadní biocentrum zahrnující Nový rybník a porosty, které ho obklopují	Existující (částečně funkční)	8,44 ha
LBC.8 Křivý javor	Lesní biocentrum na vrcholu Křivého javoru (824 m n.m.) a v jeho okolí, mezofilní společenstva bučin	Existující (částečně funkční)	5,1 ha
LBCRBK.9 Nad Medlovem	Lesní biocentrum u Medlovského rybníka, mezofilní společenstva jedlo-bučin, jedná se o biocentrum vložené do regionálního biokoridoru RBK.1372	Existující (částečně funkční)	0,35 ha
LBK.1	Část hydrofilního biokoridoru sledující tok Fryšávky, spojuje LBC.4 Meandry Fryšávky a LBC U Kadova v sousedním katastru Kadov	Existující (částečně funkční)	162 m
LBK.2	Již převážně mezofilní biokoridor, respektive jeho část, spojující LBC.3 Břímovka – pramen s LBC mimo řešené území, navazuje na řešení na území Kadova	Existující (částečně funkční)	125 m
LBK.3	Hydrofilní biokoridor bezejmenný tok (přítok) Fryšávky, na němž je vybudován Nový rybník, spojuje LBC 7 Nový rybník s LBK 10, pro zvýšení funkčnosti je vhodné doplnit břehové porosty.	Existující (částečně funkční)	336 m
LBK.4	Mezofilní biokoridor vedený lesními porosty, spojuje LBC.8 Křivý javor s NRBC.81 Žákova hora na sousedním katastru	Existující (částečně funkční)	722 m
LBK.5	Mezofilní biokoridor vedený lesními porosty, spojuje LBC.8 Křivý javor s LBC.5 Břímovka – vrch	Existující (částečně funkční)	1426 m

LBK.6	Část hydrofilního biokoridoru, sledující tok Fryšávky, propojuje LBC.6 Pod Fryšavským kopcem s bicentrem na sousedním katastru	Existující (částečně funkční)	13 m
LBK.7	Hydrofilní biokoridor, vedený podél toku Fryšávky, spojuje LBC.6 Pod Fryšavským kopcem a LBC.2 Bradelský rybník	Existující (částečně funkční)	892 m
LBK.8	Hydrofilní biokoridor, vedený po břehu Medlovského rybníka, navazuje na řešení v k.ú. Tři Studně a na LBCRBK.9 Nad Medlovem	Existující (málo funkční)	467 m
LBK.9	Mezofilní biokoridor vedený lesními porosty, propojuje LBC.3 Břímovka – pramen a NRBC.81 Žákova hora	Existující (částečně funkční)	1863 m
LBK.10	Hydrofilní biokoridor sledující tok Fryšávky, spojuje LBC.2 Bradelský rybník a LBC.4 Meandry Fryšávky, prochází zastavěným územím obce, místy je proto zúžen čistě na rozměr koryta toku, což je sice méně než minimální požadovaná šířka, nicméně při průchodu urbanizovaným územím obvykle nelze zajistit dostatečnou šířku a stále je lepší, pokud propojení funguje, byť omezeně, než vůbec. V částech území, kde to podmínky dovolují, je koridor zase rozšířen, často i nad uváděný minimální parametr (20m).	Částečně existující (nedostatečně funkční)	1350 m
LBK.11	Část kontrastního biokoridoru, vedený podél břehu Medlovského rybníka, spojuje LBCRBK.1 U Medlovského rybníka a řešení na k. ú. Kadov. Částečně veden přes rekreační areál Medlov	Existující (málo funkční)	482 m
LBK.12	Mezofilní biokoridor vedený lesními porosty, spojuje LBC.5 Břímovka – vrch s biocentrem na sousedním katastru	Existující (málo funkční)	846 m

Obecně je prvky ÚSES nutné realizovat dle podrobnější dokumentace zpracované oprávněnou osobou, vycházet je třeba z potenciální přirozené vegetace, výsadbový materiál by měl být autochtonní (nejlépe místního původu). V tomto případě není třeba žádný z prvků ÚSES nově zakládat, druhová skladba v nich by měla být postupně měněna dle uvedených principů – tedy domácím výsadbovým materiálem ve druhové skladbě odpovídající potenciální přirozené vegetaci.

C.2.4 Vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů

Územní plán Fryšava pod Žákovou horou byl pořizován v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb. O územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) v pozdějším znění (novela stavebního zákona, účinná od 1. ledna 2019). V průběhu pořizování byl vydán zákon 283/2021 Sb. Stavební zákon a postupně nabyl účinnosti.

Dle přechodných ustanovení v § 323 odst. 9. zákona 283/2021 Sb. a jelikož přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona bylo zahájeno veřejné projednání návrhu územního plánu, dokončí se podle dosavadních právních předpisů. Je tedy třeba prokazovat soulad s vyhláškami 500/2006 Sb. a 501/2006 Sb. ve znění pozdějších právních předpisů a to zejména z hlediska dodržení požadavků na jednotný standard územního plánu. Z tohoto důvodu bylo upraveno označení jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití, prvků ÚSES a vymezených koridorů tak, aby vyhovovalo požadavkům na jednotný standard územního plánu, jehož podrobnosti byly stanoveny vyhláškou 500/2006 Sb. ve znění pozdějších předpisů, zejména vyhlášky č. 418/2022 Sb., kterou se měnila vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů, vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů, a vyhlášky č. 360/2021 Sb., kterou se měnila

vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů, ve znění vyhlášky č. 164/2022 Sb. Z návrhu dokumentace pro opakované veřejné projednání byly vypuštěny původně navržené podrobnosti, nenáležející podrobnosti územního plánu, tedy z kap. A.4.2.3 Doprava v klidu byla vypuštěna věta: „Všechny nové obytné objekty musí být vybaveny min. 1 odstavnou plochou pro 1 bytovou jednotku.“

Územní plán Fryšava pod Žákovou horou je zpracován v souladu s požadavky stanovenými stavebním zákonem a jeho prováděcích právních předpisů.

- Územní plán Fryšava pod Žákovou horou je zpracován projektantem, autorizovaným architektem, který splňuje požadavky stavebního zákona i zákona č. 360/1992 Sb., o výkonu povolání autorizovaných architektů a výkonu povolání autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě, v platném znění.
- Pořizovatelem Územního plánu Fryšava pod Žákovou horou je Městský úřad Nové Město na Moravě, odbor stavební a životního prostředí.
- Zadání bylo zpracováno v souladu s přílohou č. 6 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti. Tím byl zajištěn soulad i s § 11 vyhlášky téže vyhlášky.
- Návrh zadání územního plánu byl projednán v souladu s § 47 zákona č. 183/2006 a byl schválen Zastupitelstvem obce Fryšava pod Žákovou horou.
- Návrh územního plánu je zpracován v souladu se schváleným zadáním (podrobně viz níže kapitola C.9).
- Obsah územního plánu splňuje požadavky uvedené v § 43 zákona č. 183/2006 a příloze č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., v platném znění.
- Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití odpovídá požadavkům § 4 až § 19 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, v platném znění, i obecným požadavkům uvedeným v § 3 téže vyhlášky.

C.2.5 Vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, případě s výsledkem řešení rozporů

Návrh zadání Územního plánu Fryšava pod Žákovou horou byl projednán s dotčenými orgány chránícími zájmy podle zvláštních právních předpisů, jejich stanoviska byla zapracována do zadání územního plánu a na základě schváleného zadání byl pořízen návrh územního plánu.

Návrh územního plánu je zpracován v souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů.

Rozpory ve smyslu § 4 odst. 8 stavebního zákona a ust. § 136 odst. 6 správního řádu nebyly řešeny.

C.2.5.1 Vyhodnocení stanovisek dotčených orgánů k Návrhu Územního plánu Fryšava pod Žákovou horou – společné jednání

Dotčený orgán	Připomínka	Vypořádání připomínky
Krajská hygienická stanice Kraje Vysočina se sídlem v Jihlavě č.j.: KHSV/11140/2021/ZR/HOK/Roh ze dne 9. 7. 2021	KHS Kraje Vysočina s návrhem souhlasí.	Vzato na vědomí.
Hasičský záchranný sbor Kraje Vysočina, územní odbor Žďár nad Sázavou č.j.: HSJI-2136-2/ZR-2021 ze dne 31. 5. 2021	HZS Kraje Vysočina vydává souhlasné stanovisko.	Vzato na vědomí.

<p>Ministerstvo obrany, Sekce nakládání s majetkem Ministerstva obrany, odbor ochrany územních zájmů a státního odborného dorozu, Sp. zn.: 112975/2021-1150-OÚZ-BR ze dne 31. 5. 2021</p>	<p>MO žádá o zapracování limitů a zájmů MO do návrhu územně plánovací dokumentace:</p> <ul style="list-style-type: none"> - vymezené území Ministerstva obrany OP RLP – Ochrané pásmo radiolokačního zařízení. - vymezené území Ministerstva obrany – LK TSA, LK TRA – Vzdušný prostor pro létání v malých a přízemních výškách. - vymezené území Ministerstva obrany – Koridor RR směrů – zájmové území pro nadzemní stavby. - Na celém správním území je zájem Ministerstva obrany posuzován z hlediska povolování vyjmenovaných druhů staveb podle ust. § 175 zákona č. 183/2006 Sb. (dle ÚAP jev 119). 	<p>Limity a zájmy MO budou zapracovány do grafické (koordinální výkres) i textové části (kapitola C.12 Zájmy obrany státu) návrhu Územního plánu Fryšava pod Žákovou horou.</p> <p>Text kapitoly „C.12 Zájmy obrany státu“ bude doplněn o citaci podmínek, vztahujících se k jednotlivým limitům.</p> <p>Koordinální výkres bude doplněn o poznámky: „<i>Celé správní území obce je situováno v ochranném pásmu radiolokačního zařízení MO</i>“, „<i>Celé správní území obce je situováno ve vzdušném prostoru pro létání v malých a přízemních výškách MO</i>“, „<i>Celé správní území je zájmovým územím MO z hlediska povolování vyjmenovaných druhů staveb</i>“.</p> <p>Výkres bude doplněn o zářez koridoru RR směrů – zájmové území pro nadzemní stavby.</p> <p>Vyhodnocení zpracovatele: Bylo doplněno dle požadavku.</p>
<p>Obvodní báňský úřad pro území krajů Libereckého a Vysočina č.j.: SBS 19595/2022 ze dne 21. 5. 2021</p>	<p>OBÚ pro území krajů Libereckého a Vysočina vydává souhlasné stanovisko k návrhu Územního plánu Fryšava pod Žákovou horou dle § 50 stavebního zákona.</p>	<p>Vzato na vědomí.</p>
<p>Ministerstvo průmyslu a obchodu zn.: MPO 469375/2021 ze dne 25. 5. 2021</p>	<p>S návrhem Územního plánu Fryšava pod Žákovou horou souhlasí.</p>	<p>Vzato na vědomí.</p>
<p>Krajský úřad Kraje Vysočina, OŽPZ (lesy) č.j.:KUJI 56569/2021; OŽPZ 1130/2021 Vo-2 ze dne 30. 6. 2021</p> <p>Krajský úřad Kraje Vysočina, OŽPZ (ZPF) č.j.: KUJI 54258/2020 OZPZ 1289/2019 ze dne 2. 7. 2021</p>	<p>Krajský úřad Kraje Vysočina, odbor životního prostředí a zemědělství, jako věcně a místně příslušný orgán státní správy lesů, vydává následující stanovisko:</p> <ul style="list-style-type: none"> - souhlasí s vymezením plochy CNU-D (koridor dopravní infrastruktury pro cyklostezku). - souhlasí s vymezením plochy CNU-T (koridor technické infrastruktury pro vybudování protierozních a protipovodňových opatření – kaskáda menších poldrů). <p>Krajský úřad Kraje Vysočina, odbor životního prostředí a zemědělství, jako příslušný orgán ochrany zemědělského půdního fondu dle § 17a písmene a) zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu ve znění pozdějších</p>	<p>Vzato na vědomí.</p> <p>Krajský úřad upozorňuje, že bližší podmínky týkající se předmětné stavby stanoví příslušný orgán státní správy lesů (MěÚ Nové Město na Moravě, odbor stavební a životního prostředí) v následujících stavebních řízeních. Současně bude s orgánem státní správy lesů projednána definitivní trasa cyklostezky.</p> <p>Vzato na vědomí.</p> <p>Krajský úřad upozorňuje, že bližší podmínky týkající se předmětné stavby stanoví příslušný orgán státní správy lesů (MěÚ Nové Město na Moravě, odbor stavební a životního prostředí) v následujících stavebních řízeních.</p>

	<p>předpisů, neuděluje kladné stanovisko k návrhu Územního plánu Fryšava pod Žákovou horou. Z hlediska dotčení vysoce chráněných půd nesouhlasí se zařazením ploch:</p> <p>Z6 – plochy bydlení venkovské (BV) – 1,9365 ha (na půdách 2. třídy ochrany ZPF).</p> <p>Z7 - plochy bydlení venkovské (BV) – 1,2295 ha (na půdách 2. třídy ochrany ZPF, částečně 1. třídě ochrany ZPF).</p> <p>Z27 – plochy vybraných veřejných prostranství s převahou zpevněných ploch (PP), navazující na zastavitelné plochy Z6 a Z7.</p> <p>S ohledem na změnu zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu ve znění pozdějších předpisů, je nutné</p>	<p>Po jednání s dotčeným orgánem bylo připuštěno vymezení zastavitelné plochy, ale za splnění stanovených podmínek (úprava vymezení plochy Z6 v jižní části, stanovení etapizace výstavby v závislosti na využití zastavitelné plochy Z4 (70 %), v rámci vyhotovení územní studie prověřit a v případě potřeby . navrhnout etapizaci výstavby v závislosti na zastavěném území obce Fryšava pod Žákovou horou. U parcelace pozemků respektovat situování v centrální, krajinářsky nejhodnotnější části území CHKO Žďárské vrchy. Z důvodu přehodnocení vymezení zastavitelných ploch Z6, Z7 a dále Z2 došlo k úpravě zastavitelné plochy Z1. Na základě splnění uvedených podmínek bude v přehodnoceném stanovisku orgánu ZPF udělen souhlas k této ploše.</p> <p>Vyhodnocení zpracovatele: Bylo doplněno dle požadavku.</p> <p>Po jednání s dotčeným orgánem bylo připuštěno vymezení zastavitelné plochy, ale za splnění stanovených podmínek (stanovení etapizace výstavby v závislosti na využití zastavitelné plochy Z4 (70 %) a v rámci vyhotovení územní studie prověřit a v případě potřeby navrhnout etapizaci výstavby v závislosti na zastavěném území obce Fryšava pod Žákovou horou. U parcelace pozemků respektovat situování v centrální, krajinářsky nejhodnotnější části území CHKO Žďárské vrchy . Z důvodu přehodnocení vymezení zastavitelných ploch Z6, Z7 a dále Z2 došlo k úpravě zastavitelné plochy Z1. Na základě splnění uvedených podmínek bude v přehodnoceném stanovisku orgánu ZPF udělen souhlas k těmto plochám.</p> <p>Vyhodnocení zpracovatele: Bylo doplněno dle požadavku.</p> <p>Vzato na vědomí. Do návrhu ÚP Fryšava pod Žákovou horou, do kapitoly „A.6.5 Obecné podmínky pro využití ploch s</p>
--	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

	<p>doplnit do podmínek využití pro nezastavěné plochy a plochy změn v krajině podmínku, že podmíněně přípustné stavby související a odpovídající svým charakterem hlavnímu využití ploch například – Vodní plochy a toky (W), Zeleň sídelní (ZS), Zeleň přírodního charakteru (ZP), Plochy zemědělské (AZ), Louky a pastviny (AL), Plochy přírodní (NP), Plochy smíšené nezastavěného území (MN) nebudou umístovány na zemědělské půdě v I. a II. třídě ochrany (to lze jen v případě převažujícího veřejného zájmu nad zájmem ochrany ZPF). Tato podmínka je požadována uvést i do Obecných podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, kapitola A.6.5.</p>	<p>rozdílným způsobem využití⁶ bude doplněna požadovaná podmínka. Současně bude tato úprava zapracována i do podmínek využití pro nezastavěné plochy a plochy změn v krajině (kapitola A.6.4).</p> <p>Vyhodnocení zpracovatele: Bylo doplněno dle požadavku.</p>
<p>Krajský úřad Kraje Vysočina, OŽPZ č.j.:KUJI 56597/2021; OŽPZ 1130/2021 Vo-3 ze dne 30. 6. 2021</p>	<p>Krajský úřad Kraje Vysočina, odbor životního prostředí a zemědělství, jako orgán příslušný podle § 107 zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů, uvádí, že vyjadřovat se k návrhu je kompetentní příslušný obecní úřad obce s rozšířenou působností, tj. MěÚ Nové Město na Moravě, odbor stavební a životního prostředí.</p>	<p>Vzato na vědomí.</p>
<p>Městský úřad Nové Město na Moravě, odbor stavební a životního prostředí (památková péče) č.j.: 18603/2021 ze dne 1. 7. 2021</p>	<p>Městský úřad Nové Město na Moravě, odbor stavební a životního prostředí, jako místně a věcně příslušný orgán státní památkové péče ve smyslu ust. § 29 odst. 2 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů, vydává následující stanovisko:</p> <p>- nesouhlasí s navrženou plochou k asanaci č. VD17 (přestavbová plocha P17 – plochy dopravní infrastruktury - doprava silniční (DS)), ve které je k asanaci navržená část objektu čp. 10 na pozemku parc. č. st. 37. Úprava na pozemku parc. č. 179 v k.ú. Fryšava pod Žákovou horou a jejím zařazením mezi veřejně prospěšné stavby. Areál venkovského domu čp. 10 s vahadlovou studnou (venkovský dům, pozemek parc. č. 37 a vahadlová studna na pozemku parc. č. 179) je nemovitou kulturní památkou zapsanou v ÚSKP pod rejstříkovým číslem 31277/7-7122.</p>	<p>Z návrhu ÚP bude upraveno (zúženo) vymezení, plochy přestavby P17 (DS) pro odstranění bodových závad na silnici II/353 v zástavbě obce k realizaci alespoň jednostranně situovaného chodníku. Současně bude upraveno vymezení VPS – VD17.</p> <p>Vyhodnocení zpracovatele: Plocha P17 byla zúžena, takže nezasahuje žádné stavby na uvedených pozemcích (stavba nezabírá celou plochu parcely č. st. 37), od vahadlové studny je dodržena vzdálenost minimálně 5 m, VD17 byla vypuštěna z vymezených VPS k asanaci.</p>
<p>Agentura ochrany přírody a krajiny</p>	<p>Agentura ochrany přírody a krajiny</p>	

<p>České republiky, Regionální pracoviště Správa CHKO Žďárské vrchy, č.j.: 02073/ZV/21 ze dne 8. 9. 2021</p>	<p>České republiky, Regionální pracoviště Správa CHKO Žďárské vrchy jako orgán ochrany přírody, příslušný podle ust. § 78 odst. 1 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění, vydává následující stanovisko:</p> <p>- zastavitelné plochy Z6 a Z7 (plochy bydlení – bydlení venkovské (BV)) – požadavek na posouzení obou ploch komplexně územní studií či jiným podkladem tak, aby nová zástavba v relativně velkém urbanistickém celku odpovídala velikostí pozemků (min. 1000 m²), jejich uspořádáním a umístěním jednotlivých staveb urbanistickému charakteru sídla s důrazem na začlenění jeho okrajů do krajinného rámce. Studie stanoví parcelaci území, umístění jednotlivých objektů, jejich orientaci, odstupové vzdálenosti, atd.</p> <p>- zastavitelné plochy Z1 a Z2 (plochy bydlení – bydlení venkovské (BV)) – požadavek na posouzení ploch územní studií či jiným podkladem z důvodu značné pohledové expozice a návaznosti na rozvolněnou zástavbu; nová zástavba bude odpovídat velikostí pozemků (min. 1000 m²), jejich uspořádáním a umístěním jednotlivých staveb urbanistickému charakteru sídla s důrazem na začlenění jeho okrajů do krajinného rámce. Studie stanoví parcelaci území, umístění jednotlivých objektů, jejich orientaci, odstupové vzdálenosti, atd.</p> <p>- zastavitelná plocha Z10 (plochy smíšené obytné venkovské (SV)) - částečně zasahuje do 2. zóny odstupňované</p>	<p>Vzato na vědomí.</p> <p>Pro zastavitelné plochy Z6 a Z7 je již v návrhu ÚP Fryšava pod Žákovou horou stanovena podmínka vyhotovení územní studie pro rozhodování o změnách v území, označená „US2 – Jihovýchod“. Do podmínek bude k podmínce „<i>vymezi parcelaci pozemků</i>“ doplněno (respektovat situování v centrální, krajinařsky nejhodnotnější části území CHKO Žďárské vrchy)</p> <p>Vyhodnocení zpracovatele:</p> <p>Podmínku prostorového uspořádání na dodržení minimálního rozsahu pozemku je v ÚPD možno stanovit v rámci stanovených podmínek pro výstavbu. Jedná se však o podrobnost, která svojí povahou náleží spíše regulačnímu plánu, proto byl tento požadavek doplněn k prověření do podmínek pro pořízení územní studie US2 – Jihovýchod, jejíž součástí jsou i předmětné plochy.</p> <p>Pro zastavitelné plochy Z1 a Z2 bude stanovena podmínka pro rozhodování o změnách v území - vyhotovení územních studií US4 – Jihozápad (pro zastavitelnou plochu Z2) a US5 (pro zastavitelnou plochu Z1) včetně stanovení podmínek pro pořízení územních studií (prostorové uspořádání ploch, parcelaci pozemků bude respektovat situování v centrální, krajinařsky nejhodnotnější části území CHKO Žďárské vrchy (z důvodu pohledové expozice a návaznosti na rozvolněnou zástavbu), dopravní napojení pozemků, napojení na technickou infrastrukturu, charakter zástavby, veřejná prostranství) a lhůty pro vyhotovení a vložení do evidence územně plánovací činnosti.</p> <p>Vyhodnocení zpracovatele: Bylo doplněno dle požadavku.</p> <p>Požadované vymezení plochy bude upraveno tak, aby nezasahovalo do 2. zóny odstupňované ochrany přírody CHKO Žďárské vrchy. Zbylá</p>
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

	<p>ochrany přírody CHKO Žďárské vrchy a do přírodního charakteru nivy řeky Fryšávky. Požadavek na zmenšení plochy tak, aby nezasahovala do 2. zóny CHKO.</p> <p>- zastavitelná plocha Z8 (plochy rekreace – rekreace hromadná - rekreační areály (RH)). Plochu lze akceptovat pouze za podmínky, že v ní nebudou realizovány žádné další stavby z důvodu zásahu do území 2. zóny odstupňované ochrany přírody CHKO Žďárské vrchy a z důvodu situování na okraji území sídla s rozvolněným charakterem zástavby.</p>	<p>část plochy bude zařazena do plochy s rozdílným způsobem využití Plochy zeleně – Zeleň přírodního charakteru (ZP).</p> <p>Vyhodnocení zpracovatele: Bylo upraveno dle požadavku.</p> <p>Pro zastavitelnou plochu Z8 bude v podkapitole „A.3.2.2.1 Rekreace hromadná – rekreační areály (RH)“ doplněna podmínka pro výstavbu, která bude znít „dodržet koeficient zeleně 0,5“. V rámci vymezené plochy nebude možné umístit nové stavby, neboť stávající zastavěnost plochy Z8 je 50%.</p> <p>Vyhodnocení zpracovatele: Pro plochu byla nově výslovně specifikována již stanovená podmínka dodržení koeficientu zeleně v minimálním rozsahu 0,5, takže nebude možné umístit další stavby v rámci vymezené plochy Z8.</p>
--	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Dotčený orgán	Stanovisko	Vypořádání stanoviska
<p>Krajský úřad Kraje Vysočina, OŽPZ (ZPF) č.j.: KUJI 1817/2023 OZP 76/2018 ze dne 5. 1. 2023 (přehodnocení stanoviska č.j.: KUJI 54258/2020 ze dne 2. 7. 2021)</p>	<p>Krajský úřad Kraje Vysočina, odbor životního prostředí a zemědělství, jako příslušný správní orgán ochrany zemědělského půdního fondu dle § 17a písmene a) zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu ve znění pozdějších předpisů, uděluje kladné stanovisko k upravenému návrhu Územního plánu Fryšava pod Žákovou horou.</p>	<p>Vzato na vědomí.</p>
<p>Městský úřad Nové Město na Moravě, odbor stavební a životního prostředí (památková péče) č.j.: MUNMNM/32051/2022 ze dne 2. 1. 2023 (přehodnocení stanoviska č.j.: MUNMNM/18603/2021 ze dne 1. 7. 2021)</p>	<p>Městský úřad Nové Město na Moravě, odbor stavební a životního prostředí, jako místně a věcně příslušný orgán státní památkové péče ve smyslu ust. § 29 odst. 2 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů, vydává souhlasné stanovisko k upravenému návrhu Územního plánu Fryšava pod Žákovou horou.</p>	<p>Vzato na vědomí.</p>

C.2.5.2 Vyhodnocení stanovisek dotčených orgánů k návrhu Územního plánu Fryšava pod Žákovou horou – veřejné projednání

Dotčený orgán	Stanovisko	Vypořádání stanoviska
<p>Hasičský záchranný sbor Kraje Vysočina, územní odbor Žďár nad Sázavou č.j.: HSJI-376-2/ZR-2023 ze dne 8. 2. 2023</p>	<p>HZS Kraje Vysočina vydává souhlasné stanovisko.</p>	<p>Vzato na vědomí.</p>

<p>Obvodní báňský úřad pro území krajů Libereckého a Vysočina č.j.: SBS 04275/2021 ze dne 1. 2. 2023</p>	<p>OBÚ pro území krajů Libereckého a Vysočina vydává souhlasné stanovisko k návrhu Územního plánu Fryšava pod Žákovou horou dle § 52 stavebního zákona.</p>	<p>Vzato na vědomí.</p>
<p>Ministerstvo vnitra ČR zn.: MV-22913-4/OSM-2023 ze dne 7. 3. 2023</p>	<p>S návrhem Územního plánu Fryšava pod Žákovou horou souhlasí, v lokalitě se nenachází území vymezené ministerstvem vnitra ČR.</p>	<p>Vzato na vědomí.</p>
<p>Krajský úřad Kraje Vysočina, OŽPZ (lesy) č.j.:KUJI 27363/2023 ze dne 9. 3. 2023</p>	<p>Krajský úřad Kraje Vysočina, odbor životního prostředí a zemědělství, jako věcně a místně příslušný orgán státní správy lesů, podle § 29 odstavce 1 zákona č. 129/2000 Sb., o krajích (krajské zřízení), ve znění pozdějších předpisů, § 11 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, § 48a odst. 2 písm. a) zákona č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů (lesní zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „lesní zákon“) vydává k veřejnému projednání návrhu Územního plánu Fryšava pod Žákovou horou následující stanovisko: - souhlasí s vymezením plochy Z43 (RH – rekreace hromadná – rekreační areály). Na této ploše jsou již od 70. let minulého století umístěny stavby - sociální zařízení, sklad pro kemp Medlov. Předpokládaný rozsah dotčení pozemků určených k plnění funkcí lesa je 0,20 ha. Záměrem bude dotčen pozemek určený k plnění funkcí lesa p. č. 361/3 k. ú. Fryšava pod Žákovou horou. Vymezením a odsouhlasením předmětné plochy a jejím zařazením do navrhovaného způsobu využití bude možné realizovat odnětí (odnětí bude zpoplatněno) části předmětného lesního pozemku plnění funkcí lesa. Tím dojde k narovnání evidenčního stavu podle skutečného (reálného) využívání daných pozemků. Krajský úřad souhlasí s vymezením této plochy za splnění následující podmínky: Na této ploše nebude realizována stavba nových rekreačních objektů.</p>	<p>V dokumentaci pro veřejné projednání je v rámci podmínek pro výstavbu pro zastavitelnou plochu Z43 s navrženým způsobem využití Plochy rekreace hromadné – rekreační areály (RH) stanoveno, že na ploše je možná pouze údržba a obnova technického a hygienického zázemí tábořiště. Tzn. dle této podmínky není možné po nabytí účinnosti územně plánovací dokumentace připustit umístění nových staveb pro rekreaci individuální. Dle požadované podmínky dotčeného orgánu státní správy lesů bude k této zastavitelné ploše Z43 doplněna podmínka „na ploše není přípustná nová zástavba objektů pro potřeby rekreace“.</p>

Krajský úřad Kraje Vysočina, OŽPZ č.j.:KUJI 27382/2023; OŽPZ 530/2023 Vo-3 ze dne 9. 3. 2023	Krajský úřad Kraje Vysočina, odbor životního prostředí a zemědělství, jako orgán příslušný podle § 107 zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů, uvádí, že vyjadřovat se k návrhu je kompetentní příslušný obecní úřad obce s rozšířenou působností, tj. MěÚ Nové Město na Moravě, odbor stavební a životního prostředí.	Vzato na vědomí.
Krajský úřad Kraje Vysočina, OŽPZ (ZPF) č.j.: KUJI 28111/2023 OZPZ 76/2013 ze dne 13. 3. 2023	Krajský úřad Kraje Vysočina, odbor životního prostředí a zemědělství, jako příslušný správní orgán dle § 29 odst. 1 zákona č. 129/2000 Sb., o krajích ve znění pozdějších předpisů a podle § 17a písmene a) zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF ve znění pozdějších předpisů (dále též „zákon o ochraně ZPF“) k Návrhu ÚP Fryšava pod Žákovou horu k veřejnému projednání z hlediska zákonem chráněných zájmů dle § 5 odst. 2 zákona o ochraně ZPF uděluje kladné stanovisko.	Vzato na vědomí.

C.2.5.3 Vyhodnocení připomínek oprávněných investorů a servisních organizací k Návrhu Územního plánu Fryšava pod Žákovou horou – společné jednání

Oprávněný investor	Připomínka	Vypořádání připomínky
Povodí Moravy, s. p., PM-22928/2021/5203/Cet ze dne 2. 7. 2021.	<p>Povodí Moravy jako správce povodí a správce vodních toků na základě ust. § 54 odst. 4 zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon) ve znění pozdějších předpisů a z hlediska zájmů daných platným Národním plánem povodí Dunaje a Plánem dílčího povodí Dyje a z hlediska dalších zájmů chráněných vodním zákonem s návrhem ÚP Fryšava pod Žákovou horou souhlasí. V návrhu ÚP Fryšava pod Žákovou horu požaduje zohlednit tyto připomínky:</p> <ul style="list-style-type: none"> - v územním plánu je nutné respektovat stanovené záplavové území vodního toku Fryšávka, v aktivní zóně bude postupováno dle ust. § 67 zákona č. 254/2001 Sb. o vodách a o změně některých zákonů, v platném znění (dále jen „vodní zákon“). Do záplavového území nebudou umístěny zastavitelné plochy s nadzemními objekty nebo stavbami. Podmínka se týká ploch Z10, Z29, K38. 	<p>Vzato na vědomí.</p> <p>U zastavitelné plochy Z10 (SV) je v rámci urbanistické koncepce v podkapitole „A.3.2.4.1 Plochy smíšené obytné venkovské (SV)“ uvedeno, že „Podmínkou využití plochy je situování zástavby mimo záplavové území Q100 Fryšávky.“ Do tabulky ploch změn bude u plochy Z10 doplněna podmínka pro výstavbu „zástavba bude situována mimo záplavové území Q100 Fryšávky“.</p>

	<p>Na vymezené ploše P33 (plochy veřejných prostranství – vybraná veřejná prostranství s převahou zeleně (PZ)) musí být respektován manipulační prostor 6 m od břehové hrany vodního toku IDVT 10440435.</p> <p>Správcům vodních toků nesmí být znemožněn přístup k vodním tokům pro možnost výkonu práv a povinností souvisejících s jejich správou, tato možnost by měla být zakotvena v regulativech využití ploch a to např. u ploch zeleně, biokoridorů atp. Umístění prvků ÚSES požadujeme ošetřit tak, aby</p>	<p>Vyhodnocení zpracovatele: Bylo doplněno dle požadavku.</p> <p>Zastavitelná plocha Z29 (PP) je navržena pro realizaci pěší turistické cesty s ozeleněním, která vymezí zástavbu obce vůči krajině v nivě toku Fryšávky. Do podkapitoly „A.3.2.7.1 Vybraná veřejná prostranství s převahou zpevněných ploch (PP případně bez kódu)“, do tabulky plochy změn bude k ploše Z29 do Podmínek pro výstavbu doplněna podmínka „přípustné stavby (s výjimkou staveb dopravní a technické infrastruktury) budou situovány mimo záplavové území Q100 Fryšávky“</p> <p>Vyhodnocení zpracovatele: Podmínku, v požadované podobě nemá ÚPD kompetenci stanovovat, rozhodování o umístění staveb a opatření přísluší až následnému řízení dle stavebního zákona. Pozemní komunikace je totiž rovněž nadzemní stavbou. Bylo doplněno dle vyhodnocení pořizovatele (s výjimkou staveb dopravní a technické infrastruktury).</p> <p>U původní plochy změn v krajině K38 (ZS), nyní Z38 (ZS), v podkapitole A.3.3.1.1 Zeleň sídelní (ZS)“, bude v tabulce plochy změn do Podmínek pro výstavbu doplněna podmínka „přípustné budou situovány mimo záplavové území Q100 Fryšávky“</p> <p>Vyhodnocení zpracovatele: Bylo doplněno dle požadavku.</p> <p>Vzato na vědomí.</p> <p>Trasa bezejmenného vodního toku IDVT 10440435 kopíruje hranici mezi pozemky KN parc. č. 381/8 a 106/2 (včetně 106/13). Plocha je navržena k revitalizaci veřejné zeleně u fotbalového hřiště ve veřejném zájmu obce. V rámci stanovených podmínek pro využití plochy (PZ) je v návrhu ÚP Fryšava pod Žákovou horou uvedeno jako nepřípustné využití takové, které by zabraňovalo veřejnému užívání plochy.</p> <p>Vzato na vědomí.</p>
--	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

	<p>neznemožňovaly nebo administrativně nekomplikovaly správci vodního toku příjezd k vodnímu toku za účelem údržby.</p> <p>V plochách rekreace – rekreace individuální (RI) nebudou umístovány stavby pro trvalé bydlení, které by vyžadovaly napojení na technickou infrastrukturu (zásobování vodou a likvidaci odpadních vod). V opačném případě je nutno plochu řádně odkanalizovat napojením na veřejnou splaškovou kanalizaci obce.</p> <p>U nových zastavitelných ploch je požadováno odkanalizování oddílným systémem se zakončením na veřejné ČOV. V případě individuální likvidace odpadních vod upřednostňujeme odvádění přečištěných vod do vod povrchových nebo podzemních, případně odvážení odpadních vod ke společnému čištění na veřejné ČOV.</p> <p>U podzemních vodních zdrojů, využívaných k hromadnému zásobování obyvatel pitnou vodou, je nutno stanovit a respektovat příslušná ochranná pásma dle vodního zákona.</p> <p>Do územního plánu budou doplněny názvy vodních toků, IDVT a jejich správci.</p> <p>Respektovat vydané listy opatření platných plánů dílčího povodí Dyje DYJ203107 „Odstranění komunálního znečištění v povodí VN Vír“,</p>	<p>V podmínkách pro využití ploch rekreace – rekreace individuální (RI) stanovených v návrhu ÚP Fryšava pod Žákovou horou bude do nepřípustného využití doplněno „bydlení“.</p> <p>Vyhodnocení zpracovatele: Bylo doplněno dle požadavku.</p> <p>Vzato na vědomí.</p> <p>Vzato na vědomí.</p> <p>Na území obce Fryšava pod Žákovou horou je stanoveno ochranné pásmo I. stupně vodního zdroje pro hotel Medlov z roku 2016. Zdrojem podzemních vod jsou 4 kopané studny S1 –S2. Stanovené ochranné pásmo je oploceno. Další ochranná pásma nejsou na území obce Fryšava pod Žákovou horou vymezena. Územní plán není nástrojem pro stanovování ochranných pásem podzemních vodních zdrojů. V koordinačním výkresu je ochranné pásmo zakresleno. Odůvodnění návrhu ÚP bude doplněno a to v podkapitole „C.6.3.4.2 Zásobování vodou“ o text „Zdrojem pitné vody pro hotel Medlov jsou 4 kopané studny S1 – S2. Pro tyto studny je stanoveno ochranné pásmo podzemního zdroje.“</p> <p>Vyhodnocení zpracovatele: Bylo doplněno dle požadavku.</p> <p>Vzato na vědomí.</p> <p>Požadavek bude doplněn do odůvodnění návrhu ÚP, kapitoly „C.6.3.4.1 Vodní toky a plochy“.</p> <p>Vyhodnocení zpracovatele: Bylo doplněno dle požadavku.</p> <p>Vzato na vědomí. Respektováno.</p>
--	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

	DYJ203109 „Omezení obsahu fosforu ve vybraných útvarech povrchových vod v povodí vodárenských nádrží“ a DYJ204001 „Omezení obsahu fosforu ve vybraných útvarech povrchových vod v povodí koupacích vod“.	
--	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--

Pořizovatel přezkoumal dle požadavku § 53 odst. 4 stavebního zákona, zda je Územní plán Fryšava pod Žákovou horou v souladu s:

- Politikou územního rozvoje České republiky, ve znění Politika územního rozvoje České republiky, ve znění aktualizací č. 1 – 9;
- Zásadami územního rozvoje Kraje Vysočina, ve znění územního rozvoje Kraje Vysočina, ve znění Aktualizací č. 1 – 9 a rozsudku Krajského soudu v Brně č. j.: 64 A 1/2017 – 118 z 13. 4. 2017 (dále jen „ZÚR KrV“),
- s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území;
- s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů
- s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popř. s výsledkem řešení rozporů.

Na základě zdůvodnění uvedeného v kapitolách odůvodnění Územního plánu Fryšava pod Žákovou horou

- „C.2.1 Vyhodnocení souladu s Politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem“
- „C.2.2 Vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území“
- „C.2.4 Vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů“
- „C.2.5 Vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, případě s výsledkem řešení rozporů“

dospěl pořizovatel k závěru, že návrh Územního plánu Fryšava pod Žákovou horou je v souladu se všemi výše uvedenými požadavky.

C.2.5.4 Stanovisko krajského úřadu podle § 52odst. 3 stavebního zákona

Krajský úřad Kraje Vysočina, odbor územního plánování a stavebního řádu, č.j.: KUJI 28600/2023, OUP 226/2019-7 ze dne 14. 3. 2023.

Krajský úřad Kraje Vysočina, odbor územního plánování a stavebního řádu jako nadřízený správní orgán na úseku územního plánování dle ust. § 52 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen stavební zákon) je zmocněn uplatnit stanovisko k částem řešení návrhu Územního plánu Fryšava pod Žákovou horou (dále též „návrh ÚP“), které byly od společného jednání změněny. Krajský úřad Kraje Vysočina, odbor územního plánování a stavebního řádu souhlasí s upraveným návrhem ÚP z hlediska zajištění koordinace využívání území s ohledem na širší územní vztahy, soulad s politikou územního rozvoje a soulad s územně plánovací dokumentací vydanou krajem.

Krajský úřad posoudil upravený návrh ÚP a konstatuje, že části řešení, které byly od společného jednání upraveny, neovlivní negativně koordinaci využití území s ohledem na širší vztahy v území, soulad s Politikou územního rozvoje České republiky a rovněž soulad se Zásadami územního rozvoje Kraje Vysočina. Krajský úřad **upozorňuje, že územní plán je třeba uvést do souladu s**

novelizovanou vyhláškou č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů, a vyhláškou č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů. Těmito vyhláškami byly zavedeny podrobnosti jednotného standardu územně plánovací dokumentace.

Vypořádání pořizovatelem: návrh Územního plánu Fryšava pod Žákovou horou bude uveden do souladu s novelizovanými vyhláškami č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů a č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů.

C.2.5.5 Stanovisko Krajského úřadu podle § 50 odst. 7 stavebního zákona

Krajský úřad Kraje Vysočina, odbor územního plánování a stavebního řádu, jako nadřízený správní orgán na úseku územního plánování, souhlasí s návrhem Územního plánu Fryšava pod Žákovou horou z hlediska zajištění koordinace využívání území s ohledem na širší územní vztahy, soulad s politikou územního rozvoje a soulad s územně plánovací dokumentací vydanou krajem.

Z hlediska koordinace využívání území s ohledem na širší územní vztahy pouze uvádí, že v případě navrhované cyklostezky ve směru na obec Kadov není zajištěna návaznost, přičemž návrhu ÚP předpokládá doplnění záměru cyklostezky do ÚP Kadov.

Nad rámec stanoviska krajský úřad upozorňuje, že:

- v návrhu ÚP je vzájemný rozpor mezi grafickou a textovou částí, kdy např. koridor pro vedení cyklostezky řešený jako veřejně prospěšná stavba je v textové části označen jako VD, ale ve výkresu VPS jako VD1. Obdobně je to i v případě koridoru technické infrastruktury pro situování hrází a zdrží na toku Fryšávky označeného jako VT, resp. VT1.

Vypořádání: v návrhu ÚP Fryšava pod Žákovou horou bylo upraveno.

- v návrhu ÚP je uvedeno: „Pokud nebude možno z technických či jiných důvodů vymezený koridor technické infrastruktury využít, je možné technickou infrastrukturu umístit i mimo vymezené koridory v souladu s podmínkami ploch“. V tomto případě krajský úřad upozorňuje, že pokud je v ÚPD vymezen koridor pro umístění dopravní či technické infrastruktury, pak v rámci tohoto koridoru musí být předmětný záměr realizován.

Vypořádání: z návrhu ÚP Fryšava pod Žákovou horou, z kapitoly „A.6.5 Obecné podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití“ byla tato podmínka vypuštěna.

Krajský úřad doporučuje důsledně prověřit výčet pozemků, pro které lze uplatnit předkupní právo. Návrh ÚP předpokládá uplatnění předkupního práva ve prospěch obce Fryšava pod Žákovou horou na pozemky ve vlastnictví obce.

Vypořádání: z návrhu ÚP Fryšava pod Žákovou horou, z podkapitoly „A.8.1.1 Veřejně prospěšné stavby a veřejná prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo“ byly vypuštěny pozemky ve vlastnictví obce Fryšava pod Žákovou horou (např. pozemek parc. č. 741, 650/10, 650/13, atd.)

Krajský úřad upozorňuje na nutnost respektování ust. § 7 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb., upravující povinnost vymezení ploch veřejných prostranství ve vztahu k velikosti navrhovaných ploch bydlení, rekreace, občanského vybavení a smíšených obytných. Za splnění povinnosti vymezení příslušných ploch veřejného prostranství se přitom nepovažuje jejich prověření a vymezení územní studií.

Vypořádání: v návrhu ÚP Fryšava pod Žákovou horou, v zastavitelných plochách Z6 a Z7 pro bydlení venkovské (BV), bylo vymezeno veřejné prostranství o minimální velikosti 1 000 m² a to prostřednictvím veřejného prostranství s převahou zeleně (PZ), označené jako Z52.

C.3 ZPRÁVA O VYHODNOCENÍ VLIVŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ, OBSAHUJÍCÍ ZÁKLADNÍ INFORMACE O VÝSLEDCÍCH TOHOTO VYHODNOCENÍ VČETNĚ VÝSLEDKŮ VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ

Dle schváleného zadání se nepředpokládá nutnost zpracovat „Vyhodnocení vlivu územního plánu na udržitelný rozvoj území“, protože:

- území obce není a nebude zatěžováno lidskou činností nad míru únosného zatížení, ať již jednotlivě nebo kumulativně,
- na území obce není uvažováno umístování staveb a zařízení, které podléhají posouzení dle přílohy č.1 zákona č. 100/2001 Sb. v platném znění,
- na území obce se nenachází evropsky významná lokalita soustavy Natura 2000 ani ptačí oblast
- řešení územního plánu bude vycházet ze zásady ochrany krajinného rázu a z ochranných podmínek, vztažených k jednotlivým pozitivním znakům krajinného rázu

Jak ochranu životního prostředí, tak ochranu veřejného zdraví lze zajistit standardními postupy dle zvláštních právních předpisů.

Požadavky na územní rozvoj obce a urbanistickou koncepci dle zadání jsou navrženy v takovém rozsahu, že nevyvolají rozsáhlé změny v území, které by bylo nutno posuzovat z hlediska vlivu na udržitelný rozvoj.

C.4 STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU PODLE § 50 ODS. 5 STAVEBNÍHO ZÁKONA (STANOVISKO SEA)

Vyhodnocení nebylo požadováno.

C.5 SDĚLENÍ, JAK BYLO STANOVISKO PODLE § 50 ODS. 5 STAVEBNÍHO ZÁKONA ZOHLEDNĚNO, S UVEDENÍM ZÁVAŽNÝCH DŮVODŮ, POKUD NĚKTERÉ POŽADAVKY NEBO PODMÍNKY ZOHLEDNĚNY NEBYLY

Vyhodnocení nebylo požadováno.

C.6 KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ A VARIANT

C.6.1 Širší vztahy

Obec Fryšava pod Žákovou horou leží v severní části okresu Žďár nad Sázavou, severovýchodně od okresního města a severně od obce s rozšířenou působností Nové Město na Moravě, prochází jí silnice II. třídy č. 353 a protéká jí říčka Fryšávka. Působivá charakteristická krajina Českomoravské vrchoviny, do které je Fryšava zasazena spolu s vodními toky a v neposlední řadě velkým Medlovským rybníkem, znamenají pro obec záruku prostředí vhodného jak pro bydlení, tak pro rekreační využití (ať jde o rekreaci individuální formou chataření, chalupaření nebo rekreaci tzv. hromadnou – tu zajišťuje hotelový komplex u Medlovského rybníka a penziony v obci).

Dopravní osu území tvoří stabilizovaná silnice II. třídy č.353. Obec má dobrou vazbu jak na okresní město Žďár nad Sázavou, tak na obec s rozšířenou působností Nové Město na Moravě (vzdálené necelých 10 km). S oběma centry je Fryšava spojena silnicemi II. a III. třídy. Železnice územím obce neprochází.

Ze sousedních obcí je nejvýraznější vazba na Tři Studně na jihozápadě a Kadov na východě. Dále obec sousedí s obcemi Cikháj, Herálec, Sněžné a Vlachovice, Nové Město na Moravě. Dostupnost krajského města Jihlava je přes Žďár nad Sázavou, je vzdáleno cca 45 km.

Řešené území je vymezeno hranicí správního území obce, která je shodná s hranicí katastrálního území Fryšava pod Žákovou horou (k. ú. 595578). Katastrální území obce zaujímá rozlohu cca 1253,60 ha.

C.6.2 Urbanistická koncepce

C.6.2.1 Současný stav

Fryšava je ves ulicového typu, formovala se kolem průběžné komunikace, která esovitě, ve vyvýšené poloze, sleduje zhruba tok říčky Fryšávky. Nachází se zde dosti různorodá zástavba, tvořená roubenými chalupami a zděnými usedlostmi z 19. století, dále převážně izolovanými novostavbami rodinných domů, objekty občanské vybavenosti i objekty rekreačními. Dominantní pozice kostela je důležitým kompozičním prvkem.

Vzhledem ke krajině, která obec obklopuje, se historicky jedná o obec zemědělskou. Primární zemědělská produkce – chov skotu, byla doplněna o malá jatka a další činnosti. Tomu odpovídá charakter zástavby obce, zejména řada zemědělských usedlostí. Byly zde i stavby větších statků, částečně jsou zasanovány.

Centrum obce

Nejfrekventovanějším místem je okolí silnice II. třídy, kde se nachází základní občanská vybavenost. Obec nemá jednoznačné centrum, nejvýznamnější částí je okolí kostela, na kostel navazuje hřbitov. V sousedství kostela je objekt s obchodem a hasičskou zbrojnicí, naproti přes silnici se nachází základní a mateřská škola a nedaleko zastávka autobusové dopravy.

Zástavba navazující na centrum obce

Ve středu obce je restaurace s ubytováním pro turisty a několik dalších penzionů, východněji se nachází kulturní dům s obecním úřadem (dříve nákupní středisko). Zástavba ve východní části obce mezi silnicí II. třídy a Fryšávkou je obsluhovaná úzkými uličkami, nachází se zde několik památkově hodnotných staveb - historických stavení se zachovanými historickými prvky, velké procento tvoří chalupy. Urbanisticky hodnotný je zachovaný rostlý půdorys zástavby a její venkovský ráz.

Relativně nejmladší je zástavba v jihovýchodní části obce, podél nové ulice východně hřiště pro kopanou. Nová zástavba vesměs vhodně doplňuje zástavbu původní, až na výjimky tvarově i hmotově odpovídá svému okolí.

Dominantou, uplatňující se v dálkových pohledech, je zemědělský areál, částečně ozeleněný.

Rozvoj obce je ze severu limitován nivou říčky Fryšávky.

Stavební rozvoj obce byl dlouhodobě utlumen nevhodně stanovenou etapizací výstavby v platném územním plánu. S ohledem na nereálnou 1. etapu výstavby (majetkoprávní vztahy) nebyla výstavba na dalších plochách, určených pro rozvoj možná – byla podmíněna vyčerpáním těchto ploch.

Rekreační oblast

Je vázána především na vodní plochy – rybník Medlov, nacházející se v nejjižnějším cípu katastru obce. Je zde situován hotel s dependencemi a minigolfem a severně od hráze rybníka je prostorné tábořiště. Tato rekreační oblast má vazbu na sousední Tři Studně s rybníkem Sykovec. Na k.ú. Fryšava pod Žákovou horou je i chatová lokalita u Křížové cesty Tři Studně, přístupná z obce Tři Studně.

Také zástavba v blízkosti rybníků v západní části obce je využívána pro hromadnou rekreaci (penziony).

Obcí procházejí turistické a cykloturistické trasy, v zimním období využívané lyžaři. Napříč zástavbou obce jsou vedeny trasy od Medlova na Devět skal a na Žákovu horu. Ve Fryšavě je podél silnice II/353 vedena cyklotrasa č. 103 od Nového Města na Moravě přes Vlachovice a Tři Studně do obce Kadov (návrh přeložení jižním směrem).

C.6.2.2 Základní koncepce řešení

Navržená koncepce rozvoje obce vychází z potřeby řešit nejen rozvoj obce, ale i problémy ve stávající zástavbě. Nová výstavba pak musí současnou zástavbu a organizaci území respektovat a vhodně na ni navazovat.

Rozvojem bydlení je potřeba podpořit demografický vývoj v obci. Plochy pro výstavbu, navrhované dosud platným územním plánem, nejsou zatím vyčerpány, v zásadě jsou návrhem nového ÚP respektovány. Plošně omezeny jsou tam, kde byly navrženy převážně na ZPF I. třídy ochrany. Charakter stávající zástavby s převahou jednopodlažních a dvoupodlažních domů v zástavbě obce a samostatně stojících rodinných domů na jejím okraji bude zachován.

Dále je třeba rozvíjet zaměstnanost v obci a nabízet plochy pro výrobu a skladování, pro něž je možné využít část areálu bývalého zemědělského družstva nad objektem jatek.

Důležitou funkční oblastí je hromadná rekreace, stabilizovaná v oblasti Medlova.

Hlavními rozvojovými plochami pro výstavbu rodinných domů jsou dvě lokality jižně a jihovýchodně zástavby obce, které lze napojit odbočkami ze stávající silnice II. třídy. Výstavba v lokalitě v jihovýchodní části obce byla již započata ve směru od fotbalového hřiště a další zástavba na tuto část naváže. Výstavba v jižní části obce za kostelem je napojitelná na komunikaci z obce do Medlova. Zároveň je navržena nová obslužná komunikace ke hřbitovu, která by umožnila napojení této lokality ze západu, přičemž by bylo možné upravit okolí kostela a zpevněné plochy pro parkoviště těsně za kostelem nahradit atraktivním veřejným prostranstvím s veřejnou zelení. Další rozvojovou lokalitou pro výstavbu rodinných domů je lokalita na příjezdu do obce od obce Tři Studně, jihozápadně od silnice.

V rekreační oblasti nebude probíhat významný rozvoj, v zástavbě obce je možno pro rekreaci využít stávající objekty chalup. Pro výrobní aktivity nejsou nové plochy navrženy, lze intenzifikovat stávající plochy za areálem jatek (od návrhových, případně rezervních ploch pro výrobu bylo upuštěno, protože dosavadní zastavěné plochy pro výrobu nejsou plně využity).

V obci se nachází plošně významnější veřejné prostranství u objektu restaurace a penzionu Stanice lyžařů Fryšava. Prostor zčásti přebírá funkci návsi a je zde stabilizováno hřiště pro děti a parkoviště u objektu penzionu. Vzhled celého prostoru je diskutabilní, dominují barevné herní prvky hřiště a bylo by vhodné jej nově upravit při zachování venkovského charakteru. Další významný veřejný prostor je u základní školy, slouží i jako hřiště a bohužel zde volně parkují i turisté z penzionů v sousedství – prostor vyžaduje revitalizaci. Nejlépe působí prostor u kulturního domu s obecním úřadem, navazující na údolí Fryšávky. Menší, víceméně veřejný prostor se nachází také u penzionu Fryšava, slouží především jako parkoviště pro penzion a jiné ambice nemá. Uprostřed obce se u silnice nachází památník padlých za svobodu (válečných obětí).

Návrh ÚP respektuje stávající objekty občanského vybavení v obci, jsou postačující i pro navrhovanou zástavbu. Jsou také stabilizovány plochy občanského vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení.

Plochy u fotbalového hřiště je po úpravě trasy silnice II. třídy a jejího doplnění o chodník navrženo vhodně ozelenit (upravit veřejné prostranství – veřejnou zeleň).

Zastavěné území byl vymezeno k datu 14. 1. 2026 dle dostupných podkladů, tj. Katastrální mapa, Metodický pokyn (MMR, ÚÚR, září 2013) a dle místním průzkumem zjištěného současného stavu využití území. Do zastavěného území byly zahrnuty zastavěné stavební pozemky, tj. pozemky zapsané v katastru nemovitostí jako stavební parcely a pozemky s nimi související. Rozestavěné nebo jiné stavby, které nebyly zkolaudovány (a zapsány do katastru nemovitostí jako zastavěná plocha a nádvoří), nelze s ohledem na platnou legislativu do zastavěného území zahrnout a je nutno je zobrazit jako návrh. Na území obce bylo vymezeno více zastavěných území. Hranici jednoho zastavěného území tvoří čára vedená po hranici parcel, ve výjimečných případech ji tvoří spojnice lomových bodů stávajících hranic nebo bodů na těchto hranicích. Do zastavěného území mohou být zahrnuty pozemky v intravilánu, s výjimkou vinic, a pozemků zemědělské půdy určených pro zajišťování speciální zemědělské výroby (zahradnictví) nebo pozemků přiléhajících k hranici intravilánu navrácených do orné půdy nebo do lesních pozemků, a dále pozemky vně intravilánu, a to zastavěné stavební pozemky, stavební proluky, pozemní komunikace nebo jejich části, ze kterých jsou vjezdy na ostatní pozemky zastavěného území, ostatní veřejná prostranství a další pozemky, které jsou obklopeny ostatními pozemky zastavěného území, s výjimkou pozemků vinic a zahradnictví. Přitom zastavěným stavebním pozemkem se ve stavebním zákoně rozumí pozemek evidovaný v katastru nemovitostí jako stavební parcela a další pozemkové parcely zpravidla pod společným oplocením, tvořící souvislý celek s obytnými a hospodářskými budovami. Stavební parcelou se pak rozumí pozemek evidovaný v druhu pozemku zastavěné plochy a nádvoří a pozemkovou parcelou pozemek, který není stavební parcelou.

Územním plánem definované zastavitelné plochy a plochy změn v nezastavěném území neovlivní podstatným způsobem obraz obce v krajině.

Celá obec se nachází v území Chráněné krajinné oblasti Žďárské vrchy. Nivy, lesy, vodní plochy a toky jsou významnými krajinnými prvky ze zákona. Přírodní hodnoty jsou vázány také na nivu říčky Fryšávky severně zástavby obce. Návrh řešení územního plánu chrání tato cenná území před nežádoucí zástavbou, omezuje rozvoj zástavby kolem říčky a nepřipouští zástavbu za říčkou (s výjimkou legalizace současných staveb, zejména v území, vymezeném jako plochy smíšené obytné). V navazujících částech území jsou přírodní hodnoty stabilizovány návrhem ploch zeleně přírodního charakteru a ploch přírodních (územní systém ekologické stability). Životní prostředí zastavěných částí je stabilizováno i vymezením zeleně soukromé.

V západní části řešeného území je navržen koridor technické infrastruktury CNU-T pro situování hrází a zdrží na Fryšávce, navržený koridor zasahuje do sousední obce Tři Studně. Dalším protipovodňovým opatřením v území je návrh regulativů pro využití ploch (vsakování na vlastních pozemcích staveb).

Prostupnost území je posílena návrhem ploch veřejných prostranství s převahou zpevněných ploch v místě vedení cyklostezky a cyklotrasy Nové Město na Moravě – Kadov. Pro úsek vedený lesem je zobrazen koridor dopravní infrastruktury CNU-D.

Navržená koncepce rozvoje obce vychází ze zásad:

- navýšit obytný potenciál obce návrhem nových ploch pro výstavbu, respektovat co nejvíce rozvojové plochy dle platného ÚP obce,
- navýšit výrobní potenciál obce především intenzifikací stávajících, extenzivně využívaných výrobních areálů,
- posílit rekreační potenciál krajiny bez návrhu nových ploch pobytové rekreace,
- stanovením podmínek využití ploch s rozdílným způsobem využití umožnit doplnění občanské vybavenosti v zástavbě a umožnit využití objektů jak pro drobné podnikatelské aktivity, tak pro chalupaření.

C.6.2.3 Navržená urbanistická koncepce

Zásady navržené urbanistické koncepce:

- bude zachována historická urbanistická struktura obce a bude respektován venkovský charakter sídla,
- obytný potenciál obce bude navýšen o nové plochy pro výstavbu jižně a jihovýchodně stávající zástavby a také ve vybraných prolukách,
- rekreační potenciál území bude navýšen dle regulativů v zastavěném a zastavitelném území obce (mimo aktivní zónu záplavového území Fryšávky), dle potřeby budou doplněny stávající plochy pro sport a tělovýchovu,
- budou zachovány stávající objekty občanské vybavenosti a umožněno jejich doplnění v zástavbě dle stanovených regulativů,
- bude korigována trasa silnice II. třídy bez zásadní změny její polohy a alespoň jednostranně doplněny chodníky; budou regenerována veřejná prostranství, především v centru obce,
- pro zlepšení podmínek zaměstnanosti v obci budou revitalizovány případně přestavěny ty části výrobních a skladovacích areálů, které jsou nedostatečně nebo nevhodně využívány,
- podmínkami pro výstavbu v celé obci je umožněno využití objektů pro turistiku, agroturistiku a drobné podnikatelské aktivity.

Důraz je kladen na posílení zástavby obce s využitím pro bydlení, objekty občanské vybavenosti a pro smíšené funkce. Bydlení je také součástí ploch smíšených obytných, v těchto plochách významně přispívá k vícefunkčnosti území a oživuje je.

Hlavními rozvojovými plochami pro výstavbu rodinných domů jsou plochy jižně a jihovýchodně zástavby obce.

V rekreační oblasti nejsou navrhovány nové plochy pro rozvoj hromadné rekreace. Dle současného stavu v území jsou doplněny plochy za penzionem „U ztraceného kocoura“.

Pro intenzifikaci výroby je vytipován areál bývalého zemědělského družstva nad jatkami. Podnikatelské aktivity jsou umožněny stanovením podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití téměř v celém zastavěném území.

Pro zachování obrazu obce v krajině a pro zachování charakteru zástavby s ohledem na situování obce v centrální, krajinářsky nejhodnotnější části území CHKO Žďárské vrchy, byly stanoveny obecné zásady prostorového uspořádání sídla i konkrétní podmínky prostorového uspořádání pro jednotlivé plochy s rozdílným využitím území, zejména v plochách nezastavěného území.

C.6.2.4 Krajinný ráz

Krajinný ráz, kterým je zejména přírodní, kulturní a historická charakteristika určitého místa či oblasti, je chráněn před činností snižující jeho estetickou a přírodní hodnotu. Zásahy do krajinného rázu, zejména umístování a povolování staveb, mohou být prováděny pouze s ohledem na zachování významných krajinných prvků, zvláště chráněných území, kulturních dominant krajiny, harmonického měřítko a vztahy v krajině. Podrobněji je popsán v kapitole C.6.4 Koncepce uspořádání krajiny.

Ochrana krajinného rázu je zakotvena v Plánu péče CHKO Žďárské vrchy 2021 - 2030, AOPK ČR, Správa CHKO Žďárské vrchy), územní plán respektuje dlouhodobé cíle i konkrétní opatření, aplikovatelná na řešené území.

Cílem je zachování volné krajiny, včetně jejího stavu a struktury – územní plán koncepcí uspořádání krajiny chrání současný stav a pestrou krajinnou mozaiku, urbanistický rozvoj je směřován do proluk a poloh v přímé vazbě na sídlo, výstavba ve volné krajině není navrhována ani umožněna (i rámec staveb povolených v nezastavěném území §18 odst.5 je územním plánem upraven). Dalším cílem je pak při rozvoji zachovat architektonicko-urbanistický charakter sídla a jeho hodnot, včetně vhodného zapojení navrhovaných částí do krajinného rámce – u ploch pro bydlení řešit zástavbu tak, že do volné krajiny bude přecházet formou zahrad za domy.

Plán péče stanoví i několik konkrétních opatření pro ochranu krajinného rázu:

- při rekonstrukci stávajících negativních dominant (výrobní areály) snižovat jejich negativní účinek, např. výsadbou zeleně
- výškové stavby ani stavby vyvolávající velký plošný zábor ZPF nejsou navrhovány
- nejsou navrhovány větrné ani fotovoltaické elektrárny ani nadzemní vedení inženýrských sítí
- přestavby a úpravy rekreačních staveb a areálů jsou umožněny pouze za předpokladu, že nedojde ke zvýšení výškové hladiny objektů či významnému nárůstu kapacity (lůžek)
- zalesnění bezlesích enkláv není podporováno, naopak podporována je přirozená skladba lesa i nelesních porostů

C.6.2.5 **Koncepce bydlení**

C.6.2.5.1 **Bydlení hromadné**

Tento typ bydlení není organickou částí obce a nebude v obci realizován.

C.6.2.5.2 **Bydlení venkovské**

S ohledem na charakter sídla a jeho urbanistický vývoj patří plochy pro bydlení v RD ke stěžejním rozvojovým plochám. Rozvoj bydlení vychází z předpokládaného nárůstu počtu obyvatel.

Plochy změn (cca 50 RD):

Typ	Číslo	US	ID	VÝMĚRA (ha)	Poznámka
BV	1	US.5	Z	0,5190	cca 3 RD
BV	2	US.4	Z	1,3632	cca 7 RD, respektovat vodovod
BV	3		Z	0,2303	cca 1 RD v OP hřbitova, zachovat pietu
BV	4	US.1	Z	3,2031	cca 16 RD, v US.1 respektovat vn kabel, přeložit komunikační vedení, řešit cyklotrasu
BV	5		P	0,2411	cca 1 RD, respektovat vodovod
BV	6	US.2	Z	1,7153	cca 8 RD, v US.2 řešit cyklotrasu
BV	7	US.2	Z	1,0515	cca 7 RD, v US.2 řešit cyklotrasu
BV	45		Z	0,0396	cca 1 RD
BV	47		P	0,3069	cca 3 RD

Z důvodu ochrany krajiny není přípustná přestavba lokalit rekreace na bydlení v RD. Přípustné je naopak využití objektů pro chalupaření.

C.6.2.6 **Koncepce rekreace a cestovního ruchu**

Koncepce řešení rekreace a cestovního ruchu vychází z možností daného území a jeho hodnot civilizačních a přírodních. Nejvyššími hodnotami jsou přírodní hodnoty kumulované v CHKO Žďárské vrchy, nivě Fryšávky a okolí rybníků. Území je dobře prostupné pomocí cyklotras resp. cyklostezek. Tyto hodnoty jsou návrhem ÚP respektovány, rozvojové záměry by je neměly negativně ovlivnit, rozvoj turistiky a cykloturistiky by měl návštěvnost ještě posílit.

C.6.2.6.1 Rekrece individuální (RI)

Část zástavby ve stabilizovaných plochách bydlení je využívána jako chalupy.

Plochy změn:

Nové lokality k zástavbě nejsou navrženy.

C.6.2.6.2 Rekrece hromadná - rekreační areály (RH)

Seznam ubytovacích zařízení dle ČSÚ 2020:

Název	Adresa	Kategorie	Sezónní provoz	Počet pokojů	Počet míst pro stany a karavany
HOTEL MEDLOV	Fryšava pod Žákovou horou, Fryšava pod Žákovou horou 143	Hotel ***	celoroční provoz	101 a více	žádné
PENZION FRYŠAVA	Fryšava pod Žákovou horou, Fryšava pod Žákovou horou 11	Penzion	celoroční provoz	10 a méně	žádné
PENZION STANICE LYŽAŘŮ FRYŠAVA	Fryšava pod Žákovou horou, Fryšava pod Žákovou horou 42	Penzion	celoroční provoz	10 a méně	žádné
VEŘEJNÉ TÁBOŘIŠTĚ MEDLOV	Fryšava pod Žákovou horou, Fryšava pod Žákovou horou	Kemp	letní provoz	10 a méně	101 a více
UBYTOVNA	Fryšava pod Žákovou horou, Fryšava pod Žákovou horou 187	Turistická ubytovna	celoroční provoz	11 až 50	žádné

Dále se v obci nachází několik dalších menších penzionů, neuvedených v seznamu ubytovacích zařízení.

Plochy změn:

Formálně je navržena jedna již realizovaná lokalita, dosud nezapsaná v k.ú. Z.8 – rozšíření ploch u penzionu „U ztraceného kocoura“. Jedná se o umožnění rozdělení pozemku a vložení do KN v souladu s povoleným využitím pozemku. Vzhledem k nutnosti naplnění podmínek prostorového uspořádání, respektive dodržení koeficientu zeleně v minimálním rozsahu 0,5, nebude možné umístit další stavby v rámci vymezené plochy.

Typ	Číslo	US	ID	VÝMĚRA (ha)	Poznámka
RH	8		Z	0,2693	již realizované hřiště u penzionu
RH	41		P	0,1534	přestavba bývalého obecního úřadu
RH	43		Z	0,1983	již realizované technické a hygienické zázemí tábořiště

C.6.2.7 Koncepce ploch smíšených obytných

C.6.2.7.1 Smíšené obytné venkovské (SV)

Stávající i zastavitelné plochy jsou vymezeny tam, kde kromě bydlení probíhá současně i zemědělská produkce převážně na plochách o větší výměře, případně je zde možné tyto funkce v budoucnu propojit, přičemž charakter území tomu odpovídá. V těchto plochách mohou doplnit obytnou funkci další způsoby využití (např. drobná výroba a služby) do té míry, že není účelné je od sebe jednoznačně oddělovat. V těchto plochách však nejsou přípustná taková využití, která by na obytné funkce měla negativní dopad.

Plochy změn:

Formálně je navržena jedna, již realizovaná lokalita, zástavba je dosud nezapsaná v k.ú. Podmínkou využití plochy je situování zástavby mimo aktivní záplavové území Fryšávky. Dále je navržena plocha přestavby P.44 (SV) v objektu současného občanského vybavení, kde se uvažuje o přestavbě na bydlení. Z důvodů těsné blízkosti stávající výroby je zařazeno do ploch smíšených obytných.

Typ	Číslo	US	ID	VÝMĚRA (ha)	Poznámka
SV	10		Z	0,3338	zástavba bude situována mimo záplavové území Q ₁₀₀ Fryšávky
SV	44		P	0,0334	

C.6.2.8 Koncepce ploch výroby a skladování

C.6.2.8.1 Výroba drobná a služby (VD)

Jedná se o plochu vrakoviště, plochu je nutno vzhledem k pohledové exponovanosti ozelenit.

Plochy změn:

Nejsou navrhovány.

C.6.2.8.2 Výroba zemědělská a lesnická (VZ)

Areál zemědělské výroby je situován v severní části obce za řekou Fryšávkou. Vzhledem k velikosti staveb a pohledové exponovanosti je třeba areál více ozelenit.

Plochy změn:

Formálně je navržena pouze jedna, již realizovaná lokalita, zástavba je dosud nezapsaná v k.ú., je nově vydělena z plochy sídelní zeleně. Plocha je situována mimo záplavové území Q₁₀₀ Fryšávky.

Typ	Číslo	US	ID	VÝMĚRA (ha)	Poznámka
VZ	48		Z	0,0691	zástavba bude řešena včetně ochranné a izolační zeleně směrem do volné krajiny, jsou zde realizovány stavby pro zemědělství

C.6.2.8.3 Lesní hospodářství

Hospodaření v lesích není územním plánem zásadně ovlivněno. Územní plán nenavrhuje žádné plochy k zalesnění.

Realizace zamýšlených vegetačních úprav (tvorba ÚSES) se pravděpodobně promítne do dřevinné skladby některých lesních porostů zahrnutých do prvků ÚSES - změna ve prospěch geograficky původních dřevin (plochy přírodní).

C.6.2.9 Systém sídelní zeleně

Součástí koncepce rozvoje obce je ucelený systém sídelní zeleně tvořený jak samostatně vymezenými plochami zeleně (ZS – zeleň sídelní *ostatní* a ZK - zeleň *krajinná*), tak zelení zastoupenou v rámci jiných ploch, především veřejnou zelení v plochách veřejných prostranství *jiných* – s převahou zeleně (PX.z), které jsou však primárně zařazeny do ploch veřejných prostranství.

Systém zeleně odpovídá velikosti sídla i jeho venkovskému charakteru: převažujícím typem zeleně jsou zahrady (tedy zeleň soukromá), které jsou vázány prakticky na všechny stavby a v grafické části dokumentace jsou především součástí ploch bydlení venkovského v rodinných domech (BV). Toto vychází ze skutečnosti, že venkovská sídla v minulosti zastávala hlavně obytné s produkční funkce, téměř na každé stavení byly vázány zahrady, sady a pole. Dnes je produkční funkce zahrad omezována, často převažuje funkce rekreační. Veřejná zeleň se vyskytuje na veřejných prostranstvích, vázána je také na objekty občanského vybavení. Významné jsou návrhy veřejné zeleně za kostelem, u hřbitova, u komunikace do Medlova a u fotbalového hřiště. Na systém sídelní zeleně navazuje systém zeleně krajinné, úzce propojený s ÚSES.

C.6.2.9.1 Zeleň sídelní ostatní (ZS)

Plochy zeleně sídelní ostatní jsou samostatně navrženy v okrajových částech sídla, které není vhodné zastavět, zahrady mají tvořit přirozený přechod mezi zastavěným a nezastavěným územím.

Plochy změn:

Návrh veřejných prostranství s převahou veřejné zeleně:

Typ	Číslo	US	ID	VÝMĚRA HA	Poznámka
ZS	38		Z	0,1317	přípustné stavby budou situovány mimo záplavové území Q ₁₀₀ Fryšávky
ZS	42		Z	0,4635	řešit v rámci ÚS4

C.6.2.9.2 Zeleň krajinná (ZK)

Plochy zeleně přírodního charakteru jsou samostatně vymezeny jako stabilizované v těch částech sídla, kde je nutné zachovat přírodní charakter zeleně, zejména v okolí vodního toku, přičemž je nutné zabezpečit přístup k tomuto vodnímu toku pro údržbu a manipulaci a rovněž dostatečný prostor pro rozliv v záplavovém území tam, kde je to možné. Plochy změn v krajině nejsou navrženy.

C.6.3 Koncepce veřejné infrastruktury

C.6.3.1 Občanské vybavení

C.6.3.1.1 Občanské vybavení veřejné (OV)

Plochy změn:

Nejsou navrhovány.

ÚP umožňuje rozvoj a umístování zařízení občanské vybavenosti i mimo vymezené stabilizované plochy občanské vybavenosti (v zastavěném území).

Vzdělání a výchova

Objekty základní a mateřské školy jsou v ÚP stabilizovány, rozšíření se nenavrhuje.

Zdravotní služby, zařízení sociální péče

V obci nejsou zdravotní služby a zařízení sociální péče umístěny, nové plochy se nenavrhují.

Veřejná správa a základní služby občanům

Stávající zařízení se návrhem stabilizují. Nové plochy se nenavrhují.

Kultura

Stávající zařízení pro kulturu (kulturní dům) jsou územním plánem stabilizována.

Ochrana obyvatelstva

V ÚP je respektováno zařízení požární ochrany a stávající zařízení ochrany obyvatelstva.

Nevýrobní a opravárenské služby

Územní plán stanovuje podmínky pro situování komerčních zařízení malých a středních.

Služby základní a nevýrobní budou nadále směřovány do ploch v centru obce. Drobné řemeslné provozovny a služby budou většinou vznikat formou soukromého podnikání v rámci ploch obytných, kde budou povolována zařízení, jejichž druh a rozsah nebude přímo či nepřímo negativně ovlivňovat životní prostředí. Výrobní služby lze umístit v plochách výroby, zejména je pro tento účel vymezen areál bývalého zemědělského družstva k přestavbě. Čerpací stanice pohonných hmot (ČSPH) nejsou navrhovány.

C.6.3.1.2 Občanské vybavení komerční (OK)

Plochy změn:

Nejsou navrhovány.

C.6.3.1.3 Občanské vybavení - sport (OS)

Stávající plochy pro tělovýchovu a sport jsou územním plánem stabilizovány.

Plochy změn:

Formálně je navržena pouze jedna, již realizovaná lokalita, dosud nezapsaná v k. n..

Typ	Číslo	US	ID	VÝMĚRA (ha)	Podmínky pro výstavbu
OS	9		Z	0,0552	realizované hřiště v centru obce

C.6.3.1.4 Občanské vybavení - hřbitovy (OH)

Stávající hřbitov je územním plánem stabilizován. Ke hřbitovu je navržen nový komunikační přístup a parkoviště. Stávající dopravní napojení kolem kostela je navrženo upravit pouze pro pěší a doplnit alejí.

C.6.3.2 Koncepce veřejných prostranství

Plochy veřejných prostranství jsou vymezeny na plochách pro dopravu mimo silniční síť. Zahrnují plochy, které veřejnost používá pro komunikaci, ať už se jedná o provoz pěší, automobilový, cyklistický či dopravu v klidu. Plochy slouží i pro umístění drobných staveb veřejné vybavenosti a veřejné zeleně. Plochy byly stabilizovány s přihlédnutím k fyzickému stavu území.

Další plochy veřejných prostranství byly navrženy z důvodů komunikačního propojení stávajících a navrhovaných ploch tak, aby byla zachována dopravní obslužnost území obce. Návrh ploch veřejných prostranství byl proveden i tam, kde komunikace byla již postavena, avšak nachází se na parcele náležející do ZPF.

C.6.3.2.1 Veřejná prostranství jiná – s převahou zpevněných ploch (PX.v případně bez kódu)

Typ	Číslo	US	ID	VÝMĚRA (ha)	Poznámka
PX.v	21		P	0,0089	zajistit asanaci objektu
PX.v	22		Z	0,1410	
PX.v	23	US.1	Z	0,2352	řešit v rámci US.1
PX.v	24	US.1	Z	0,0632	řešit v rámci US.1
PX.v	25		Z	0,0102	
PX.v	26		Z	0,1304	
PX.v	27	US.2	Z	0,0076	řešit v rámci US.2
PX.v	28	US.2	Z	0,0410	řešit v rámci US.2
PX.v	29		Z	0,1803	přípustné stavby (s výjimkou staveb dopravní a technické infrastruktury) budou situovány mimo záplavové území Q ₁₀₀ Fryšávky
PX.v	30		Z	0,3935	
PX.v	31		Z	0,0232	zohledněn stav v území
PX.v	32		Z	0,0357	
PX.v	50		Z	0,1307	řešit cyklotrasu v rámci US.2
PX.v	51		P	0,0912	

C.6.3.2.2 Veřejná prostranství jiná – s převahou zeleně (PX.z)

Plochy změn:

Návrh veřejných prostranství s převahou veřejné zeleně:

Typ	Číslo	US	ID	VÝMĚRA (ha)	Poznámka
PX.z	33		P	0,0872	revitalizace u hřiště
PX.z	34		Z	0,4122	řešit v souladu s US.1
PX.z	35		P	0,0405	přeložit parkoviště ke hřbitovu
PX.z	36	US.1	Z	0,1356	řešit v rámci US.1
PX.z	37	US.1	Z	0,1312	řešit v rámci US.1
PX.z	46		Z	0,0996	zbytková plocha pro umístění veřejné zeleně v části parcel oddělených od původní souvislé plochy trvalého travního porostu, po budoucí realizaci komunikace v ploše Z.26 obtížně obhospodařovatelných
PX.z	52	US.2	Z	0,2314	plocha pro zřízení hřiště, rekreační zeleně

C.6.3.3 Koncepce dopravy

C.6.3.3.1 Dopravní infrastruktura silniční

Řešeným územím procházejí následující silnice:

II/353 Polička - Sádek - Sněžné - Žďár nad Sázavou – Velký Beranov

III/35317 Kadov – Herálec

Silnice II/353 tvoří dopravní osu obce. S ohledem na poměrně malou dopravní zátěž není velkorysá přeložka silnice dle dosud platného ÚP Fryšava pod Žákovou horou reálná a není s ní počítáno ani v Zásadách územního rozvoje KV. Jsou proto navrhovány jen drobné korektury ve směrovém vedení, ale s nároky na částečnou asanaci přilehlých objektů. V rámci ploch dopravy nebo veřejných prostranství je navrhováno zřízení alespoň jednostranného chodníku. Navrženo je vymístění cyklotrasy – až na krátký úsek ke Třem Studním – mimo tuto silnici.

Silnice III/35317 se nachází mimo zastavěné území obce a vede po severovýchodní hranici k.ú.

Ochranné pásmo silnice platí mimo souvisle zastavěné území obce, vymezené z hlediska zák.č.13/1997 Sb. o pozemních komunikacích v platném znění. Pro silnice II. a III. třídy je šířka OP 15 m oboustranně od osy silnice.

Plochy jsou navrhovány pro odstranění bodových závad na silnici II/353 v zástavbě obce a k realizaci alespoň jednostranně situovaných chodníků:

Typ	Číslo	US	ID	VÝMĚRA (ha)	Poznámka
DS	11	US.3	P	0,0059	US.3
DS	12	US.3	P	0,0133	US.3
DS	13	US.3	P	0,0061	US.3
DS	14	US.3	P	0,0934	US.3
DS	15	US.3	P	0,0255	US.3
DS	16	US.3	P	0,0300	US.3
DS	17	US.3	P	0,0185	US.3
DS	18	US.3	P	0,0127	US.3
DS	19	US.3	Z	0,0126	US.3

Úpravy průtahu silnice II. třídy včetně potřebného chodníku je třeba řešit v podrobnější dokumentaci - na úrovni územní studie.

Místní komunikace

Skelet místních komunikací je tvořen především komunikacemi, které svojí funkcí spadají do funkční skupiny D1.

Některé místní komunikace se dají zařadit do funkční skupiny C.

Významnou je komunikace, zajišťující spojení Fryšavy s oblastí hotelu a resortu Medlov, který má ale příjezdovou komunikaci vedenou ze silnice II/354 /v k.ú. Rokytno na Moravě.

Stávající místní komunikace svým nárokům povětšinou vyhovují a nevykazují žádné výrazné dopravní závady. Nově navrhované místní komunikace budou řešeny v souladu s ČSN 736110 „Projektování místních komunikací“.

Síť místních komunikací je doplněna pro lepší propojení zastavěného území (např. pro vedení cyklotras). Tyto komunikace jsou v územním plánu vymezeny jako plochy veřejných prostranství, viz výše.

Účelové komunikace

Zemědělské a lesní cesty navazují většinou na místní komunikace a jsou v území z velké části stabilizovány. Některé jsou využívány jako pěší a cyklistické trasy.

Síť účelových komunikací nedoznává podstatných změn.

C.6.3.3.2 Drážní doprava

Železniční dráha celostátní

Územím obce neprochází žádná železniční trať. Nejbližší železniční zastávka je v Novém Městě na Moravě.

C.6.3.3.3 Obsluha veřejnou hromadnou dopravou

Veřejná hromadná doprava je zajišťována dopravou autobusovou.

Na území obce jsou 4 autobusové zastávky (Fryšava, u jedle; Fryšava, pošta; Fryšava; Fryšava, u Peňázů). Pro linky, které ve směru od Žďáru nad Sázavou ve Fryšavě končí, je na východním okraji obce za zastávkou „Fryšava, u Peňázů“ autobusová smyčka, která je místní komunikací.

Trasy autobusové dopravy uspokojivě pokrývají větší část současných i rozvojových ploch s dodržením izochron docházkové doby 7 min., což odpovídá hypotetické vzdálenosti 300 m. Do 15 min. jsou dostupné všechny vzdálenější zastavené plochy (vzdálenost 600 m). Proto není v návrhu ÚP počítáno s žádnými změnami.

C.6.3.3.4 Doprava v klidu

Pro odstavování vozidel jsou využívány garáže v obytných objektech či na jejich pozemcích a veřejné parkovací plochy u občanské vybavenosti nebo na veřejných prostranstvích.

Nové zastavitelné plochy sloužící pouze pro odstavování vozidel byly navrženy v rámci veřejných prostranství u hřbitova. Nová parkoviště lze umísťovat i na ostatních plochách veřejných prostranství. U nové zástavby bude parkování zajištěno v rámci pozemků obytných domů.

Všechny nové obytné objekty musí být vybaveny min. 1 odstavnou plochou pro 1 bytovou jednotku. Všechny komerční, výrobní a skladovací areály musí mít vyřešeno parkování na vlastním pozemku.

C.6.3.3.5 Pěší a cyklistická doprava

Stávající síť značených cyklotras je víceméně zachována. Pro cyklotrasu č. 103, vedenou přes zástavbu Fryšavy pod Žákovou horou po silnici II. třídy, je navržena přeložka jižně zástavby Fryšavy s pokračováním do Kadova přes lokalitu Kadovského mlýna (záměr je nutno koordinovat s ÚP Kadova). Pro umístění části cyklostezky, vedené přes les, je navržen **koridor CNU.D o šířce 20 m** pro upřesnění trasy.

Další cyklotrasy, jak významu dopravního, tak významu rekreačního, lze trasovat po stávajících místních a účelových komunikacích, resp. lze využít veřejná prostranství.

Doprava v klidu (parkování a garážování vozidel) je umožněna na plochách veřejných prostranství. Využívány jsou stávající odstavné a parkovací plochy, u ploch pro bydlení, rekreaci, ploch občanského vybavení a ploch pro výrobu je nutné zajistit parkování na vlastním pozemku. Parkoviště za kostelem, sloužící i hřbitovu, je navrženo přemístit na plochu blíže hřbitova a veřejné prostranství za kostelem upravit a ozelenit.

Pěší doprava je umožněna zejména na plochách veřejných prostranství, viz výše. Je navrženo vybudování alespoň jednostranného chodníku podél silnice II. třídy v úseku, který prochází zástavbou obce.

Podmínky pro umísťování dopravní infrastruktury viz kapitola I.6 Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití.

C.6.3.3.6 Letecká doprava

Na území obce se nenachází žádné letiště ani ochranné pásmo letiště.

C.6.3.3.7 Hluk z pozemní dopravy

Zdrojem hluku z pozemní dopravy je doprava silniční.

Nejvyšší přípustné hodnoty hluku ve venkovním prostředí stanoví nařízení vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací ve znění pozdějších předpisů. Jsou dány součtem základní hladiny hluku 50 dB (A) a korekcí, přihlížejících k místním podmínkám a denní době v závislosti na způsobu využití území.

Pro zastavěné a zastavitelné plochy, na které se vztahuje požadavek na ochranu před hlukem z dopravy (např. u ploch bydlení apod.) je stanoveno podmíněně přípustné využití, vyžadující, aby na plochách bydlení v sousedství zdrojů hluku (kolem silnic) byly stavby s chráněnými prostory povolovány pouze tehdy, nebude-li překročena přípustná hladina hluku, chráněné prostory budou navrhovány až na základě hlukového vyhodnocení, které prokáže splnění hygienických limitů hluku pro chráněný prostor a chráněné venkovní prostory staveb, včetně doložení reálnosti navržených protihlukových opatření. Přípustnost bude posuzována v rámci řízení dle stavebního zákona.

C.6.3.4 Koncepce veřejné infrastruktury – vodní hospodářství

C.6.3.4.1 Vodní toky a plochy

Hlavním recipientem, protékajícím územím je řeka Fryšávka (DVT), pramenící západně řešeného území. Fryšávka má vyhlášeno záplavové území Q₁₀₀, dále je vymezena aktivní zóna záplavového území Fryšávky - všechny zastavitelné plochy jsou situovány mimo tuto aktivní zónu.

Územím obce protéká větší počet bezejmenných vodotečí, většinou ústí do vodních nádrží nebo do řeky Fryšávky. Na severním a západním okraji obce se nachází několik rybníků – Nový rybník, Bradelský rybník, soukromý rybník. V jižní části katastru, na toku Medlovky, se nachází Medlovský rybník. U všech vodních toků je třeba dodržet vzdálenost 6 m od břehové hrany vodního toku, kde bude respektován manipulační prostor.

Vodní tok	IDVT	Správce
Fryšávka (včetně přítoků)	10100246	Povodí Moravy, s. p.
bezejmenný tok	10205145	Povodí Moravy, s. p.
bezejmenný tok	10206791	Povodí Moravy, s. p.
bezejmenný tok	10203622	Povodí Moravy, s. p.
bezejmenný tok	10199456	Povodí Moravy, s. p.
bezejmenný tok	10199830	Povodí Moravy, s. p.
bezejmenný tok	10202760	Povodí Moravy, s. p.
bezejmenný tok	10203208	Povodí Moravy, s. p.
bezejmenný tok	10193085	Povodí Moravy, s. p.
bezejmenný tok	10196460	Povodí Moravy, s. p.
bezejmenný tok	10191456	Povodí Moravy, s. p.
bezejmenný tok	10202200	Povodí Moravy, s. p.
bezejmenný tok	10205515	Povodí Moravy, s. p.
bezejmenný tok	10195756	Povodí Moravy, s. p.
bezejmenný tok	10192186	Povodí Moravy, s. p.
bezejmenný tok	10198496	Povodí Moravy, s. p.

bezejmenný tok	10197719	Povodí Moravy, s. p.
bezejmenný tok	10440435	Povodí Moravy, s. p.
bezejmenný tok	10204926	Povodí Moravy, s. p.
Břimovka (včetně přítoků)	10194444	Lesy ČR, s. p.
bezejmenný tok	10199109	Lesy ČR, s. p.
bezejmenný tok	10189144	Lesy ČR, s. p.
bezejmenný tok	10203088	Lesy ČR, s. p.
bezejmenný tok	10198599	Lesy ČR, s. p.
bezejmenný tok	10201571	Lesy ČR, s. p.
bezejmenný tok	10188266	Lesy ČR, s. p.
bezejmenný tok	10193829	Lesy ČR, s. p.
bezejmenný tok	10188689	Lesy ČR, s. p.
bezejmenný tok	10206661	Lesy ČR, s. p.
bezejmenný tok	10200793	Lesy ČR, s. p.
bezejmenný tok	10188689	Lesy ČR, s. p.
bezejmenný tok	10194242	Lesy ČR, s. p.
bezejmenný tok	10206863	Lesy ČR, s. p.
bezejmenný tok	10206438	Lesy ČR, s. p.
Medlovka (včetně přítoků)	10205914	Lesy ČR, s. p.
bezejmenný tok	10194093	Lesy ČR, s. p.
bezejmenný tok	10207694	Lesy ČR, s. p.
bezejmenný tok	10193082	Lesy ČR, s. p.

Rybníky jsou v území stabilizovány, stejně jako rekreační plochy v jejich blízkosti. Zajišťují ochranu zástavby Fryšavy před povodněmi.

Hlavními dokumenty, které se týkají dané problematiky jsou:

- zákon č. 254/2001 Sb. v pozdějším znění (o vodách- velká novela č.150/2010 Sb.),
- vyhláška č. 236/2002 Sb. v pozdějším znění (návrhy záplavových území),
- směrný Vodohospodářský plán ČSR (1975) s doplňky a Plány Povodí Moravy,
- politika rozvoje Kraje Vysočina.

Územní plán navrhuje ponechat využití vodních toků a zejména vodních ploch k rekreaci. Jsou navrženy protipovodňové úpravy, zejména retence na toku Fryšávky - koridor pro snížení nebezpečí záplav na západním okraji řešeného území, návrhový koridor technické infrastruktury **CNU.T**.

Dále se doporučuje snížit vodní erozi půdy lepším hospodařením (výběr plodin dle velikosti a sklonu osevních ploch, způsob orby po vrstevnicích apod.) a provést další protierozní a protipovodňová opatření, jako jsou průlehy a příkopy, což ve vymezení využití ploch s rozdílným způsobem využití území ÚP umožňuje.

Navrhované řešení respektuje vydané listy opatření platných plánů dílčího povodí Dyje DYJ203107 „Odstranění komunálního znečištění v povodí VN Vír“, DYJ203109 „Omezení obsahu fosforu ve vybraných útvarech povrchových vod v povodí vodárenských nádrží“ a DYJ204001 „Omezení obsahu fosforu ve vybraných útvarech povrchových vod v povodí koupacích vod“.

C.6.3.4.2 Zásobování vodou

Celé území je součástí Chráněné oblasti přirozené akumulace vod (CHOPAV) Žďárské vrchy, která byla vyhlášena nařízením vlády ČR č. 40/1978 Sb. Celé se rovněž nachází v ochranném pásmu III. stupně vodního zdroje Svratka – Vír.

Obec je zásobována z veřejného vodovodu v majetku obce. Zdrojem vody jsou kopané studny, prameniště je v lese, OP vodního zdroje nebylo součástí územně analytických podkladů. Voda ze studní natéká do sběrné jímky, odkud natéká přes přerušovací šachtu s kótami min. 739 a 740,90 přímo do sítě. Nerovnoměrnost spotřeby je vyrovnávána přebytkem vydatnosti zdroje. Kvalita je vyhovující, voda je před distribucí do spotřebiště pouze hygienicky zabezpečena.

Z výše popsaných zdrojů je přes vodojem 2x 100m³ zásobena i obec Tři Studně. Dodávku do vodojemu zajišťuje čerpací stanice ve Fryšavě, v lokalitě Výpustek. Vodojem slouží i pro horní část obce Fryšava podél silnice na Tři Studně. Vodovodní řady jsou provedeny z PVC a mají dimenzi od 80 do 150 mm. Některé koncové řady jsou provedeny z rPE 6/4".

Zdrojem pitné vody pro hotel Medlov jsou 4 kopané studny S1 – S2. Pro tyto studny je stanoveno ochranné pásmo podzemního zdroje.

Tento stav je územním plánem stabilizován. Nárůst počtu obyvatel na celkem 400 (o cca 65 obyvatel) by i při spotřebě 100 l/den činil 6,5 m³/den, což zdroje umožňují.

Navrhuje se:

- do nových rozvojových ploch rozšířit vodovodní řady v souladu s požárními normami,
- rekreační oblast nebude napojena na veřejný vodovod (hotel Medlov – vlastní zdroj).

C.6.3.4.3 Odkanalizování území

Obec má oddílnou kanalizaci. Splaškové vody jsou gravitační kanalizací svedeny od části Výpustek na mechanicko-biologickou kanalizační čistírnu v obci, na pravém břehu Fryšávky. Recipientem splaškových vod je Fryšávka.

Části obce (chaty v jižní části) jsou svedeny na čistírnu odpadních vod Tři Studně. Lokalita hotelu Medlov má vlastní ČOV.

Výrobní areály likvidují odpadní vody mimo ČOV Fryšava pod Žákovou horou, odpady z jatek jsou odváženy na ČOV Žďár nad Sázavou, odpady z živočišné výroby jsou likvidovány na polích.

Přebytečné dešťové vody jsou odváděny krátkými řady do vodních toků.

Navrhuje se:

- do nových rozvojových ploch rozšířit oddílnou kanalizaci (splaškovou, se vsaky nebo zdržemi pro dešťovou vodu nebo krátkými kanály se zaústěním do místních vodotečí),
- vždy preferovat hospodaření s dešťovými vodami na pozemcích pomocí vsakování,
- pro neodkanalizovanou část rekreační oblasti připustit za účelem čištění odpadních vod zřízení domovních nebo malokapacitních čistíren odpadních vod.

Počet obyvatel připojených na stávající ČOV:	až 335
Předpokládaný počet nových přípojek:	50
Předpokládaný nárůst počtu obyvatel:	65 (celkem na 400 obyv.)
Produkce odpadních vod (nárůst):	65 x 100 l/den, tj. 6,5 m ³ /den
Produkce odpadních vod (celkem):	400 x 100 l/den, tj. 40 m ³ /den

ČOV je nově vybudována a její kapacita 440 EO postačuje i pro předpokládaný nárůst počtu obyvatel obce. Recipientem zůstává řeka Fryšávka.

C.6.3.5 Koncepce veřejné infrastruktury - energetika

C.6.3.5.1 Zásobování plynem a teplem

Obec je plynofikována.

Navrhuje se:

- rozšíření STL rozvodů do rozvojových ploch dle zájmu stavebníků,
- snižování energetické náročnosti objektů a rovněž využívání alternativních zdrojů energie zejména na vytápění a přípravu TUV (solární panely na střeších objektů, tepelná čerpadla, biopaliva, štěrka a pod.).

C.6.3.5.2 Zásobování elektrickou energií

VVN 400 a 220kV:

Řešeným územím neprochází vedení napěťové hladiny 400 a 220 kV.

Nové zařízení této napěťové hladiny nebude v návrhovém období budováno a nejsou požadavky na územní rezervy.

VVN 110 kV:

Řešeným územím neprochází vedení napěťové hladiny 110 kV. Nové zařízení této napěťové hladiny nebude v návrhovém období budováno a nejsou požadavky na územní rezervy.

VN 22 kV:

Obec je zásobována elektrickou energií sítí z nadzemního vedení vysokého napětí VN 144, výkonově zajištěného z TR 110/22 kV Žďár nad Sázavou. S ohledem na mimořádně obtížné klimatické podmínky je zásobovací systém VN pro všechny stanice obce a další odběry řešen zemním kabelovým vedením. Přejít z nadzemního vedení VN na kabelové vedení je proveden jižně od obce. V současné době zajišťuje zásobování řešeného území el. energií 5 trafostanic 22/0,4 kV s instalovaným transformačním výkonem 1160 kVA. Přehled stávajících TS je uveden v následující tabulce:

Číslo TS	Název	Druh TS	Transformátor v kVA		Majitel
			instalovaný	výhledový	
34	Fryšava – Obec 1	kabelová	250	630	E.On
51	Fryšava – Družstvo	kabelová	160	630	E.On +cizí
32	Fryšava – Obec 3	kabelová	250	630	E.On
31	Fryšava – vila	kabelová	100	630	E.On
35	Fryšava – Medlov	kabelová	400	630	E.On
Instalovaný transformační výkon v kVA			1160	3150	

Napojení výše uvedených TS na systém 22 kV je řešeno výhradně kabelovým vedením VN1201, které svou výkonovou kapacitou převyšuje potřeby odběru. Kabelový rozvod VN systému bude s ohledem na klimatické podmínky v daném prostoru i ve výhledu zachován. Všechny uvedené trafostanice technologicky i dispozičně vyhovují, kabelová vedení i TR budou zachovány.

Pro zastavitelné plochy je zásobování elektrickou energií zajištěno ze stávajících transformačních stanic, v případě potřeby bude provedena výměna transformátorů za výkonově vyšší jednotky.

Pro napojení nové zástavby bude rozšířena kabelová síť NN.

Navrhuje se:

- vzhledem k očekávanému výkonovému nárůstu v jižní a jihovýchodní části obce je navržena

výměna transformátorů za výkonově vyšší jednotky, případně doplnění další trafostanice dle potřeb navrhované zástavby (bude řešeno územní studií),

- umístování staveb a zařízení obnovitelných zdrojů energie (větrné turbíny, větrné parky, elektrárny, sluneční parkové elektrárny, malé vodní elektrárny) se vzhledem k tomu, že celé řešené území se nachází v CHKO Žďárské vrchy nenavrhuje. Výjimečně je možné situování fotovoltaických panelů na střechách domů tam, kde nejsou pohledově exponované.

C.6.3.5.3 Spoje a jejich zařízení

Dálkové kabely

Řešeným územím procházejí dvě trasy dálkových kabelových vedení. Jmenovitě je to trasa DK Žďár nad Sázavou – Nové Město na Moravě – Svatka s odbočkou do Fryšavy a dále trasa optického kabelového vedení DOK Žďár nad Sázavou – Svatka. Průběh vedení je zakreslen v koordinačním výkrese.

Navrhuje se:

- jelikož kabely jsou vedeny v území zastavitelných ploch, bude střet s trasami DK dořešen v rámci předepsaných územních studií.

Radioreléové spoje:

Komunikační zařízení a sítě jsou v území stabilizovány. Je respektován vysílač v lokalitě u vodojemu Tři Studně.

Navrhuje se:

- výškové stavby jako věže a stožáry pro GSM radiotelefonní sítě, základnové stanice (BTS), antény, vysílače, přijímače a zařízení související s mobilními sítěmi, které mohou narušit kulturní hodnotu a harmonický ráz krajiny, lze v chráněných částech přírody umísťovat pouze po důkladném posouzení na úrovni územního řízení - příslušných orgánů ochrany přírody,
- plánovaná zástavba bude napojena na místní síť spojů dle přání jednotlivých investorů, přičemž vedení sítí bude probíhat zejména v plochách veřejných prostranství. Vedení jednotlivých sítí ÚP neřeší.

C.6.4 Koncepce uspořádání krajiny

Koncepce uspořádání krajiny vychází ze základních krajinných charakteristik daných umístěním řešeného území v harmonické krajině CHKO Žďárské vrchy.

Obec leží v chladném a vlhkém klimatickém regionu, průměr ročních teplot je méně než 5°C, vláhová jistota je vysoká, roční úhrn srážek je více než 800mm.

Reliéf má charakter členité pahorkatiny (s výškovým gradientem 75-150m) na rulách a svorech, nadmořská výška se pohybuje v rozmezí 700-820 m n.m.. Reliéf tvoří klenuté protažené hřbety a široké, rozevřené údolí Fryšávky.

Potenciální přirozenou vegetaci pro většinu území zastupuje podmáčená rohozcová smrčina, svahy jižní expozice nad obcí by přirozeně pokrývala smrková bučina. Dominuje 5. vegetační stupeň (jedlobukový).

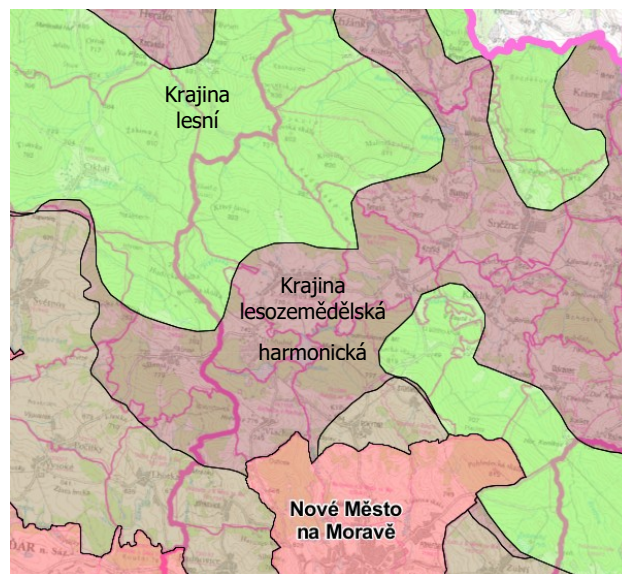
Geomorfologicky je celé území jednotně součástí Hercynského systému, provincie Česká vysočina, subprovincie Česko-moravská soustava, oblasti Českomoravská vrchovina, celku Hornosvratecká vrchovina, podcelku Žďárské vrchy a okrsku Devítiskalská vrchovina.

Krajina okolí Fryšavy je velmi harmonická, s vyváženým vztahem mezi přírodou a antropickým ovlivněním. Krajinný ráz je jednou z nejvýznamnějších hodnot území, na místě je jeho důsledná ochrana. V polootevřené lesnaté krajině je v nevýrazném údolí říčky Fryšávky umístěna samotná zástavba Fryšavy, ta sleduje i silnici II/353. Samotná převážně obytná venkovská zástavba svým charakterem i měřítkem do krajiny vhodně zapadá, pozitivní dominantu tvoří kostel sv. Matouše. Naopak pohledově mírně negativní jsou výrobní areály v severní části obce, ačkoli stavby tohoto typu

jsou obvykle svým měřítkem poměrně problematické, v tomto případě nejde o zásadní problém. Přesto je na místě doporučit doplnění linií dřevinné vegetace po obvodu a případně i uvnitř areálu, vzrostlá zeleň zmírní disharmonii měřítka. Na zástavbu navazují louky a menší pole, jejich mozaika členěná ostrůvky a liniemi nelesní dřevinné vegetace je příznivá nejen esteticky, činí krajinu jak využitelnou produkčně, tak i odolnou vůči vnějším vlivům (např. erozi, problémům spojeným s přivalovými dešti, nedostatečnou biodiverzitou apod.). Celou severní část řešeného území zabírá les, který je součástí rozsáhlého lesního komplexu, dalece přesahujícího velikost řešeného území. Měřítko těchto dvou částí (lesní a nelesní) jsou zcela odlišná a ačkoli les je obecně jev pro krajinu žádoucí (jakožto přirozený stav), v tomto případě rozhodně není na místě jeho významné rozšiřování, vhodné je spíše další doplnění nelesní dřevinné vegetace v liniích (podél cest, hranic pozemků, toků apod.) či skupinách v zemědělské části a naopak zachování bezlesých enkláv uvnitř a na okraji lesních porostů.

C.6.4.1 Vymezení cílových charakteristik krajiny

Dle „Vymezení cílových charakteristik krajiny“, které jsou součástí ZÚR Kraje Vysočina, spadá řešené území do dvou typů krajiny – krajina lesní a krajina lesozemědělská harmonická.



Výřez ze ZÚR Kraje Vysočina, výkresu I.3: Výkres oblastí se shodným krajinným typem

Krajina lesní: pohledově uzavřená krajina, méně antropicky ovlivněná, tvořená rozsáhlými lesními celky. Dominantní využití je pro lesní hospodářství, doplňkovou funkcí je rekreace, bydlení či drobné ekonomické aktivity.

ZÚR stanovují zásady pro činnost v území a rozhodování o změnách v území, které jsou územním plánem respektovány:

- jsou minimalizovány negativní zásahy do PUPFL, nejsou navrhovány zábory PUPFL
- je podporováno lesní hospodaření směřující k diferencované a přirozené skladbě lesů (čímž dochází k eliminaci rizika poškození krajiny nesprávným lesním hospodařením, zejména velkoplošnou holosečí a výsadbou jehličnatých monokultur)
- cestovní ruch je rozvíjen pouze ve formách příznivých pro udržitelný rozvoj, nepřipouští se rozšiřování a intenzifikace chatových lokalit
- jsou respektovány cenné architektonické a urbanistické znaky sídel a je navrženo doplnění pouze hmotově a tvarově vhodnými stavbami
- je eliminováno riziko narušení kompaktního lesního horizontu umístěním nevhodných staveb, podmínky umístění staveb jsou v souladu s platnou legislativou (§ 18 odst.5 Stavebního zákona) zpřesněny územním plánem nad základní rámec stanovením podmínek využití ploch s rozdílným způsobem využití

Krajina lesozemědělská harmonická: polootevřená krajina vykazující velkou pestrost krajinných struktur, poměrně vysoký podíl rozptýlené zeleně. Jde o přechodový typ mezi krajinou lesní a zemědělskou, který díky pestré, ale vyvážené krajinné mozaice vykazuje vysokou hodnotu krajinného rázu. Využívána je pro zemědělské i lesní hospodářství, bydlení, veřejnou vybavenost i místní ekonomické aktivity a v neposlední řadě pro rekreaci a cestovní ruch.

I pro tuto krajinu stanovují ZÚR zásady pro činnost v území a rozhodování o změnách v území, které jsou územním plánem respektovány:

- zachovává v nejvyšší možné míře stávající typ využívání lesních a zemědělských pozemků, změny jsou podmiňovány stanovením podmínek využití ploch s rozdílným způsobem využití
- je podporováno lesní hospodaření směřující k diferencované a přirozené skladbě lesů
- jsou respektovány cenné architektonické a urbanistické znaky sídel a je navrženo doplnění pouze hmotově a tvarově vhodnými stavbami
- zachovává harmonický vztah sídel a zemědělské krajiny, zejména podíl zahrad a trvalých travních porostů, sídlo je rozvíjeno pouze s ohledem na skutečnou potřebu, stanoveny jsou podmínky výstavby včetně podílu nezastavěných ploch (zahrad)
- chráněny jsou luční porosty, omezeny jsou změny kultur
- cestovní ruch je rozvíjen ve formách příznivých pro udržitelný rozvoj, nepřipouští se rozšiřování a intenzifikace chatových lokalit

C.6.4.2 Prostupnost krajiny

Stávající prostupnost krajiny je dobrá, krajina je protkána sítí účelových polních či lesních cest, turistických tras a cyklotras. Částečně snížena je přítomností bariér, zejména antropogenního původu: silnicí II/353 a silnicí III/35317, přirozenou bariéru je tok říčky Fryšávky. Návrhem ÚP jsou doplněny turistické a cyklistické trasy.

C.6.4.3 Protierozní opatření, meliorace

Účinným opatřením pro snížení vodní eroze půdy na úbočích kopců se jeví lepší hospodaření na zemědělské půdě (výběr plodin dle velikosti a sklonu osevních ploch, způsob orby po vrstevnicích apod.), zřízení zatravněných pásů a průlehů. Takováto opatření územní plán umožňuje. Konkrétní protierozní opatření ÚP navrhuje pouze podél toku Fryšávky (s ohledem na měřítko je navržen koridor technické infrastruktury CNU.T pro situování soustavy menších poldrů). Jejich realizace bude prověřena podrobnější dokumentací. Dále jsou protierozní opatření umožněna „podmínkami využití ploch“ v rámci všech nezastavitelných typů ploch.

V případě, že by se jakýkoli záměr dostal do střetu s melioračními zařízeními, je nutné prověřit, zda tento záměr neovlivní negativně funkčnost systému meliorací.

C.6.4.4 Ochrana před povodněmi

Severně zástavby Fryšavy protéká řeka Fryšávka. Má vyhlášeno záplavové území Q₁₀₀ a vymezenou aktivní zónu záplavového území. Do aktivní zóny záplavového území nejsou návrhem ÚP navrženy žádné zastavitelné plochy. Zastavitelná plocha smíšená obytná Z10 zasahuje do záplavového území Q₁₀₀ Fryšávky, jsou zde již realizovány stavby (nejsou v KN dosud zohledněny a pravděpodobně se nacházejí mimo Q₁₀₀).

Dále územím protéká větší počet bezejmenných vodotečí, které většinou ústí do vodních nádrží nebo do řeky Fryšávky. Na severním a západním okraji obce se nachází několik rybníků – Nový rybník, Bradelský rybník, soukromý rybník. V jižní části katastru, na toku Medlovky, se nachází velký Medlovský rybník.

Rybníky jsou v území stabilizovány, stejně jako rekreační plochy v jejich blízkosti. Realizací soukromého rybníka na p.č. 516/3 je ochrana před povodněmi víceméně zajištěna.

K ochraně před povodněmi přispěje i návrh koridoru technické infrastruktury CNU.T pro situování soustavy menších poldrů v lese na Fryšávce.

C.6.4.5 Dobývání nerostných surovin a geologie

Ložiska nerostných surovin

Do řešeného území nezasahují ložiska nerostných surovin. Nachází se zde poddolované území po dřívější těžbě železné rudy a to jižně zástavby Fryšavy.

Prognózní zdroj nerostných surovin

V řešeném území se nenachází žádný prognózní zdroj nerostných surovin.

Sesuvná území

V obci se dle podkladů ÚAP nenachází sesuvná území.

Radonové riziko

Na převážné části území obce je možno lokalizovat střední radonový index. Určení kategorie radonového indexu pro konkrétní stavební pozemky však není možné provádět odečtením z mapy, ale pouze měřením radonu v podloží na konkrétním místě, aby byly zohledněny lokální mnohdy velmi proměnlivé geologické podmínky.

C.6.5 Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit

C.6.5.1 Veřejně prospěšné stavby dopravní infrastruktury

Pro zajištění možnosti řešení dopravních závad a nedostatku bezpečných komunikací pro pěší v obci a vedení cyklotrasy mimo silnici II. třídy byly vymezeny tyto veřejně prospěšné stavby:

- VD.11 úprava silnice II. třídy a chodník,
- VD.12 úprava silnice II. třídy a chodník,
- VD.13 úprava silnice II. třídy a chodník,
- VD.15 úprava silnice II. třídy a chodník,
- VD.16 úprava silnice II. třídy a chodník,
- VD.17 úprava silnice II. třídy a chodník,
- VD.18 úprava silnice II. třídy a chodník,
- VD.21 úprava silnice II. třídy a chodník,
- VD.1 cyklostezka CNU.D.

C.6.5.2 Veřejně prospěšné stavby technické infrastruktury a veřejně prospěšné stavby ke snižování ohrožení v území povodněmi a jinými přírodními katastrofami

Pro zajištění možnosti situování protierozních a protipovodňových opatření na horním toku Fryšávky byly vymezeny tyto veřejně prospěšné stavby:

- VT.1 technická infrastruktura - systém hrází a zdrží na toku Fryšávky v koridoru CNU.T.

C.6.5.3 Veřejně prospěšná opatření pro založení prvků ÚSES

Pro zajištění možnosti založení prvků ÚSES byla vymezena tato veřejně prospěšná opatření:

- VU.40 rozšíření biocentra na plochách I. zóny CHKO Žďárské vrchy.

Stavby ani opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu anebo asanace nejsou vymezeny.

Jako veřejně prospěšné stavby a opatření pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit jsou vymezeny všechny relevantní záměry bez ohledu na stávajícího vlastníka současně vymezených

pozemků, jelikož není předem s jistotou znám budoucí vlastník infrastruktury a může být i odlišný od současného vlastníka pozemků, přestože v současnosti jsou některé pozemky ve vlastnictví státu nebo obce. I s ohledem na stanovené lhůty (pro vložení údajů o územních studiích do evidence územně plánovací činnosti) a poměrně vzdálený horizont realizace záměrů, je totiž možné, že se vlastnictví pozemků do doby umístění staveb změní.

C.6.6 Vymezení veřejných prostranství

Pro zajištění možnosti vybudování veřejných prostranství byla vymezena tato veřejná prostranství:

- PP.23 veřejné prostranství – místní komunikace, parkoviště pro hřbitov,
- PP.24 veřejné prostranství – místní komunikace,
- PP.25 veřejné prostranství – místní komunikace,
- PP.26 veřejné prostranství – místní komunikace,
- PP.27 veřejné prostranství – pěší komunikace,
- PP.28 veřejné prostranství – místní komunikace,
- PP.29 veřejné prostranství – pěší komunikace,
- PP.32 veřejné prostranství – místní komunikace,
- PP.33 veřejné prostranství – veřejná zeleň,
- PP.34 veřejné prostranství – veřejná zeleň,
- PP.36 veřejné prostranství – veřejná zeleň,
- PP.37 veřejné prostranství – veřejná zeleň,
- PP.46 veřejné prostranství – veřejná zeleň,
- PP.52 veřejné prostranství – veřejná zeleň.

Vzhledem ke skutečnosti, že ÚPD je potřeba dopracovat a vydat dle přechodných ustanovení v § 323 odst. 9. zákona 283/2021 Sb., jelikož přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona bylo zahájeno veřejné projednání návrhu územního plánu. Je tedy třeba prokazovat soulad s vyhláškami 500/2006 Sb. a 501/2006 Sb. ve znění pozdějších právních předpisů a to zejména z hlediska dodržení požadavků na jednotný standard územního plánu, byla kapitola veřejných prostranství ponechána jako samostatná, a nebyla zařazena do předchozí kapitoly, přestože postupem podle novelizované legislativy je možno na takto vymezená veřejná prostranství uplatnit vyvlastnění. Z požadavků jednotného standardu vyplývá i potřeba označení veřejných prostranství jako PP, přestože předkupní právo již není uplatňováno. Možnost uplatnění institutu vyvlastnění vyplývá z novelizované legislativy automaticky, přestože to není v názvu kapitoly uvedeno, jedná se o navazující řízení dle stavebního zákona, ke kterému lze v případě potřeby přistoupit.

C.6.7 Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie

Byly vymezeny lokality, ve kterých je rozhodování o změnách podmíněno zpracováním územní studie:

US.1 – Za kostelem, zahrnující zastavitelné plochy Z4/BV, Z23/PP, Z24/PP, Z34/PX.z, Z36/PZ a Z37/PX.Z. Podmínky pro pořízení této studie jsou stanoveny pro upřesnění koncepce budoucího využití ploch, zejména s ohledem na řešení ploch pro bydlení - situování výstavby, parcelaci a upřesnění prostorového uspořádání v pohledově exponované poloze v centrální, krajinářsky nejhodnotnější části území (z důvodu ochrany krajinného rázu v CHKO Žďárské vrchy), jejich dopravního napojení včetně vedení cyklostezky a obsluhu technickou infrastrukturou.

US.2 – Jihovýchod, zahrnující zastavitelné plochy Z6/BV, Z7/BV, Z27/PP, Z28/PP a Z52/PX.Z. Podmínky pro pořízení této studie jsou stanoveny pro upřesnění koncepce budoucího využití ploch, zejména s ohledem na řešení ploch pro bydlení - situování výstavby, parcelaci a upřesnění

prostorového uspořádání v centrální, krajinářsky nejhodnotnější části území (z důvodu ochrany krajinného rázu v CHKO Žďárské vrchy), jejich dopravního obslužení a napojení na silnici II. třídy, vedení cyklostezky a obsluhu technickou infrastrukturou, popřípadě stanovení postupného využití ploch v návaznosti na zastavěné území.

US.3 – prostor kolem silnice II/353, zahrnující zastavitelnou a přestavbové plochy P11/DS, P12/DS, P13/DS, P14/DS, P15/DS, P16/DS, P17/DS, P18/DS a Z19/DS. Podmínky pro pořízení této studie jsou stanoveny za účelem zpřesnění dopravního řešení, podrobnějšího řešení úprav silnice II. třídy a situování chodníků s respektováním charakteru prostředí nemovité kulturní památky situované v blízkosti záměru.

US.4 – Jihozápad II., zahrnující zastavitelné plochy Z2/BV, Z32/PP a Z42/ZS. Podmínky pro pořízení této studie jsou stanoveny pro upřesnění koncepce budoucího využití ploch, zejména s ohledem na řešení ploch pro bydlení - situování výstavby, parcelaci a upřesnění prostorového uspořádání ploch v centrální, krajinářsky nejhodnotnější části území (z důvodu ochrany krajinného rázu v CHKO Žďárské vrchy), jejich dopravního obslužení, napojení na silnici II. třídy a obsluhu technickou infrastrukturou.

US.5 – Jihozápad I., zahrnující zastavitelnou plochu Z1/BV. Podmínky pro pořízení této studie jsou stanoveny pro upřesnění koncepce budoucího využití plochy, zejména s ohledem na situování výstavby, parcelaci a upřesnění prostorového uspořádání plochy v centrální, krajinářsky nejhodnotnější části území (z důvodu ochrany krajinného rázu v CHKO Žďárské vrchy), jejího dopravního obslužení, napojení na silnici II. třídy a obsluhu technickou infrastrukturou.

Lhůty pro vyhotovení studií a její vložení do evidence územně plánovací činnosti jsou stanoveny v návaznosti na současně platné zákonné lhůty pro vyhodnocování územně plánovací dokumentace (zpracování zprávy o uplatňování územního plánu) zpravidla na 4 roky od nabytí účinnosti územního plánu. Z důvodů vymezení poměrně velkého množství ploch ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie a není v možnostech obce pořizovat všechny studie najednou, jsou u studií, u kterých se předpokládá jejich pozdější využití pro výstavbu, lhůty prodlouženy, v případě US.2 na 6 let, US.3 na 8 let.

C.6.8 Stanovení pořadí změn v území (etapizace)

Je stanovena etapizace výstavby pro plochy Z.4 (I. etapa), Z.6 (II. etapa) a Z.7 (II. etapa).

Plochy zařazené do II. etapy výstavby mohou být uvolněny pro umístování staveb (v souladu s navrženým využitím) poté, co bude prokázáno využití 70 % plochy, zařazené do I. etapy výstavby. Pořadí změn v území je stanoveno v souvislosti s plněním požadavku na zajištění postupného využití vymezených zastavitelných ploch, který plyne z potřeby zajištění ochrany krajinného rázu v CHKO Žďárské vrchy.

Tato podmínka (etapizace) neplatí pro umístování staveb **dopravní** a technické infrastruktury v ploše Z.6, Z.7 s navrženou cyklotrasou, protože tyto stavby bude třeba umísťovat přednostně a v případě umístění komunikace pro cyklotrasu zcela nezávisle na prostorovém řešení obytné zástavby.

C.7 VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH

V Územním plánu Fryšava pod Žákovou horou bylo nově vymezeno zastavěné území a to k datu 14. 1. 2026.

C.7.1 Vyhodnocení účelného využití zastavěného území

C.7.1.1 Dosavadní využití ploch nezemědělské půdy v řešeném území, především nezastavěných a nedostatečně využitých pozemků v současně zastavěném území obce

Nezemědělskou půdu tvoří v zastavěném území obce zastavěné plochy a nádvoří a ostatní plochy, využitě zejména pro dopravní infrastrukturu, veřejná prostranství, zeleň a vodní toky.

Nezemědělské plochy v zastavěném území jsou v podstatě beze zbytku zastavěné, pokud jsou využity nedostatečně, jsou navrženy k přestavbě (plocha P.5/BV).

Nedostatečné využití se týká také ploch výrobních areálů, jsou navrženy k intenzifikaci zástavby, nové plochy pro výrobu nejsou navrženy.

C.7.1.2 Využití zemědělské půdy na nezastavěných částech stavebních pozemků a enkláv zemědělské půdy v zastavěném území obce

Zástavba v obci je víceméně kompaktní, enklávy zemědělské půdy se v zastavěném území obce nevyskytují. Větší prolukou je jen plocha západně silnice II. třídy ve stoupání ke Třem Studním - jedná se o pole, tedy půdu zemědělskou mimo zastavěné území. Zemědělská půda v nezastavěných částech stavebních pozemků je v drtivé většině využívána jako zahrady. Část těchto ploch v okrajových částech zástavby je vedena též jako orná půda nebo trvalý travní porost, ale využívány jsou i tak pro zahrady.

C.7.1.3 Využití ploch získaných odstraněním budov a zařízení a využití stavebních proluk

Proluk je v území málo (zástavba kolem silnice II. třídy je poměrně kompaktní), vedeny jsou obvykle z důvodů malých rozměrů jako stabilizované plochy, jejich zastavění je tudíž možné, nicméně by úplně nepokrylo potřebu pro rozvoj.

C.7.1.4 Využití ploch, které byly pro potřeby rozvoje sídel orgánem ochrany ZPF již odsouhlaseny v dosavadní schválené dokumentaci

Převážná většina ploch, navržených pro rozvoj v platné ÚPD byla převzata do nového ÚP nebo byla přehodnocena (protože v platné ÚPD je navržen i rozvoj bydlení na plochách ZPF I. třídy ochrany). Rozvoj lze tedy považovat za kontinuální.

Modifikována je koncepce řešení dopravy v obci, neboť přeložka silnice II. třídy je vzhledem k její nízké zátěži nereálná. Toto řešení omezuje zábor ZPF pro dopravu.

Dá se tedy konstatovat, že rozvojové plochy již byly předchozím územním plánem z hlediska záboru ZPF ve velkém rozsahu odsouhlaseny.

C.7.2 Vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch

C.7.2.1 Vyhodnocení dosavadního vývoje a současného stavu

V předchozí územně plánovací dokumentaci byly, převážně vzhledem k zájmu o výstavbu rodinných

domů, vymezeny zastavitelné plochy, které byly do nového územního plánu s dílčími korekcemi převzaty. Dále byly posouzeny nové požadavky občanů na výstavbu.

Výchozí údaje o počtu obyvatel:

Rok 1869 1880 1890 1900 1910 1921 1930 1950 1961 1970 1980 1991
Počet obyvatel 1016 1048 927 895 898 776 881 544 531 481 450 379

Vývoj počtu obyvatel v dalších letech (převzato z databáze demografických údajů za obce ČR):

rok	stav 1.1.	narození	zemřelí	přistěhovalí	vystěhovalí	přírůstek přirozený	přírůstek migrační	přírůstek celkový	stav 31.12.
1992	363	2	7	-	9	-5	-9	-14	349
1993	349	5	4	8	11	1	-3	-2	347
1994	347	3	4	4	7	-1	-3	-4	343
1995	343	3	7	5	9	-4	-4	-8	335
1996	335	4	4	-	6	-	-6	-6	329
1997	329	6	4	3	9	2	-6	-4	325
1998	325	4	5	2	17	-1	-15	-16	309
1999	309	1	5	5	9	-4	-4	-8	301
2000	301	4	9	4	3	-5	1	-4	297
2001	339	3	4	4	9	-1	-5	-6	333
2002	333	7	5	11	7	2	4	6	339
2003	339	5	2	1	12	3	-11	-8	331
2004	331	6	4	8	6	2	2	4	335
2005	335	4	2	10	3	2	7	9	344
2006	344	2	-	5	2	2	3	5	349
2007	349	2	6	8	12	-4	-4	-8	341
2008	341	2	5	14	6	-3	8	5	346
2009	346	2	3	11	13	-1	-2	-3	343
2010	343	6	5	4	9	1	-5	-4	339
2011	337	1	1	4	5	-	-1	-1	336
2012	336	2	5	15	5	-3	10	7	343
2013	343	4	3	4	5	1	-1	-	343
2014	343	3	4	9	3	-1	6	5	348
2015	348	5	3	3	6	2	-3	-1	347
2016	347	4	4	5	8	-	-3	-3	344
2017	344	2	3	2	9	-1	-7	-8	336
2018	336	6	4	7	4	2	3	5	341
2019	341	2	3	5	12	-1	-7	-8	333

Po setrvalém poklesu počtu obyvatel, který probíhal od konce 19. století a nejnižší úroveň dosáhl po roce 2000, se počet obyvatel obce stabilizoval. V současné době má obec +- 335 obyvatel.

Stálý pokles počtu obyvatel obce byl mimo jiné způsoben změnou charakteru osídlení – část zástavby obce je využívána pro chalupaření, část zástavby byla přestavěna na penziony. Předchozí územně plánovací dokumentace vymezovala poměrně rozsáhlé plochy pro novou výstavbu rodinných domů, ale vzhledem k nevhodné etapizaci, která využití ploch podmiňovala, byla výstavba prakticky zastavena. Proto zatím nebyl udržen trend mírného nárůstu obyvatel mezi roky 2001 a 2006. **Dle sdělení obce je o novou výstavbu RD zájem a čeká se na nový územní plán.**

Věkové složení obyvatel:

K 1.1.2020 bylo v obci 38 dětí do 15 let, tj. 11,5% z celkového počtu obyvatel. Obyvatel starších 61 let bylo 105, tj. 31,8 % z celkového počtu. Z toho plyne, že index stáří obyvatel (počet obyvatel ve věku 65 a více let, který připadá na 100 dětí do 15 let věku) je velmi vysoký.

Novou výstavbou v obci je třeba obyvatelstvo stabilizovat a také vytvořit podmínky pro bydlení mladých lidí.**Trvale obydlené domy a byty dle ČSÚ 2020:**

Počet trvale obydlených domů: 102

Počet trvale obydlených bytů: 117

Z výše uvedených údajů plyne obložnost 2,85 obyvatel/byt, tj. vyšší než 2,5.

Novou výstavbou v obci je třeba navýšit obytný standard obyvatel.**Počet hromadných ubytovacích zařízení dle ČSÚ:**

celkem 5, největší kapacita – hotel a tábořiště Medlov.

Novou výstavbou v obci bude umožněno využití starších, historických stavení pro chalupaření a zlepšit se bydlení stálých obyvatel.**C.7.2.2 Posouzení požadavků na novou výstavbu**

V ÚP je navrženo 8,15 ha ploch pro bydlení, při velikosti parcel cca 1 500 m² je tak možno realizovat cca 55 RD. Počítá se s nárůstem počtu obyvatel na cca 400.

Při obložnosti 2,5 je pro 400 obyvatel potřeba 160 bytů, deficit je cca 43 bytů. Na zastavitelných plochách pro bydlení je navržena výstavba 50 RD, viz kapitola C.6.5.2 „Bydlení - v rodinných domech – venkovské“.

Nový územní plán řeší rozvoj daného území s návrhem zvýšení počtu obyvatel na cca 400 (k roku 2030).

C.8 VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH ÚZEMNÍCH VZTAHŮ

Obec Fryšava pod Žákovou horou se nachází v Kraji Vysočina, v okrese Žďár nad Sázavou.

Nový územní plán nemění postavení obce v systému osídlení, ani neovlivňuje širší vztahy v území definované původní územně plánovací dokumentací, případně dalšími koncepčními dokumenty celostátního nebo krajského významu.

C.8.1 Koordinace řešení se sousedními obcemi

Návaznosti vyplývající z PÚR a ZÚR KV mající dopad celorepublikový a mezikrajový – nejsou

Ve vztahu k sousedním obcím:

- územní plán řeší návaznosti na územně plánovací dokumentace sousedních obcí (Kadov, Cikháj, Herálec, Sněžné a Vlachovice, Nové Město na Moravě) tak, že je zajištěna plynulá návaznost z hlediska funkčního využití ploch. Návaznost územního systému ekologické stability je podrobně popsána a zdůvodněna v kapitole C.2.3.1.6. Obec Tři Studně ÚPD nemá,
- územní plán vymezil koridor technické infrastruktury CNU.T pro realizaci protierozních a protipovodňových opatření na řece Fryšávce v rozsahu 60m od toku na obě strany, přičemž Fryšávka je tokem hraničním mezi obcemi Fryšava pod Žákovou horou a Tři Studně. Obec Tři Studně nemá územně plánovací dokumentaci, záměr je třeba s obcí projednat,
- zároveň je zachována obslužnost území technickou a dopravní infrastrukturou. Co se týká návrhů (cyklostezka do Kadova CNU.D), je nutno v následné změně ÚP Kadov zajistit návaznost - namísto vedení cyklotrasy po silnici II. třídy č. 353 je navrženo její vedení krajinou ve směru od ČOV Fryšava ke Kadovskému mlýnu.

C.8.2 Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 stavebního zákona), s odůvodněním potřeby jejich vymezení

Nebyly vymezeny.

C.9 VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ ZADÁNÍ A VYHODNOCENÍ SOULADU VÝSLEDKŮ PROJEDNÁNÍ

- SE SCHVÁLENÝM VÝBĚREM NEJVHODNĚJŠÍ VARIANTY A PODMÍNKAMI K JEJÍ ÚPRAVĚ V PŘÍPADĚ POSTUPU PODLE § 51 ODS. 2 STAVEBNÍHO ZÁKONA,
- S POKYNY PRO ZPRACOVÁNÍ NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU V PŘÍPADĚ POSTUPU PODLE § 51 ODS. 3 STAVEBNÍHO ZÁKONA,
- S POKYNY PRO PŘEPRACOVÁNÍ NÁVRHU V PŘÍPADĚ POSTUPU PODLE § 53 ODS. 3 STAVEBNÍHO ZÁKONA
- S POKYNY K ÚPRAVĚ NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU V PŘÍPADĚ POSTUPU PODLE § 54 ODS. 3 STAVEBNÍHO ZÁKONA,
- S ROZHODNUTÍM O POŘÍZENÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU NEBO JEHO ZMĚNY A O JEJÍM OBSAHU V PŘÍPADĚ POSTUPU PODLE § 55 ODS. 3 STAVEBNÍHO ZÁKONA

C.9.1 Vyhodnocení splnění požadavků zadání

a) požadavky na základní koncepci rozvoje území obce

- Úvodní ustanovení

Při vymezení zastavěného území byla zpřesněna plošná výměra správního území obce na 1253,60 ha.

- Cíle zlepšování dosavadního stavu včetně rozvoje obce

Předpokládá se mírný nárůst počtu obyvatel – zpřesněno viz kapitola C.7.2. Byla prověřena potřebnost zastavitelných ploch, vymezených platným územním plánem a byly vypuštěny návrhové plochy pro bydlení na ZPF I. třídy ochrany.

- Ochrana hodnot území

Přírodní hodnoty

- horní tok Fryšávky dotčen koridorem technické infrastruktury pro situování protieročních a protipovodňových opatření,
- alej javorů stříbrných ani migrační koridory nejsou řešením dotčeny,
- respektováno území se zvýšenou ochranou krajinného rázu,
- řešení územního systému ekologické stability je koordinováno s nadřazenou dokumentací (nadregionální a regionální úroveň). Lokální ÚSES je ve východní části správního území obce doplněn o další větve biokoridorů, bude nutno zajistit návaznost ÚSES v ÚP sousedních obcí viz kapitola C.2.3.1.6.

Kulturní hodnoty vč. hodnot urbanistických a architektonických

- původní struktura sídla, dominanty i stavby drobné architektury nejsou řešením narušeny,
- prostor Medlova je stabilizován.

Civilizační hodnoty

- zadání je respektováno, při zvážení potřeby ploch pro rozšíření ČOV a pro posílení zdrojů pitné vody došel projektant k následujícím závěrům: vzhledem ke kapacitě nové ČOV 440 EO a návrhu ÚP, který počítá s nárůstem počtu obyvatel na 400, není v návrhovém období ÚP nutno s rozšířením ČOV počítat. Zdroje pitné vody jsou dle sdělení vlastníka (obec) dostatečně kapacitní.
- Požadavky na změnu charakteru obce
 - zadání je respektováno, při stanovení podmínek prostorového uspořádání doplnil projektant podmínky ochrany krajinného rázu (stanoven byl charakter zástavby, intenzita využití pozemků s ohledem na zasakování a zadržování dešťových vod) – vzhledem k charakteru zástavby obce se pozemky jednotlivých RD navrhuji plošně nadstandardní (1500m²) a je stanoveno, že v plochách, kde to hydrogeologické podmínky umožňují, bude řešeno vsakování dešťových vod na vlastních pozemcích RD, v plochách Z4, Z6a Z7 bude řešení zástavby prověřeno územními studii.
- Vztah k sídelní struktuře, dostupnost veřejné infrastruktury
 - návrh ÚP Fryšava pod Žákovou horou je řešen v koordinaci s ÚPD sousedních obcí, technická infrastruktura je pro nárůst obce na 400 obyvatel postačující.

1. Urbanistická koncepce

- návrh ÚP Fryšava pod Žákovou horou zajišťuje návaznost na historickou urbanistickou strukturu obce, kterou doplňuje o dvě rozsáhlejší plochy pro výstavbu RD, zástavba bude do krajiny přecházet formou zahrad,
- vymezení plochy pro sportovně rekreační využití dle dosud platného ÚP (golfový areál) se jeví jako nereálný záměr a bylo z návrhu ÚP Fryšava pod Žákovou horou vypuštěno,
- nově bylo vymezeno zastavěné území, způsob využití zastavěného území je v principu zachován, nepředpokládá se zvyšování koeficientů zastavění ploch,
- je respektována stávající výšková hladina zástavby, jsou vyloučeny stavby fotovoltaických elektráren s výjimkou panelů na střechách pohledově neexponovaných budov,
- podmínky pro využití ploch pro bydlení v rodinných domech venkovského charakteru jsou stanoveny tak, aby bylo umožněno polyfunkční využití objektů v případě, že nedojde

- k negativnímu dopadu tohoto využití na sousední chráněné objekty,*
- *etapizace výstavby není stanovena, v dosud platném ÚP Fryšava pod Žákovou horou byla příčinou zastavení výstavby,*
 - *je zohledněno zájmové území MO ČR,*
 - *v důsledku ochrany ZPF byly z návrhu ÚP vypuštěny zastavitelné plochy na ZPF I. třídy ochrany dle dosud platného ÚP, část ploch na ZPF II. třídy ochrany byla vzhledem ke kontinuitě řešení ponechána,*
 - *byly zohledněny limity MO ČR,*
 - *je zohledněno záplavové území Q100 řeky Fryšávky (v grafické části bude doplněno po dodání digitálních dat).*

2. Koncepce veřejné infrastruktury

- **Dopravní infrastruktura**
 - *silnice II. třídy je stabilizovaná, jsou navrženy směrové úpravy vzhledem k potřebě odstranění bodových závad a situování alespoň jednostranného chodníku podél silnice, vzhledem k nízké dopravní zátěži je možná přímá obsluha přilehlých nemovitostí,*
 - *hromadná doprava beze změny,*
 - *nově navrhované místní komunikace budou řešeny v souladu s ČSN 736110 „Projektování místních komunikací“,*
 - *sít' účelových komunikací je vymezena dle stavu v území jako plochy veřejných prostranství, regulativy pro plochy zemědělské umožňují její doplnění v těchto plochách,*
 - *jsou navrženy nové cyklotrasy (přeložka cyklotrasy č. 103 do polohy mimo silnici II. třídy), je navržena nová turistická trasa ze zástavby na sever – je vedena tak, aby neprocházela kolem stávajícího vrakoviště,*
 - *jsou respektovány zájmy civilní letecké dopravy,*
 - *zastavitelné plochy, nově vymezené v sousedství silnice II. třídy, jsou podmíněně přípustné s ohledem na stanovení přípustných hlukových limitů.*
 - **Technická infrastruktura**
 - *návrh ÚP zajišťuje zainvestovatelnost nově navržených zastavitelných ploch inženýrskými sítěmi,*
 - *je zachován stávající systém zásobování vodou, nárůst spotřeby je vyhodnocen jako nepodstatný,*
 - *je akceptován stávající systém likvidace odpadních vod, svedených na novou ČOV, splašková kanalizace bude do návrhu ÚP doplněna po dodání digitálních podkladů,*
 - *je respektován stávající systém zásobování elektrickou energií, pro nárůst počtu obyvatel na 400 lze doplnit transformáty u stávajících TR, el. energie nebude ve větší míře používána na vytápění objektů, neboť obec je plynofikována,*
 - *navrhovaná zástavba nemá vliv na funkčnost RR tras.*
 - **Nakládání s odpady**
 - *ponechán současný stav, nejsou navrhovány žádné skládky odpadů.*
 - **Občanské vybavení**
 - *ponechán současný stav, podmínky pro využití území jsou navrženy tak, aby bylo možno občanské vybavení doplnit i v jiných plochách s rozdílným způsobem využití území.*
 - **Veřejná prostranství**
 - *veřejná prostranství jsou stabilizována a jsou vytvořeny podmínky pro jejich úpravu a doplnění, zejména veřejnou zelení.*
- ## **3. Koncepce uspořádání krajiny**
- *je respektován georeliéf území a přirozený stav krajiny, nepřipouští se intenzifikace zemědělství, převážná část zemědělské půdy je vymezena jako plochy smíšené nezastavěného území, které umožňují využití např. jako pastviny, tím je podpořena i biodiverzita území,*

- nejsou navrhovány stavby, které vyžadují posouzení dle přílohy č.1 zákona č.100/2001 Sb. v platném znění,
- v souvislosti s uplatněním §18 zákona č.183/2006 Sb. v platném znění byly prověřeny možnosti, na kterých plochách (částech území) je výslovně vyloučeno umístování některých staveb, případně některých zařízení a jiných opatření - viz regulativy pro výstavbu
- přípustné či podmíněně přípustné využití ploch nezastavěného území je možné z hlediska ochrany ZPF jen za předpokladu, že nedojde k porušení zájmů ochrany ZPF,
- byla prověřena funkčnost lokálního ÚSES a lokální ÚSES byl doplněn ve východní části řešeného území,
- byla zvážena opatření proti erozi půdy (navrženy nové cesty v krajině) a na podporu retenční schopnosti území (vsakování na pozemcích, koridor technické infrastruktury pro situování hrází a zdrží na toku Fryšávky).
- Upřesnění požadavků, vyplývajících z PÚR ČR
 - správní území obce se nenachází v žádné rozvojové oblasti ani ose republikového významu, ani v žádné specifické oblasti. Na území obce se nenachází plochy ani koridory dopravní infrastruktury ani koridory technické infrastruktury a souvisejících rozvojových záměrů. Splnění obecných ustanovení je popsáno v kapitole C.2.1.1.
- Uplatnění požadavků, vyplývajících z územně plánovací dokumentace, vydané Krajem Vysočina
 - správní území obce se nachází mimo rozvojové oblasti a rozvojové osy krajského významu, a mimo specifické oblasti krajského významu,
 - je respektován a zpřesněn nadmístní ÚSES,
 - jsou naplněny priority dle ZÚR KV, vyhodnocení souladu viz kapitola C.2.1.2,
 - je akceptováno stanovené hlavní cílové využití krajiny, viz kapitola C.6.4.1, oblast krajinného rázu CZ 0610-OB024 Žďárské vrchy.
- Upřesnění požadavků, vyplývajících z územně analytických podkladů ORP Nové Město na Moravě
 - územní plán zohledňuje limity, znázorněné v těchto podkladech, mj. migračně významné území, poddolované území, dopravní a technickou infrastrukturu, limity vztahující se k památkám, k ochraně přírody, k vodnímu hospodářství, viz kapitola C.2.1.3. Silnice II/353 je ponechána ve stávající trase.

b) Požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit

- plochy a koridory územních rezerv nebyly vymezeny ani v nadřazené ÚPD, ani v návrhu ÚP Fryšava pod Žákovou horou.

c) Požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo

- ÚP obsahuje seznam veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření s jednoznačnou identifikací ploch pro ně určených. Je jednoznačně určeno, které plochy budou mít možnost vyvlastnění i uplatnění předkupního práva, které budou pouze s možností vyvlastnění a které budou pouze s možností předkupního práva. Viz kap. A.7, A.8 Výroku.

d) Požadavky na prověření vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie nebo uzavřením dohody o parcelaci

- plochy ani koridory ve kterých by bylo rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu nebo uzavřením dohody o parcelaci nebyly vymezeny. Zpracováním územní studie jsou podmíněny plochy Z4, Z6 a Z7 pro výstavbu RD venkovského typu a plochy D11-D19 pro úpravu silnice II. třídy a realizaci chodníků.

e) Požadavek na zpracování variant řešení nebyl stanoven.

f) Požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení

- byly respektovány. Územní plán je vyhotoven v souladu s Metodikou digitálního zpracování ÚP STANDARD.

g) Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území nebyl stanoven.**C.9.2 Vyhodnocení splnění požadavků pokynu k úpravě návrhu územního plánu**

Požadavky na úpravu návrhu ÚP Fryšava pod Žákovou horou, vyplývající ze stanovisek dotčených orgánů a připomínek oprávněných investorů, jsou vyhodnoceny v kap. C.2.5. Vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, případě s výsledkem řešení rozporů. Požadavky na úpravu návrhu ÚP Fryšava pod Žákovou horou, vyplývající z podaných připomínek jsou vyhodnoceny v kap. C.14.1 Vyhodnocení připomínek uplatněných k návrhu ÚP Fryšava pod Žákovou horou po společném jednání.

C.9.2.1 Vyhodnocení pokynů na úpravu návrhu ÚP Fryšava pod Žákovou horou u veřejného projednání vyplývajících z návrhu rozhodnutí o námitkách**NÁMITKA č. 4**

Do textové části návrhu územního plánu bylo doplněno podmíněně přípustné využití „umístění nezbytných staveb a zařízení zemědělské prvovýroby, které mají přímou souvislost se zemědělským hospodařením v daném místě za podmínky, že nedojde k narušení ochrany krajinného rázu, zájmů ochrany přírody a krajiny a zájmů ochrany zemědělského půdního fondu.“ do ploch pole a trvalé travní porosty (AP), které nahradily plochy zemědělské – louky a pastviny (AL) dle požadavků vyplývajících z jednotného standardu ÚP. Dále byla doplněna definice prvovýroby.

NÁMITKA č. 5

Do textové části návrhu územního plánu bylo doplněno podmíněně přípustné využití „umístění nezbytných staveb a zařízení zemědělské prvovýroby, které mají přímou souvislost se zemědělským hospodařením v daném místě za podmínky, že nedojde k narušení ochrany krajinného rázu, zájmů ochrany přírody a krajiny a zájmů ochrany zemědělského půdního fondu.“ do ploch pole a trvalé travní porosty (AP), které nahradily plochy zemědělské – louky a pastviny (AL) dle požadavků vyplývajících z jednotného standardu ÚP. Dále byla doplněna definice prvovýroby.

Dále byla návrhová plocha Z.48 výroby zemědělské a lesnické (VZ) rozšířena o 3 metry na parcele č. 676/2.

NÁMITKA č. 6

Do textové části návrhu územního plánu bylo doplněno podmíněně přípustné využití „umístění nezbytných staveb a zařízení zemědělské prvovýroby, které mají přímou souvislost se zemědělským hospodařením v daném místě za podmínky, že nedojde k narušení ochrany krajinného rázu, zájmů ochrany přírody a krajiny a zájmů ochrany zemědělského půdního fondu.“ do ploch pole a trvalé travní porosty (AP), které nahradily plochy zemědělské – louky a pastviny (AL) dle požadavků vyplývajících z jednotného standardu ÚP. Dále byla doplněna definice prvovýroby.

NÁMITKA č. 7

Do textové části návrhu územního plánu bylo doplněno podmíněně přípustné využití „umístění nezbytných staveb a zařízení zemědělské prvovýroby, které mají přímou souvislost se zemědělským hospodařením v daném místě za podmínky, že nedojde k narušení ochrany krajinného rázu, zájmů ochrany přírody a krajiny a zájmů ochrany zemědělského půdního fondu.“ do ploch pole a trvalé travní porosty (AP), které nahradily plochy zemědělské – louky a pastviny (AL) dle požadavků vyplývajících z jednotného standardu ÚP. Dále byla doplněna definice prvovýroby.

Na základě pokynů pořizovatele byla plocha na parcele č. 577/59 převedena na stabilizovanou plochu výroby zemědělské a lesnické (VZ).

NÁMITKA č. 8

Do textové části návrhu územního plánu bylo doplněno podmíněně přípustné využití „umístění nezbytných staveb a zařízení zemědělské prvovýroby, které mají přímou souvislost se zemědělským hospodařením v daném místě za podmínky, že nedojde k narušení ochrany krajinného rázu, zájmů ochrany přírody a krajiny a zájmů ochrany zemědělského půdního fondu.“ do ploch pole a trvalé travní porosty (AP), které nahradily plochy zemědělské – louky a pastviny (AL) dle požadavků vyplývajících z jednotného standardu ÚP. Dále byla doplněna definice prvovýroby.

NÁMITKA č. 9

Do textové části návrhu územního plánu bylo doplněno podmíněně přípustné využití „umístění nezbytných staveb a zařízení zemědělské prvovýroby, které mají přímou souvislost se zemědělským hospodařením v daném místě za podmínky, že nedojde k narušení ochrany krajinného rázu, zájmů ochrany přírody a krajiny a zájmů ochrany zemědělského půdního fondu.“ do ploch pole a trvalé travní porosty (AP), které nahradily plochy zemědělské – louky a pastviny (AL) dle požadavků vyplývajících z jednotného standardu ÚP. Dále byla doplněna definice prvovýroby.

NÁMITKA č. 10

Na základě pokynů pořizovatele byla část zastavitelné plochy Z.46 (veřejná prostranství jiná – s převahou zpevněných ploch) v rámci parcely č. 377/13 připojena k zastavitelné ploše Z.45 (bydlení venkovské BV), která byla tímto zvětšena.

NÁMITKA č. 16

Na základě pokynů pořizovatele byly pozemky navrhovatelky (parc. č. 77/4, 77/5, 79/2 a 760/2) převedeny na stabilizovanou plochu bydlení venkovského (BV). Tato část je zároveň i vyjmuta z požadavku na zpracování územní studie US.1.

NÁMITKA č. 17

Na základě pokynů pořizovatele byly pozemky navrhovatele na parc. č. 79/1, 77/1 a oplocená část pozemku 760/1 převedeny na plochu stabilizovanou pro bydlení venkovské (BV). Do stabilizované plochy BV byla zařazena i zbytková část plochy zeleně sídelní (ZS) na parc. č. 72/3 a 72/4, protože daná výměra by již neodpovídala principům vymezení ploch, zpravidla větších než 0,2 ha. Vymezení návrhových ploch Z.23 pro veřejná prostranství jiná – s převahou zpevněných ploch (PX.v), Z.34 pro veřejná prostranství jiná – s převahou zeleně (PX.z) a Z.4 pro bydlení venkovské (BV) bylo upraveno. Požadavek na zpracování územní studie US.1 je vztažen pouze na upravené plochy Z.23, Z.4, Z.34 a zůstává též na nezměněných plochách Z.24, Z.36 a Z.37.

NÁMITKA č. 18

Na základě pokynů pořizovatele byla část zastavitelné plochy Z.4 pro bydlení venkovské (BV) na parcele č. 430/63 převedena na stabilizovanou plochu BV. Tato část je zároveň i vyjmuta z požadavku na zpracování územní studie US.1.

Požadavky na úpravu návrhu a jejich zapracování, vyplývající z podaných připomínek jsou vyhodnoceny v kap. C.14.2 Vyhodnocení připomínek uplatněných k návrhu ÚP Fryšava pod Žákovou horou po veřejném projednání a v kap. C.15 Požadavky obce Fryšava pod Žákovou horou na úpravu návrhu územního plánu.

C.10 VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A NA POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCÍ LESA

C.10.1 Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na ZPF nově navržená nově navržená

C.10.1.1 Použitá metodika

Vyhodnocení záboru ZPF bylo zpracováno v souladu s požadovanými metodickými postupy a platnou legislativou s přihlídnutím k vyhodnocení, zpracovanému pro původní ÚP Fryšava pod Žákovou horou (2005).

Původní zábor ZPF byl vyhodnocen pro 38 lokalit o celkové rozloze 54,36 ha, z toho 53,84 ha se nacházelo mimo zastavěné území obce. Lokality záboru ZPF (označeny čísly) byly v další tabulce sumarizovány pro jednotlivé funkce: bydlení 11,47 ha, rekreace 0,3 ha, sport 26,41 ha, ČOV 0,08 ha, komunikace 0,96 ha, silnice 7,12 ha, výroba 1,3 ha, zeleň 5,67 ha, potok 0,14 ha, hráz poldru 0,91 ha, vodárna 0,03 ha. Vzhledem k časovému odstupu 15 let se názor na potřeby rozvoje obce změnil.

Nadále se neuvažuje s plochami pro sport (golfové hřiště) ani s realizací přeložky silnice II. třídy, hráz poldru (rybník) byla vybudována stejně jako přeložka potoka (ta ale není zapsána v katastru nemovitostí a zůstává tedy v návrhu ÚP), dále byla vybudována čistící stanice odpadních vod. Rozvojové plochy pro výstavbu rodinných domů jsou nadále potřebné – vzhledem k etapizaci, která výstavbu zablokovala, byly zatím využity velmi omezeně. **Byly ale vypuštěny ty plochy pro výstavbu RD, které dosud platný ÚP navrhoval k zástavbě na ZPF I. třídy ochrany (1,63 ha).**

Vyhodnocení ploch, navržených v novém územním plánu, je zpracováno v souladu s platnou legislativou, tj. podle zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších právních předpisů (zákona č. 41/2015 Sb.) a v souladu s vyhláškou o stanovení postupů k zajištění ochrany zemědělského půdního fondu č. 271/2019 Sb., ze dne 24.10.2019.

C.10.1.2 Struktura půdního fondu v území

Struktura půdního fondu se od doby zpracování dosud platného ÚP významně nezměnila.

Údaje ze statistického úřadu (2019):

Podíl zemědělské půdy z celkové výměry (%)	30,2; 382 ha
Podíl orné půdy ze zemědělské půdy (%)	49,8; 189 ha
Podíl trvalých travních porostů ze zemědělské půdy (%)	47,9; 181 ha
Podíl zastavěných a ostatních ploch z celkové výměry (%)	4,3; 9+45 ha
Podíl vodních ploch z celkové výměry (%)	2,8; 35 ha
Podíl lesů z celkové výměry (%)	62,7; 786 ha
Celková výměra (rozloha obce)	1254 ha.

C.10.1.3 Agronomická kvalita půd

Nedošlo k podstatným změnám, vymezení hranic BPEJ a tříd ochrany bylo aktualizováno dle předaných podkladů z ÚAP.

C.10.1.4 Údaje o areálech a objektech staveb zemědělské prvovýroby

Stávající areál zemědělské výroby Agro Měřín je navržen k intenzifikaci zástavby.

C.10.1.5 Opatření k zajištění ekologické stability

Koeficient ekologické stability 4,14 z roku 2005 stoupl na 4,18 v roce 2019. Návrh ÚP vymezuje plochy smíšené nezastavěného území, kde převládají trvalé travní porosty a předpokládá se další zvyšování jejich podílu v chráněných územích.

C.10.1.6 Zdůvodnění vhodnosti navrženého řešení

C.10.1.6.1 Odůvodnění záboru na plochách nově navržených:

Plochy pro bydlení v k.ú. Fryšava pod Žákovou horou:

Z.1/BV – nově navržená plocha pro výstavbu cca 3 venkovských RD na jihozápadním okraji obce (proluka v zástavbě). Zábor nebyl v platné ÚPD vyhodnocen, byl zde ponechán ZPF (V. třída ochrany). Rozsah plochy je 0,50 ha, v současnosti je vedena jako orná půda, soukromý vlastník. Realizací této plochy nebude narušena organizace půdního fondu ani snížena produkční schopnost, rozvoj ploch pro bydlení je ve veřejném zájmu rozvoje obce.

Z.2/BV – plocha pro výstavbu cca 7 venkovských RD na jihozápadním okraji obce (proluka v zástavbě). Zábor byl v platné ÚPD vyhodnocen ve větším rozsahu, v návrhu ÚP byl omezen tak, aby nezasahoval do ploch s investicemi do půdy (IV. třída ochrany). Rozsah plochy je 1,36 ha, v současnosti je vedena jako orná půda, soukromý vlastník. Realizací této plochy nebude narušena organizace půdního fondu ani snížena produkční schopnost, rozvoj ploch pro bydlení je ve veřejném zájmu rozvoje obce.

Z.3/BV – částečně nově vymezená plocha pro bydlení individuální v RD venkovského typu (pouze pro 1RD), proluka u hřbitova (zábor ZPF IV. třídy ochrany). Rozsah plochy je 0,23 ha, v současnosti využíváno jako orná půda. Realizací této plochy nebude narušena organizace půdního fondu ani podstatně snížena produkční schopnost, rozvoj ploch pro bydlení je ve veřejném zájmu rozvoje obce.

Z.4/BV – plocha pro výstavbu cca 16 venkovských RD v centru obce, záměr převzat z platného územního plánu (zábor ZPF IV. třídy ochrany). Rozsah plochy je 3,19 ha, v současnosti využíváno jako orná půda, v západní čtvrtině vedeno jako trvalý travní porost. Realizací této plochy nebude narušena organizace půdního fondu ani podstatně snížena produkční schopnost, rozvoj ploch pro bydlení je ve veřejném zájmu rozvoje obce.

P.5/BV – nově navržená plocha přestavby byla vymezena pro 1 RD venkovského typu, jedná se o proluku v zastavěném území (zábor ZPF II. třídy ochrany). Rozsah plochy je 0,24 ha, v současnosti využíváno jako orná půda a trvalý travní porost. Realizací této plochy nebude narušena organizace půdního fondu ani podstatně snížena produkční schopnost, rozvoj ploch pro bydlení je ve veřejném zájmu rozvoje obce.

Z.6/BV, Z.7/BV – na sebe navazující plochy pro výstavbu cca 8+7 venkovských RD v jihovýchodní části obce, ve vazbě na nově realizovanou, slepou ulici. Záměr převzat z platného územního plánu (zábor ZPF II. třídy ochrany, jen velmi okrajově I. třídy ochrany ve východní části lokality). Rozsah plochy záboru je v součtu 2,22 ha, v současnosti využíváno jako orná půda. Realizací těchto ploch nebude narušena organizace půdního fondu ani podstatně snížena produkční schopnost, rozvoj ploch pro bydlení je ve veřejném zájmu rozvoje obce.

Z.45/BV – plocha pro výstavbu cca 1 venkovského RD, spíše jen rozšíření stávající zahrady stabilizované plochy pro bydlení na okraji zástavby obce. záměr převzat z platného územního plánu (zábor ZPF IV. třídy ochrany). Rozsah záboru je 0,04 ha, v současnosti využíváno jako trvalý travní porost. Realizací této plochy nebude narušena organizace půdního fondu ani podstatně snížena produkční schopnost, rozvoj ploch pro bydlení je ve veřejném zájmu rozvoje obce.

P.47/BV – nově navržená plocha přestavby v zastavěném území byla vymezena pro 1 RD venkovského typu (již realizován), jedná se o změnu využití v zastavěném území (zábor ZPF III. třídy ochrany). Rozsah plochy záboru je 0,17 ha, v současnosti využíváno pro bydlení, ale zařazeno jako zahrady a trvalý travní porost. Realizací této plochy nebude narušena organizace půdního fondu ani podstatně snížena produkční schopnost.

Plochy pro rekreaci, občanské vybavení a plochy smíšené obytné v k. ú. Fryšava pod Žákovou horou:

Z.8/RH – plocha navržená z důvodu aktualizace zástavby pro hromadnou rekreaci, jedná se o realizované hřiště v sousedství penzionu „U ztraceného kocoura“, dosud nezapsané v katastru nemovitostí. Rozsah plochy je 0,26 ha, proluka mezi penzionem a nově vybudovaným rybníkem, (zábor ZPF V. třídy ochrany, jen okrajově III. třídy ochrany v západní části lokality). Rozvoj rekreace je ve veřejném zájmu rozvoje obce,

P.41/RH – nově navržená plocha přestavby v zastavěném území byla vymezena pro přestavbu někdejšího obecního úřadu na plochu pro hromadnou rekreaci, cele se nachází v zastavěném území obce. Rozsah plochy záboru je 0,05 ha, zábor ZPF IV. třídy ochrany, jedná se o plochy zahrad,

Z.9/OS - plocha navržená z důvodu aktualizace zástavby pro tělovýchovu a sport, jedná se o realizované hřiště mezi Fryšávkou a rybníkem v zástavbě obce, v celém rozsahu dosud nezapsané v katastru nemovitostí. Rozsah záboru je 0,06 ha, (zábor ZPF V. třídy ochrany). Rozvoj tělovýchovy a sportu je ve veřejném zájmu rozvoje obce,

Z.10/SV - plocha navržená z důvodu aktualizace zástavby smíšené obytné venkovské, jedná se o plochy zahrad mezi zástavbou a Fryšávkou, kde byly realizovány stavby pro zemědělské využití a skladování, stavby nejsou zapsané v katastru nemovitostí. Rozsah záboru je 0,11 ha, (převážně zábor ZPF V. třídy ochrany, omezeně II. třídy ochrany). V rozsahu záplavového území budou ponechány zahrady,

P.44/SV – plocha nenáleží do ploch ZPF.

Plochy pro výrobu a skladování v k. ú. Fryšava pod Žákovou horou:

Z.48/VZ – plocha navržená z důvodu aktualizace zástavby pro výrobu lesnickou a zemědělskou, jedná se o realizované stavby v sousedství stávající zástavby na okraji obce, dosud nezapsané v katastru nemovitostí. Rozsah plochy je 0,06 ha, zábor ZPF III. třídy ochrany.

Plochy pro dopravu silniční a plochy pro veřejná prostranství s převahou zpevněných ploch v k. ú. Fryšava pod Žákovou horou:

P.11/DS, P.12/DS, P.15/DS – P.18/DS – drobné plochy kolem krajnice silnice II. třídy v zástavbě obce, určené pro směrovou úpravu silnice a realizaci alespoň jednostranného chodníku, celkový rozsah záboru je 0,08 ha, (zábor ZPF III. a V. třídy ochrany v západní části zástavby, II. třídy ochrany ve východní části zástavby). Úpravy silnice jsou ve veřejném zájmu, jsou potřebné z hlediska bezpečnosti dopravy i pěších. Nebude realizována přeložka silnice jižně zástavby obce dle dosud platného ÚP.

Z.19/DS – viz P11-P18, ale mimo zástavbu obce na jejím východním okraji. Celkový rozsah záboru je 0,01 ha, (zábor ZPF I. třídy ochrany). Úpravy silnice jsou ve veřejném zájmu, jsou potřebné z hlediska bezpečnosti dopravy i pěších. Nebude realizována přeložka silnice jižně zástavby obce dle dosud platného ÚP.

Z.21/PX.v – ostatní plocha, není zábohem.

Z.22/ PX.v – návrh cyklostezky. Rozsah plochy je 0,15 ha, v současnosti je vedena jako orná půda (I., IV. a V. třída ochrany), ale jedná se převážně o parcelu p.č. 754 ve vlastnictví obce - komunikaci k polnostem. Realizaci této plochy nebude narušena organizace půdního fondu ani snížena produkční schopnost. Realizace cyklostezky je ve veřejném zájmu, je potřebná z hlediska bezpečnosti dopravy na silnici II. třídy i cyklistů. Jelikož nebude realizována přeložka silnice jižně zástavby obce dle dosud platného ÚP, není možno zajistit bezpečnou cyklotrasu v souběhu se silnicí.

Z.23/ PX.v – návrh obslužné komunikace a parkoviště, související s návrhem ploch pro novou výstavbu venkovských RD, viz Z4/BV. Parkoviště pro hřbitov je navrženo jako náhrada za plochy v sousedství kostela, které budou revitalizovány a ozeleněny. Rozsah ploch je 0,22 ha, v současnosti se jedná o trvalý travní porost a ornou půdu (IV. třída ochrany). Realizaci nebude narušena organizace půdního fondu ani snížena produkční schopnost, rozvoj ploch pro bydlení i revitalizace ploch u kostela je ve veřejném zájmu rozvoje obce.

Z.24/ PX.v, Z.26/ PX.v – návrh veřejných prostranství, související s realizací jak ploch pro výstavbu RD Z4/BV, tak cyklotrasy navazující na cyklostezku Z22/PV. Rozsah ploch je 0,20 ha, v současnosti se

jedná o trvalý travní porost a ornou půdu (III. a IV. třída ochrany). Realizací nebude narušena organizace půdního fondu ani snížena produkční schopnost, rozvoj ploch pro bydlení i vedení cyklotrasy je ve veřejném zájmu rozvoje obce.

Z.27/ PX.v – drobná plocha zajišťující průchod do krajiny mezi plochami Z6/BV a Z7/BV, odůvodnění záboru ZPF viz tyto plochy. Rozsah plochy je 0,01 ha, v současnosti je vedena jako orná půda (II. třída ochrany). Realizací nebude narušena organizace půdního fondu ani snížena produkční schopnost, rozvoj ploch pro bydlení je ve veřejném zájmu rozvoje obce.

Z.28/ PX.v – plocha zajišťující přístup do lokality pro výstavbu venkovských RD Z7/BV. Rozsah plochy je 0,04 ha, v současnosti je vedena jako trvalý travní porost (I. třída ochrany). Realizací nebude narušena organizace půdního fondu ani snížena produkční schopnost, rozvoj ploch pro bydlení je ve veřejném zájmu rozvoje obce. **Ostatní plochy, určené dosud platným ÚP pro výstavbu RD ve východní části obce na ZPF I. třídy ochrany (1,63 ha), byly z nového ÚP vypuštěny.**

Z.29/ PX.v – návrh pěší turistické cesty s ozeleněním, která vymezení zástavbu obce vůči krajině v nivě říčky Fryšávky. Rozsah plochy je 0,18 ha, v současnosti je vedena jako trvalý travní porost (V. třída ochrany). Realizací nebude narušena organizace půdního fondu ani snížena produkční schopnost, rozvoj turistiky je ve veřejném zájmu rozvoje obce.

Z.30/ PX.v – návrh pěší turistické cesty s ozeleněním, která využívá polní cestu p.č. 650/10 dle KN, ve vlastnictví obce. Rozsah plochy je 0,39 ha, v současnosti je vedena jako orná půda (III. třída ochrany). Realizací nebude narušena organizace půdního fondu ani snížena produkční schopnost, rozdělení velkých ploch orné půdy je v zájmu omezení eroze. Rozvoj turistiky je ve veřejném zájmu rozvoje obce.

Z.31/ PX.v – plocha navržená z důvodu aktualizace, jedná se o rozšíření komunikace mezi zástavbou a Fryšávkou, dosud nezapsáno v katastru nemovitostí. Rozsah záboru je 0,01 ha, (zábor ZPF V. třídy ochrany).

Z.32/ PX.v - plocha navržená v souvislosti s plochou pro výstavbu RD č. Z2/BV – pro zajištění šířky veřejného prostranství 8m. Rozsah záboru je 0,04 ha, (zábor ZPF IV. třídy ochrany). Realizací nebude narušena organizace půdního fondu ani snížena produkční schopnost. Rozvoj bydlení je ve veřejném zájmu rozvoje obce,

P.51/ PX.v - plocha navržená pro výstavbu parkoviště mezi silnicí a fotbalovým hřištěm v těsné blízkosti centra obce v zastavěném území. Rozsah záboru je 0,09 ha, (zábor ZPF II. třídy ochrany), plochy vedeny jako orná půda. Realizací nebude narušena organizace půdního fondu ani snížena produkční schopnost. Výstavba veřejné dopravní infrastruktury (parkoviště u fotbalového hřiště) je veřejným zájmem, který v tomto případě převažuje nad veřejným zájmem ochrany ZPF,.

Plochy **P.13**, **P.14** a **Z.25/ PX.v**, nenáleží do ZPF.

Plochy pro veřejná prostranství s převahou zeleně a plochy změn v krajině v k. ú. Fryšava pod Žákovou horou:

P.33/ PX.z – plocha navržená k revitalizaci veřejné zeleně u fotbalového hřiště. Rozsah záboru je 0,09 ha, (zábor ZPF II. třídy ochrany), plochy vedeny jako trvalý travní porost. Jedná se o plochu mezi silnicí, zástavbou, navrženým parkovištěm a hřištěm, v zastavěném území. Realizací nebude narušena organizace půdního fondu ani snížena produkční schopnost. Úprava ploch veřejných prostranství – veřejné zeleně je navržena ve veřejném zájmu rozvoje obce.

Z.34/ PX.z - plocha navržená k doplnění veřejné zeleně mezi hřbitovem a navrženou zástavbou Z4/BV. Rozsah záboru je 0,64 ha, (zábor ZPF IV. třídy ochrany), plocha vedena jako orná půda a trvalý travní porost.. Realizací nebude narušena organizace půdního fondu ani snížena produkční schopnost. Úprava ploch veřejných prostranství – veřejné zeleně je navržena ve veřejném zájmu rozvoje obce.

Z.36/ PX.z, Z.37/ PX.z - plochy navržené k doplnění veřejné zeleně mezi komunikací do Medlova a navrženou zástavbou Z4/BV (v plochách je nutno respektovat stávající trasy inženýrských sítí). Rozsah záboru je 0,27 ha, (zábor ZPF IV. třídy ochrany), vedeno jako orná půda. Realizací nebude narušena organizace půdního fondu ani snížena produkční schopnost. Úprava ploch veřejných prostranství – veřejné zeleně je navržena ve veřejném zájmu rozvoje obce.

K.39/W - plocha navržená z důvodu aktualizace, jedná se o posun toku Fryšávky v souvislosti s rozšířením komunikace mezi zástavbou a Fryšávkou, dosud nezapsáno v katastru nemovitostí. Rozsah záboru nedosahuje ani 0,01 ha, (zábor ZPF V. třídy ochrany).

Z.46/ PX.z - plocha navržená v souvislosti s plochou pro výstavbu cyklostezky v ploše Z26. Je vymezena na úzkém pruhu pozemků na rozhraní stávající zástavby obce (zastavěného území) a zastavitelné plochy Z26, na úzkém pásu ZPF, která by se stala neobhospodařovatelnou je vymezena plocha pro veřejnou zeleň. Rozsah záboru je 0,09 ha, (zábor ZPF III. třídy ochrany). Realizací nebude narušena organizace půdního fondu ani snížena produkční schopnost.

Z.52/ PX.z – plocha navržená k doplnění veřejné zeleně za nově vymezenou zastavitelnou plochou pro bydlení jako vhodný přechod do krajiny, zajišťující dostatečné vymezení veřejného prostranství mezi stávající a nově navrženou zástavbou. Rozsah záboru je 0,23 ha, (zábor ZPF II. třídy ochrany), plocha vedena jako orná půda a trvalý travní porost. Realizací nebude narušena organizace půdního fondu ani snížena produkční schopnost. Úprava ploch veřejných prostranství – veřejné zeleně je navržena ve veřejném zájmu rozvoje obce.

Z.38/ZS – plocha sídelní zeleně náleží do ploch ZPF, není určena k zastavění, zábor ZPF se nepředpokládá.

Z.42/ZS – plocha sídelní zeleně náleží do ploch ZPF, není určena k zastavění, zábor ZPF se nepředpokládá.

Návrh ÚP se dotýká 11,54 ha zemědělské půdy v celém řešeném území. Dotčením je chápán jakýkoliv zábor ZPF, vyvolaný vymezením zastavitelných ploch, nebo ploch přestavby (v zastavěném území).

C.10.1.6.2 Rekapitulace záboru na plochách nově navržených:

Návrh ÚP se většinou týká ploch na půdách nižší bonity (ve III.- V. třídě ochrany), na půdách vyšší bonity (v I.- II. třídě ochrany) jsou navrhovány pouze plochy převzaté z dosud platného ÚP. Vzhledem k tomu, že bylo postupováno dle aktuální metodiky, byly vyhodnoceny všechny plochy, kde došlo k návrhu zástavby a také přestavby (v zastavěném území, plochy P).

Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch je podrobněji uvedeno v kap. C.7.

Rekultivace není navržena, závlahy v území nejsou evidovány, odvodnění je vyznačeno v grafické části, ale žádná z ploch navržených nebo ploch přestavby do nich nezasahuje, stejně tak na nich není umístěna žádná stavba pro ochranu před erozní činností vody. Do návrhu ÚP je převzata část ploch obsažená v platné územně plánovací dokumentaci (která zasahuje zemědělskou půdu I. nebo II. třídy ochrany, z toho I. třídy jen okrajově).

Pro bydlení je změnou navrženo k odnětí ze zemědělského půdního fondu celkově 8,50 ha ploch, převážně v BPEJ IV. třídy ochrany. Na základě dosud platného ÚP byly pro bydlení vymezeny i plochy na ZPF II. třídy ochrany – celkem 2,99 ha. Dále je navrženo vynětí pro plochy rekreace, občanské vybavenosti a plochy smíšené obytné v celkové rozloze 0,48 ha a pro výrobu v rozsahu 0,06 ha. Pro plochy dopravy a veřejná prostranství je navrženo k vynětí celkem 2,51 ha.

Rozvojové plochy změn jsou podrobněji odůvodněny v kap. C.10.1.6.1.

V následujícím tabelárním přehledu jsou uvedeny všechny lokality záboru dotčené návrhem ÚP. Lokality schválené v platné ÚPD (které nejsou návrhem nijak ovlivněny) jsou odlišeny poznámkou.

Příloha č. 1 odůvodnění – Zábor ZPF v navržených plochách:

Zábor ZPF v navržených plochách změn

Označení plochy/koridoru		Navržené využití		Souhrn výměry záboru [ha]	Výměra záboru podle tříd ochrany [ha]					Odhad výměry záboru, na které bude provedena rekultivace na zemědělskou půdu podle tříd ochrany [ha]	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)	Poznámka	Rozdíl výměry záboru ZPF oproti platnému ÚP
Označení	k. ú.	Kód ploch	Způsob využití ploch		I.	II.	III.	IV.	V.							
Z.1	Fryšava pod Žákovou horou	BV	bydlení venkovské	0,52	0,00	0,00	0,00	0,00	0,52	0,00	NE	NE	NE	NE	plocha pro bydlení nebyla vymezena v platné ÚPD jako zastavitelná	0,52
Z.2	Fryšava pod Žákovou horou	BV	bydlení venkovské	1,36	0,04	0,00	0,02	1,30	0,00	0,00	NE	ANO	NE	NE	plocha pro bydlení byla vymezena v platné ÚPD ve větším rozsahu a jiných hranicích	
Z.3	Fryšava pod Žákovou horou	BV	bydlení venkovské	0,23	0,00	0,00	0,00	0,23	0,00	0,00	NE	NE	NE	NE	plocha pro bydlení, zčásti vymezena v platné ÚPD	0,10
Z.4	Fryšava pod Žákovou horou	BV	bydlení venkovské	3,16	0,00	0,00	0,00	3,16	0,00	0,00	NE	NE	NE	NE	plocha pro bydlení byla vymezena v platné ÚPD	
P.5	Fryšava pod Žákovou horou	BV	bydlení venkovské	0,24	0,00	0,24	0,00	0,00	0,00	0,00	NE	NE	NE	ANO	proluka v zástavbě - nad rámec platné ÚPD	0,24
Z.6	Fryšava pod Žákovou horou	BV	bydlení venkovské	1,72	0,00	1,72	0,00	0,00	0,00	0,00	NE	NE	NE	NE	plocha vymezena v platné ÚPD jako zastavitelná pro bydlení	
Z.7	Fryšava pod Žákovou horou	BV	bydlení venkovské	1,05	0,02	1,03	0,00	0,00	0,00	0,00	NE	NE	NE	NE	plocha vymezena v platné ÚPD jako zastavitelná pro bydlení	
Z.45	Fryšava pod Žákovou horou	BV	bydlení venkovské	0,08	0,00	0,00	0,03	0,05	0,00	0,00	NE	NE	NE	NE	plocha pro bydlení nebyla vymezena v platné ÚPD jako zastavitelná	0,08
P.47	Fryšava pod Žákovou horou	BV	bydlení venkovské	0,17	0,00	0,00	0,11	0,00	0,06	0,00	NE	NE	NE	NE	plocha vymezena v platné ÚPD jako stabilizovaná pro bydlení	
celkem		plochy bydlení		8,53	0,06	2,99	0,16	4,74	0,58	0,00						0,94 ha; vypuštěno 1,57 ha
Z.8	Fryšava pod Žákovou horou	RH	rekreace hromadná - rekreační areály	0,26	0,00	0,00	0,02	0,00	0,24	0,00	NE	NE	NE	NE	záměr byl realizován, není zapsán v KN	0,26
P.41	Fryšava pod Žákovou horou	RH	rekreace hromadná - rekreační areály	0,05	0,00	0,00	0,00	0,05	0,00	0,00	NE	NE	NE	NE	plocha vymezena v platné ÚPD jako stabilizovaná pro občanskou vybavenost	
celkem		rekreace		0,31	0,00	0,00	0,02	0,05	0,24	0,00						
Z.9	Fryšava pod Žákovou horou	OS	občanské vybavení – sport	0,06	0,00	0,00	0,00	0,00	0,06	0,00	NE	NE	NE	NE	záměr byl realizován, není zapsán v KN	
celkem		občanská vybavenost		0,06	0,00	0,00	0,00	0,00	0,06	0,00						

Označení plochy/koridoru		Navržené využití		Souhrn výměry záboru [ha]	Výměra záboru podle tříd ochrany [ha]					Odhad výměry záboru, na které bude provedena rekultivace na zemědělskou půdu podle tříd ochrany [ha]	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)	Poznámka	Rozdíly výměry záboru ZPF oproti platnému ÚP
Označení	k. ú.	Kód ploch	Způsob využití ploch		I.	II.	III.	IV.	V.							
Z.10	Fryšava pod Žákovou horou	SV	smíšené obytné venkovské	0,11	0,00	0,03	0,00	0,00	0,08	0,00	NE	NE	NE	ANO	záměr byl realizován, není zapsán v KN	
celkem		plochy smíšené obytné venkovské		0,11	0,00	0,03	0,00	0,00	0,08	0,00						
P.11	Fryšava pod Žákovou horou	DS	dopravní infrastruktura – silniční	0,01	0,00	0,00	0,00	0,01	0,00	0,00	NE	NE	NE	NE	směrová úprava silnice a realizace chodníku	
P.12	Fryšava pod Žákovou horou	DS	dopravní infrastruktura – silniční	0,01	0,00	0,00	0,00	0,01	0,002	0,00	NE	NE	NE	NE	směrová úprava silnice a realizace chodníku	
P.15	Fryšava pod Žákovou horou	DS	dopravní infrastruktura – silniční	0,03	0,00	0,02	0,01	0,00	0,00	0,00	NE	NE	NE	ANO	směrová úprava silnice a realizace chodníku	
P.17	Fryšava pod Žákovou horou	DS	dopravní infrastruktura – silniční	0,01	0,00	0,01	0,00	0,00	0,00	0,00	NE	NE	NE	ANO	směrová úprava silnice a realizace chodníku	
P.18	Fryšava pod Žákovou horou	DS	dopravní infrastruktura – silniční	0,01	0,00	0,01	0,00	0,00	0,00	0,00	NE	NE	NE	ANO	směrová úprava silnice a realizace chodníku	
Z.19	Fryšava pod Žákovou horou	DS	dopravní infrastruktura – silniční	0,01	0,01	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	NE	NE	NE	ANO	směrová úprava silnice a realizace chodníku	
celkem		dopravní infrastruktura		0,09	0,01	0,04	0,01	0,02	0,00	0,00						
Z.48	Fryšava pod Žákovou horou	VZ	výroba zemědělská a lesnická	0,07	0,00	0,00	0,07	0,00	0,00	0,00	NE	NE	NE	NE	plocha nebyla vymezena v platné ÚPD jako zastavitelná	0,07
celkem		plochy výroby a skladování		0,07	0,00	0,00	0,07	0,00	0,00	0,00						
Z.22	Fryšava pod Žákovou horou	PX.v	veřejná prostranství jiná - s převahou zpevněných ploch	0,15	0,05	0,00	0,00	0,04	0,06	0,00	NE	NE	NE	ANO	návrh přeložení cyklotrasy c. 103 podél silnice II. třídy do bezpečné polohy	
Z.23	Fryšava pod Žákovou horou	PX.v	veřejná prostranství jiná - s převahou zpevněných ploch	0,17	0,00	0,00	0,00	0,17	0,00	0,00	NE	NE	NE	NE	místní komunikace - zajištění příjezdu k zástavbě	
Z.24	Fryšava pod Žákovou horou	PX.v	veřejná prostranství jiná - s převahou zpevněných ploch	0,06	0,00	0,00	0,00	0,06	0,00	0,00	NE	NE	NE	NE	místní komunikace - zajištění příjezdu k zástavbě, cyklotrasa	
Z.26	Fryšava pod Žákovou horou	PX.v	veřejná prostranství jiná - s převahou zpevněných ploch	0,14	0,00	0,06	0,05	0,03	0,00	0,00	NE	NE	NE	ANO	místní komunikace - zajištění příjezdu k zástavbě, cyklotrasa	
Z.27	Fryšava pod Žákovou horou	PX.v	veřejná prostranství jiná - s převahou zpevněných ploch	0,01	0,00	0,01	0,00	0,00	0,00	0,00	NE	NE	NE	ANO	zajištění průchodu ze zástavby do krajiny	

Označení plochy/koridoru		Navržené využití		Souhrn výměry záboru [ha]	Výměra záboru podle tříd ochrany [ha]					Odhad výměry záboru, na které bude provedena rekultivace na zemědělskou půdu podle tříd ochrany [ha]	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)	Poznámka	Rozdíly výměry záboru ZPF oproti platnému ÚP
Označení	k. ú.	Kód ploch	Způsob využití ploch		I.	II.	III.	IV.	V.							
Z.28	Fryšava pod Žákovou horou	PX.v	veřejná prostranství jiná - s převahou zpevněných ploch	0,04	0,04	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	NE	NE	NE	ANO	místní komunikace - zajištění příjezdu k zástavbě, cyklotrasa	
Z.29	Fryšava pod Žákovou horou	PX.v	veřejná prostranství jiná - s převahou zpevněných ploch	0,18	0,00	0,00	0,00	0,00	0,18	0,00	NE	NE	NE	NE	návrh pěší turistické trasy s ozeleněním	
Z.30	Fryšava pod Žákovou horou	PX.v	veřejná prostranství jiná - s převahou zpevněných ploch	0,39	0,00	0,00	0,39	0,00	0,00	0,00	NE	NE	NE	NE	návrh pěší turistické trasy s ozeleněním	
Z.31	Fryšava pod Žákovou horou	PX.v	veřejná prostranství jiná - s převahou zpevněných ploch	0,01	0,00	0,00	0,00	0,00	0,01	0,00	NE	NE	NE	NE	záměr byl realizován, není zapsán v KN	
Z.32	Fryšava pod Žákovou horou	PX.v	veřejná prostranství jiná - s převahou zpevněných ploch	0,04	0,00	0,00	0,00	0,04	0,00	0,00	NE	NE	NE	NE	místní komunikace - zajištění příjezdu k zástavbě	
Z.51	Fryšava pod Žákovou horou	PX.v	veřejná prostranství jiná - s převahou zpevněných ploch	0,09	0,00	0,09	0,00	0,00	0,00	0,00	NE	NE	NE	ANO	plocha vymezena v platné ÚPD jako stabilizovaná zeleň mimo PUPFL (v celém rozsahu)	
celkem		plochy veřejných prostranství		1,28	0,09	0,16	0,44	0,34	0,25	0,00						
Z.33	Fryšava pod Žákovou horou	PX.z	veřejná prostranství jiná - s převahou zeleně	0,09	0,00	0,09	0,00	0,00	0,00	0,00	NE	NE	NE	ANO	plocha vymezena v platné ÚPD, revitalizace zeleně	
Z.34	Fryšava pod Žákovou horou	PX.z	veřejná prostranství jiná - s převahou zeleně	0,64	0,00	0,00	0,00	0,41	0,00	0,00	NE	NE	NE	NE	celá plocha vymezena v platné ÚPD jako stabilizovaná plocha zemědělská mimo zastavěné území, nebylo vyhodnocováno	
Z.36	Fryšava pod Žákovou horou	PX.z	veřejná prostranství jiná - s převahou zeleně	0,14	0,00	0,00	0,00	0,14	0,00	0,00	NE	NE	NE	NE	záměr byl realizován, není zapsán v KN	
Z.37	Fryšava pod Žákovou horou	PX.z	veřejná prostranství jiná - s převahou zeleně	0,13	0,00	0,00	0,00	0,13	0,00	0,00	NE	NE	NE	NE	místní komunikace - zajištění příjezdu k zástavbě a ke hřbitovu	
Z.46	Fryšava pod Žákovou horou	PX.z	veřejná prostranství jiná - s převahou zeleně	0,07	0,00	0,00	0,06	0,01	0,00	0,00	NE	NE	NE	NE	plocha nebyla vymezena v platné ÚPD jako zastavitelná	0,07
Z.52	Fryšava pod Žákovou horou	PX.z	veřejná prostranství jiná - s převahou zeleně	0,23	0,00	0,23	0,00	0,00	0,00	0,00	NE	NE	NE	NE	plocha nebyla vymezena v platné ÚPD jako zastavitelná	0,23
celkem		veřejná prostranství - veřejná zeleň		1,30	0,00	0,32	0,06	0,69	0,00	0,00						
celkem		navržené plochy v ÚP		11,74	0,16	3,54	0,76	5,84	1,21	0,00						

C.10.2 Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na PUPFL

C.10.2.1 Použitá metodika

Použitá metodika je v souladu s platnou legislativou.

C.10.2.2 Všeobecné údaje o lesích v řešeném území

Tyto údaje se od doby zpracování dosud platného ÚP Fryšava pod Žákovou horou podstatně nezměnily.

Údaje ze statistického úřadu (2019):

Podíl lesů z celkové výměry (%) 62,7; 786 ha

Celková výměra (rozloha obce) 1254 ha

C.10.2.3 Vyhodnocení požadavků na zábory pozemků určených k plnění funkcí lesa

Je navržena 1 plocha, pro kterou bylo třeba vyhodnotit zábor pozemků určených k plnění funkcí lesa.

Z.43/RH – plocha navržená pro legalizaci již realizovaných staveb technického a hygienického zázemí sousedního tábořiště, dosud nezapsané v katastru nemovitostí. Rozsah plochy záboru je 0,20 ha.

Jsou vymezeny koridory dopravní a technické infrastruktury CNU.D a CNU.T, které se týkají lesních pozemků:

CNU.D – lesní pozemek p.č. 246/1, koridor délky cca 250m pro cyklostezku o šířce pozemku 3m (zábor lesa **0,075 ha**),

CNU.T – lesní pozemek p.č. 704/4, koridor délky cca 600m pro protierozní a protipovodňová opatření, tj. kaskáda menších poldrů (zábor lesa bude prověřen podrobnější dokumentací, odhad cca **0,6 ha**).

C.10.2.4 Navrhovaná opatření

Dotčení lesních ploch bude prověřeno podrobnější dokumentací a navržena opatření k omezení záboru lesa na minimum.

C.11 NÁVRH ŘEŠENÍ POŽADAVKŮ OCHRANY OBYVATELSTVA

dle požadavků Hasičského záchranného sboru Kraje Vysočina, územního odboru Žďár nad Sázavou.

C.11.1 Požadavky § 29, odst.1 písm. k) zákona č.133/1985 Sb., o požární ochraně ve znění pozdějších předpisů - zdroje vody pro hašení požárů

Informace o přehledu zdrojů vody pro hašení požárů na území obce je k dispozici na Obecním úřadě.

Zdroje vody mohou být:

1. **Normované** – tj. „zdroje požární vody“, které jsou v souladu s určenými normami a splňují jejich kritéria (ČSN 73 0873 Zásobování požární vodou a ČSN 75 2411 Zdroje požární vody).
2. **Nenormované** – tj. „další zdroje vody“, které nesplňují parametry dané normou. Jsou to např. ty, které nejsou přístupné celoročně, nemají zpevněné komunikace pro požární techniku či nesplňují dané tlakové parametry hydrantové sítě.

Všechny zastavitelné plochy mají navrženo připojení na vodovodní síť, která zajistí dostatek vody i pro hašení požárů, plochy tedy splňují podmínky pro normované zásobování požární vodou, viz kapitola C.6.3.4.2.

C.11.2 2. Opatření ochrany obyvatelstva, uvedená v § 20 vyhl. MV ČR č.380/2002 Sb.

Požadavkem civilní ochrany k územnímu plánu dle vyhlášky MV č.380/2002 Sb., § 20 je zpracování návrhů ploch pro potřeby:

- a) ochrany území před průchodem průlomové vlny vzniklé zvláštní povodní,
- b) zón havarijního plánování,
- c) ukrytí obyvatelstva v důsledku mimořádné události,
- d) evakuace obyvatelstva a jeho ubytování,
- e) skladování materiálu civilní ochrany a humanitární pomoci,
- f) vyvezení a uskladnění nebezpečných látek mimo současně zastavěná území a zastavitelná území obce,
- g) záchranných, likvidačních a obnovovacích prací pro odstranění nebo snížení škodlivých účinků kontaminace, vzniklých při mimořádné události,
- h) ochrany před vlivy nebezpečných látek skladovaných v území,
- i) nouzového zásobování obyvatelstva vodou a elektrickou energií.

Návrh:

ad a) návrh ploch pro požadované potřeby ochrany území před průchodem průlomové vlny vzniklé zvláštní povodní

Zájmové území není ohroženo průlomovou vlnou vzniklou zvláštní povodní, způsobenou poruchou či havárií (protržením hráze) vodního díla.

Zájmové území je potenciálně ohroženo povodní, je vyhlášeno záplavová území Fryšávky. Obec je chráněna stávajícím (stále nedostatečným) systémem regulace hydrologických poměrů a ochrany před vyběžením vod, procházejících zájmovým územím. Územní plán vytváří územní předpoklady pro řešení protipovodňové ochrany.

ad b) zóny havarijního plánování

Návrhem ÚP nebudou měněny stávající zásady civilní ochrany.

Zóny havarijního plánování stanovuje Krajský úřad, odbor životního prostředí. Zóny havarijního plánování eviduje a zabezpečuje HZS Kraje Vysočina - územní odbor Žďár nad Sázavou s řešením komplexních opatření vč. evakuace s ohledem na zák. č. 353/99 Sb. a vyhl. Č. 383/99 Sb., podle které se stanovují zóny ohrožení.

Hasičský záchranný sbor (dále jen „HZS KV“) zpracovává pro stanovené ZHP vnější havarijní plány a zabezpečuje realizaci plánovaných opatření v jeho působnosti.

HZS KV vede přehledy o dalších objektech a zařízeních na území KV, které manipulují s nebezpečnými látkami, a pro které se nezpracovávají vnější havarijní plány podle uvedených právních předpisů, ale které představují zdroj možného ohrožení obyvatelstva, a pro vybrané z nich zpracovává „Plány opatření“.

ad c) návrh ploch pro potřeby ukrytí obyvatelstva v důsledku mimořádné události

Ukrytí obyvatelstva je řešeno s ohledem na potenciální zdroje ohrožení. Funkční stálé úkryty se v zástavbě obce nevyskytují.

Z důvodů pozastavení výstavby stálých úkrytů bude hlavní těžiště ukrytí obyvatelstva v improvizovaných úkrytech.

Improvizované úkryty (IÚ) se budují k ochraně obyvatelstva před účinky světelného a tepelného záření, pronikavou radiací, kontaminací radioaktivním prachem a proti tlakovým účinkům zbraní hromadného ničení v případě nouzového stavu nebo stavu ohrožení státu a v době válečného stavu v místech, kde nelze k ochraně obyvatelstva využít stálých úkrytů. IÚ se navrhují v souladu s plánem ukrytí v dosažitelných vzdálenostech k zabezpečení ukrytí obyvatelstva, jemuž nelze poskytnout stálé ukrytí.

IÚ se budují v mírové době k ochraně obyvatelstva v kterékoliv budově či objektu (sklepy i v patře) individuálně podle konkrétní situace v předem vybraných, optimálně vyhovujících prostorech, ve vhodných částech domů, bytů, provozních a výrobních objektů. Tyto prostory budou upravovány před účinky mimořádných událostí s využitím vlastních materiálních a finančních zdrojů fyzickými a právníckými osobami pro jejich ochranu a pro ochranu jejich zaměstnanců.

Protiradiační úkryt, budovaný svépomocí (PRÚ-BS) je improvizovaným úkrytem (IÚ), využitelným za třech krizových stavů:

1. nouzového stavu
2. stavu ohrožení státu
3. válečného stavu

Samosprávou obce není na Obecním úřadě evidován žádný stávající PRÚ-BS. Lze doporučit, aby nově budované podsklepené objekty byly v zájmu majitelů domů řešeny tak, aby vyhovovaly podmínkám, kladeným na improvizované úkryty. Požadovaná kapacita je přibližně 1 m² na osobu.

Doběhová vzdálenost pro úkryty je 500 m, čímž je splněn požadavek dosažení úkrytu do 15 minut. Organizační zabezpečení je nutno řešit na úrovni samosprávy, není řešitelné v územním plánu obce.

Ukrytí žáků základní a mateřské školy se předpokládá ve vlastním objektu.

ad d) návrh ploch pro požadované potřeby evakuace obyvatelstva a jeho ubytování

Evakuace obyvatelstva a jeho ubytování je řešeno dle havarijního plánu KV a způsob provádění evakuace a jejího všestranného zabezpečení stanoví § 12 a 13 vyhlášky MV č. 380/2002 Sb., k přípravě a provádění úkolů ochrany obyvatelstva.

Evakuace se provádí z míst ohrožených mimořádnou událostí do míst, která zajišťují pro evakuované obyvatelstvo náhradní ubytování a stravování, pro zvířata ustájení a pro věci uskladnění.

Pro případ neočekávané (neplánované) mimořádné události lze využít pro nouzové, případně i náhradní ubytování obyvatelstva následující objekty a plochy:

- prostory ZŠ včetně tělocvičen, MŠ, kulturně-společenská zařízení, hotely, penziony, plochy hřišť, atd.
- vhodné nebytové prostory v objektech nezasažených mimořádnou událostí

Organizační ani technické zabezpečení evakuace není úkolem územního plánu. Je řešeno orgány obce v jejich dokumentaci a v HP KV.

ad e) návrh ploch pro požadované potřeby skladování materiálu humanitární pomoci,

Obec a PaPFO vytvoří podmínky pro dočasné skladování materiálu CO – prostředků individuální ochrany pro vybrané kategorie osob za účelem provedení jejich výdeje při stavu ohrožení státu a válečném stavu v souladu s § 17 vyhlášky MV č. 380/2002 Sb., k přípravě a provádění úkolů ochrany obyvatelstva.

Organizační ani technické zabezpečení skladování (výdeje) materiálu civilní ochrany a humanitární pomoci není úkolem územního plánu. Je řešeno orgány obce v jejich dokumentaci.

ad f) návrh ploch pro požadované potřeby vyvezení a uskladnění nebezpečných látek mimo zastavěná území a zastavitelná území obce

Mimo zastavěné území nejsou plochy pro vyvezení a uskladnění nebezpečných látek k dispozici. K tomuto účelu jsou vhodné některé zpevněné plochy na okraji obce: prostory ve výrobních zónách.

ad g) návrh ploch pro požadované potřeby záchranných, likvidačních a obnovovacích prací pro odstranění nebo snížení škodlivých účinků kontaminace vzniklých při mimořádné události nouzového zásobování obyvatelstva vodou a elektrickou energií

k usnadnění záchranných, likvidačních a obnovovacích prací je v urbanistickém řešení prostoru obce zásadní:

- výrobní zóny jsou prostorově a provozně odděleny od zón obytných,
- není přípustná výstavba uzavřených bloků,
- doprava na komunikacích je řešena v souladu s platnou legislativou (vyhl. č. 23/2008 Sb., ve znění pozdějších předpisů) tak, aby umožnila příjezd zasahujících jednotek (včetně těžké techniky) a nouzovou obsluhu okrajových částí v případě zneprůjezdnění komunikace v obci,
- při řešení důležitých místních komunikací bude zabezpečena jejich nezavalitelnost v důsledku rozrušení okolní zástavby, tedy jejich šířka bude minimálně $(v_1 + v_2)/2 + 6\text{m}$, kde $v_1 + v_2$ je výška budov po hlavní římsu v metrech na protilehlých stranách ulice.

Organizační ani technické zabezpečení záchranných, likvidačních a obnovovacích prací není úkolem územního plánu. Je řešeno orgány obce v jejich dokumentaci.

ad h) návrh ploch pro požadované potřeby ochrany před vlivy nebezpečných látek skladovaných v území

Viz bod b).

ad i) návrh ploch pro požadované potřeby nouzového zásobování obyvatelstva vodou a elektrickou energií

Sítě technické infrastruktury (vodovod, plynovod, rozvod elektrické energie) jsou dle možností zaokružovány a umožňují operativní úpravu dodávek z jiných nezávislých zdrojů.

Pro případ úplné odstávky vodního zdroje jsou v obci evidovány a udržovány samostatné jímací objekty (studny) dle přehledu na Obecním úřadě. K dlouhodobému zásobování vodou lze využít kapacity vodojemu ve Třech Studních, z něhož může být zásobována i zástavba Fryšavy.

Organizační ani technické zabezpečení nouzového zásobování pitnou vodou není úkolem územního plánu. Je řešeno orgány obce s využitím „Služby nouzového zásobování vodou“, kterou stanovuje Směrnice Ministerstva zemědělství ČR, čj. 41658/2001-6000 ze dne 20. prosince 2001, uveřejněná ve Věstníku vlády částka 10/2001.

C.12 ZÁJMY OBRANY STÁTU

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

- **OP RLP - Ochranném pásmu radiolokačního zařízení, 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 tomto území 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 vvn a vn, 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.

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

- **LK TSA, 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, trhací jámy), venkovního vedení vn a vnn, rozšíření stávajících nebo povolení nových těžebních prostorů (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu) 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.

Do správního území obce zasahuje vymezené území Ministerstva obrany:

- **Koridor RR směrů - zájmové území pro nadzemní stavby (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu), které je nutno respektovat podle zákona č. 222/1999 Sb. o zajišťování obrany ČR a zákona č. 127/2005 o elektronických komunikacích.**

V části koridoru RR směrů s atributem výšky 100 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.

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

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

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

C.13 ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH A JEJICH ODŮVODNĚNÍ

Návrh rozhodnutí o námitkách, podaných k návrhu Územního plánu Fryšava pod Žákovou horou:

V rámci veřejného projednání byly uplatněny následující námitky:

- **NÁMITKA č. 1 - Ing. Jan Piskoř a Ing. Martin Piskoř, DiS. (ze dne 8. 3. 2023, MUNNM/6653/2023)**

Dotčené území: pozemek parc. č. 401/1 v k.ú. Fryšava pod Žákovou horou

Doslovné znění námítky a její odůvodnění:

Vážený, v rámci veřejného projednání Návrhu územního plánu Fryšava pod Žákovou horou uplatňujeme námitku ke změně týkající se pozemku 401/1 v katastrálním území Fryšava pod Žákovou horou o celkové výměře 43 636 m². Žádáme jako majitelé staveb st. 248 a st. 249, aby tento pozemek zůstal jako plocha občanského vybavení (přechodné ubytování, veřejné stravování) a individuální rekreace tak, jak je veden v současně platném územním plánu. Pozemek je součástí rekreačního areálu a nachází se na něm dvě budovy s účelem rekreačního ubytování v našem vlastnictví. Pozemek je momentálně ve vlastnictví obce Fryšava pod Žákovou horou a je aktivně využíván v souladu se současně platným územním plánem stejně jako zbytek areálu v kategorii RH – Rekreace hromadná – rekreační areály. Přestože na části pozemku jsou momentálně náletové dřeviny, původně se na něm rozkládala louka. Na vyžádání můžeme doložit, že tento pozemek byl pro účely hromadné rekreace využíván historicky, kdy byl součástí rekreačního areálu Medlov na základě

nájemní smlouvy mezi Leopoldem Stehlíkem a obcí Fryšava pod Žákovou horou navržené zastupitelům obce Fryšava 13. března 1933 a definitivně schválené zastupitelstvem 28. května 1933, a to za účelem vybudování „jednoho z prvních účelových rekreačních zařízení na Novoměstsku“ (viz. Kapitoly z historie Fryšava pod Žákovou horou, Miroslav Kružík, s. 48). Na zmíněném pozemku byly už v roce 1934 vybudovány dřevěné přízemní domky (každý pro 4 osoby). Domky už tehdy sloužily výhradně pro hromadnou rekreaci. Později byl celý areál postupně rozšířen a dokončen do současného stavu, a to v roce 1974. V té době byly přízemní domky nahrazeny dvěma rozlehlými patrovými montovanými stavbami tzv. jugoslávské chaty. Navrhovaná změna významně omezuje provoz celého areálu jak celku, tak jak tomu je už od roku 1934. Žádáme, aby celý areál hotelu Medlov zůstal ve stejné kategorii ploch jako doposud. Zároveň namítáme, že zatímco v našem areálu dochází k omezení ploch pro rekreaci, které nedává historickou souvislost, tak na druhé straně rybníka dochází v oblasti provozu kempu k rozšíření těchto ploch, a to na pozemcích 392/3, 392/4, 392/5, 361/2, 361/3 (jeho část), kde se historicky žádné plochy rekreace a výstavba nenacházely. V případě, že i tak je záměrem Návrhu územního plánu rozšíření ploch určených k rekreaci, měl by v celém areálu hotelu Medlov zůstat status quo, aby nedošlo k bezdůvodnému omezení současné plochy určené k rekreaci už před devadesáti lety.

Celý komplex budov rekreačního objektu Medlov je v našem vlastnictví a má mimořádnou historickou, kulturní a především architektonickou hodnotu. Jde o ojedinělý soubor staveb, který se pravidelně objevuje ve vícero odborných publikacích. Jednou z posledních významných zmínek bylo vyhlášení Medlova za Vysočinu v kategorii „Zapomenutých památek“ (za každý kraj byla vyhlášena jedna památka). Jeho významnost činí ojedinělá kombinace velmi čistého pozdního bruselského stylu nové části od architekta Jiřího Herzána ze slavného třebíčského rodu architektů, který sám, ač byl antikomunista, dostal prostor v polovině 60. let citlivě rozšířit starou část hotelu Medlov, který původně pro účely dívčího tábora navrhnul Alois Wachsmann, později v roce 1939 přestavěl do současné podoby Pavel Smetana. Smetana i Wachsmann byli spolupracovníci Josefa Gočára. Díky jejich významným především uměleckým přesahům a též podílení se na divadelní architekturu a designu oba architekti nemají stavby, které by se realizovaly a především dochovaly. Medlov je tímto unikátní, jelikož i po scelení komplexu z pera Jiřího Herzána, zůstaly Wachsmannova i Smetanova část rozpoznatelné a dobře zachované, a jsou tak považovány za unikátní stavbu tzv. emocionálního funkcionalismu. Že jsme zodpovědní majitelé, dokládá například naše součinnost s NPÚ, kdy připravujeme žádost zápisu mezi kulturní památky ČR. Naším záměrem tedy není v žádném případě realizovat neřízenou výstavbu na pozemcích celého areálu, ale revitalizovat celý areál tak, aby si celý soubor staveb zachoval jednotu a pokud tak historické studie potvrdí, ještě více se vrátil k původnímu vzhledu z první republiky, která významně zasahovala do pozemku 401/1. Tak jak je Návrh územního plánu předkládán, nás striktně nutí současné stavby tzv. jugoslávských chat zachovat v původních půdorysech. Nebylo by možné je propojit, aby se zvýšil komfort, ani nahradit původními menšími stavbami, které v prostoru pozemku stály.

Na Vaši výzvu jsme schopni doložit zmínky z odborných dokumentací, řadu dobových fotografií a materiálů. V součinnosti s potomky původního zakladatele Medlova Leopolda Stehlíka lze též doložit tehdejší dokumentaci. Věříme, že to nebude nutné, neboť celkový záměr územního plánu je připraven velmi pečlivě a komplexně, v řadě míst odkazuje na urbanistické řešení z období první republiky (např. nově navrhovaná trasa cyklostezky obnovuje prvorepublikové komunikace). Věříme, že šlo o drobné opomenutí, jelikož se dotčený pozemek nachází na úplném okraji katastrálního území Fryšava pod Žákovou horou, a naše námítka bude přijata jako věcná a zapracována k spokojenosti Obce Fryšava pod Žákovou horou i nás jako vlastníků s ohleduplností na historické konsekvence a provoz areálu. K případnému stavebnímu řízení se v každém případě bude vyjadřovat CHKO. A už by bylo na posouzení CHKO, pokud bychom například místo dvou současných staveb s jedním nadzemním podlažím, které zabírají zastavěnou plochu 400 m², předložili návrh více menších přízemních staveb, které by v součtu celkovou zastavěnou plochu znatelně redukovaly a dávaly urbanistickou logiku s přímým odkazem na Wachsmannův a Smetanův Medlov – například formou věrné repliky podle Smetanových plánů. Nabude-li naše námítka přijatá, nebudeme jako stavebníci moct realizovat tuto vizi a budeme se muset držet pouze v rámci hranic současných staveb, což je stavební omezení, které citlivě nepřihlíží k urbanistickému pojetí celku, jelikož jugoslávské chaty nejsou navrženy architektem, ale jde o montované stavby.

Návrh rozhodnutí Zastupitelstva obce Fryšava pod Žákovou horou o námitce:

Zastupitelstvo obce Fryšava pod Žákovou horou námitce NEVYHOVUJE.

Odůvodnění:

Požizovatel ověřil, zda podání splňuje obsahové náležitosti dle § 22 odst. 3 stavebního zákona a dle § 52 odst. 2 a 3 stavebního zákona, a konstatuje, že podání bylo uplatněno písemně a je opatřeno identifikačními údaji a podpisem osob, které podání uplatňují. V podání je vymezeno území dotčené námitkou, je obsažen vlastní obsah námítky a odůvodnění námítky. Z podání je patrné, že jsou navrhovatelé dotčení návrhem řešení ÚP Fryšava pod Žákovou horou, proto toto podání posuzuje jako námitku.

Pozemek parc. č. 401/1 (TTP) v k. ú. Fryšava pod Žákovou horou o výměře 43 636 m² je v návrhu ÚP Fryšava pod Žákovou horou pro veřejné projednání součástí nezastavěného území, stabilizovaných ploch s rozdílným způsobem využití Plochy smíšené nezastavěného území (MN) a Plochy přírodní (NP). Plocha přírodní (NP) je vymezena na území 1. zóny odstupňované ochrany přírody a krajiny CHKO Žďárské vrchy, zóny s nejpřísnějším režimem ochrany přírody a krajiny.

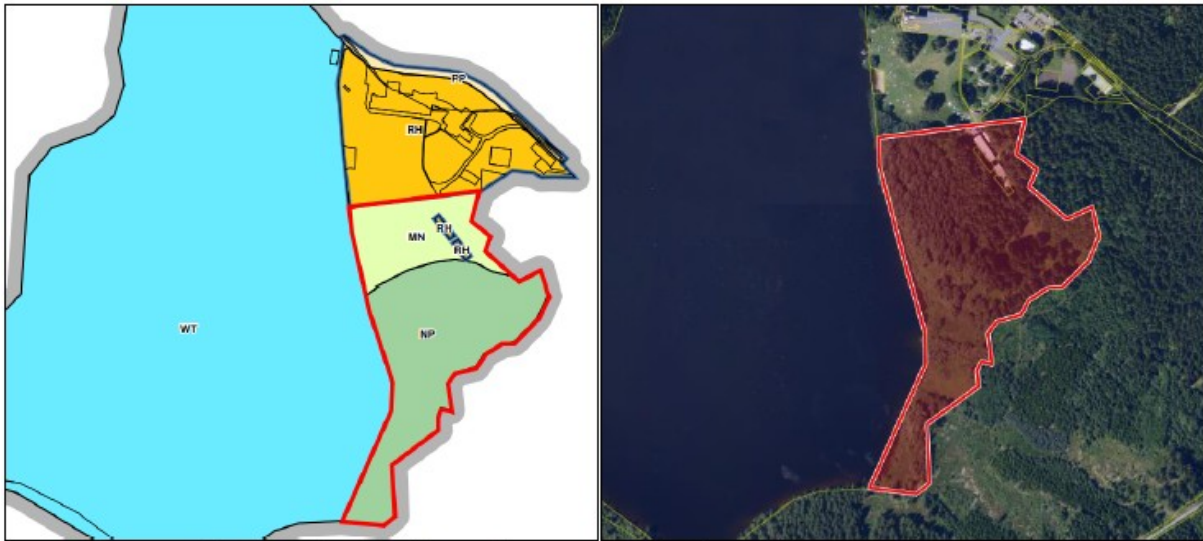
Správní území obce Fryšava pod Žákovou horou má pro své území platný Územní plán obce Fryšava pod Žákovou horou, obecně závazná vyhláška nabyla účinnosti dne 3. 7. 2006 (dále jen „ÚPO Fryšava“). Dle ÚPO Fryšava je požadovaný pozemek parc. č. 401/1 v k.ú. Fryšava pod Žákovou horou součástí funkční plochy Občanské vybavení a individuální rekreace, která připouští občanské vybavení, přechodné ubytování, veřejné stravování, individuální rekreaci, nevýrobní služby. Na části území, které je zahrnuto do 1. zóny odstupňované ochrany přírody a krajiny CHKO Žďárské vrchy, je vymezen prvek územního systému ekologické stability (dále jen „ÚSES“) a to lokální biocentrum „BC 6 U Medlova“. Z lokálního biocentra vychází lokální biokoridor „BK 8“, dále navazující na vodní tok Medlovka. Dle ÚPO Fryšava je v návrhu místního ÚSES stanovena podmínka využití těchto ploch a to „plochy všech prvků ÚSES jsou nezastavitelné“. Tzn., že v současné době je možné dle platného ÚPO Fryšava využít k rekreačnímu účelu v souvislosti s umístováním rekreačních staveb pouze část pozemku parc. č. 401/1 v k.ú. Fryšava pod Žákovou horou, cca 20 % z výměry pozemky parc. č. 401/1 v k.ú. Fryšava pod Žákovou horou.

Navrhovatelé v námitce požadují zařadit celý pozemek parc. č. 401/1 v k.ú. Fryšava pod Žákovou horou do plochy s rozdílným způsobem využití Občanské vybavení a individuální rekreace, tak jak je tomu v platném ÚPO Fryšava. Jejich záměrem je, jako vlastníků pouze jiných staveb dle evidence KN nikoliv pozemků parc. č. st. 248 a st. 249 (zastavěná plocha a nádvoří) v k.ú. Fryšava pod Žákovou horou, obnova původních dřevěných přízemních domků pro potřeby hromadné rekreace, popřípadě rekonstrukce stávajících tzv. jugoslávských chat. Požadavku nelze vyhovět, a to především z následujícího důvodu - jižní část pozemku parc. č. 401/1 v k.ú. Fryšava pod Žákovou horou o výměře cca 62 % náleží do 1. zóny odstupňované ochrany přírody CHKO Žďárské vrchy. V CHKO Žďárské vrchy jsou k bližšímu určení způsobu ochrany přírody vymezeny čtyři zóny odstupňované ochrany přírody. Dle Plánu péče CHKO Žďárské vrchy na období 2021-2030 je stanoveno, že území 1. zóny zahrnují veškerá maloplošná zvláště chráněná území a přírodě blízké či člověkem málo pozměněné lokality. Jedná se zejména o podmáčené a rašelinné louky s výskytem chráněných druhů organismů buď s probíhajícím managementem, nebo ponechané bez údržby v různém stupni sukcesního vývoje. Dále se jedná o vodní plochy s cennou pobřežní litorální zónou a přirozeně meandrující toky. Na lesní půdě jsou to plochy s přirozenou druhovou skladbou či výskytem skalních útvarů. Dle zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny v platném znění (dále jen „zákon o ochraně“) jsou v § 26 stanoveny základní ochranné podmínky chráněných krajinných oblastí. Na území 1. zóny odstupňované ochrany chráněné krajinné oblasti je zakázáno mj. povolovat nebo provádět nové stavby, povolovat a měnit využití území, měnit současnou skladbu a plochy kultur, nevyplývá-li změna z plánu péče o chráněnou krajinnou oblast. Dle sdělení Agentury ochrany přírody a krajiny ČR, regionálního pracoviště Vysočina, Správy CHKO Žďárské vrchy, vydaného dne 13. 6. 2025 pod č.j.: 05032/VA/25, je stanoveno, že „pozemek je podmáčený a z velké části zarostlý dřevinami – břízou, smrkem, olší, méně dalšími listnáči včetně keřů, a to s různou hustotou. V současné době je část plochy zarostlá směsí smrku a břízy ve věku do 50 let, pravděpodobně alespoň zčásti náletového původu, a to v severní části přiléhající k rekreačnímu areálu Medlov. Ve střední a jižní části se porosty dřevin vyskytují skupinovitě s různou hustotou, a to smrk, bříza, vrby vč. keřových druhů, olše aj., přičemž stále zůstávají zachovány osluněné plochy s cennější vegetací, zejména podél břehu rybníka Medlov. Z hlediska zachování a zvýšení biodiverzity považujeme za vhodné postupně dřeviny

odstraňovat tak, aby nedošlo k náhlé změně podmínek a aby se postupně začala opět zvětšovat plocha luk, a tyto plochy udržovat v souladu se zákony a dalšími předpisy." Na základě výše uvedeného odůvodnění námitky nebude v návrhu ÚP Fryšava pod Žákovou horou pro opakované veřejné projednání zahrnut pozemek parc. č. 401/1 v k.ú. Fryšava pod Žákovou horou do ploch s rozdílným způsobem využití Plochy rekreace hromadná – rekreační areály (RH). Pozemek bude určen pro plochy přírodní k ochraně přírody a krajiny, a plochy smíšené nezastavěného území, určené taktéž primárně k ochraně krajiny či extenzivnímu zemědělskému využití.

Na závěr odůvodnění podané námitky musí pořizovatel uvést, že Zastupitelstvo Obec Fryšava pod Žákovou horou se rozhodlo pořídit nový územní plán pro své správní území obce. Hlavním důvodem byla mj. podmínka plynoucí ze stavebního zákona, kdy bylo v § 188 odst. 1 stanoveno, že územně plánovací dokumentace – územní plán obce schválený přede dnem 1. 1. 2007 lze do 31. 12. 2022 upravit, projednat, jinak pozbývá platnosti. Dle tohoto ustanovení hrozilo, že by pro Obec Fryšava pod Žákovou horou přestala od 1. 1. 2023 platit územně plánovací dokumentace a platil by pouze tzv. intravilán obce. Intravilánem se rozumí zastavěná část obce vymezená k 1. 9. 1966 a vyznačená v mapách evidence nemovitostí dle § 2 odst. 1 písm. d) stavebního zákona. Díky novému stavebnímu zákonu byla tato lhůta v roce 2021 prodloužena a to do 31. 12. 2028. Zadání „nového“ Územního plánu obce Fryšava pod Žákovou horou bylo schváleno Zastupitelstvem obce Fryšava pod Žákovou horou na svém zasedání dne 16. 9. 2019. Jedním z požadavků na urbanistickou koncepci je mj. i požadavek na prověření potřebnosti vymezení zastavitelných ploch vymezených v platném Územním plánu obce Fryšava pod Žákovou horou. Pořízením nového územního plánu vzniká nová koncepce obce, která může vycházet z původního územního plánu, ale nemá povinnost jej respektovat. Územní plánování probíhá ve veřejném zájmu. V jeho průběhu může docházet k zásahům do vlastnického práva, což znamená, že územní plán může mj. určovat vlastníkům, jak mohou pozemky využívat, v některých případech bez náhrady za omezení vlastnického práva. Územní plán vyjadřuje rovnováhu a kompromis mezi zájmy obce, stanovisky dotčených orgánů hájících veřejné zájmy, vlastníků pozemků a staveb i sousedních obcí. Cílem je dosáhnout obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů při harmonickém využití území. Konkrétní způsob řešení územního plánu je na samosprávě obce. To potvrzuje i konstantní judikatura NSS, kdy je v rozsudku NSS č.j. 2 Ao 2/2007-73 řečeno následující: „Ve skutečnosti tedy vždy jde o vyvážení zájmů vlastníků dotčených pozemků s ohledem na veřejný zájem, kterým je v nejširším slova smyslu zájem na harmonickém využití území. Tato harmonie může mít nescíslně podob a ve své podstatě nebude volba konkrétní podoby využití určitého území výsledkem ničeho jiného než určité politické procedury v podobě schvalování územního plánu, v níž je vůle politické jednotky, která o něm rozhoduje, tedy ve své podstatě obce rozhodující svými orgány, omezena, a to nikoli nevýznamně, požadavkem nevybočení z určitých věcných (urbanistických, ekologických, ekonomických a dalších) mantinelů daných zákonnými pravidly územního plánování. Uvnitř těchto mantinelů však zůstává vcelku široký prostor pro autonomní rozhodování příslušné politické jednotky. Jinak řečeno – není úkolem soudu stanovovat, jakým způsobem má být určité území využito; jeho úkolem je sledovat, zda příslušná politická jednotka (obec) se při tvorbě územního plánu pohybovala ve shora popsáných mantinelech. Bylo-li tomu tak, je každá varianta využití území, která se takto „vejde“ do mantinelů územního plánování, akceptovatelná a soud není oprávněn politické jednotce vnucovat variantu jinou. Soud brání jednotlivce (a tím zprostředkovaně i celé politické společenství) před excesy v územním plánování a nedodržením zákonných mantinelů, avšak není jeho úkolem sám územní plány dotvářet.“ Ze samotného územního plánu nikdy nevyplývá legitimní očekávání, že územní plán bude po mnoho let (často v představách i desítky let) zakonzervovaným, stabilním a neměnným dokumentem. To potvrzuje i judikatura NSS, podle které nikdo nemá nárok, resp. subjektivní veřejné právo, na to, aby jeho pozemek byl v územním plánu určen k určitému konkrétnímu využití. Územní plán je jednoduše jenom plán. Ústavní soud ve svém usnesení ze dne 18. 3. 2010, sp. Zn. III. ÚS 3108/09 k tomuto říká, že není zřejmé, z čeho by se mělo dovozovat právo na to, aby pozemek „měl režim stavebního pozemku, tedy na to, že pokud byl územním plánem pozemek určen jako stavební, musí stavebním (zřejmě navzdory možným pochybením, vadám, nezákonnostem či protiústavnostem při přijímání územního plánu) navždy zůstat.“ Judikatura zdůrazňuje, že územní plán může a má do jisté míry přehodnocovat stávající využití území. Nový územní plán by měl respektovat určitou kontinuitu. Zároveň je ovšem příležitostí pro přehodnocení dosavadního stavu. Změny v území mohou být pro některé dotčené osoby změnami k horšímu. Kdyby něco takového mělo být vyloučeno, musely by postupy v územním plánování být nastaveny jinak.

Požizovatel s určeným zastupitelem postupoval při hodnocení námítky nanejvýš uvážlivě a plně s ohledem na proporcionální řešení celého ÚP Fryšava pod Žákovou horou. Proto nedoporučuje podané námítce vyhovět.



Obr. 1: Výřezy z Hlavního výkresu návrhu ÚP Fryšava pod Žákovou horou pro veřejné projednání a ortofotomapy s vyznačením dotčených pozemků

• **NÁMITKA č. 2 - pan Hynek Sláma a paní Zdeňka Slámová (ze dne 13. 3. 2023, MUNMNM/7044/2023)**

Dotčené území: část pozemku parc. č. 572/38 v k.ú. Fryšava pod Žákovou horou

Doslovné znění námítky a její odůvodnění:

Žádám o změnu využití části našeho pozemku 572/38, současné využití podle navrženého ÚP je plocha AZ, prosím o zařazení do plochy VZ.

Naše rodina se dlouhodobě věnuje zemědělství a práci v lese. V současné době se tomuto oboru věnují i naši dva synové. Prostor okolo RD je nevyhovující a je uprostřed zástavby, tudíž není vhodný pro další rozvoj našeho rodinného podnikání, protože pozemek parc. č. 572/38 je jediný, který v obci vlastníme, tak bychom na něm potřebovaly zbudovat zázemí jak pro dřevařskou přidruženou výrobu: zpracování dřeva, pořez kulatiny atd., tak mít možnost vybudovat seník pro hospodářská zvířata, která chováme. Zejména pro koně, se kterými těžíme a přibližujeme dřevo v místních lesích. Domníváme se, že by tomuto požadavku mělo být vyhověno. Na daném místě jsme o stavbu seníku již několikrát žádali, avšak jsme narazili na starý ÚP, který toto neumožňoval. Dále si myslíme, že pozemek logicky navazuje na současnou plochu HS, která je bohužel pro nás nedostupná. Celý areál je ve vlastnictví AGRO Měřín a není možná jakákoliv domluva s využitím jejich areálu, jak pronájem nebo odprodej.

Návrh rozhodnutí Zastupitelstva obce Fryšava pod Žákovou horou o námítce:

Zastupitelstvo obce Fryšava pod Žákovou horou námítku ZAMÍTÁ.

Odůvodnění:

Požizovatel ověřil, zda podání splňuje obsahové náležitosti dle § 22 odst. 3 stavebního zákona a dle § 52 odst. 2 a 3 stavebního zákona, a konstatuje, že podání bylo uplatněno písemně a je opatřeno identifikačními údaji a podpisem osob, které podání uplatňují. V podání je vymezeno území dotčené námítkou, je obsažen vlastní obsah námítky a odůvodnění námítky. Z podání je patrné, že jsou navrhovatelé dotčení návrhem řešení ÚP Fryšava pod Žákovou horou, proto toto podání posuzuje jako námítku.

Požadovaná část pozemku parc. č. 572/38 (orná půda) v k. ú. Fryšava pod Žákovou horou o výměře cca 0,8 ha je v návrhu ÚP Fryšava pod Žákovou horou pro veřejné projednání součástí nezastavěného území, stabilizovaných ploch s rozdílným způsobem využití Plochy zemědělské (AZ). Využití této plochy je následující:

Plochy zemědělské (AZ)*Hlavní využití:*

- hospodaření na zemědělské půdě.

Přípustné využití:

- zemědělská činnost – pěstování zemědělských plodin, ochrana zemědělských půd
- vodní hospodářství a meliorace, doprovázející hlavní využití
- opatření pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků – protierozní, protipovodňová, ekostabilizační a krajinnotvorná opatření (rozptýlená zeleň, meze, terasy, remízky a podobně), izolační a doprovodná zeleň, drobné vodní plochy a toky)
- plochy nezbytné dopravní a technické infrastruktury (např. účelové komunikace, inženýrské sítě), pokud jsou ve veřejném zájmu a nelze je umístit jinde, za předpokladu minimalizace negativního ovlivnění hlavní funkce.

Podmíněně přípustné využití:

- stavby nezbytné pro obhospodařování dané zemědělské půdy – doprovodné zemědělské stavby s maximální výškovou hladinou zástavby 8 m nad terénem jako např. seníky, přístřešky pro hospodářská zvířata, případně uskladnění zemědělských potřeb a produkce – za předpokladu, že nenaruší pohodu sousedících ploch bydlení, rekreačního využití souvisejícího území a jejich umístění není v rozporu se zájmy ochrany přírody a krajiny
- opatření a stavby, které zlepšují podmínky využití území pro účely rekreace a cestovního ruchu, například stezky pro pěší a cyklisty a jejich vybavenost – pokud nedojde k podstatnému narušení hlavního využití
- změny kultur – změny orné půdy na trvalé kultury (trvalé travní porosty, zahrady, sady) lze bez omezení
- zalesnění pozemků, pokud jejich výměra nepřesahuje 1 ha, jsou realizované na IV. a V. třídách ochrany zemědělského půdního fondu nebo na plochách, které nejsou bonitovány, přičemž je dodržena vzdálenost 50 m od hranice zastavěného území a hranice zastavitelných ploch a pokud jejich realizací nedojde k zániku významné bezlesé enklávy či snížení hodnoty krajinného rázu, stavby nebudou umístovány na zemědělské půdě v I. a II. třídě ochrany (to lze jen v případě převažujícího veřejného zájmu nad zájmem ochrany ZPF).

Nepřípustné využití:

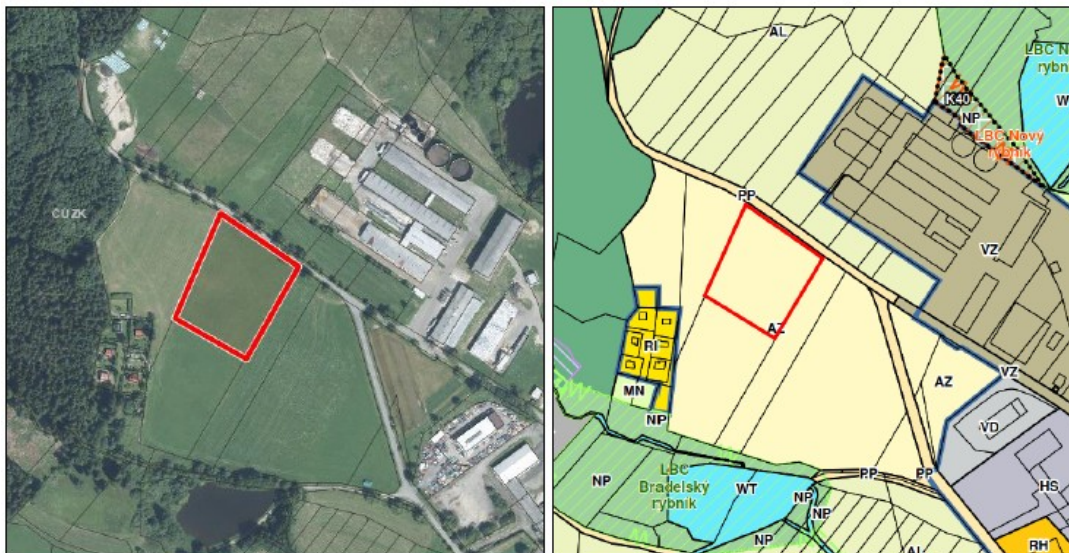
- stavby pro bydlení, rekreaci, výrobu, služby a technická a dopravní infrastruktura zabraňující užívání ploch a snižující kvalitu zemědělské půdy, fotovoltaické elektrárny, těžba nerostů, ekologická a informační centra

Podmíněně přípustným využitím jsou tedy stavby nezbytné pro obhospodařování dané zemědělské půdy – doprovodné zemědělské stavby s maximální výškovou hladinou zástavby 8 m nad terénem jako např. seníky, přístřešky pro hospodářská zvířata, případně uskladnění zemědělských potřeb a produkce za předpokladu, že nenaruší pohodu sousedících ploch bydlení, rekreačního využití souvisejícího území a jejich umístění není v rozporu se zájmy ochrany přírody a krajiny. Stavby nesmí být umístovány na zemědělské půdě v 1. a 2. třídě ochrany ZPF (to lze jen v případě převažujícího veřejného zájmu nad zájmem ochrany ZPF). Z toho plyne, že na pozemku lze umístit např. stavbu seníku, ale pouze za splnění podmínky, kdy nebudou dotčeny pozemky v 1. a 2. třídě ochrany zemědělského půdního fondu.

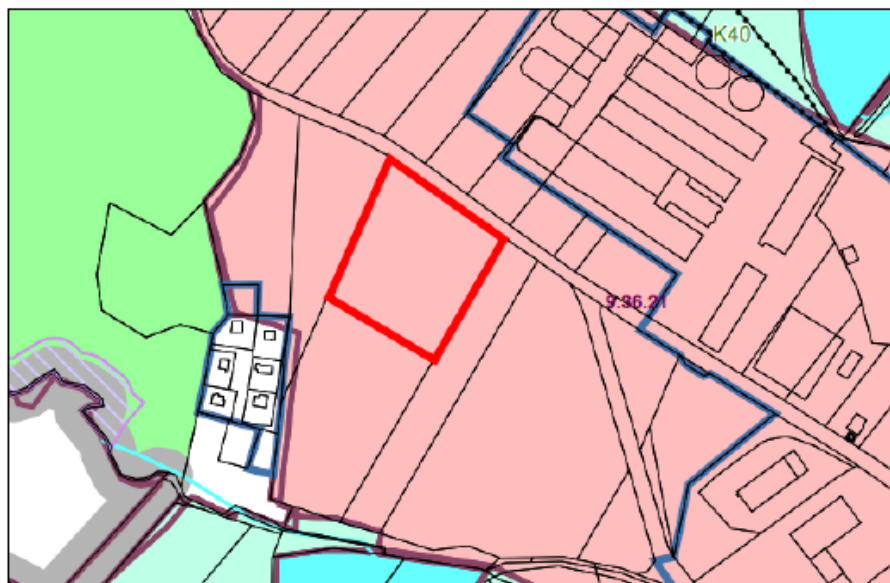
Zemědělská půda se podle kvality rozděluje do 5 tříd ochrany zemědělského půdního fondu vymezených vyhláškou č. 327/1998 Sb., kterou se stanoví charakteristika bonitovaných půdně ekologických jednotek a postup pro jejich vedení a aktualizaci ve znění pozdějších předpisů. Pozemek parc. č. 572/38 v k.ú. Fryšava pod Žákovou horou je vymezen na půdách, které jsou začleněny do půd s 1. třídou ochrany zemědělského půdního fondu, nejcénnější půdy. Dle ust. § 4 odst. 3 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, v platném znění, je možné odejmout zemědělskou půdu v 1. a 2. třídě ochrany pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu. Výstavba soukromého seníku,

popřípadě zázemí pro zpracování dřeva, není veřejným zájmem, proto nelze část pozemku parc. č. 572/38 v k.ú. Fryšava pod Žákovou horou zařadit do nové zastavitelné plochy Výroba zemědělská a lesnická (VZ).

Pořizovatel s určeným zastupitelem postupoval při hodnocení námítky nanejvýš uvážlivě a plně s ohledem na proporcionální řešení celého ÚP Fryšava pod Žákovou horou. Proto doporučuje podanou námítku zamítnout.



Obr. 2: Výřezy z ortofotomapy a Hlavního výkresu návrhu ÚP Fryšava pod Žákovou horou pro veřejné projednání s vyznačením dotčeného pozemku



Obr. 3: Výřez z Výkresu předpokládaných záborů půdního fondu návrhu ÚP Fryšava pod Žákovou horou pro veřejné projednání s vyznačením dotčeného pozemku na půdách 1. třídy ochrany ZPF

• **NÁMITKA č. 3 – Ing. František Cimbálník a RNDr. Lenka Cimbálníková (ze dne 13. 3. 2023, MUNNM/7043/2023)**

Dotčené území: pozemek parc. č. 550/1 (TTP), část pozemku parc. č. 552/1 (TTP), pozemek parc. č. 548/2 (orná půda) a část pozemku parc. č. 548/1 (orná půda) vše v k.ú. Fryšava pod Žákovou horou

Doslovné znění námítky a její odůvodnění:

Žádám o změnu druhu a velikosti ploch, vymezené návrhem územního plánu v obci Fryšava v okolí mého RD (části jsou zakreslené v záznamu výpisu z KN)

- 1) parcela 550/1 změna využití z AL na AZ
- 2) část parcely 552/1 přičlenit k ploše RH
- 3) parcelu 548/2 přičlenit k ploše RH
- 4) část parcely 548/1 přičlenit k ploše RH.

Navrhované úpravy jsou nutné pro další rozvoj a provoz podnikatelské činnosti v daném místě. Jak je uvedeno v textové části návrhu ÚP, současné navržení rozšíření plochy RH je pouze formální – tato plocha slouží jako sportoviště k rekreačnímu ubytování. Rozšíření plochy je dáno potřebou dodatečných staveb souvisejících s podnikatelskou činností v daném místě. Majitel vlastní okolní zemědělské pozemky. Potomci majitele by rádi na zemědělských pozemcích začali hospodařit, ale na to potřebují plochu pro stavby s tím související. Jedná se o rozšíření kapacity ubytování a možné provozování agroturistiky.

Návrh rozhodnutí Zastupitelstva obce Fryšava pod Žákovou horou o námitce:

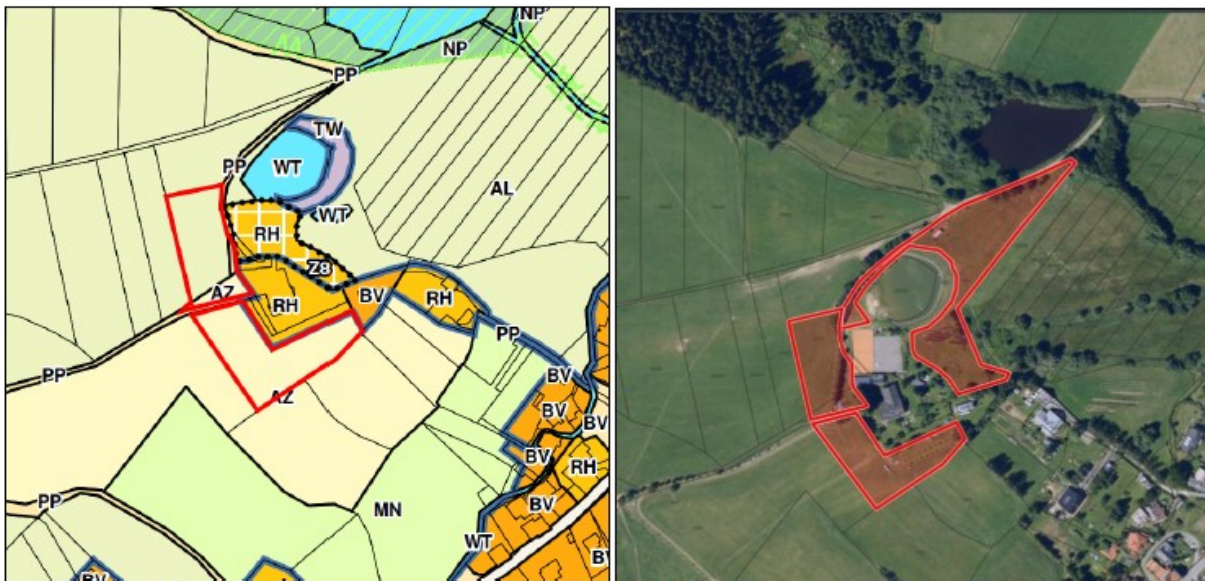
Zastupitelstvo obce Fryšava pod Žákovou horou námitku ZAMÍTÁ.

Odůvodnění:

Požizovatel ověřil, zda podání splňuje obsahové náležitosti dle § 22 odst. 3 stavebního zákona a dle § 52 odst. 2 a 3 stavebního zákona, a konstatuje, že podání bylo uplatněno písemně a je opatřeno identifikačními údaji a podpisem osoby, která podání uplatňuje. V podání je textově vymezeno území dotčené námitkou, je obsažen vlastní obsah námítky a odůvodnění námítky. Z podání lze usuzovat, že je navrhovatel dotčen návrhem řešení ÚP Fryšava pod Žákovou horou, proto toto podání posuzuje jako námitku.

Odůvodnění navrhovatele je rozděleno podle podaných dílčích námitek 1–4:

Ad 1) Podaná dílčí námitka se zamítá. Pozemek parc. č. 550/1 (trvalý travní porost) v k.ú. Fryšava pod Žákovou horou o výměře 10 570 m² je dle Katastru nemovitostí veden jako druh pozemku – trvalý travní porost (dále jen „TTP“). Jednotlivé plochy s rozdílným způsobem využití se dle vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území ve znění pozdějších předpisů v územně plánovacích dokumentacích vymezují dle stávajícího nebo dle požadovaného způsobu využití. Tyto plochy se vymezují ke stanovení územních podmínek, zejména pro vzájemně se doplňující, podmiňující nebo nekolidující činnosti, pro další členění ploch na pozemky a pro stanovení ochrany veřejných zájmů v těchto plochách, jakými jsou ochrana přírodního a kulturního dědictví, civilizačních, architektonických a urbanistických hodnot. Převážná část pozemku parc. č. 550/1 (TTP) v k.ú. Fryšava pod Žákovou horou je součástí 2. zóny odstupňované ochrany přírody CHKO Žďárské vrchy, zóny s přísným režimem ochrany přírody a krajiny. Jednou z priorit ochrany CHKO Žďárské vrchy dle Plánu péče CHKO Žďárské vrchy na období 2021-2030 je zachovat krajinný ráz harmonické kulturní krajiny Žďárských vrchů s jeho typickými krajinnými charakteristikami, případně s jejich obnovou. Důraz je kladen především na nezastavitelnost volné krajiny a zachování její pestré mozaiky, měřítka, struktury, dominant, horizontů a ochrana dalších prvků zejména přírodních toků a ploch s doprovodnou zelení, rozvolněné zástavby a samot, urbanistické a architektonické kvality sídel a zachování tradičních staveb. Na území 1. a 2. zóny odstupňované ochrany přírody CHKO Žďárské vrchy by se měly využívat extenzivní formy hospodaření na trvalých travních porostech, směřující k zachování plochy a zlepšení stavu významných nelesních ekosystémů a snižování zastoupení souvislých velkých ploch orné půdy, popř. změna způsobu jejího obhospodařování ve prospěch menších půdních bloků s realizovanými krajinnými prvky. Z tohoto důvodu je dotčený pozemek zařazen v návrhu ÚP Fryšava pod Žákovou horou pro veřejné projednání do plochy s rozdílným způsobem využití Plochy zemědělské – louky a pastviny (AL).



Obr. 4: Výřezy z Hlavního výkresu návrhu ÚP Fryšava pod Žákovou horou pro veřejné projednání a ortofotomapy s vyznačením dotčených pozemků

Ad 2-4) Podané dílčí námítky se zamítají. Pozemek parc. č. 552/1 (TTP) v k.ú. Fryšava pod Žákovou horou je v návrhu ÚP Fryšava pod Žákovou horou pro veřejné projednání zařazen do ploch zemědělských – louky a pastviny (AL), pozemek parc. č. 548/2 (orná půda) včetně pozemku parc. č. 548/1 (orná půda) v k.ú. Fryšava pod Žákovou horou jsou zařazeny v plochách zemědělských (AZ). Požadavku navrhovatele na rozšíření zastavitelné plochy Z8 s rozdílným způsobem využití pro Rekreaci hromadnou – rekreační areály (RH) o část pozemku parc. č. 552/1 (dle grafického zákresu), pozemek parc. č. 548/2 a část pozemku parc. č. 548/1 (dle grafického zákresu) vše v k.ú. Fryšava pod Žákovou horou nelze vyhovět. Zastavitelná plocha Z8 je v návrhu ÚP Fryšava pod Žákovou horou vymezena z důvodu napravení stavu využití v území. Na pozemcích je zbudováno sportoviště (tenisový kurt a hřiště pro míčové sporty), které slouží pro potřeby zemědělské usedlosti č.p. 51. V zemědělské usedlosti je provozováno ubytovací zařízení „Chalupa U Ztraceného kocoura“. Tato plocha je dle stanoviska dotčeného orgánu ochrany přírody a krajiny, Správy CHKO Žďárské vrchy, akceptovatelná pouze za podmínky, že v ní nebudou realizovány žádné další stavby. Důvodem je zásah do území 2. zóny odstupňované ochrany přírody CHKO Žďárské vrchy a situování na okraji území sídla s rozvolněným charakterem zástavby.

Správní území obce Fryšava pod Žákovou horou je situováno v centrální, krajinářsky nejhodnotnější části území CHKO Žďárské vrchy. Požadované pozemky se nachází na půdách 3. třídy ochrany ZPF a zasahují do území 3. zóny odstupňované ochrany přírody CHKO Žďárské vrchy, které navazují na území 2. zóny odstupňované ochrany přírody CHKO Žďárské vrchy. Požadované rozšíření plochy Z8 je v rozporu s posláním CHKO a hodnotami, pro které byla v souladu s § 25 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny v platném znění, CHKO Žďárské vrchy vyhlášena. Dle Plánu péče CHKO Žďárské vrchy na období 2021–2030 jsou v rámci sekce výstavby a územního plánování navrženy zásady pro vymezení ploch v rámci územního plánování. Pro plochy rekreace hromadné a individuální platí zásady mj. *vymezování nových ploch pro individuální a hromadnou rekreaci směřovat mimo volnou krajinu, do sídel pak výjimečně za předpokladu, že velikost, urbanistické a architektonické řešení budou odpovídat charakteru sídla a jeho zástavby; u stávajících areálů i jednotlivých objektů nezhoršovat pohledové uplatnění staveb v krajině, nezvyšovat výškovou hladinu stávající zástavby, zásadně nezvětšovat půdorysnou plochu, zachovat objem stávajících staveb.*

Navrhovatel zdůvodňuje svou námítku na rozšíření zastavitelné plochy Z8 pro rekreaci hromadnou potřebou realizace dodatečných staveb souvisejících s podnikatelskou činností o výměře cca 7 200 m². Podnikatelskou činností je dle navrhovatele ubytování a agroturistika. Způsob využití objektu č.p. 51 je v Katastru nemovitostí uveden jako zemědělská usedlost bez ubytovacího zařízení. Stávající využití pozemků a jejich zařazení do ploch s rozdílným způsobem využití dle návrhu ÚP Fryšava pod Žákovou horou nebrání možné realizaci agroturistiky. Dle definice pojmu agroturistika z oficiálních stránek Ministerstva zemědělství ČR se jedná o *formu venkovského cestovního ruchu, kterou provozují*

zemědělství podnikatelé. Specifikem jsou turistické či rekreační pobyty na farmách (statcích, hospodářských usedlostech), kde dochází k bezprostřednímu kontaktu s přírodou a autentickou kulturou. Charakteristickými znaky jsou aktivní odpočinek, relaxace a poznání atmosféry venkova. Jde o produkt trvale udržitelného rozvoje cestovního ruchu. Plochy zemědělské jsou návrhem ÚP Fryšava pod Žákovou horou pro veřejné projednání určeny k hospodaření na zemědělské půdě. V plochách zemědělských (AZ) jsou podmíněně přípustné stavby nezbytné pro obhospodařování dané zemědělské půdy – doprovodné zemědělské stavby s maximální výškovou hladinou zástavby 8 m nad terénem jako např. seníky, přístřešky pro hospodářská zvířata, případně uskladnění zemědělských potřeb a produkce, a to za předpokladu nenarušení pohody sousedních ploch bydlení, rekreačního využití souvisejícího území a jejich umístění není v rozporu se zájmy ochrany přírody a krajiny. Zároveň jsou přípustné opatření a stavby, které zlepšují podmínky využití území pro účely rekreace a cestovního ruchu (stezky pro pěší a cyklisty a jejich vybavenost) za podmínky, že nedojde k podstatnému narušení hlavního využití plochy zemědělské. V plochách zemědělských – louky a pastviny (AL) jsou podmíněně přípustné stavby nezbytné pro obhospodařování dané zemědělské půdy – doprovodné zemědělské stavby např. polní krmiště, salaše, přístřešky pro chov včelstev, oplocení pro chov dobytka v případě pastvin, pokud nedojde k podstatnému snížení prostupnosti krajiny; opatření a stavby, které zlepšují podmínky využití území pro účely rekreace a cestovního ruchu (stezky pro pěší a cyklisty a jejich vybavenost) za podmínky, že nedojde k podstatnému narušení hlavního využití plochy zemědělské. Na základě uvedeného výčtu není návrhem ÚP Fryšava pod Žákovou horou zabráněno plánovanému hospodaření na zemědělských pozemcích a provozování agroturistiky.

Na základě odůvodnění námítky (dílných námitek 1-4) nebude v návrhu ÚP Fryšava pod Žákovou horou pro opakované veřejné projednání rozšířena zastavitelná plocha Z8 pro rekreaci hromadnou o požadované pozemky.

Poživatel s určeným zastupitelem postupoval při hodnocení námítky nanejvýš uvážlivě a plně s ohledem na proporcionální řešení celého ÚP Fryšava pod Žákovou horou. Proto doporučuje podanou námítku zamítnout.

• **NÁMITKA č. 4 – pan Josef Humlíček a paní Petra Humlíčková (ze dne 13. 3. 2023, MUNNM/7016/2023)**

Dotčené území: část pozemku parc. č. 585/24 (TTP) v k.ú. Fryšava pod Žákovou horou

Doslovné znění námítky a její odůvodnění:

Žádám o zařazení části parcely 585/24 do plochy BV a zbylou část parcely přeradit z plochy AL do AZ.

Zařazení části plochy do BV požaduji pro možnost stavby RD v blízkosti areálu méj farmy, vytvořit současný areál naší rodiny stálo nemalé finanční prostředky a mnoho úsilí. V současné době mi sice územním plánem je nabízená jiná plocha pro možnost výstavby RD, ale rád bych měl svou farmu na dohled a také daleko blíž k dobytku. Tato varianta se přímo nabízí. Na okraji pastviny Dům dostupný z obce a na dohled areál farmy. A protože hospodaření naší rodiny není zaměřeno pouze na jeden druh zvířat a dcera také studuje agroturistiku tak je nejvíce pravděpodobné, že v rodinné tradici bude pokračovat. Proto žádám také o přerazení zbylé části navrhovaného pozemku do kategorie, kde lze umístit různé přístřešky a stavby pro chov různých hospodářských zvířat např. Slepice, husy, kačeny, pštrosy, ale jak říká dcera, hlavně chov koní, atd...

.....
Návrh rozhodnutí Zastupitelstva obce Fryšava pod Žákovou horou o námítce:

Zastupitelstvo obce Fryšava pod Žákovou horou námítce ČÁSTEČNĚ VYHOVUJE.

Odůvodnění:

Poživatel ověřil, zda podání splňuje obsahové náležitosti dle § 22 odst. 3 stavebního zákona a dle § 52 odst. 2 a 3 stavebního zákona, a konstatuje, že podání bylo uplatněno písemně a je opatřeno identifikačními údaji a podpisem osob, která podání uplatňují. V podání je vymezeno území dotčené námítkou, je obsažen vlastní obsah námítky a odůvodnění námítky. Z podání je patrné, že jsou navrhovatelé dotčení návrhem řešení ÚP Fryšava pod Žákovou, proto toto podání posuzuje jako námítku.

Část pozemku parc. č. 585/24 (TTP) v k. ú. Fryšava pod Žákovou horou o výměře cca 2 ha je v návrhu ÚP Fryšava pod Žákovou horou pro veřejné projednání součástí nezastavěného území, stabilizovaných ploch s rozdílným způsobem využití Plochy zemědělské – louky a pastviny (AL). Navrhovatel požaduje zařadit část pozemku parc. č. 585/24 v k.ú. Fryšava pod Žákovou horou o výměře cca 1,8 ha (dle vyznačení v grafické příloze k podání navrhovatele) do ploch s rozdílným způsobem využití Plochy zemědělské (AZ). Důvodem je plánované umístění různých přístřešků a staveb pro chov hospodářských zvířat. Požadovaná část pozemku je zařazena v plochách zemědělských – louky a pastviny (AL) dle aktuálního stavu využívání v evidenci Katastru nemovitostí, kde je pozemek veden jako druh pozemku – TTP. Jednotlivé plochy s rozdílným způsobem využití se dle vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území ve znění pozdějších předpisů v územně plánovacích dokumentacích vymezují dle stávajícího nebo dle požadovaného způsobu využití. Tyto plochy se vymezují ke stanovení územních podmínek, zejména pro vzájemně se doplňující, podmiňující nebo nekolidující činnosti, pro další členění ploch na pozemky a pro stanovení ochrany veřejných zájmů v těchto plochách, jakými jsou ochrana přírodního a kulturního dědictví, civilizačních, architektonických a urbanistických hodnot. Podmíněně přípustným využitím plochy zemědělské – louky a pastviny (AL) jsou *stavby nezbytné pro obhospodařování dané zemědělské půdy – doprovodné zemědělské stavby např. polní krmišťe, salaše, přístřešky, stavby pro chov včelstev, oplocení pro chov dobytka v případě pastvin, pokud nedojde k podstatnému snížení prostupnosti krajiny, stavby nebudou umístovány na zemědělské půdě v 1. a 2. třídě ochrany ZPF (to lze jen v případě převažujícího veřejného zájmu nad zájmem ochrany ZPF)*. Zemědělská půda se podle kvality rozděluje do 5-ti tříd ochrany zemědělského půdního fondu vymezených vyhláškou č. 327/1998 Sb., kterou se stanoví charakteristika bonitovaných půdně ekologických jednotek a postup pro jejich vedení a aktualizaci ve znění pozdějších předpisů. Pozemek parc. č. 585/24 v k.ú. Fryšava pod Žákovou horou je vymezen na půdách 5. třídy ochrany zemědělského půdního fondu, nejméně cenné půdy. Na základě odůvodnění požadavku nebude do návrhu ÚP Fryšava pod Žákovou horou zahrnuta požadovaná část pozemku parc. č. 585/24 v k.ú. Fryšava pod Žákovou horou do ploch zemědělských (AZ), ale nově dojde k úpravě podmínek využití ploch s rozdílným způsobem využití Plochy zemědělské – louky a pastviny (AL), nově nazvaných Pole a trvalé travní porosty (AP) v souladu s požadavky platných prováděcích vyhlášek ke stavebnímu zákonu (tzn. náhrada za plochy zemědělské – louky a pastviny (AL)). Po úpravě budou umožňovat v souladu se stavebním zákonem v rámci podmíněně přípustného využití **umístění nezbytných staveb a zařízení zemědělské prvovýroby, které mají přímou souvislost se zemědělským hospodařením v daném místě** za podmínky, že nedojde k narušení ochrany krajinného rázu, zájmů ochrany přírody a krajiny a zájmů ochrany zemědělského půdního fondu.

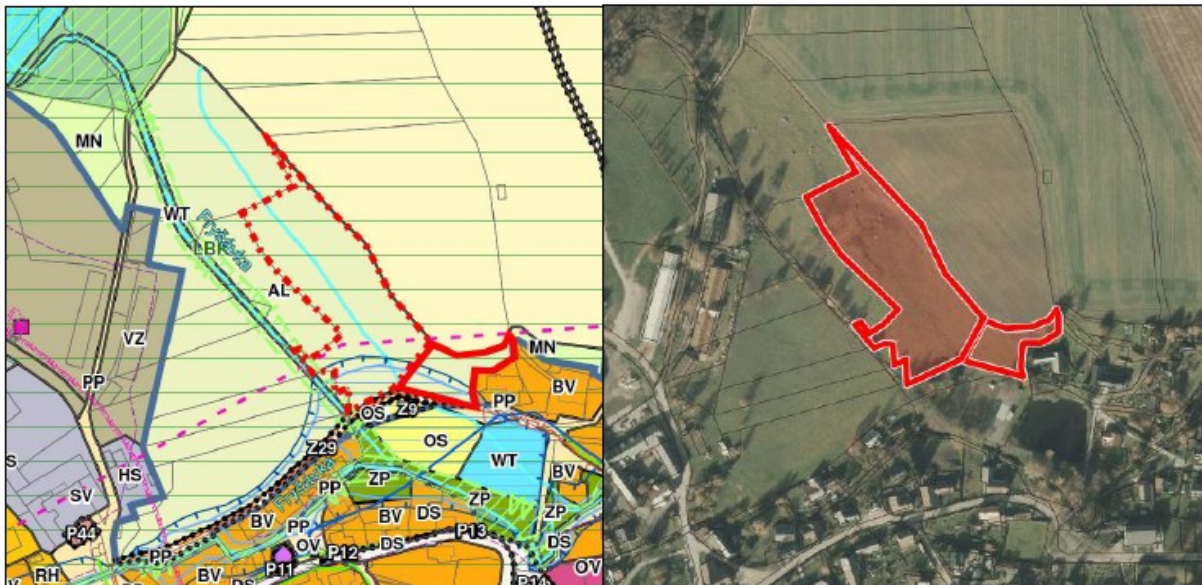
Navrhovatel dále požaduje zařadit část pozemku parc. č. 585/24 v k.ú. Fryšava pod Žákovou horou o výměře cca 0,2 ha (dle vyznačení v grafické příloze k podání navrhovatele) do zastavitelných ploch s rozdílným způsobem využití Plochy bydlení – venkovské (BV). Důvodem je plánovaná výstavba rodinného domu. Požadovaná část pozemku je součástí 3. a 5. třídy ochrany zemědělského půdního fondu, tedy méně cenné půdy. Dle zonace CHKO Žďárské vrchy se nachází v 3. zóně odstupňované ochrany přírody CHKO Žďárské vrchy. Spodní polovina pozemku zasahuje do aktivní zóny záplavového území toku Fryšávka a do 100leté vody vodního toku Fryšávka. Dle zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon) v platném znění, se v § 67 odst.1 uvádí následující: "V aktivní zóně záplavových území se nesmí povolovat ani provádět stavby s výjimkou vodních děl, jimiž se upravuje vodní tok, převádějí povodňové průtoky, provádějí opatření na ochranu před povodněmi nebo která jinak souvisejí s vodním tokem nebo jimiž se zlepšují odtokové poměry, staveb pro jímání vod, odvádění odpadních vod a odvádění srážkových vod a dále nezbytných staveb dopravní a technické infrastruktury, zřizování konstrukcí chmelnic, jsou-li zřizovány v záplavovém území v katastrálních územích vymezených podle zákona č. 97/1996 Sb., o ochraně chmele, ve znění pozdějších předpisů, za podmínky, že současně budou provedena taková opatření, že bude minimalizován vliv na povodňové průtoky; to neplatí pro údržbu staveb a stavební úpravy, pokud nedojde ke zhoršení odtokových poměrů." Současně platí, že dle Politiky územního rozvoje ČR, s kterou musí být územně plánovací dokumentace v souladu, se v republikové prioritě 26 stanovuje: "Vymezovat zastavitelné plochy v záplavových územích a umísťovat do nich veřejnou infrastrukturu jen ve zcela výjimečných a zvláště odůvodněných případech. Vymezovat a chránit zastavitelné plochy pro přemístění zástavby z území s vysokou mírou rizika vzniku povodňových škod." Požadavek navrhovatelů řešeného pozemku je v rozporu s uvedenou prioritou. Z vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území ve znění pozdějších předpisů, z § 3 odst. 2 a 3 plyne: "(2)

Plochy se vymezují podle a) stávajícího nebo požadovaného způsobu využití (dále jen "plochy s rozdílným způsobem využití"); tyto plochy se vymezují ke stanovení územních podmínek, zejména pro vzájemně se doplňující, podmiňující nebo nekolidující činnosti, pro další členění ploch na pozemky a pro stanovení ochrany veřejných zájmů v těchto plochách, jakými jsou ochrana přírodního a kulturního dědictví, civilizačních, architektonických a urbanistických hodnot. (3) Plochy s rozdílným způsobem využití se vymezují s ohledem na specifické podmínky a charakter území zejména z důvodů omezení střetů vzájemně neslučitelných činností a požadavků na uspořádání a využívání území." Pořizovatel spatřuje nesoulad požadavku na vymezení plochy pro bydlení i s požadavky z vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území ve znění pozdějších předpisů.

V neposlední řadě shledal pořizovatel problém s koncepcí ochrany veřejného zdraví. Dne 1. 3. 2025 došlo k novelizaci zákona č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o ochraně ovzduší“). Novelou zákona dochází ke stanovení minimální vzdálenosti mezi stacionárním zdrojem, který znečišťuje nebo by mohl znečišťovat tuhými znečišťujícími látkami nebo látkami obtěžujícími, a stanovenými plochami vymezenými v územně plánovací dokumentaci (plochy bydlení, plochy bydlení smíšené, plochy občanské vybavenosti). Vymezením nové zastavitelné plochy pro bydlení v rodinných domech by znamenalo, že se do těsného sousedství s aktivním zemědělským areálem s živočišnou výrobou – tzv. vyjmenovaným zdrojem znečištění ovzduší „Středisko živočišné výroby Fryšava pod Žákovou horou“ společnosti Agro Měřín a.s. dostane plocha, u které lze očekávat střet především v důsledku vzniku obtěžování emisními látkami nesoucími pachový vjem.

Na základě odůvodnění této části námítky nebude do návrhu ÚP Fryšava pod Žákovou horou zahrnuta požadovaná část pozemku parc. č. 572/38 v k.ú. Fryšava pod Žákovou horou do plochy zastavitelné – plochy bydlení – venkovské (BV).

Pořizovatel s určeným zastupitelem postupoval při hodnocení námítky nanejvýš uvážlivě a plně s ohledem na proporcionální řešení celého ÚP Fryšava pod Žákovou horou. Proto doporučuje podané námítky vyhovět jen z části.



Obr. 5: Výřezy z Koordinačního výkresu návrhu ÚP Fryšava pod Žákovou horou pro veřejné projednání a ortofotomapy s vyznačením dotčených pozemků

• **NÁMITKA č. 5 - pan Pavel Němec a pan Petr Němec (ze dne 13. 3. 2023, MUNNM/7031/2023)**

Dotčené území: část pozemku parc. č. 671/3 (TTP), pozemek parc. č. 675 (TTP), část pozemku parc. č. 714/1 (ostatní plocha – jiná plocha), 676/2 (TTP) vše v k.ú. Fryšava pod Žákovou horou

Doslovné znění námítky a její odůvodnění:

Žádáme o přearování části parcely 671/3 a celou parcelu 675 z plochy AL do plochy AZ. Dále žádáme o zařazení části parcely 714/1, 671/3 a 676/2 do plochy VZ a zrušení plochy ZS na těchto parcelách.

V současné době jsme soukromí zemědělci a tuto parcelu částečně používáme jako manipulační plochu. Jelikož přímo přiléhá RD, kde máme i hospodářství, je pro nás další možný rozvoj nutná k tomu, abychom ji i nadále takto mohli používat. Zvětšení plochy VZ je pouze formalitou, protože v současné době již probíhá umístění stavby seníku na dané parcele. Současně máme i katr, kde zpracováváme kulatinu. Jak stavba seníku, tak katr je umístěn částečně na parcele 676/2 a 671/3 v jižní části viz. zakres. Umístění plochy ZS mezi RD a katr je dle našeho názoru nesmyslné.

Návrh rozhodnutí Zastupitelstva obce Fryšava pod Žákovou horou o námitce:

Zastupitelstvo obce Fryšava pod Žákovou horou námitce ČÁSTEČNĚ VYHOVUJE.

Odůvodnění:

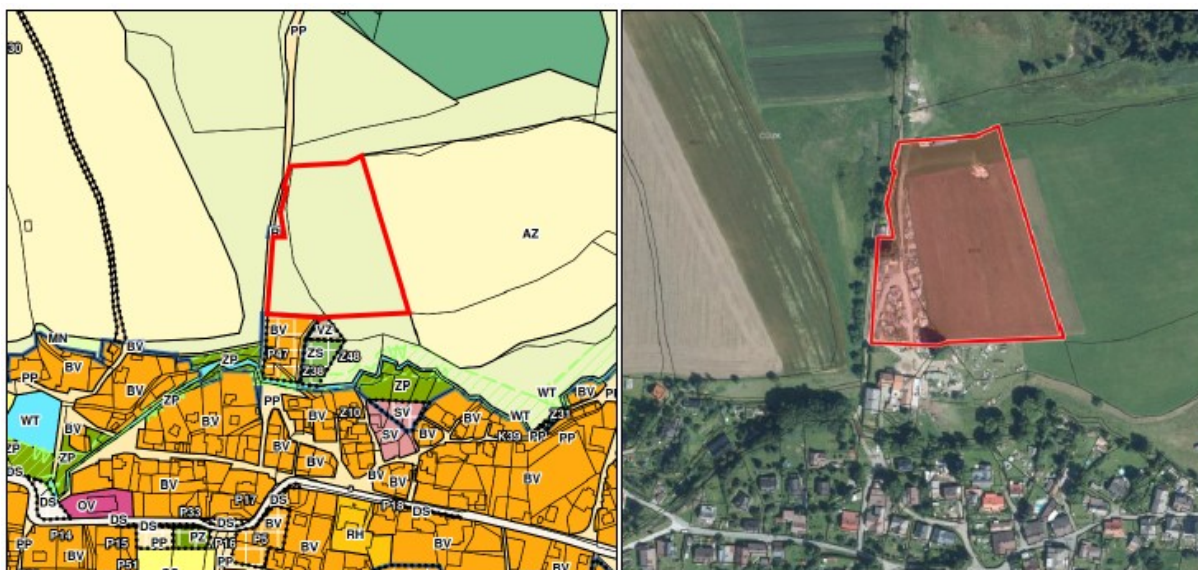
Požizovatel ověřil, zda podání splňuje obsahové náležitosti dle § 22 odst. 3 stavebního zákona a dle § 52 odst. 2 a 3 stavebního zákona, a konstatuje, že podání bylo uplatněno písemně a je opatřeno identifikačními údaji a podpisem osob, které podání uplatňují. V podání je vymezeno území dotčené námitkou, je obsažen vlastní obsah námítky a odůvodnění námítky. Z podání je patrné, že jsou navrhovatelé dotčení návrhem řešení ÚP Fryšava pod Žákovou horou, proto toto podání posuzuje jako námitku.

Část pozemku parc. č. 671/3 (TTP) v k. ú. Fryšava pod Žákovou horou o výměře cca 1,5 ha je v návrhu ÚP Fryšava pod Žákovou horou pro veřejné projednání součástí nezastavěného území, stabilizovaných ploch s rozdílným způsobem využití Plochy zemědělské – louky a pastviny (AL). Taktéž pozemek parc. č. 675 (TTP) v k.ú. Fryšava pod Žákovou horou o výměře 0,3 ha je součástí nezastavěného území, stabilizovaných ploch s rozdílným způsobem využití Plochy zemědělské – louky a pastviny (AL).

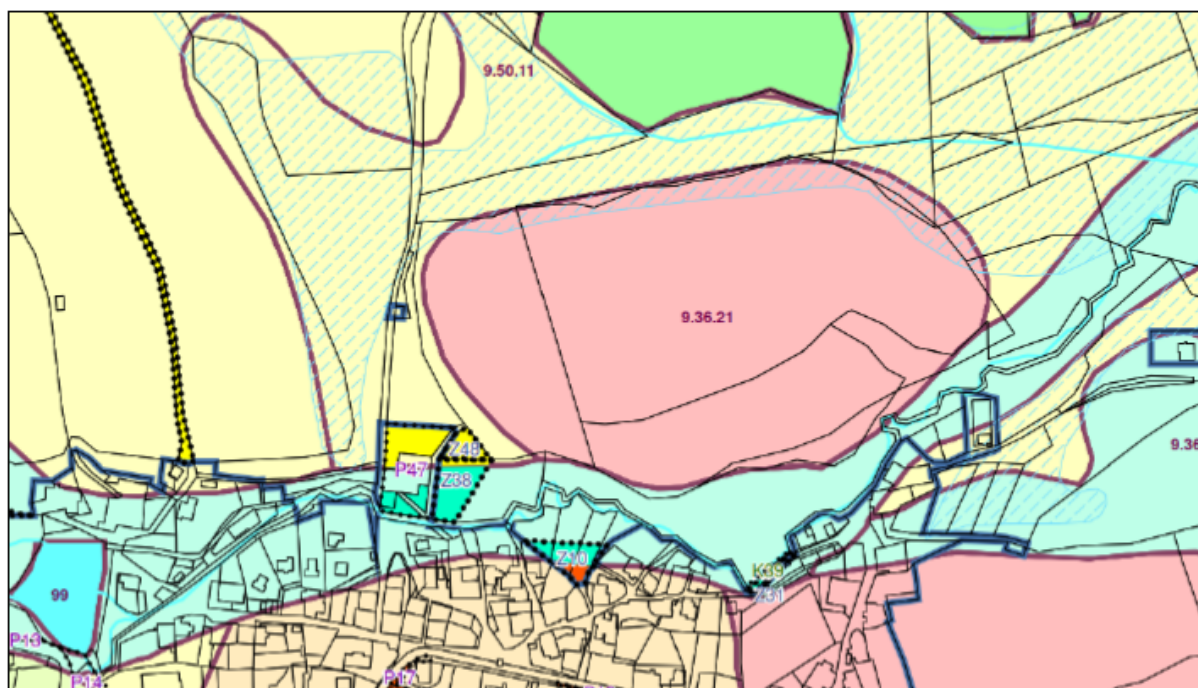
Navrhovatelé požadují zařadit uvedenou část pozemku parc. č. 671/3 v k.ú. Fryšava pod Žákovou horou a pozemek parc. č. 675 v k.ú. Fryšava pod Žákovou horou do ploch s rozdílným způsobem využití Plochy zemědělské (AZ). Důvodem je budoucí plánovaný rozvoj místního zemědělce. Uvedené pozemky jsou zařazeny v plochách zemědělských – louky a pastviny (AL) dle aktuálního stavu využívání v evidenci Katastru nemovitostí, kde jsou pozemky vedeny jako druh pozemku – TTP. Jednotlivé plochy s rozdílným způsobem využití se dle vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území ve znění pozdějších předpisů v územně plánovacích dokumentacích vymezují *dle stávajícího nebo dle požadovaného způsobu využití. Tyto plochy se vymezují ke stanovení územních podmínek, zejména pro vzájemně se doplňující, podmiňující nebo nekolidující činnosti, pro další členění ploch na pozemky a pro stanovení ochrany veřejných zájmů v těchto plochách, jakými jsou ochrana přírodního a kulturního dědictví, civilizačních, architektonických a urbanistických hodnot.* Hlavním využitím plochy jsou *produkční plochy zemědělského půdního fondu užívané převážně jako louky a pastviny.* Podmíněně přípustným využitím plochy jsou *stavby nezbytné pro obhospodařování dané zemědělské půdy – doprovodné zemědělské stavby např. polní krmiště, salaše, přístřešky, stavby pro chov včelstev, oplocení pro chov dobytka v případě pastvin, pokud nedojde k podstatnému snížení prostupnosti krajiny, stavby nebudou umístovány na zemědělské půdě v 1. a 2. třídě ochrany ZPF (to lze jen v případě převažujícího veřejného zájmu nad zájmem ochrany ZPF).* Zemědělská půda se podle kvality rozděluje do 5 tříd ochrany zemědělského půdního fondu vymezených vyhláškou č. 327/1998 Sb., kterou se stanoví charakteristika bonitovaných půdně ekologických jednotek a postup pro jejich vedení a aktualizaci ve znění pozdějších předpisů. Pozemek parc. č. 675 v k.ú. Fryšava pod Žákovou horou je vymezen na půdách 3. třídy ochrany zemědělského půdního fondu, na méně cenných půdách. Požadovaná část pozemku parc. č. 671/3 v k.ú. Fryšava pod Žákovou horou zasahuje z převážné části do půd 1. třídy ochrany ZPF, nejcennějších a nejvíce chráněných půd (zbylá část je na půdách 3. třídy ochrany ZPF).

Na základě výše uvedeného odůvodnění nebudou do návrhu ÚP Fryšava pod Žákovou horou zahrnuty požadované pozemky, popřípadě jejich část, do ploch zemědělských (AZ), ale nově dojde k úpravě podmínek využití ploch s rozdílným způsobem využití Plochy zemědělské – louky a pastviny (AL), nově nazvaných Pole a trvalé travní porosty (AP) v souladu s požadavky platných prováděcích vyhlášek ke stavebnímu zákonu (tzn. náhrada za plochy zemědělské – louky a pastviny (AL)). Po úpravě budou umožňovat v souladu se stavebním zákonem v rámci podmíněně přípustného využití **umístění nezbytných staveb a zařízení zemědělské prvovýroby, které mají přímou souvislost se**

zemědělským hospodařením v daném místě za podmínky, že nedojde k narušení ochrany krajinného rázu, zájmů ochrany přírody a krajiny a zájmů ochrany zemědělského půdního fondu.



Obr. 6: Výřezy z Hlavního výkresu návrhu ÚP Fryšava pod Žákovou horou pro veřejné projednání a z ortofotomapy s vyznačením dotčených pozemků



Obr. 7: Výřezy z Výkresu předpokládaných záborů půdního fondu návrhu ÚP Fryšava pod Žákovou horou pro veřejné projednání

Navrhovatelé dále požadují zařadit části pozemků parc. č. 714/1, 671/3 a 676/2 v k.ú. Fryšava pod Žákovou horou do plochy s rozdílným způsobem využití Plochy výroby zemědělské a lesnické (VZ) a zrušení plochy zeleně sídelní (ZS) na těchto pozemcích. Grafická příloha podání s vyznačením požadovaných úprav pozemků se neshoduje s obsahem uvedených pozemků námítky. V grafické příloze je do námítky zahrnuta i část pozemku parc. č. 676/4 (TTP) v k.ú. Fryšava pod Žákovou horou. Současně není vyznačen pozemek parc. č. 714/1 (ostatní plocha – jiná plocha) v k.ú. Fryšava pod Žákovou horou. Dle aktuálního stavu užívání je na části pozemku parc. č. 714/1 (ostatní plocha – jiná plocha) postavena stavba přiléhající ke stavbě (jiná stavba) na pozemku st. p. 49/5 v k.ú. Fryšava pod Žákovou horou. Dle dostupných mapových podkladů se dá předpokládat, že se jedná o přístřešek pro ustájení hospodářských zvířat. Navrhovatelé jsou dle Administrativního registru ekonomických subjektů (dále jen „ARES“) zemědělskými podnikateli. Podle údajů dostupných od příslušného stavebního úřadu, odboru stavebního a životního prostředí Městského úřadu Nové Město na Moravě,

byl v režimu společného povolení schválen stavební záměr „Novostavby skladu krmiv a steliv – stavba dočasná na 5 let“ včetně souvisejících zpevněných ploch na části pozemků parc. č. 671/3 a 676/2 v k.ú. Fryšava pod Žákovou horou, evidovaný pod č.j.: MUNMNM/30669/2024/17 ze dne 30. 1. 2025. Na základě těchto údajů je doporučeno v návrhu Územního plánu Fryšava pod Žákovou horou pro opakované veřejné projednání částečně rozšířit vymezení zastavitelné plochy Z48 s rozdílným způsobem využití Plocha výroby zemědělské a lesnické (VZ) směrem k toku Fryšávka na části pozemku parc. č. 676/2 v k.ú. Fryšava pod Žákovou horou, a to na úkor zastavitelné plochy Z38 s rozdílným způsobem využití plocha zeleně sídelní (ZS), nově nazvané Zeleň sídelní ostatní (ZS) v souladu s požadavky platných prováděcích vyhlášek ke stavebnímu zákonu (tzn. náhrada za plochy zeleně sídelní (ZS)) z důvodu povoleného umístění novostavby zemědělské prvovýroby – skladu krmiv a steliva. Rozšíření plochy výroby zemědělské a lesnické (VZ) západním směrem dle požadavku navrhovatele nebude vyhověno. Stavba zemědělské prvovýroby je povolena pouze na dobu dočasnou, tudíž není důvod pro rozšíření zastavitelné plochy Z.48. Umístění novostavby skladu krmiv a steliva je přípustné v plochách s rozdílným způsobem využití Plochy zemědělské – louky a pastviny (AL), viz. níže:

Plochy zemědělské – louky a pastviny (AL)

Hlavní využití:

- produkční plochy zemědělského půdního fondu užívané převážně jako louky a pastviny.

Přípustné využití:

- zemědělská činnost na loukách a pastvinách, chov hospodářských zvířat (pastva), ochrana zemědělských půd
- vodní hospodářství a meliorace, doprovázející hlavní využití
- opatření pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků – protierozní, protipovodňová, ekostabilizační a krajinná opatření (rozptýlená zeleň, meze, terasy, remízky a podobně), izolační a doprovodná zeleň, drobné vodní plochy a toky
- plochy nezbytné dopravní a technické infrastruktury (např. účelové komunikace, inženýrské sítě), pokud jsou ve veřejném zájmu a nelze je umístit jinde, za předpokladu minimalizace negativního ovlivnění hlavní funkce.

Podmíněně přípustné využití:

- **stavby nezbytné pro obhospodařování dané zemědělské půdy – doprovodné zemědělské stavby např. polní krmíště, salaše, přístřešky, stavby pro chov včelstev, oplocení pro chov dobytka v případě pastvin, pokud nedojde k podstatnému snížení prostupnosti krajiny, stavby nebudou umístovány na zemědělské půdě v I. a II. třídě ochrany (to lze jen v případě převažujícího veřejného zájmu nad zájmem ochrany ZPF)**
- opatření a stavby, které zlepšují podmínky využití území pro účely rekreace a cestovního ruchu, například stezky pro pěší a cyklisty a jejich vybavenost – pokud nedojde k podstatnému narušení hlavního využití, stavby nebudou umístovány na zemědělské půdě v I. a II. třídě ochrany (to lze jen v případě převažujícího veřejného zájmu nad zájmem ochrany ZPF)
- změny kultur – změny trvalých kultur (trvalé travní porosty, zahrady, sady) na ornou půdu lze provést pouze za předpokladu, že nebudou vznikat (nebo se rozšiřovat) lány orné půdy větší než 30 ha
- zalesnění pozemků, pokud jejich výměra nepřesahuje 1 ha, jsou realizované na IV. a V. třídách ochrany zemědělského půdního fondu nebo na plochách, které nejsou bonitovány, přičemž je dodržena vzdálenost 50 m od hranice zastavěného území a hranice zastavitelných ploch a pokud jejich realizaci nedojde k zániku významné bezlesé enklávy či snížení hodnoty krajinného rázu.

Nepřípustné využití:

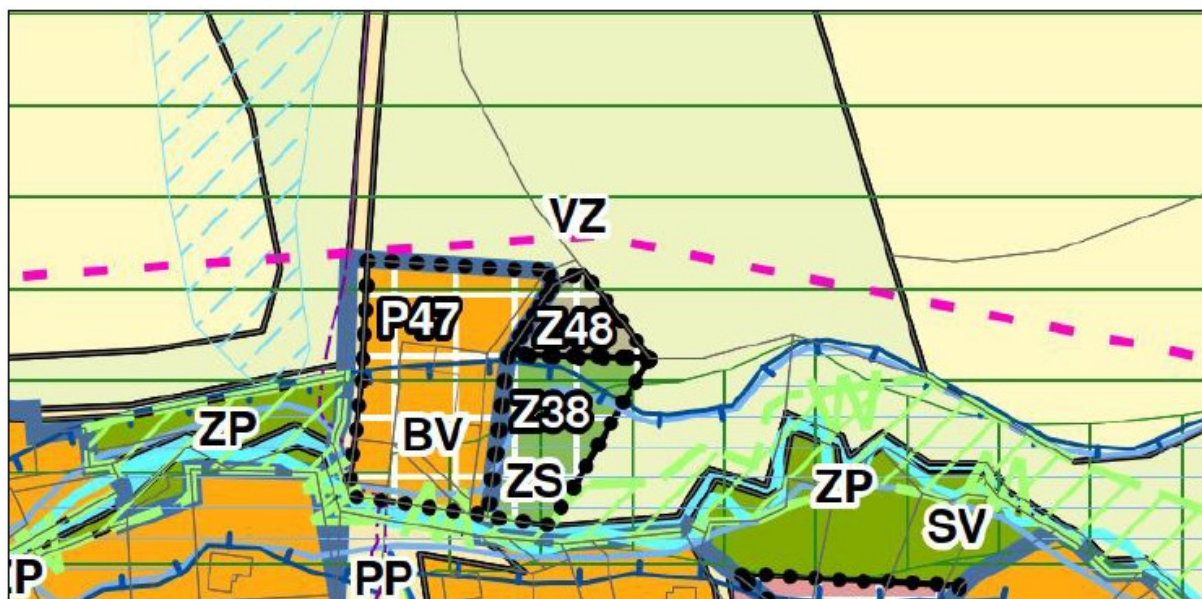
- stavby pro bydlení, rekreaci, výrobu, služby a technická a dopravní infrastruktura zabraňující užívání ploch a snižující kvalitu zemědělské půdy, fotovoltaické elektrárny, těžba nerostů.

Nově dojde k úpravě podmínek využití ploch s rozdílným způsobem využití Plochy zemědělské – louky a pastviny (AL), nově nazvané Pole a trvalé travní porosty (AP) v souladu s požadavky platných prováděcích vyhlášek ke stavebnímu zákonu (tzn. náhrada za plochy AL). Po úpravě budou umožňovat v souladu se stavebním zákonem v rámci podmíněně přípustné využití **umístění nezbytných staveb a zařízení zemědělské prvovýroby, které mají přímou souvislost se zemědělským hospodařením v daném místě za podmínky, že nedojde k narušení ochrany krajinného rázu, zájmů ochrany přírody a krajiny a zájmů ochrany zemědělského půdního fondu.**

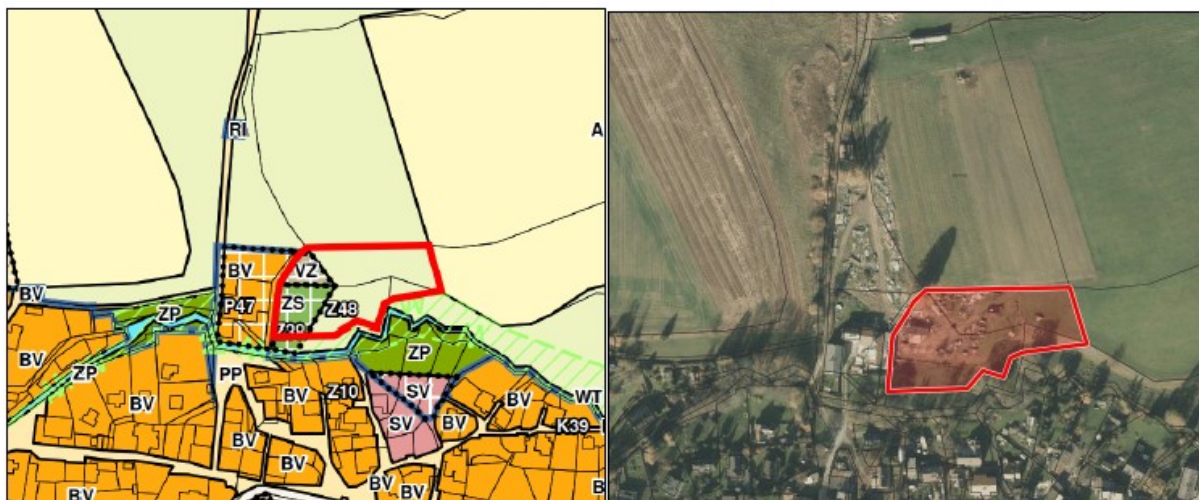
Zastavitelná plocha Z38 s rozdílným způsobem využití plocha zeleně sídelní (ZS), nově plocha zeleně sídlení ostatní (ZS), která připouští mj. zahrady, zeleň sadů a stavby a zařízení, které svým charakterem odpovídají způsobu využívání této plochy (např. bazény, altány za podmínky součástí zastavěného území či zastavitelné plochy), bude ve svém rozsahu upravena a to tak, že bude ze severní části nepatrně zmenšena na úkor rozšíření zastavitelné plochy Z48. V návrhu ÚP Fryšava pod Žákovou horou bude ale ponechána. Podstatou vymezení této plochy je prostor přiléhající k rodinného domu č.p. 209 a 28, který slouží pro potřeby místních zemědělských podnikatelů. Zároveň se jedná o území, které je limitováno aktivní zónou záplavového území vodního toku Fryšávka a 2. zónou odstupňované ochrany přírody CHKO Žďárské vrchy. Dle zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon) v platném znění, se v § 67 odst.1 uvádí následující: " V aktivní zóně záplavových území se nesmí povolovat ani provádět stavby s výjimkou vodních děl, jimiž se upravuje vodní tok, převádějí povodňové průtoky, provádějí opatření na ochranu před povodněmi nebo která jinak souvisejí s vodním tokem nebo jimiž se zlepšují odtokové poměry, staveb pro jímání vod, odvádění odpadních vod a odvádění srážkových vod a dále nezbytných staveb dopravní a technické infrastruktury, zřizování konstrukcí chmelnic, jsou-li zřizovány v záplavovém území v katastrálních územích vymezených podle zákona č. 97/1996 Sb., o ochraně chmele, ve znění pozdějších předpisů, za podmínky, že současně budou provedena taková opatření, že bude minimalizován vliv na povodňové průtoky; to neplatí pro údržbu staveb a stavební úpravy, pokud nedojde ke zhoršení odtokových poměrů." Současně platí, že dle Politiky územního rozvoje ČR, s kterou musí být územně plánovací dokumentace v souladu, se v republikové prioritě 26 stanovuje: "Vymezovat zastavitelné plochy v záplavových územích a umísťovat do nich veřejnou infrastrukturu jen ve zcela výjimečných a zvláště odůvodněných případech. Vymezovat a chránit zastavitelné plochy pro přemístění zástavby z území s vysokou mírou rizika vzniku povodňových škod." Požadavek navrhovatelů řešeného pozemku je v rozporu s uvedenou prioritou. Z vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území ve znění pozdějších předpisů z § 3 odst. 2 a 3 plyne: "(2) Plochy se vymezují podle a) stávajícího nebo požadovaného způsobu využití (dále jen "plochy s rozdílným způsobem využití"); tyto plochy se vymezují ke stanovení územních podmínek, zejména pro vzájemně se doplňující, podmiňující nebo nekolidující činnosti, pro další členění ploch na pozemky a pro stanovení ochrany veřejných zájmů v těchto plochách, jakými jsou ochrana přírodního a kulturního dědictví, civilizačních, architektonických a urbanistických hodnot. (3) Plochy s rozdílným způsobem využití se vymezují s ohledem na specifické podmínky a charakter území zejména z důvodů omezení střetů vzájemně neslučitelných činností a požadavků na uspořádání a využívání území."

Požizovatel se při vypořádání námítky dále identifikoval i s rozsudkem Nejvyššího správního soudu (dále jen „NSS“), sp. zn. 2 Ao 3/2007-55, kdy „vždy jde o vyvážení zájmů vlastníků dotčených pozemků s ohledem na veřejný zájem, kterým je v nejšířším slova smyslu zájem na harmonickém využití území. Tato harmonie může mít nescíslně podob a ve své podstatě nebude volba konkrétní podoby využití určitého území výsledkem ničeho jiného než určité politické procedury v podobě schvalování územního plánu, v níž je vůle politické jednotky, která o něm rozhoduje, tedy ve své podstatě obce rozhodující svými orgány, omezena, a to nikoli nevýznamně, požadavkem nevybočení z určitých věcných (urbanistických, ekologických, ekonomických a dalších) mantinelů daných zákonnými pravidly územního plánování. Uvnitř těchto mantinelů však zůstává vcelku široký prostor pro autonomní rozhodování příslušné politické jednotky." Na základě výše uvedeného odůvodnění námítky bude v návrhu ÚP Fryšava pod Žákovou horou pro opakované veřejné projednání nepatrně upraven rozsah zastavitelné plochy Z48 – plochy výroby zemědělské a lesnické (VZ) jižním směrem o cca 3,0 m.

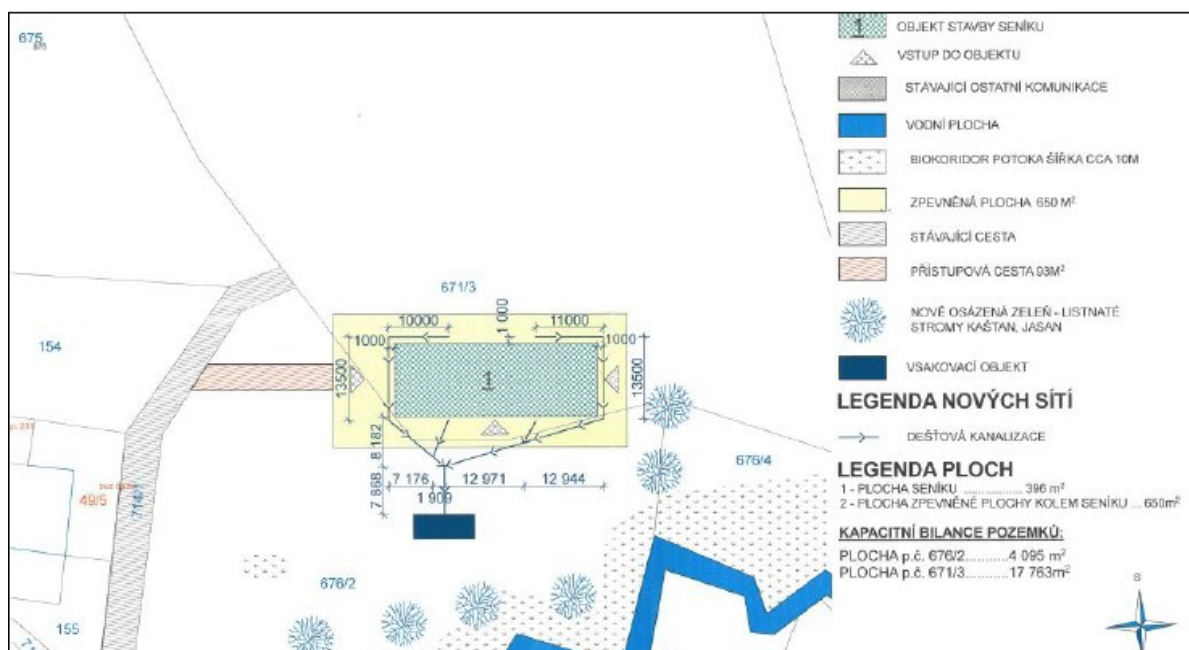
Požizovatel s určeným zastupitelem postupoval při hodnocení námítky nanejvýš uvážlivě a plně s ohledem na proporcionální řešení celého ÚP Fryšava pod Žákovou horou. Proto doporučuje podané námítce vyhovět pouze částečně.



Obr. 8: Výřez z Koordinačního výkresu s vyznačenou aktivní zónou záplavového území toku Fryšávka



Obr.9: Výřezy z Hlavního výkresu návrhu ÚP Fryšava pod Žákovou horou pro veřejné projednání a ortofotomapy s vyznačením dotčených pozemků



Obr.10: Koordinační výkres záměru „Novostavba skladu krmiv a steliv“

• **NÁMITKA č. 6 – pan Vojtěch Solař (ze dne 13. 3. 2023, MUNNM/7017/2023)**

Dotčené území: pozemek parc. č. 577/43 (TTP) v k.ú. Fryšava pod Žákovou horou

Doslovné znění námítky a její odůvodnění:

Žádám o přearování parcel 577/43 z plochy AL do plochy AZ.

V obci žiji již delší dobu a toto je jediná parcela mimo intravilán obce. Uvažuji o chovu dařků a tato parcela navazuje na část lesa 577/15 též v mém vlastnictví. Proto potřebuji přearovat parcelu do plochy AZ, abych na ní mohl zbudovat stavbu k tomu potřebnou. Na ploše AL toto nelze.

Návrh rozhodnutí Zastupitelstva obce Fryšava pod Žákovou horou o námítce:

Zastupitelstvo obce Fryšava pod Žákovou horou námítce VYHOVUJE ČÁSTEČNĚ.

Odůvodnění:

Požizovatel ověřil, zda podání splňuje obsahové náležitosti dle § 22 odst. 3 stavebního zákona a dle § 52 odst. 2 a 3 stavebního zákona, a konstatuje, že podání bylo uplatněno písemně a je opatřeno identifikačními údaji a podpisem osoby, která podání uplatňuje. V podání je vymezeno území dotčené námitkou, je obsažen vlastní obsah námítky a odůvodnění námítky. Z podání je patrné, že je navrhovatel dotčen návrhem řešení ÚP Fryšava pod Žákovou, proto toto podání posuzuje jako námitku.

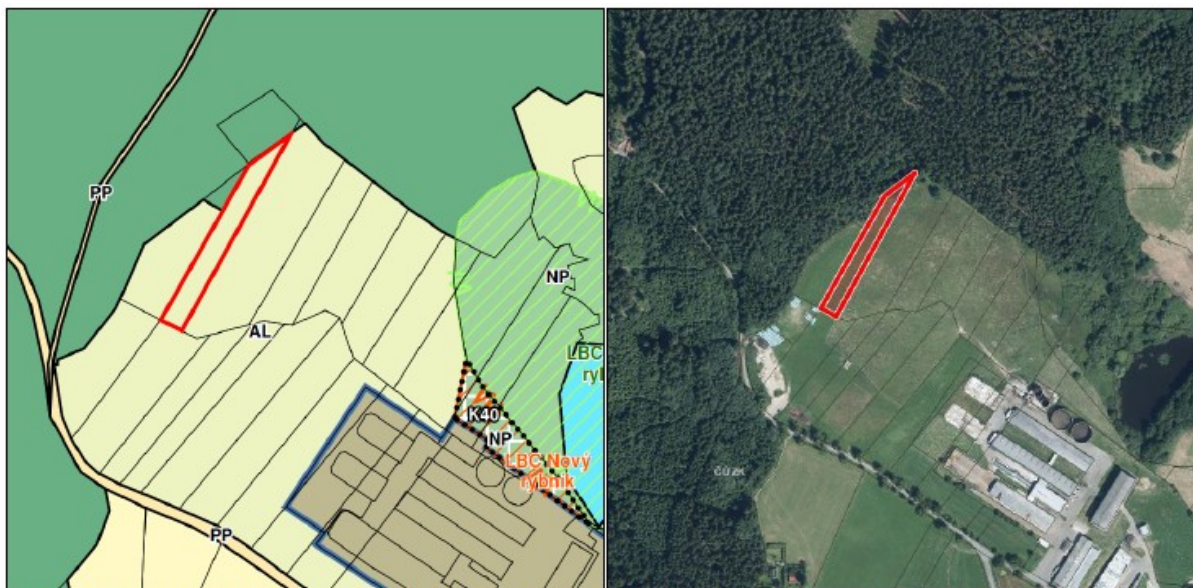
Pozemek parc. č. 577/43 (TTP) v k.ú. Fryšava pod Žákovou horou je v návrhu ÚP Fryšava pod Žákovou horou pro veřejné projednání součástí nezastavěného území, stabilizovaných ploch s rozdílným způsobem využití Plochy zemědělské – louky a pastviny (AL). Jedná se o *produkční plochy zemědělského půdního fondu užívané převážně jako louky a pastviny*. Podmíněně přípustné jsou *stavby nezbytné pro obhospodařování dané zemědělské půdy – doprovodné zemědělské stavby např. polní krmišťe, salaše, přístřešky, stavby pro chov včelstev, oplocení pro chov dobytka v případě pastvin, pokud nedojde k podstatnému snížení prostupnosti krajiny, stavby nebudou umístovány na zemědělské půdě v 1. a 2. třídě ochrany ZPF (to lze jen v případě převažujícího veřejného zájmu nad zájmem ochrany ZPF)*.

Navrhovatel požaduje zařadit tento pozemek (dle vyznačení v grafické příloze k podání navrhovatelů) o výměře 0,2791 ha do ploch s rozdílným způsobem využití Plochy zemědělské (AZ). Důvodem je plánovaný chov daňků včetně umístění souvisejících zemědělských staveb, který není v ploše zemědělské – louky a pastviny (AL) přípustný.

Zemědělská půda se podle kvality rozděluje do 5-ti tříd ochrany zemědělského půdního fondu vymezených vyhláškou č. 327/1998 Sb., kterou se stanoví charakteristika bonitovaných půdně ekologických jednotek a postup pro jejich vedení a aktualizaci ve znění pozdějších předpisů. Požadovaný pozemek je součástí půd 5. třídy ochrany zemědělského půdního fondu, nejméně cenné půdy. Pouze nepatrná část o výměře 39 m² zasahuje do půd 1. třídy ochrany ZPF. Současně je pozemek limitován vzdáleností 30 m od okraje lesa, který je ve vlastnictví navrhovatele (lesní pozemek parc. č. 577/15 v k.ú. Fryšava pod Žákovou horou). Dále je převážná část pozemku součástí 2. zóny odstupňované ochrany přírody a krajiny CHKO Žďárské vrchy, zóny s přísným režimem ochrany přírody a krajiny. Jednou z priorit ochrany CHKO Žďárské vrchy dle Plánu péče CHKO Žďárské vrchy na období 2021-2030 je *zachovat krajinný ráz harmonické kulturní krajiny Žďárských vrchů s jeho typickými krajinnými charakteristikami, případně s jejich obnovou. Důraz je kladen především na nezastavitelnost volné krajiny a zachování její pestré mozaiky, měřítka, struktury, dominant, horizontů a ochrana dalších prvků zejména přírodních toků a ploch s doprovodnou zelení, rozvolněné zástavby a samoty, urbanistické a architektonické kvality sídel a zachování tradičních staveb. Na území 1. a 2. zóny odstupňované ochrany přírody a krajiny by se měly využívat extenzivní formy hospodaření na trvalých travních porostech, směřující k zachování plochy a zlepšení stavu významných nelesních ekosystémů a snižování zastoupení souvislých velkých ploch orné půdy, popř. změna způsobu jejího obhospodařování ve prospěch menších půdních bloků s realizovanými krajinnými prvky*.

Z těchto důvodů bude dotčený pozemek ponechán v návrhu ÚP Fryšava pod Žákovou horou pro opakované veřejné projednání v plochách s rozdílným způsobem využití Plochy zemědělské – louky a pastviny (AL). Nově dojde k úpravě podmínek využití ploch s rozdílným způsobem využití Plochy zemědělské – louky a pastviny (AL), nově nazvané Pole a trvalé travní porosty (AP) v souladu s požadavky platných prováděcích vyhlášek ke stavebnímu zákonu (tzn. náhrada za plochy AL). Po úpravě budou umožňovat v souladu se stavebním zákonem v rámci podmíněně přípustné využití **umístění nezbytných staveb a zařízení zemědělské prvovýroby, které mají přímou souvislost se zemědělským hospodařením v daném místě** za podmínky, že nedojde k narušení ochrany krajinného rázu, zájmů ochrany přírody a krajiny a zájmů ochrany zemědělského půdního fondu.

Požizovatel s určeným zastupitelem postupoval při hodnocení námítky nanejvýš uvážlivě a plně s ohledem na proporcionální řešení celého ÚP Fryšava pod Žákovou horou. Proto doporučuje podané námitce vyhovět částečně.



Obr.11: Výřezy z Hlavního výkresu návrhu ÚP Fryšava pod Žákovou horou pro veřejné projednání a ortofotomapy s vyznačením dotčeného pozemku

• **NÁMITKA č. 7 – pan Josef Humlíček a paní Petra Humlíčková (ze dne 13. 3. 2023, MUNNM/7040/2023)**

Dotčené území: pozemek parc. č. 577/48 (TTP) v k.ú. Fryšava pod Žákovou horou (ke dni 11. 11. 2024 je dle KN pozemek rozdělen na pozemek parc. č. 577/48 (TTP) a 577/59 (ostatní plocha – jiná plocha) vše v k.ú. Fryšava pod Žákovou horou)

Doslovné znění námítky a její odůvodnění:

Žádám o zařazení parcel 577/48 do plochy VZ.

Naše rodina v obci hospodaří od roku 1990, v současné době mám hospodářské objekty na okraji plochy, dle navrhovaného ÚP, plocha, kterou navrhuji do plochy výrobní, je plocha, která byla historicky využívána jako skladiště a hnojiště kde i v současné době je jímka pro sběr močoviny vytékající z hnoje. Protože od roku cca 2027 mají být zakázána polní hnojiště, které používám v současné době, rád bych tuto plochu využil k účelu, pro který kdysi sloužila. Dále by na tomto prostoru mohla vzniknout kompostárna, která v okolí tolik chybí, případně sběrný dvůr.

Návrh rozhodnutí Zastupitelstva obce Fryšava pod Žákovou horou o námítce:

Zastupitelstvo obce Fryšava pod Žákovou horou námítce ČÁSTEČNĚ VYHOVUJE.

Odůvodnění:

Požizovatel ověřil, zda podání splňuje obsahové náležitosti dle § 22 odst. 3 stavebního zákona a dle § 52 odst. 2 a 3 stavebního zákona, a konstatuje, že podání bylo uplatněno písemně a je opatřeno identifikačními údaji a podpisy osob, které podání uplatňují. V podání je vymezeno území dotčené námítkou, je obsažen vlastní obsah námítky a odůvodnění námítky. Z podání je patrné, že jsou navrhovatelé dotčení návrhem řešení ÚP Fryšava pod Žákovou, proto toto podání posuzuje jako námítku.

Pozemky parc. č. 577/48 (TTP) a 577/59 (ostatní plocha – jiná plocha) v k.ú. Fryšava pod Žákovou horou jsou v návrhu ÚP Fryšava pod Žákovou horou pro veřejné projednání součástí nezastavěného území, stabilizovaných ploch s rozdílným způsobem využití Plochy zemědělské – louky a pastviny (AL). Jedná se o *produkční plochy zemědělského půdního fondu užívané převážně jako louky a pastviny. Podmíněně přípustné jsou stavby nezbytné pro obhospodařování dané zemědělské půdy – doprovodné zemědělské stavby např. polní krmíště, salaše, přístřešky, stavby pro chov včelstev, oplocení pro chov dobytka v případě pastvin, pokud nedojde k podstatnému snížení prostupnosti krajiny, stavby nebudou umístovány na zemědělské půdě v 1. a 2. třídě ochrany ZPF (to lze jen v případě převažujícího veřejného zájmu nad zájmem ochrany ZPF).*

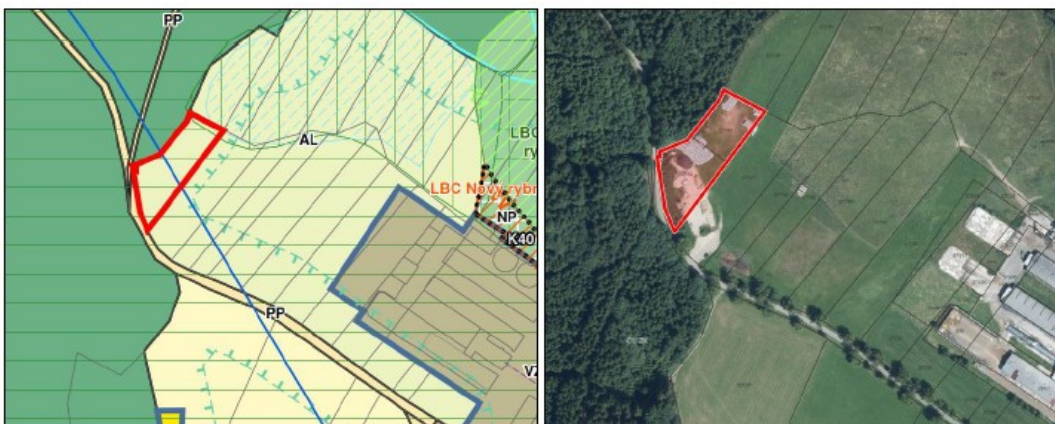
Navrhovatelé požadují zařadit tyto pozemky (dle vyznačení v grafické příloze k podání navrhovatelů) o výměře cca 0,37 ha do ploch s rozdílným způsobem využití Plochy výroby zemědělské a lesnické (VZ). Důvodem je plánované obnovení skladiště, překladiště a hnojiště.

Zemědělská půda se podle kvality rozděluje do 5-ti tříd ochrany zemědělského půdního fondu vymezených vyhláškou č. 327/1998 Sb., kterou se stanoví charakteristika bonitovaných půdně ekologických jednotek a postup pro jejich vedení a aktualizaci ve znění pozdějších předpisů. Požadované pozemky jsou součástí půd 1. třídy ochrany zemědělského půdního fondu, nejcennější půdy. Dle ust. § 4 odst. 3 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, v platném znění, je možné odejmout zemědělskou půdu v 1. a 2. třídě ochrany pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu. Za veřejný zájem nelze v této situaci považovat vznik soukromého polního hnojiště. Jedním z cílů územního plánování, stanoveným v § 18 odst. 4 stavebního zákona, je cit.: „Územní plánování ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Přitom chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. S ohledem na to určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území a nezastavitelných pozemků. Zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území.“ Vymezení zastavitelné plochy výroby zemědělské a lesnické (VZ) v požadovaném rozsahu 0,37 ha a na nejcennějších půdách by bylo v rozporu s cíli územního plánování a také s ochranou zemědělského půdního fondu.

Dle aktuálních údajů z evidence Katastru nemovitostí je pozemek parc. č. 557/59 v k.ú. Fryšava pod Žákovou horou veden jako druh pozemku – ostatní plocha, tedy nezemědělská půda. Na základě těchto skutečností bude tento pozemek zařazen do stabilizované plochy s rozdílným způsobem využití Plochy výroby zemědělské a lesnické (VZ).

Zároveň dojde k úpravě podmínek využití ploch s rozdílným způsobem využití Plochy zemědělské – louky a pastviny (AL), nově nazvané Pole a trvalé travní porosty (AP) v souladu s požadavky platných prováděcích vyhlášek ke stavebnímu zákonu (tzn. náhrada za plochy AL). Nově budou umožňovat v souladu se stavebním zákonem v rámci podmíněně přípustné využití **umístění nezbytných staveb a zařízení zemědělské prvovýroby, které mají přímou souvislost se zemědělským hospodařením v daném místě** za podmínky, že nedojde k narušení ochrany krajinného rázu, zájmů ochrany přírody a krajiny a zájmů ochrany zemědělského půdního fondu.

Požizovatel s určeným zastupitelem postupoval při hodnocení námítky nanejvýš uvážlivě a plně s ohledem na proporcionální řešení celého ÚP Fryšava pod Žákovou horou. Proto doporučuje podané námítce vyhovět částečně.



Obr. 12: Výřezy z ortofotomapy a Koordinačního výkresu ÚP Fryšava pod Žákovou horou pro veřejné projednání s vyznačením dotčených pozemků



Obr. 13: Výřezy z Výkresu předpokládaných záborů půdního fondu návrhu ÚP Fryšava pod Žákovou horou s vyznačením dotčeného území

• **NÁMITKA č. 8 – pan Josef Humlíček a paní Petra Humlíčková (ze dne 13. 3. 2023, MUNNM/7041/2023)**

Dotčené území: pozemky parc. č. 585/32 (TTP), 585/33 (TTP), 585/2 (TTP), 585/30 (TTP) v k.ú. Fryšava pod Žákovou horou

Doslovné znění námítky a její odůvodnění:

Žádám o zařazení parcel 585/32, 585/33, 585/2, 585/30 do plochy VZ.

Naše rodina v obci hospodaří od roku 1990, v současné době mám hospodářské objekty na okraji plochy, dle navrhovaného ÚP, bohužel se v podnikání nemám kam rozvíjet. Potřeboval bych postavit novou stáj pro dobytek, zastřešené stání pro stroje. Také bych potřeboval zpevněnou manipulační plochu. Plocha pod mým stávajícím areálem logicky navazuje na současnou výrobní plochu a nikde nelze další rozvoj naší farmy umístit.

Návrh rozhodnutí Zastupitelstva obce Fryšava pod Žákovou horou o námítce:

Zastupitelstvo obce Fryšava pod Žákovou horou námítce ČÁSTEČNĚ VYHOVUJE.

Odůvodnění:

Poživatel ověřil, zda podání splňuje obsahové náležitosti dle § 22 odst. 3 stavebního zákona a dle § 52 odst. 2 a 3 stavebního zákona, a konstatuje, že podání bylo uplatněno písemně a je opatřeno identifikačními údaji a podpisy osob, které podání uplatňují. V podání je vymezeno území dotčené námítkou, je obsažen vlastní obsah námítky a odůvodnění námítky. Z podání je patrné, že jsou navrhovatelé dotčení návrhem řešení ÚP Fryšava pod Žákovou, proto toto podání posuzuje jako námítku.

Pozemky parc. č. 585/32 (TTP), 585/33 (TTP), 585/2 (TTP) a 585/30 (TTP) v k.ú. Fryšava pod Žákovou horou jsou v návrhu ÚP Fryšava pod Žákovou horou pro veřejné projednání součástí nezastavěného území, stabilizovaných ploch s rozdílným způsobem využití Plochy zemědělské – louky a pastviny (AL).

Jedná se o *produkční plochy zemědělského půdního fondu užívané převážně jako louky a pastviny*. Podmíněně přípustné jsou *stavby nezbytné pro obhospodařování dané zemědělské půdy – doprovodné zemědělské stavby např. polní krmíště, salaše, přístřešky, stavby pro chov včelstev, oplocení pro chov*

dobytka v případě pastvin, pokud nedojde k podstatnému snížení prostupnosti krajiny, stavby nebudou umístovány na zemědělské půdě v 1. a 2. třídě ochrany ZPF (to lze jen v případě převažujícího veřejného zájmu nad zájmem ochrany ZPF).

Plochy zemědělské – louky a pastviny (AL)

Hlavní využití:

- produkční plochy zemědělského půdního fondu užívané převážně jako louky a pastviny.

Přípustné využití:

- zemědělská činnost na loukách a pastvinách, chov hospodářských zvířat (pastva), ochrana zemědělských půd

- vodní hospodářství a meliorace, doprovázející hlavní využití

- opatření pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků – protierozní, protipovodňová, ekostabilizační a krajinnotvorná opatření (rozptýlená zeleň, meze, terasy, remízky a podobně), izolační a doprovodná zeleň, drobné vodní plochy a toky

- plochy nezbytné dopravní a technické infrastruktury (např. účelové komunikace, inženýrské sítě), pokud jsou ve veřejném zájmu a nelze je umístit jinde, za předpokladu minimalizace negativního ovlivnění hlavní funkce.

Podmíněně přípustné využití:

- **stavby nezbytné pro obhospodařování dané zemědělské půdy – doprovodné zemědělské stavby např. polní krmistě, salaše, přístřešky, stavby pro chov včelstev, oplocení pro chov dobytka v případě pastvin, pokud nedojde k podstatnému snížení prostupnosti krajiny, stavby nebudou umístovány na zemědělské půdě v I. a II. třídě ochrany (to lze jen v případě převažujícího veřejného zájmu nad zájmem ochrany ZPF)**

- opatření a stavby, které zlepšují podmínky využití území pro účely rekreace a cestovního ruchu, například stezky pro pěší a cyklisty a jejich vybavenost – pokud nedojde k podstatnému narušení hlavního využití, stavby nebudou umístovány na zemědělské půdě v I. a II. třídě ochrany (to lze jen v případě převažujícího veřejného zájmu nad zájmem ochrany ZPF)

- změny kultur – změny trvalých kultur (trvalé travní porosty, zahrady, sady) na ornou půdu lze provést pouze za předpokladu, že nebudou vznikat (nebo se rozšiřovat) lány orné půdy větší než 30 ha

- zalesnění pozemků, pokud jejich výměra nepřesahuje 1 ha, jsou realizované na IV. a V. třídách ochrany zemědělského půdního fondu nebo na plochách, které nejsou bonitovány, přičemž je dodržena vzdálenost 50 m od hranice zastavěného území a hranice zastavitelných ploch a pokud jejich realizaci nedojde k zániku významné bezlesé enklávy či snížení hodnoty krajinného rázu.

Nepřípustné využití:

- stavby pro bydlení, rekreaci, výrobu, služby a technická a dopravní infrastruktura zabraňující užívání ploch a snižující kvalitu zemědělské půdy, fotovoltaické elektrárny, těžba nerostů.

Navrhovatelé požadují zařadit tyto pozemky (dle vyznačení v grafické příloze k podání navrhovatelů) o výměře cca 0,9 ha do ploch s rozdílným způsobem využití Plochy výroby zemědělské a lesnické (VZ). Důvodem je plánované rozšíření stávajícího zemědělského areálu.

Zemědělská půda se podle kvality rozděluje do 5-ti tříd ochrany zemědělského půdního fondu vymezených vyhláškou č. 327/1998 Sb., kterou se stanoví charakteristika bonitovaných půdně ekologických jednotek a postup pro jejich vedení a aktualizaci ve znění pozdějších předpisů. Požadované pozemky jsou součástí půd 1. třídy ochrany zemědělského půdního fondu, nejcennější půdy a 5. třídy ochrany zemědělského půdního fondu. Dle ust. § 4 odst. 3 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, v platném znění, je možné odejmout zemědělskou půdu v 1. a 2. třídě ochrany pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu. Rozšíření zemědělského areálu soukromého zemědělce není veřejným zájmem, proto není doporučen pozemek parc. č. 585/30 (TTP) v k.ú. Fryšava pod Žákovou horou, který je součástí půd 1. třídy ochrany zemědělského půdního fondu, zařadit do nové

zastavitelné plochy Výroba zemědělská a lesnická (VZ). Zbylé pozemky, požadované na zařazení do zastavitelné plochy VZ, vyjma části pozemku parc. č. 585/2 (TTP) v k.ú. Fryšava pod Žákovou horou v 1. třídě ochrany zemědělského půdního fondu, jsou součástí 5. třídy ochrany zemědělského půdního fondu, nejméně cenné půdy. Jedním z cílů územního plánování, stanoveným v § 18 odst. 4 stavebního zákona, je cit.: „Územní plánování ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Přitom chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. S ohledem na to určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území a nezastavitelných pozemků. Zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území.“ Vymezení zastavitelné plochy výroby zemědělské a lesnické (VZ) v požadovaném rozsahu 0,9 ha by bylo v rozporu s cíli územního plánování, a to především s cílem hájeným v § 18 odst. 4 stavebního zákona.

Na základě odůvodnění požadavku nebude v návrhu ÚP Fryšava pod Žákovou horou pro opakované veřejné projednání navržena nová plocha výroby zemědělské a lesnické (VZ), ale dojde k úpravě podmínek využití ploch s rozdílným způsobem využití Plochy zemědělské – louky a pastviny (AL), nově nazvané Pole a trvalé travní porosty (AP) v souladu s požadavky platných prováděcích vyhlášek ke stavebnímu zákonu (tzn. náhrada za plochy AL). Nově budou umožňovat v souladu se stavebním zákonem v rámci podmíněně přípustné využití **umístění nezbytných staveb a zařízení zemědělské prvovýroby, které mají přímou souvislost se zemědělským hospodařením v daném místě** za podmínky, že nedojde k narušení ochrany krajinného rázu, zájmů ochrany přírody a krajiny a zájmů ochrany zemědělského půdního fondu.

Požizovatel s určeným zastupitelem postupoval při hodnocení námítky nanejvýš uvážlivě a plně s ohledem na proporcionální řešení celého ÚP Fryšava pod Žákovou horou. Proto doporučuje podané námítky vyhovět v části.



Obr.14: Výřezy z Hlavního výkresu ÚP Fryšava pod Žákovou horou pro veřejné projednání s vyznačením dotčených pozemků

• **NÁMITKA č. 9 – pan Josef Humlíček a paní Petra Humlíčková (ze dne 13. 3. 2023, MUNMN/7015/2023)**

Dotčené území: část pozemků parc. č. 577/33 (TTP) a 577/41 (TTP) v k.ú. Fryšava pod Žákovou horou

Doslovné znění námítky a její odůvodnění:

Žádám o zařazení parcel 577/41, 577/33 do plochy VZ.

Naše rodina v obci hospodaří od roku 1990, v současné době mám hospodářské objekty na okraji plochy, dle navrhovaného ÚP, plocha, kterou navrhuji do plochy výrobní, je plocha, která sousedí s pozemkem 573/54, který do VZ je navržen, a protože se nezabývám pouze skotem ale i chovem ovcí rád bych v tomto místě vybudoval zázemí pro jejich chov. Na navrhované pozemky mi navazuje další pozemek 577/35 který je využíván k pastvě. Dále mám v blízkosti pozemek 577/38 a dlouhodobě

pronajatý pozemek 577/39, oba jsou určeny pro budoucí pastvu, avšak bez zázemí nejsem schopen produkci navýšit a obhospodařovat.

Návrh rozhodnutí Zastupitelstva obce Fryšava pod Žákovou horou o námitce:

Zastupitelstvo obce Fryšava pod Žákovou horou námitce VYHOVUJE ČÁSTEČNĚ.

Odůvodnění:

Požizovatel ověřil, zda podání splňuje obsahové náležitosti dle § 22 odst. 3 stavebního zákona a dle § 52 odst. 2 a 3 stavebního zákona, a konstatuje, že podání bylo uplatněno písemně a je opatřeno identifikačními údaji a podpisem osob, které podání uplatňují. V podání je vymezeno území dotčené námitkou, je obsažen vlastní obsah námítky a odůvodnění námítky. Z podání je patrné, že jsou navrhovatelé dotčení návrhem řešení ÚP Fryšava pod Žákovou horou, proto toto podání posuzuje jako námitku.

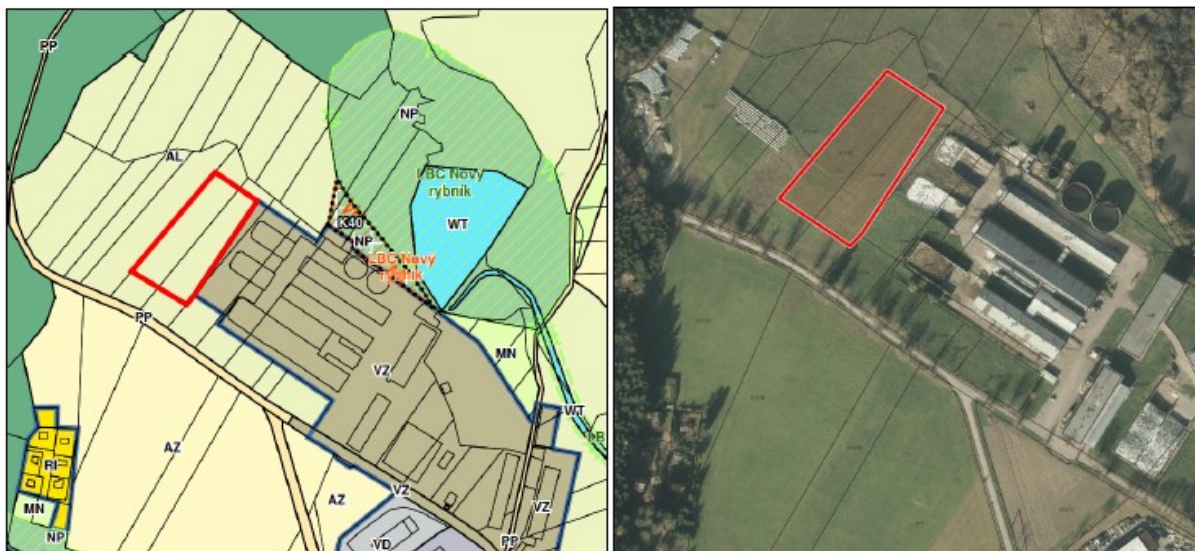
Pozemky parc. č. 577/33 (TTP) a 577/41 (TTP) v k.ú. Fryšava pod Žákovou horou jsou v návrhu ÚP Fryšava pod Žákovou horou pro veřejné projednání součástí nezastavěného území, stabilizovaných ploch s rozdílným způsobem využití Plochy zemědělské – louky a pastviny (AL). Jedná se o *produkční plochy zemědělského půdního fondu užívané převážně jako louky a pastviny. Podmíněně přípustné jsou stavby nezbytné pro obhospodařování dané zemědělské půdy – doprovodné zemědělské stavby např. polní krmíště, salaše, přístřešky, stavby pro chov včelstev, oplocení pro chov dobytka v případě pastvin, pokud nedojde k podstatnému snížení prostupnosti krajiny, stavby nebudou umístovány na zemědělské půdě v 1. a 2. třídě ochrany ZPF (to lze jen v případě převažujícího veřejného zájmu nad zájmem ochrany ZPF).*

Navrhovatel požaduje zařadit části pozemků parc. č. 577/33 (TTP) a 577/41 (TTP) v k.ú. Fryšava pod Žákovou horou (dle vyznačení v grafické příloze k podání navrhovatele) o výměře cca 0,7 ha do ploch s rozdílným způsobem využití Plochy výroby zemědělské a lesnické (VZ). Důvodem je plánované zbudování zázemí pro chov ovcí.

Zemědělská půda se podle kvality rozděluje do 5-ti tříd ochrany zemědělského půdního fondu vymezených vyhláškou č. 327/1998 Sb., kterou se stanoví charakteristika bonitovaných půdně ekologických jednotek a postup pro jejich vedení a aktualizaci ve znění pozdějších předpisů. Požadované pozemky jsou součástí půd 1. třídy ochrany zemědělského půdního fondu, nejcennější půdy. Dle ust. § 4 odst. 3 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, v platném znění, je možné odejmout zemědělskou půdu v 1. a 2. třídě ochrany pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu. Výstavba zázemí pro chov ovcí není veřejným zájmem, proto nelze části pozemků parc. č. 577/33 (TTP) a 577/41 (TTP) v k.ú. Fryšava pod Žákovou horou o výměře cca 0,7 ha zařadit do nové zastavitelné plochy Výroba zemědělská a lesnická (VZ).

Na základě odůvodnění požadavku nebude v návrhu ÚP Fryšava pod Žákovou horou pro opakované veřejné projednání navržena nová plocha výroby zemědělské a lesnické (VZ), ale dojde k úpravě podmínek využití ploch s rozdílným způsobem využití Plochy zemědělské – louky a pastviny (AL), nově nazvané Pole a trvalé travní porosty (AP) v souladu s požadavky platných prováděcích vyhlášek ke stavebnímu zákonu (tzn. náhrada za plochy AL). Nově budou umožňovat v souladu se stavebním zákonem v rámci podmíněně přípustné využití **umístění nezbytných staveb a zařízení zemědělské prvovýroby, které mají přímou souvislost se zemědělským hospodařením v daném místě** za podmínky, že nedojde k narušení ochrany krajinného rázu, zájmů ochrany přírody a krajiny a zájmů ochrany zemědělského půdního fondu.

Požizovatel s určeným zastupitelem postupoval při hodnocení námítky nanejvýš uvážlivě a plně s ohledem na proporcionální řešení celého ÚP Fryšava pod Žákovou horou. Proto doporučuje podané námitce vyhovět částečně.



Obr.15: Výřezy z Hlavního výkresu návrhu ÚP Fryšava pod Žákovou horou pro veřejné projednání a ortofotomapy s vyznačením dotčených pozemků

- **NÁMITKA č. 10 – pan Milan Zelený (ze dne 10. 3. 2023, MUNMNM/6966/2023)**

Dotčené území: pozemek parc. č. 377/13 (TTP) v k.ú. Fryšava pod Žákovou horou

Doslovné znění námítky a její odůvodnění:

Namítám, že nebyly vypořádány připomínky, které jsem zaslal zpracovateli návrhu územního plánu – viz. příloha č. 1. Proto navrhuji:

území Z46 zahrnout do územního plánu jako BV bydlení venkovské, stejně jako bylo zahrnuto u sousedů (území Z45), do budoucna plánuji pozemek darovat synovi, kterému navazuje na zahradu – parcela č. 384/4 k.ú. Fryšava pod Žákovou horou – viz. příloha č. 2

území Z26 odstranit plánovanou cyklotrasu a ponechat tak, jak je navrženo v původním územním plánu – viz. příloha č. 3.

V návrhu územního plánu není řádně odůvodněno, z jakého právního důvodu došlo ke změně ve vymezení cyklistické trasy jako veřejně prospěšné stavby, rovněž nebylo v rámci veřejného projednání návrhu územního plánu předloženo rozhodnutí o cyklistické trase jako veřejně prospěšné stavbě.

Příloha č. 1

Příloha č. 1

7. Pan Milan Zelený – vlastník pozemků parc. č. 380/1 (orná půda) a 377/13 (trvalý travní porost) v k.u. Fryšava pod Žákovou horou uplatnil připomínku, ve které požaduje zaradit pozemek parc. č. 380/1 do ploch s rozdílným způsobem využití Bydlení venkovské (BV). Důvodem je umístění staveb pro bydlení. Současně podávající nesouhlasí s vymezením zastavitelné plochy Z6 s rozdílným způsobem využití Plochy veřejných prostranství – vybraná veřejná prostranství s převahou zpevněných ploch (PP).

Odůvodnění připomínky: Podávající uplatňuje námítku, ve které žádá, aby byl pozemek parc. č. 380/1 zařazen do kategorie „bydlení venkovské“. V současné době je tento pozemek zařazen do kategorie „plocha smíšená nezastavěného území“. Podávající se domnívá, že jeho pozemek splňuje veškeré parametry pro bydlení, tak jak jsou označeny v návrhu ÚP Fryšava pod Žákovou horou. Zejména se jedná o to, že předmětný pozemek sousedí s plochou k bydlení, má samostatné dopravní napojení a jeho velikost umožňuje umístění staveb pro bydlení. Dále vlastník pozemků parc. č. 380/1 a 377/13 namítá, aby přes jeho pozemky byla navržena cyklostezka. Pozemek parc. č. 380/1 požaduje využití pro bydlení, nikoli cyklostezku, se kterou na svých pozemcích výslovně nesouhlasí.

Vyřazení připomínky: připomínka je vyhověno částečně.

Odůvodnění: Pozemek parc. č. 380/1 o celkové výměře 3 685 m² je v návrhu ÚP Fryšava pod Žákovou horou součástí nezastavěného území, stabilizované plochy s rozdílným způsobem využití Plochy smíšené nezastavěného území (MN), hlavním využitím je ochrana krajiny (trvalých kultur, pastevně krajinné mozaiky) a její extenzivní zemědělské využití. Celý pozemek zasahuje do 2. zóny odstupňované ochrany přírody a krajiny Chráněné krajinné oblasti Žďarské vrchy. Dle platného Plánu péče o CHKO Žďarské vrchy na období 2021 – 2030 (dále jen „Plán péče“) se ve 2. zónách nachází komplexy lučních porostů, potočnických a říčních niv a další spíše extenzivně využívané travní porosty částečně s návazující ornou půdou, krajinařsky zachovalá území s dochovanou strukturou mezí a kamenic a bohatou mimolesní zelení spolu s prvky původní architektury, dále část rybníků a toků a málo porušené lesní porosty. Podle obecných zásad pro výstavbu a územní plánování je Plánem péče mj. stanovena zásada „nově rozvojové plochy a zastavitelné území vymezovat v přímé návaznosti na sídla (ve 3. a 4. zónách CHKO)“. V blízkosti pozemku se rovněž nachází území, které je součástí 1. zóny odstupňované ochrany přírody a krajiny Chráněné krajinné oblasti Žďarské vrchy, zóny s nejprísnejším režimem ochrany. Současně dotčený orgán ochrany zemědělského půdního fondu v rámci společného jednání uplatnil stanovisko, ve kterém upozorňuje na skutečnost, že návrh ÚP Fryšava pod Žákovou horou navrhuje nepřiměřené množství rozvojových ploch pro bydlení venkovské (BV) s ohledem na současný stagnující demografický vývoj v obci. Z uvedených důvodů se pozemek parc. č. 380/1 (orná půda) nenavrhuje jako zastavitelná plocha pro výstavbu rodinných domů.

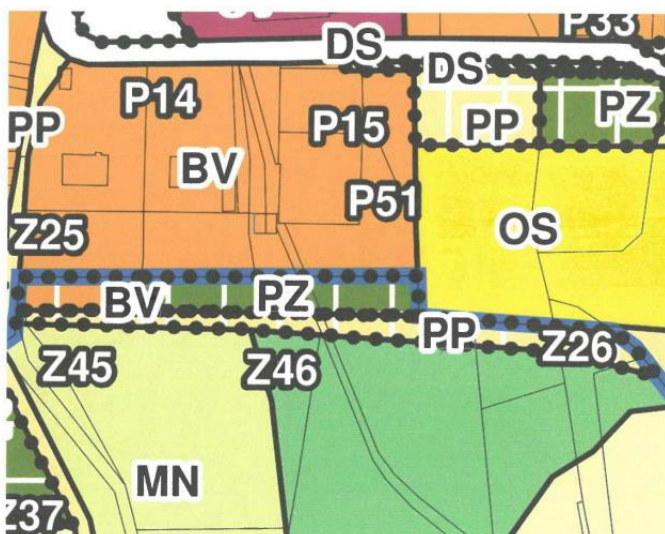
Navržená zastavitelná plocha Z26 – plocha vybraných veřejných prostranství s převahou zpevněných ploch (PP) je vymezena k posílení prostupnosti a dopravní obslužnosti území, pro cyklistickou dopravu a pěší turistická spojení atraktivních částí krajiny v okolí obce. Vymezení zastavitelné plochy Z26 pro veřejné prostranství bude na základě podané připomínky upraveno a zpřesněno (zúženo) na plochu pro budoucí pěší a cyklistické propojení k ploše sportoviště (s plánovaným zachytivým parkovištěm pro turisty) a dále propojením se stávající komunikací na pozemku parc. č. 109/9 v k.u. Fryšava pod Žákovou horou.

Vyhodnocení zpracovatele: Připomínka byla zapracována částečně (dle pokynu pořizovatele).

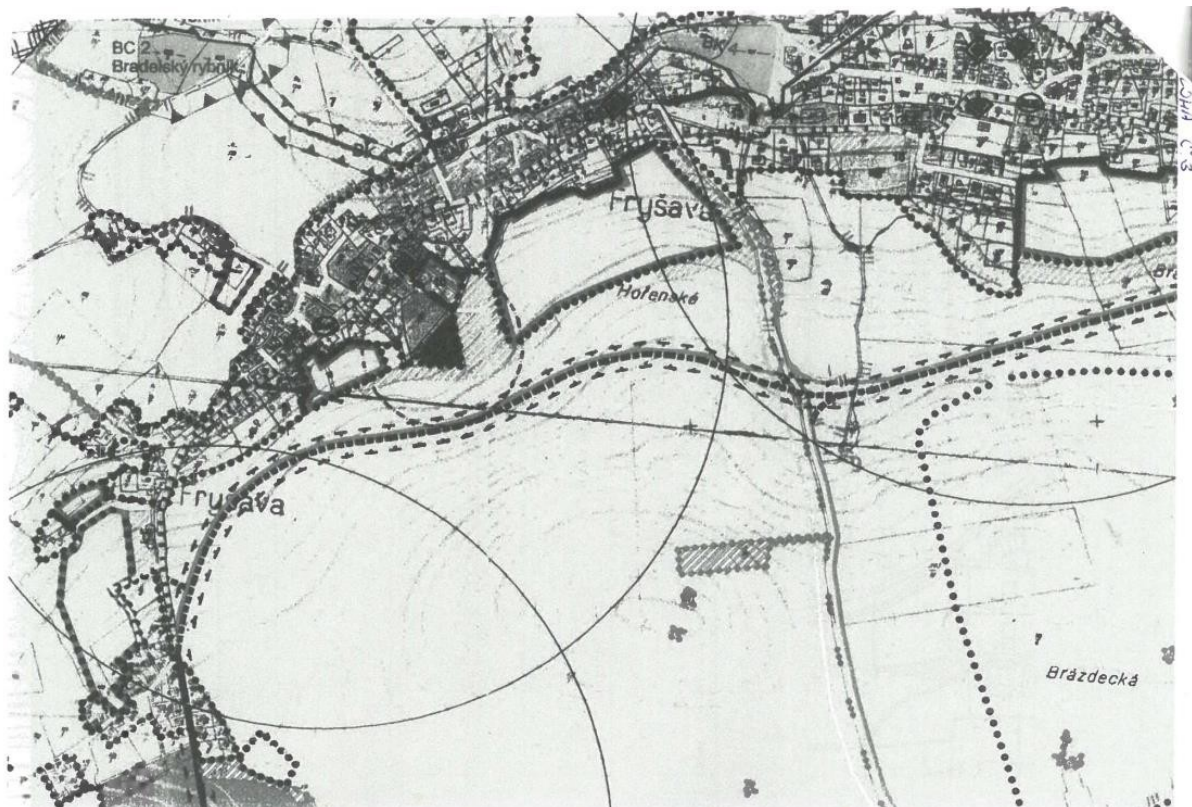
Zastavitelná plocha Z26 pro veřejné prostranství byla zmenšena a návrhová trasa cyklostezky byla zpřesněna na tuto plochu. Zbývající část pozemku byla, důvodu jeho neobhospodařitelnosti vlivem oddělení od zbytku pozemku trvalého travního porostu, zařazena do zastavitelné plochy Z46 pro Vybraná veřejná prostranství s převahou zeleně (PZ).

Příloha č. 2

Příloha č. 2



Příloha č. 3



Návrh rozhodnutí Zastupitelstva obce Fryšava pod Žákovou horou o námitce:

Zastupitelstvo obce Fryšava pod Žákovou horou námitce ČÁSTEČNĚ VYHOVUJE.

Odůvodnění:

Pořizovatel ověřil, zda podání splňuje obsahové náležitosti dle § 22 odst. 3 stavebního zákona a dle § 52 odst. 2 a 3 stavebního zákona, a konstatuje, že podání bylo uplatněno písemně a je opatřeno identifikačními údaji a podpisem osoby, která podání uplatňuje. V podání je vymezeno území dotčené námitkou, je obsažen vlastní obsah námítky a odůvodnění námítky. Z podání je patrné, že je navrhovatel dotčen návrhem řešení ÚP Fryšava pod Žákovou horou, proto toto podání posuzuje jako námitku.

Pozemek parc. č. 377/13 v k.ú. Fryšava pod Žákovou horou je v návrhu ÚP Fryšava pod Žákovou horou pro veřejné projednání součástí nezastavěného území, zastavitelných ploch s rozdílným způsobem využití Z46 - Plochy vybraných veřejných prostranství s převahou zeleně (PZ), Z26 – Plochy vybraných veřejných prostranství s převahou zpevněných ploch (PP) a stabilizované plochy s rozdílným způsobem využití Plochy přírodní (NP). Současně je tato část pozemku navržena jako veřejně prospěšná stavba, pro kterou lze uplatnit předkupní právo ve prospěch Obce Fryšava pod Žákovou horou, a to konkrétně PP46 (veřejná zeleň) a PP26 (veřejné prostranství – místní komunikace).

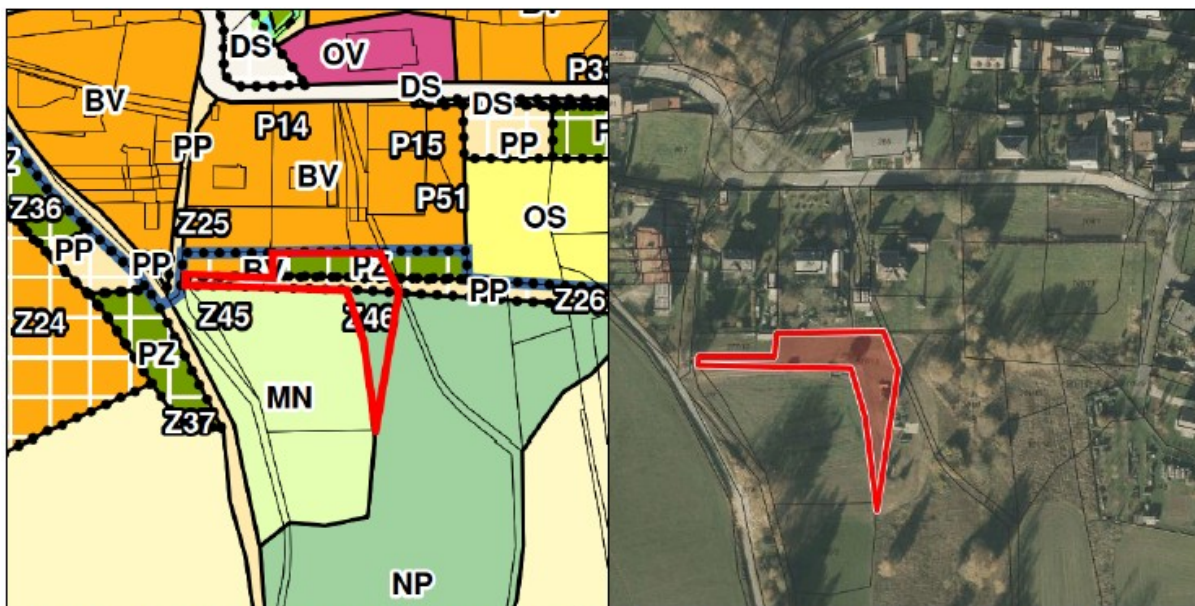
Navrhovatel požaduje ve své námitce zařadit část pozemku parc. č. 377/13 (TTP) v k.ú. Fryšava pod Žákovou horou, vymezené jako zastavitelná plocha Z46 pro potřeby veřejné zeleně o výměře cca 0,05 ha, do ploch s rozdílným způsobem využití Plochy bydlení venkovské (BV) se záměrem rozšíření zahrady u rodinného domu č.p. 23. Zemědělská půda se podle kvality rozděluje do 5 tříd ochrany zemědělského půdního fondu vymezených vyhláškou č. 327/1998 Sb., kterou se stanoví charakteristika bonitovaných půdně ekologických jednotek a postup pro jejich vedení a aktualizaci ve znění pozdějších předpisů. Dotčená část pozemku se nachází na půdách 3. a 4. třídy ochrany ZPF, tedy méně cenné půdě. Taktéž požadovaná část pozemku zasahuje do 2. zóny odstupňované ochrany přírody CHKO Žďárské vrchy.

Na základě odůvodnění požadavku a z důvodu návaznosti na stávající zahradu u rodinného domu č.p. 23 a navržené zastavitelné plochy Z45 pro bydlení venkovské (BV) bude v návrhu ÚP Fryšava pod

Žákovou horou pro opakované veřejné projednání přeřazena část zastavitelné plochy Z46 z ploch určených pro veřejnou zeleň do ploch bydlení venkovského, tedy dojde k rozšíření zastavitelné plochy Z45 s rozdílným způsobem využití Plochy bydlení venkovské (BV) o uvedenou část pozemku parc. č. 377/13 v k.ú. Fryšava pod Žákovou horou. V důsledku rozšíření zastavitelné plochy Z45 dojde k vypuštění veřejně prospěšné stavby na část pozemku parc. č. 377/13 v k.ú. Fryšava pod Žákovou horou, pro kterou lze uplatnit předkupní právo pro zřízení veřejné zeleně, označené v návrhu ÚP Fryšava pod Žákovou horou „PP46“.

Navrhovatel taktéž ve své námitce požaduje vypustit z návrhu ÚP Fryšava pod Žákovou horou pro veřejné projednání část zastavitelné plochy Z26, zasahující na pozemek parc. č. 377/13 v k.ú. Fryšava pod Žákovou horou, s navrženým způsobem využití Plochy vybraných veřejných prostranství s převahou zpevněných ploch (PP). Navrhovatel nesouhlasí s plánovaným zbudováním cyklotrasy na pozemku ve svém vlastnictví a jejím zařazením do veřejně prospěšných staveb. Požaduje ponechat řešení dle platného ÚPO Fryšava pod Žákovou horou. Pořizovatel navrhuje požadavku nevyhovět a ponechat navržené řešení zastavitelné plochy Z26 dle návrhu ÚP Fryšava pod Žákovou horou pro veřejné projednání. Obsahově shodné připomínky nebylo plně vyhověno ani v rámci společného jednání o návrhu ÚP Fryšava pod Žákovou horou. Navržená zastavitelná plocha je vymezena ve veřejném zájmu obce. Poslouží k posílení prostupnosti a dopravní obslužnosti území, pro cyklistickou dopravu a pěší turistické spojení. Plocha Z26 logicky navazuje na plochu sportoviště s plánovaným záchytným parkovištěm pro návštěvníky obce a okolní krajiny s propojením na komunikaci na pozemku parc. č. 109/9 v k.ú. Fryšava pod Žákovou horou. V současné době je hlavním zájmem obce odklonit alespoň část pěší a cyklistické dopravy z komunikace II/353 a to z důvodu zajištění bezpečnosti silničního provozu a bezpečnosti chodců (v obci Fryšava pod Žákovou horou hlavně turistů) a cyklistů. Byť se jedná jen o určité úseky. Obec Fryšava pod Žákovou horou leží v centrální části CHKO Žďárské vrchy, je jednou z nejvyhledávanějších a turisticky nejnavštěvovanějších obcí Novoměstska, a to nejen v letních měsících, ale i v zimních měsících. Taktéž je tato část obce jedním z přístupů k nedalekému kempu u turisticky vyhledávaného rybníku Medlov a hotelu Medlov. Územní plán obce nemůže respektovat řešení dle platného ÚPO Fryšava pod Žákovou horou, které bylo navrženo v roce 2006, tedy bezmála před 20 lety. Na základě tohoto odůvodnění bude v návrhu ÚP Fryšava pod Žákovou horou ponechána zastavitelná plocha Z26, nově nazvaná Veřejná prostranství jiná – s převahou zpevněných ploch (PX.v) v souladu s požadavky platných prováděcích vyhlášek ke stavebnímu zákonu (tzn. náhrada za plochy PP). Jejím vymezení jako veřejně prospěšné stavby s předkupním právem pro Obec Fryšava pod Žákovou horou bude zrušeno z důvodu absence předkupního práva dle zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon v platném znění (dále jen „nový stavební zákon“). Nový stavební zákon již neupravuje předkupní právo k pozemkům určeným územním plánem.

Pořizovatel se při vypořádání námítky dále identifikoval i s rozsudkem Nejvyššího správního soudu (dále jen „NSS“), sp. zn. 2 Ao 3/2007-55, kdy *„vždy jde o vyvážení zájmů vlastníků dotčených pozemků s ohledem na veřejný zájem, kterým je v neširším slova smyslu zájem na harmonickém využití území. Tato harmonie může mít nescíslně podob a ve své podstatě nebude volba konkrétní podoby využití určitého území výsledkem ničeho jiného než určité politické procedury v podobě schvalování územního plánu, v níž je vůle politické jednotky, která o něm rozhoduje, tedy ve své podstatě obce rozhodující svými orgány, omezena, a to nikoli nevýznamně, požadavkem nevybočení z určitých věcných (urbanistických, ekologických, ekonomických a dalších) mantinelů daných zákonnými pravidly územního plánování. Uvnitř těchto mantinelů však zůstává vcelku široký prostor pro autonomní rozhodování příslušné politické jednotky.“* Pořizovatel s určeným zastupitelem postupoval při hodnocení námítky nanejvýš uvážlivě a plně s ohledem na proporcionální řešení celého ÚP Fryšava pod Žákovou horou. Proto doporučuje podané námitce vyhovět pouze v části.



Obr.16: Výřezy z Hlavního výkresu návrhu ÚP Fryšava pod Žákovou horou pro veřejné projednání a ortofotomapy s vyznačením dotčeného pozemku

• **NÁMITKA č. 11 – pan Milan Kakač (ze dne 13. 3. 2023, MUNNM/7080/2023)**

Dotčené území: pozemky parc. č. 281/2 (TTP), 773 (ostatní plocha – ostatní komunikace) a část pozemku parc. č. 282 (orná půda) v k.ú. Fryšava pod Žákovou horou

Doslovné znění námítky a její odůvodnění:

Požaduji, aby pozemky v mém vlastnictví parc. č. 281/2, 282 byly využívány pro zemědělské účely, nikoliv jako zastavěná plocha pro bydlení Z6. Současně nesouhlasím, aby pozemek parc. č. 773 byl zařazen do ploch veřejných prostranství (PP).

Chci, aby pozemky č. 281/2, 282 v mém vlastnictví sloužily pouze k zemědělské činnosti.

Návrh rozhodnutí Zastupitelstva obce Fryšava pod Žákovou horou o námítce:

Zastupitelstvo obce Fryšava pod Žákovou horou námítku ZAMÍTÁ.

Odůvodnění:

Pořizovatel ověřil, zda podání splňuje obsahové náležitosti dle § 22 odst. 3 stavebního zákona a dle § 52 odst. 2 a 3 stavebního zákona, a konstatuje, že podání bylo uplatněno písemně a je opatřeno identifikačními údaji a podpisem osoby, která podání uplatňuje. V podání je vymezeno území dotčené námítkou, je obsažen vlastní obsah námítky a odůvodnění námítky. Z podání je patrné, že je navrhovatel dotčen návrhem řešení ÚP Fryšava pod Žákovou horou, proto toto podání posuzuje jako námítku.

Pozemek parc. č. 281/2 (TTP) v k.ú. Fryšava pod Žákovou horou je v návrhu ÚP Fryšava pod Žákovou horou pro veřejné projednání součástí zastavěného území, stabilizovaných ploch s rozdílným způsobem využití Plochy bydlení venkovské (BV). Pozemek slouží jako hospodářské zázemí k rodinném domu č.p. 14, pozemek je užíván společně s rodinným domem jako jeden celek. Plochy bydlení venkovského (BV) mají dle návrhu ÚP Fryšava pod Žákovou horou stanoveny své podmínky využití. V ploše jsou přípustné mj. *stavby a zařízení související s bydlením v rodinných domech či bydlení podmiňující.*

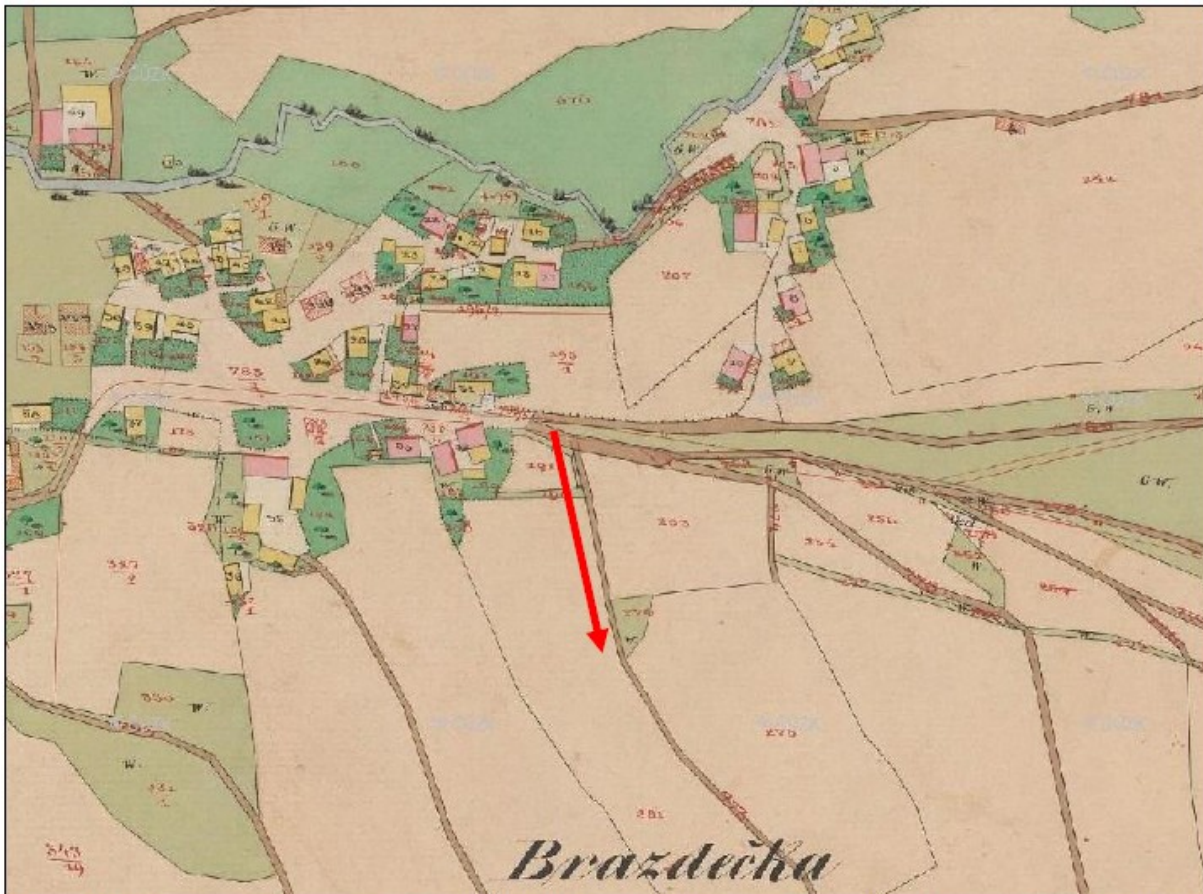
Podmíněně přípustné je mj. *chov hospodářského zvířectva a pěstitelské zázemí (nad rámec samozásobení), pokud nebude mít provoz zařízení negativní vliv na sousední chráněné prostory.* Dle platného Územního plánu obce Fryšava pod Žákovou horou, který byl schválen zastupitelstvem obce 16. 6. 2006 a obecně závazná vyhláška nabyla účinnosti dne 3. 7. 2006, je pozemek parc. č. 281/2 v k.ú. Fryšava pod Žákovou horou zahrnut do zastavěného území. Na základě uvedených skutečností

bude pozemek parc. č. 281/2 v k.ú. Fryšava pod Žákovou horou ponechán v návrhu ÚP Fryšava pod Žákovou horou v plochách bydlení venkovského (BV).

Pozemek parc. č. 773 (ostatní plocha – ostatní komunikace) v k.ú. Fryšava pod Žákovou horou je v návrhu ÚP Fryšava pod Žákovou horou pro veřejné projednání součástí stabilizovaných ploch s rozdílným způsobem využití Plochy vybraných veřejných prostranství s převahou zpevněných ploch (PP). Pozemek zajišťuje zachování prostupnosti do volné krajiny, a proto bude v návrhu ÚP Fryšava pod Žákovou horou pro opakované veřejné projednání ponechán v plochách veřejného prostranství. Hlavním důvodem je zajištění prostupnosti daného území do krajiny.

Podpora prostupnosti krajiny je jednou z priorit Politiky územního rozvoje ČR, v platném znění. Politika územního rozvoje ČR je strategický celostátní nástroj územního plánování, který slouží zejména pro koordinaci územního rozvoje na celostátní úrovni a pro koordinaci územně plánovací činnosti zejména krajů a současně jako zdroj důležitých argumentů při prosazování zájmů ČR v rámci územního rozvoje Evropské unie. Tento dokument určuje požadavky na konkretizaci úkolů územního plánování v celostátních, mezinárodních, nadregionálních a přeshraničních souvislostech, určuje strategii a základní podmínky pro naplňování těchto úkolů a stanovuje celostátní priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území. V prioritě (20a) je požadováno „*Vytvářet územní podmínky pro zajištění migrační propustnosti krajiny pro volně žijící živočichy a pro člověka, zejména při umísťování dopravní a technické infrastruktury a při vymezování ploch pro bydlení, občanskou vybavenost, výrobu a skladování. V rámci územně plánovací činnosti omezovat nežádoucí srůstání sídel s ohledem na zajištění přístupnosti a prostupnosti krajiny, uplatňovat integrované přístupy k předcházení a řešení environmentálních problémů.*“ Obecně se má za to, že prostupnost krajiny je omezována liniíovou dopravní a technickou infrastrukturou a že prostupnost je důležité zachovat zejména pro migraci živočišných druhů. Prostupnost je však neméně důležitá také pro člověka jako obyvatele krajiny. V posledních desetiletích je neprostupnost území čím dál více způsobována zastavěnými plochami, a to jak komerční, tak obytnou zástavbou. S prostupností krajiny souvisí potřeba cest, které propojí zastavěné území s volnou krajinou a sídla mezi sebou. Mnoho polních cest bylo v době kolektivizace zrušeno, ale v katastru nemovitostí řada z nich ještě zůstala a je možné prostřednictvím územního plánu přispět k jejich obnově. Nemusí jít zrovna o nákladné cesty pro motorovou dopravu, někdy postačí jen cesty vyznačené v katastru přestat rozorávat, aby vznikla komunikace pro pěší a cyklisty, která přispěje k rekreačnímu využití krajiny. Doplnění cestní struktury s vhodně navrženou doprovodnou vegetací je žádoucí z hlediska obytnosti krajiny, ale také jako členicí prvek mnohdy rozsáhlých bloků orné půdy, a přispívá k celkovému ozdravení krajiny (k podpoře biodiverzity, retenci dešťové vody, omezení eroze atd.). Zobytnění a zpřístupnění krajiny neslouží pouze k rekreaci, je důležitým prostředkem k probuzení zájmu o krajinu a obnovení našeho vztahu k ní. Prožívání a pochopení krajiny se může stát jedním ze základních kamenů zlepšení jejího stavu.

V souvislosti s tímto řešením bude ponechána zastavitelná plocha Z27 s navrženým způsobem využití Plochy vybraných veřejných prostranství s převahou zpevněných ploch (PP), nově nazvaných Veřejná prostranství jiná – s převahou zpevněných ploch (PX.v) v souladu s požadavky platných prováděcích vyhlášek ke stavebnímu zákonu (tzn. náhrada za plochy PP). Její vymezení jako veřejně prospěšné stavby s předkupním právem pro Obec Fryšava pod Žákovou horou, označené jako „PP27“ bude zrušeno z důvodu absence předkupního práva dle zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon v platném znění (dále jen „nový stavební zákon“). Nový stavební zákon již neupravuje předkupní právo k pozemkům určeným územním plánem.



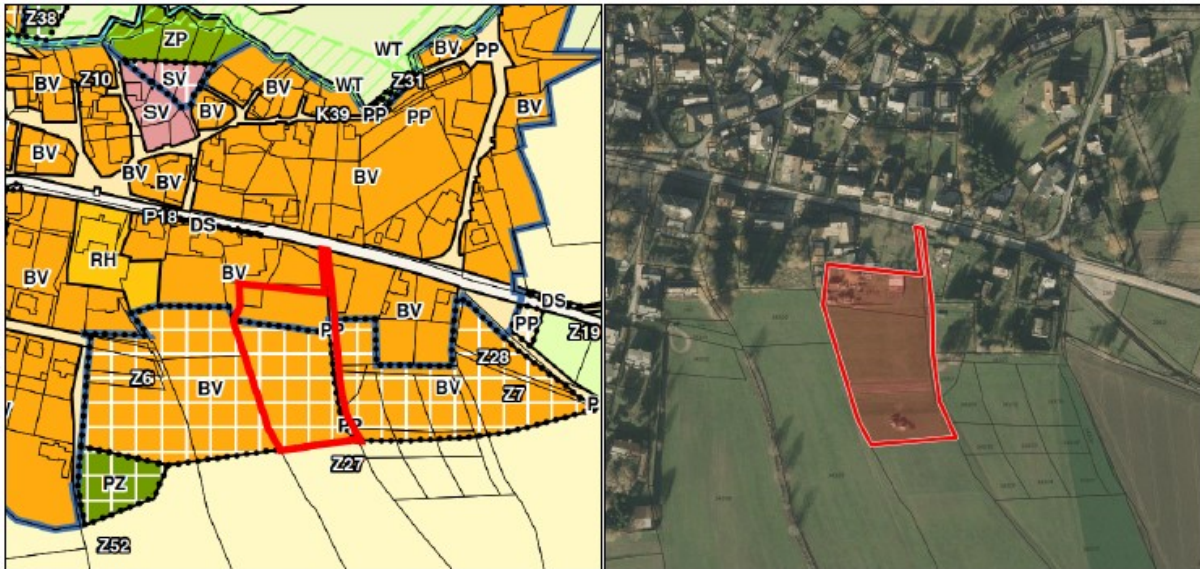
Obr.17: Výřezy z Originální mapy stabilního katastru 1 : 2880 z roku 1835 s vyznačením dotčeného území a historické cestní sítě

Část pozemku parc. č. 282 (orná půda) v k.ú. Fryšava pod Žákovou horou je v návrhu ÚP Fryšava pod Žákovou horou součástí zastavitelné plochy Z6 s rozdílným způsobem využití Plochy bydlení venkovské (BV). Dle platného ÚPO Fryšava pod Žákovou horou je totožná část pozemku součástí zastavitelné plochy pro bydlení. Na ploše Z6 se předpokládá výstavba venkovských rodinných domů s přímou dopravní vazbou na již stávající komunikaci (slepu ulici) na pozemku parc. č. 327/5 v k.ú. Fryšava pod Žákovou horou. Rozhodování v ploše je dle návrhu ÚP Fryšava pod Žákovou horou podmíněno vyhotovením územní studie "US2 Jihovýchod", která zpřesní koncepci budoucího využití plochy. Zastavitelná plocha Z6 je v rámci vymezení návrhových ploch pro bydlení v obci Fryšava pod Žákovou horou ve veřejném zájmu rozvoje obce. Vypuštěním části pozemku parc. č. 282 ze zastavitelných ploch a jeho přeřazením do ploch nezastavěného území by došlo k narušení celkové urbanistické koncepce i koncepce veřejné infrastruktury stanovené pro rozvoj jihovýchodní části obce Fryšava pod Žákovou horou (zastavitelná plochy Z6 a Z7 pro bydlení venkovské). Navržené řešení nebrání a nezakazuje majitelům pozemků využívat své pozemky pro zemědělské účely. Zařazením pozemků v návrhu ÚP Fryšava pod Žákovou horou do zastavitelné plochy pro možné budoucí využití pro bydlení nedojde ke změně druhu pozemku v evidenci Katastru nemovitostí. Bez souhlasu vlastníka pozemku není možné pozemky využívat k jinému účelu. Dle dostupných informací z veřejného registru půd tzv. „LPIS“ majitelé na svém pozemku téměř nehopodaří. Pozemek parc. č. 282 v k.ú. Fryšava pod Žákovou horou je z převážné části obhospodařován místním zemědělcem Josefem Humlíčkem a AGRO Měřín, a.s.

Pořizovatel se dále identifikoval při vypořádání námítky i s rozsudkem Nejvyššího správního soudu (dále jen „NSS“), sp. zn. 2 Ao 3/2007-55, kdy „vždy jde o vyvážení zájmů vlastníků dotčených pozemků s ohledem na veřejný zájem, kterým je v nejšířším slova smyslu zájem na harmonickém využití území. Tato harmonie může mít nescíslně podob a ve své podstatě nebude volba konkrétní podoby využití určitého území výsledkem ničeho jiného než určité politické procedury v podobě schvalování územního plánu, v níž je vůle politické jednotky, která o něm rozhoduje, tedy ve své podstatě obce rozhodující svými orgány, omezena, a to nikoli nevýznamně, požadavkem nevybočení z určitých věcných (urbanistických, ekologických, ekonomických a dalších) mantinelů daných zákonnými

pravidly územního plánování. Uvnitř těchto mantinelů však zůstává vcelku široký prostor pro autonomní rozhodování příslušné politické jednotky." Na základě výše uvedeného odůvodnění námítky nedojde k úpravě návrhu ÚP Fryšava pod Žákovou horou dle požadavku navrhovatele.

Požizovatel s určeným zastupitelem postupoval při hodnocení námítky nanejvýš uvážlivě a plně s ohledem na proporcionální řešení celého ÚP Fryšava pod Žákovou horou. Proto nedoporučuje podané námítky vyhovět.



Obr.18: Výřezy z Hlavního výkresu návrhu ÚP Fryšava pod Žákovou horou pro veřejné projednání a ortofotomapy s vyznačením dotčených pozemků

- **NÁMITKA č. 12 – pan Jaroslav Kakač (ze dne 13. 3. 2023, MUNNM/7081/2023)**

Dotčené území: pozemky parc. č. 281/2 (TTP), 773 (ostatní plocha – ostatní komunikace) a část pozemku parc. č. 282 (orná půda) v k.ú. Fryšava pod Žákovou horou

Doslovné znění námítky a její odůvodnění:

Požaduji, aby pozemky v mém vlastnictví parc. č. 281/2, 282 byly využívány pro zemědělské účely, nikoliv jako zastavěná plocha pro bydlení Z6. Současně nesouhlasím, aby pozemek parc. č. 773 byl zařazen do ploch veřejných prostranství (PP).

Chci, aby pozemky č. 281/2, 282 v mém vlastnictví sloužily pouze k zemědělské činnosti.

.....
Návrh rozhodnutí Zastupitelstva obce Fryšava pod Žákovou horou o námítkě:

Zastupitelstvo obce Fryšava pod Žákovou horou námítku ZAMÍTÁ.

Odůvodnění:

Požizovatel ověřil, zda podání splňuje obsahové náležitosti dle § 22 odst. 3 stavebního zákona a dle § 52 odst. 2 a 3 stavebního zákona, a konstatuje, že podání bylo uplatněno písemně a je opatřeno identifikačními údaji a podpisem osoby, která podání uplatňuje. V podání je vymezeno území dotčené námítkou, je obsažen vlastní obsah námítky a odůvodnění námítky. Z podání je patrné, že je navrhovatel dotčen návrhem řešení ÚP Fryšava pod Žákovou horou, proto toto podání posuzuje jako námítku.

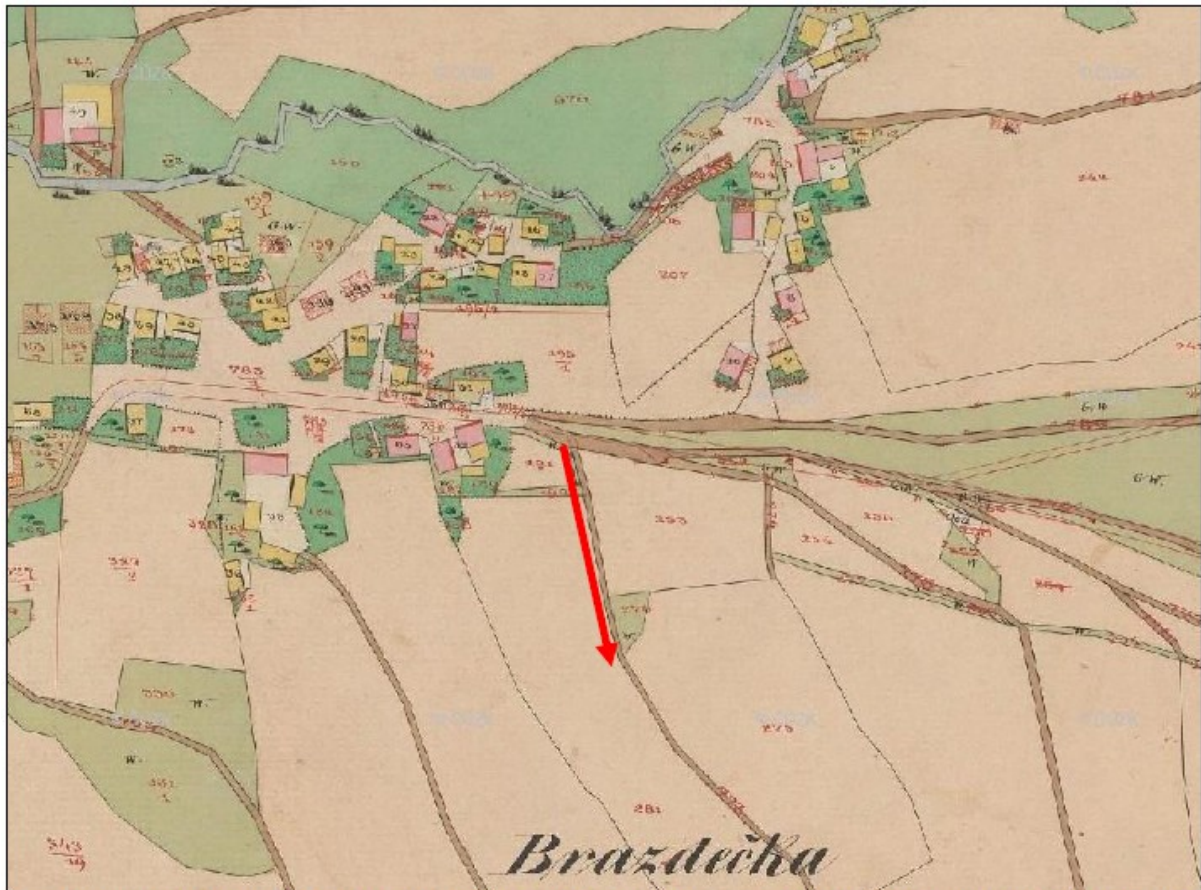
Pozemek parc. č. 281/2 (TTP) v k.ú. Fryšava pod Žákovou horou je v návrhu ÚP Fryšava pod Žákovou horou pro veřejné projednání součástí zastavěného území, stabilizovaných ploch s rozdílným způsobem využití Plochy bydlení venkovské (BV). Pozemek slouží jako hospodářské zázemí k rodinném domu č.p. 14, pozemek je užíván společně s rodinným domem jako jeden celek. Plochy bydlení venkovského (BV) mají dle návrhu ÚP Fryšava pod Žákovou horou stanoveny své podmínky využití. V ploše jsou přípustné mj. *stavby a zařízení související s bydlením v rodinných domech či bydlení*

podmiňující. Podmíněně přípustné je mj. *chov hospodářského zvířectva a pěstitelské zázemí (nad rámec samozásobení), pokud nebude mít provoz zařízení negativní vliv na sousední chráněné prostory.* Dle platného Územního plánu obce Fryšava pod Žákovou horou, který byl schválen zastupitelstvem obce 16. 6. 2006 a obecně závazná vyhláška nabyla účinnosti dne 3. 7. 2006, je pozemek parc. č. 281/2 v k.ú. Fryšava pod Žákovou horou zahrnut do zastavěného území. Na základě uvedených skutečností bude pozemek parc. č. 281/2 v k.ú. Fryšava pod Žákovou horou ponechán v návrhu ÚP Fryšava pod Žákovou horou v plochách bydlení venkovského (BV).

Pozemek parc. č. 773 (ostatní plocha – ostatní komunikace) v k.ú. Fryšava pod Žákovou horou je v návrhu ÚP Fryšava pod Žákovou horou pro veřejné projednání součástí stabilizovaných ploch s rozdílným způsobem využití Plochy vybraných veřejných prostranství s převahou zpevněných ploch (PP). Pozemek zajišťuje zachování prostupnosti do volné krajiny, a proto bude v návrhu ÚP Fryšava pod Žákovou horou pro opakované veřejné projednání ponechán v plochách veřejného prostranství. Hlavním důvodem je zajištění prostupnosti daného území do krajiny.

Podpora prostupnosti krajiny je jednou z priorit Politiky územního rozvoje ČR, v platném znění. Politika územního rozvoje ČR je strategický celostátní nástroj územního plánování, který slouží zejména pro koordinaci územního rozvoje na celostátní úrovni a pro koordinaci územně plánovací činnosti zejména krajů a současně jako zdroj důležitých argumentů při prosazování zájmů ČR v rámci územního rozvoje Evropské unie. Tento dokument určuje požadavky na konkretizaci úkolů územního plánování v celostátních, mezinárodních, nadregionálních a přeshraničních souvislostech, určuje strategii a základní podmínky pro naplňování těchto úkolů a stanovuje celostátní priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území. V prioritě (20a) je požadováno „*Vytvářet územní podmínky pro zajištění migrační propustnosti krajiny pro volně žijící živočichy a pro člověka, zejména při umísťování dopravní a technické infrastruktury a při vymezování ploch pro bydlení, občanskou vybavenost, výrobu a skladování. V rámci územně plánovací činnosti omezovat nežádoucí srůstání sídel s ohledem na zajištění přístupnosti a prostupnosti krajiny, uplatňovat integrované přístupy k předcházení a řešení environmentálních problémů.*“ Obecně se má za to, že prostupnost krajiny je omezována liniíovou dopravní a technickou infrastrukturou a že prostupnost je důležité zachovat zejména pro migraci živočišných druhů. Prostupnost je však neméně důležitá také pro člověka jako obyvatele krajiny. V posledních desetiletích je neprostupnost území čím dál více způsobována zastavěnými plochami, a to jak komerční, tak obytnou zástavbou. S prostupností krajiny souvisí potřeba cest, které propojí zastavěné území s volnou krajinou a sídla mezi sebou. Mnoho polních cest bylo v době kolektivizace zrušeno, ale v katastru nemovitostí řada z nich ještě zůstala a je možné prostřednictvím územního plánu přispět k jejich obnově. Nemusí jít zrovna o nákladné cesty pro motorovou dopravu, někdy postačí jen cesty vyznačené v katastru přestat rozorávat, aby vznikla komunikace pro pěší a cyklisty, která přispěje k rekreačnímu využití krajiny. Doplnění cestní struktury s vhodně navrženou doprovodnou vegetací je žádoucí z hlediska obytnosti krajiny, ale také jako členící prvek mnohdy rozsáhlých bloků orné půdy, a přispívá k celkovému ozdravení krajiny (k podpoře biodiverzity, retenci dešťové vody, omezení eroze atd.). Zobytnění a zpřístupnění krajiny neslouží pouze k rekreaci, je důležitým prostředkem k probuzení zájmu o krajinu a obnovení našeho vztahu k ní. Prožívání a pochopení krajiny se může stát jedním ze základních kamenů zlepšení jejího stavu.

V souvislosti s tímto řešením bude ponechána zastavitelná plocha Z27 s navrženým způsobem využití Plochy vybraných veřejných prostranství s převahou zpevněných ploch (PP), nově nazvaných Veřejná prostranství jiná – s převahou zpevněných ploch (PX.v) v souladu s požadavky platných prováděcích vyhlášek ke stavebnímu zákonu (tzn. náhrada za plochy PP). Její vymezení jako veřejně prospěšné stavby s předkupním právem pro Obec Fryšava pod Žákovou horou, označené jako „PP27“ bude zrušeno z důvodu absence předkupního práva dle zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon v platném znění (dále jen „nový stavební zákon“). Nový stavební zákon již neupravuje předkupní právo k pozemkům určeným územním plánem.



Obr.19: Výřezy z Originální mapy stabilního katastru 1 : 2880 z roku 1835 s vyznačením dotčeného území a historické cestní sítě

Část pozemku parc. č. 282 (orná půda) v k.ú. Fryšava pod Žákovou horou je v návrhu ÚP Fryšava pod Žákovou horou součástí zastavitelné plochy Z6 s rozdílným způsobem využití Plochy bydlení venkovské (BV). Dle platného ÚPO Fryšava pod Žákovou horou je totožná část pozemku součástí zastavitelné plochy pro bydlení. Na ploše Z6 se předpokládá výstavba venkovských rodinných domů s přímou dopravní vazbou na již stávající komunikaci (slepu ulici) na pozemku parc. č. 327/5 v k.ú. Fryšava pod Žákovou horou. Rozhodování v ploše je dle návrhu ÚP Fryšava pod Žákovou horou podmíněno vyhotovením územní studie "US2 Jihovýchod", která zpřesní koncepci budoucího využití plochy. Zastavitelná plocha Z6 je v rámci vymezení návrhových ploch pro bydlení v obci Fryšava pod Žákovou horou ve veřejném zájmu rozvoje obce. Vpuštěním části pozemku parc. č. 282 ze zastavitelných ploch a jeho přeřazením do ploch nezastavěného území by došlo k narušení celkové urbanistické koncepce i koncepce veřejné infrastruktury stanovené pro rozvoj jihovýchodní části obce Fryšava pod Žákovou horou (zastavitelná plochy Z6 a Z7 pro bydlení venkovské). Navržené řešení nebrání a nezakazuje majitelům pozemků využívat své pozemky pro zemědělské účely. Zařazením pozemků v návrhu ÚP Fryšava pod Žákovou horou do zastavitelné plochy pro možné budoucí využití pro bydlení nedojde ke změně druhu pozemku v evidenci Katastru nemovitostí. Bez souhlasu vlastníka pozemku není možné pozemky využívat k jinému účelu. Dle dostupných informací z veřejného registru půd tzv. „LPIS“ majitelé na svém pozemku téměř nehospodaří. Pozemek parc. č. 282 v k.ú. Fryšava pod Žákovou horou je z převážné části obhospodařován místním zemědělcem Josefem Humlíčkem a AGRO Měřín, a.s.

Poživatel se dále identifikoval při vypořádání námítky i s rozsudkem Nejvyššího správního soudu (dále jen „NSS“), sp. zn. 2 Ao 3/2007-55, kdy „vždy jde o vyvážení zájmů vlastníků dotčených pozemků s ohledem na veřejný zájem, kterým je v neširším slova smyslu zájem na harmonickém využití území. Tato harmonie může mít nescíslně podob a ve své podstatě nebude volba konkrétní podoby využití určitého území výsledkem ničeho jiného než určité politické procedury v podobě schvalování územního plánu, v níž je vůle politické jednotky, která o něm rozhoduje, tedy ve své podstatě obce rozhodující svými orgány, omezena, a to nikoli nevýznamně, požadavkem nevybočení z určitých věcných (urbanistických, ekologických, ekonomických a dalších) mantinelů daných zákonnými pravidly územního plánování. Uvnitř těchto mantinelů však zůstává vcelku široký prostor pro

autonomní rozhodování příslušné politické jednotky." Na základě výše uvedeného odůvodnění námítky nedojde k úpravě návrhu ÚP Fryšava pod Žákovou horou dle požadavku navrhovatele.

Pořizovatel s určeným zastupitelem postupoval při hodnocení námítky nanejvýš uvážlivě a plně s ohledem na proporcionální řešení celého ÚP Fryšava pod Žákovou horou. Proto nedoporučuje podané námítky vyhovět.



Obr.20: Výřezy z Hlavního výkresu návrhu ÚP Fryšava pod Žákovou horou pro veřejné projednání a ortofotomapy s vyznačením dotčených pozemků

• **NÁMITKA č. 13 – pan Pavel Milán a paní Marta Milánová (ze dne 14. 3. 2023, MUNMM/7166/2023) zastoupení na základě plné moci Mgr. Janem Ptáčkem, ČAK 14189**

Dotčené území: pozemek parc. č. 495/2 (orná půda) v k.ú. Fryšava pod Žákovou horou

Doslovné znění námítky a její odůvodnění:

Vlastníci pozemku parc. č. 495/2 v k.ú. Fryšava pod Žákovou horou (dále jen „Pozemek“) nesouhlasí s vynětím části Pozemku ze zastavitelné plochy pro bydlení. Vlastníci Pozemku žádají, aby celý Pozemek zůstal součástí zastavitelné plochy Plochy bydlení – bydlení venkovské (BV), určené pro výstavbu rodinného domu. Regulaci zastavitelnosti Pozemku lze řešit jiným vhodnějším prostředkem, který by skutečně umožnil využití Pozemku k účelu, který předpokládá i návrh ÚP.

V platném Územním plánu obce Fryšava pod Žákovou horou je Pozemek zařazen do zastavitelné funkční plochy Plochy bydlení (B).

V návrhu ÚP Fryšava pod Žákovou horou je nově na části Pozemku navržena zastavitelná plocha s rozdílným způsobem využití Plochy zeleně – zeleň sídelní (ZS). Tato změna byla odůvodněna tím, že pro výstavbu rodinného domu bude určena východní část Pozemku, zatímco západní část Pozemku bude určena pro zahradu. Záměrem návrhu ÚP tedy je vlastníkům Pozemku výstavbu rodinného domu umožnit.

Bohužel je třeba uvést, že prostředek regulace, který návrh ÚP volí, tedy rozdělení Pozemku na dvě odlišné plochy, ohrožuje záměr návrhu ÚP umožnit na Pozemku výstavbu rodinného domu.

Skutečnost je totiž taková, že právě v části Pozemku navržené zastavitelné funkční plochy Plochy bydlení (B) či v její blízkosti vede vysokotlaký vodovod s ochranným pásmem, jehož přesné umístění není v současné době zřejmé. Řešení navržené územním plánem tudíž představuje vážné riziko, že na Pozemek nebude vůbec možné stavbu pro bydlení umístit. Tentýž problém se týká i pozemků, s nimiž Pozemek sousední.

Pro regulaci zastavitelnosti Pozemku přitom existují jiná vhodnější řešení, která zároveň umožní výstavbu rodinného domu i zachování dostatku zahradní zeleně. Vzhledem k tomu, že zachování možnosti výstavby rodinného domu na Pozemku je rovněž záměrem návrhu ÚP, je zvolený způsob

regulace nevhodný a ohrožuje samotný cíl návrhu ÚP. Vlastníci Pozemku jsou bohužel odkázáni na to, že rodinný dům budou moci umístit pouze na takové místo Pozemku, kde to stávající infrastruktura a její ochranná pásma umožní.

Návrh ÚP byl dále na veřejném projednání odůvodněn tím, že nový ÚP musí obecně omezit plochy pro bydlení. Tato argumentace však není s návrhem ÚP konzistentní. Žádná ze současných rozvojových ploch pro bydlení nebyla omezena způsobem, jakým byla omezena plocha, jejíž součástí je Pozemek. Naopak v návrhu ÚP byla vytvořena jedna zcela nová návrhová plocha pro bydlení (Z1), která má parametry stejné jako Pozemek, jenž je naopak nově omezován. Pokud by měl orgán územního plánování skutečně potřebu nenavyšovat plochy určené pro bydlení, měl by tak činit s respektem ke stávajícímu stavu a legitimnímu očekávání vlastníků pozemků. Nedává tudíž smysl a není ani obhajitelné, aby orgán územního plánování s cílem nerozšiřovat rozvojové plochy pro bydlení rušil historické rozvojové plochy a zároveň vytvářel rozvojové plochy nové.

Na veřejném projednání ÚP padl i argument, že k omezení plochy pro bydlení, jejíž součástí je Pozemek, bylo přistoupeno i proto, že pokud by některý z vlastníků měl zájem postavit rodinný dům, již tak v minulosti učinil. Nesmyslnost a neobhajitelnost tohoto argumentu není třeba komentovat. Vlastníci jsou navrženým ÚP velmi překvapeni a cítí se poškozeni i s ohledem na to, že Pozemek kupovali v době, kdy měli územně plánovací informaci o podmínkách provedení stavby na něm a souhlas k trvalému odnětí se zemědělského půdního fondu, které za stávajícího ÚP stavbu umožňoval, a tedy jejich investice nákup pozemku byla s ohledem na to značně vysoká. Vlastníci činili vše v dobré víře v to, že si na Pozemku budou moci na důchod postavit rodinný domek, kde v klidu dožijí. Tento jejich životní plán je však návrhem ÚP narušen, a jejich investice představující celoživotní úspory může být tímto zcela zmařena. Tyto vážné okolnosti by měly být vnímány i při snaze obecně omezovat rozvojové plochy pro bydlení i při vytváření zcela nových návrhových ploch pro bydlení (Z1). Nepodložená změna ÚP by tak vlastníky Pozemku významně poškodila.

Návrh rozhodnutí Zastupitelstva obce Fryšava pod Žákovou horou o námitce:

Zastupitelstvo obce Fryšava pod Žákovou horou námitku ZAMÍTÁ.

Odůvodnění:

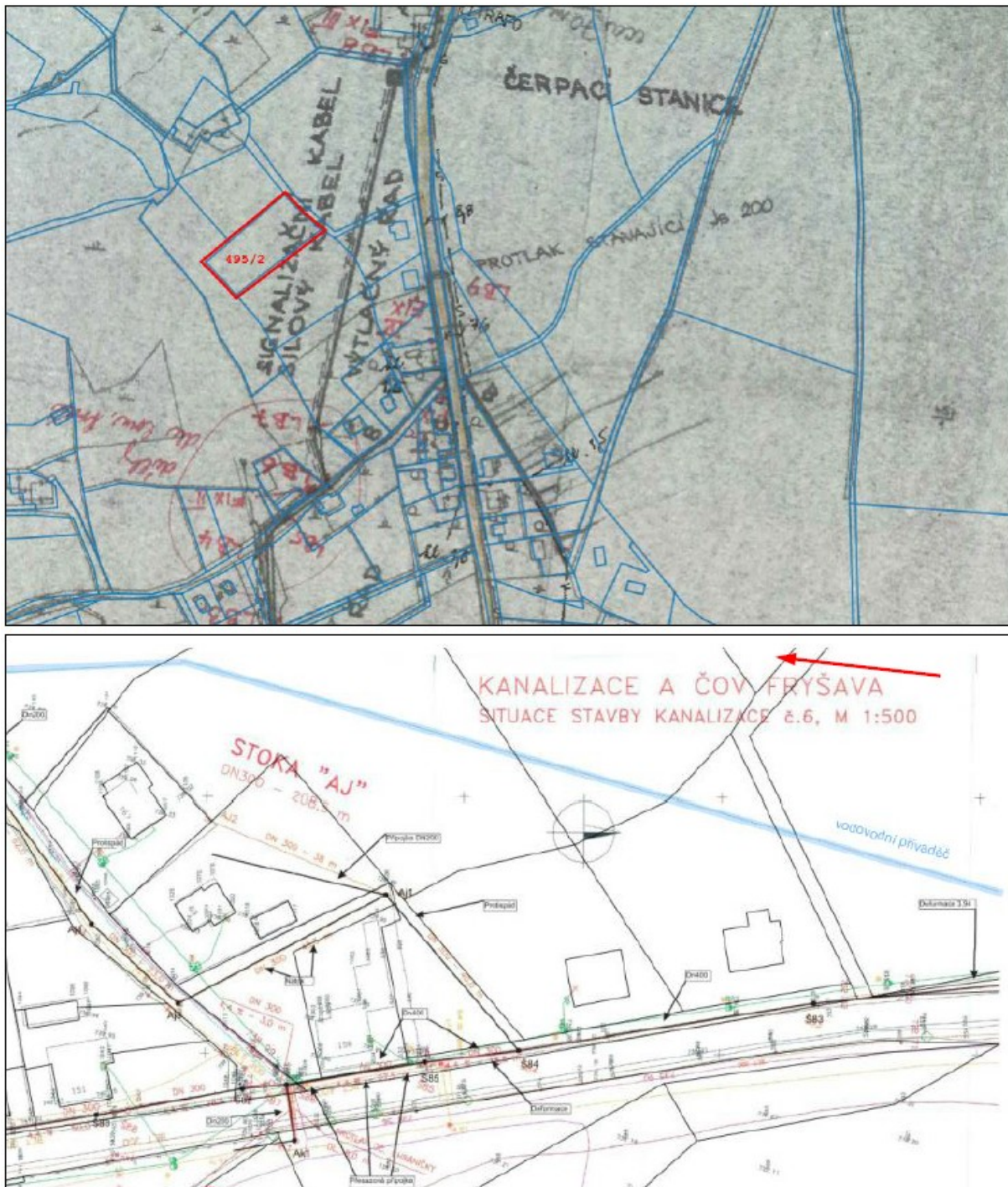
Požizovatel ověřil, zda podání splňuje obsahové náležitosti dle § 22 odst. 3 stavebního zákona a dle § 52 odst. 2 a 3 stavebního zákona, a konstatuje, že podání bylo uplatněno písemně a je opatřeno identifikačními údaji a podpisem osoby, která podání uplatňuje (včetně zplnomocnění této osoby majiteli pozemků). V podání je vymezeno území dotčené námitkou, je obsažen vlastní obsah námítky a odůvodnění námítky. Z podání je patrné, že je navrhovatel dotčen návrhem řešení ÚP Fryšava pod Žákovou horou, proto toto podání posuzuje jako námitku.

Pozemek parc. č. 495/2 (orná půda) v k.ú. Fryšava pod Žákovou horou o výměře 1 923 m² je v návrhu ÚP Fryšava pod Žákovou horou pro veřejné projednání součástí zastavitelné plochy Z2 s rozdílným způsobem využití Plochy bydlení venkovské (BV) a zastavitelné plochy Z42 s rozdílným způsobem využití Plochy zeleně sídlení (ZS). Společně s okolními pozemky je součástí plochy určené k prověření území studií „US4 – Jihozápad II.“ Dle platného Územního plánu obce Fryšava pod Žákovou horou – Hlavního výkresu s komplexním řešením celého území obce v měřítku 1:5 000, který byl schválen zastupitelstvem obce 16. 6. 2006 a obecně závazná vyhláška nabyla účinnosti dne 3. 7. 2006, je převážná část pozemku parc. č. 495/2 v k.ú. Fryšava pod Žákovou horou součástí zastavitelné plochy č. 4 s funkčním využitím Bydlení (B) a zařazená do první etapy výstavby. Zbylá část pozemku, severozápadní roh pozemku o výměře cca 70 m², je součástí nezastavěného území, stabilizované plochy s funkčním využitím Zemědělský půdní fond (ZPF).

Požizovatel prověřil uvedený požadavek a navrhuje zachovat řešení daného pozemku dle návrhu ÚP Fryšava pod Žákovou horou pro veřejné jednání tzn., že pozemek parc. č. 495/2 v k.ú. Fryšava pod Žákovou horou bude zčásti zařazen do zastavitelné plochy Z2 s rozdílným způsobem využití Plochy bydlení venkovské (BV) o výměře cca 1000 m² a zastavitelné plochy Z42 s navrženým způsobem využití Plochy zeleně sídlení (ZS), nově nazvané Zeleň sídlení ostatní (ZS) v souladu s požadavky platných prováděcích vyhlášek ke stavebnímu zákonu (tzn. náhrada za plochy zeleně sídlení (ZS)). Budoucí podrobnější koncepci řešení celé zastavitelné plochy Z2 prověří požadovaná územní studie US 4 –Jihozápad II. Ve studii bude navržena urbanistická koncepce lokality s důrazem na podmínky

výstavby v CHKO Žďárské vrchy ve vazbě na stávající zástavbu v lokalitě, exponované poloze daného místa. Podmínkou parcelace pozemků na území CHKO Žďárské vrchy je velikost stavebního pozemku o minimální velikosti 1000 m², při přechodu do volné krajiny jsou z úřední činnosti pořizovatele známy navrhované stavební pozemky větších rozměrů, cca 1300-1500 m², záleží na konkrétní lokalitě. Současně jsou vždy pro tyto stavební pozemky stanoveny tzv. nezastavitelné pásy o šířce cca 10-15 m, a to pro zajištění plynulého přechodu pozemku směrem do volné krajiny. To znamená, že v této části stavebního pozemku nesmí být umístovány žádné nadzemní stavby mimo oplocení. Dále jsou územní studii navrženy v rámci urbanistické koncepce regulační prvky jako například uliční čára, stavební čára, odstupy rodinných domů, odstupy doplňkových staveb, výška zástavby, sklon a tvar střech, orientace, hřebene, vstupy do objektů, aj. To vše v souladu s výše uvedenými obecnými podmínkami výstavby v CHKO Žďárské vrchy. Dále bude územní studii stanovena dopravní a technická koncepce, koncepce veřejného prostoru.

Co se týká zmíněné trasy vedení hlavního vodovodního řadu Obce Fryšava pod Žákovou horou-vodovodního přivaděče z čerpací stanice Fryšava pod Žákovou horou do vodojemu Fryšava pod Žákovou horou na katastrálním území sousední obce Tři Studně, je jeho trasa vedení zaznačena na snímku níže (trasa výtlačného řadu). Tato trasa výtlačného řadu je dle projektové dokumentace pro stavbu „Žádání stavby vodovodu Fryšava – III. stavba“ od zhotovitele společnosti DRUPOS BRNO, středisko Žďár nad Sázavou, zaznačena ve výkrese „1 Situace A“. Shodná trasa vedení výtlačného řadu potvrzuje i projektová dokumentace pro územní řízení „Kanalizace a ČOV Fryšava“ od společnosti VH-atelier, spol. s r.o. z června 2003, zaznačena ve výkrese „C.4. Situace stavby 4“. Dle těchto podkladů je patrné, že trasa výtlačného řadu (vodovodního řadu) včetně ochranného pásma vůbec nezasahuje na pozemek ve vlastnictví navrhovatelů parc. č. 495/2 v k.ú. Fryšava pod Žákovou horou. Ochranná pásma vodovodních řadů se vymezují k bezprostřední ochraně těchto řadů před poškozením. To plyne ze zákona č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu a o změně některých zákonů (zákon o vodovodech a kanalizacích) v platném znění (dále jen „zákon o vodovodech a kanalizacích“), a to z § 23. Ochrannými pásmi se rozumí prostor v bezprostřední blízkosti vodovodních řadů určený k zajištění jejich provozuschopnosti. Ochranné pásmo je vymezeno vodorovnou vzdáleností od vnějšího líce stěny potrubí na každou stranu, a to ve vzdálenosti 1,5 m u vodovodních řadů do průměru 500 mm. Využití pozemku s ochranným pásmem je omezeno a to tak, že dle § 23 odst. 4 zákona o vodovodech a kanalizacích lze cit.: „a) provádět zemní práce, stavby, umísťovat konstrukce nebo jiná podobná zařízení či provádět činnosti, které omezují přístup k vodovodnímu řadu nebo kanalizačnímu stoce nebo které by mohly ohrozit jejich technický stav nebo plynulé provozování, b) vysazovat trvalé porosty, c) provádět skládky mimo skládek jakéhokoliv odpadu, d) provádět terénní úpravy, jen s písemným souhlasem vlastníka vodovodu, popřípadě provozovatele, pokud tak vyplývá ze smlouvy uzavřené podle § 8 odst. 2 zákona o vodovodech a kanalizacích.“



Obr. 21: Výřezy z výkresů „Situaace A“ georeferencovaném s aktuální mapou KN (modré vyznačení) a výkresu „Situaace stavby 4“

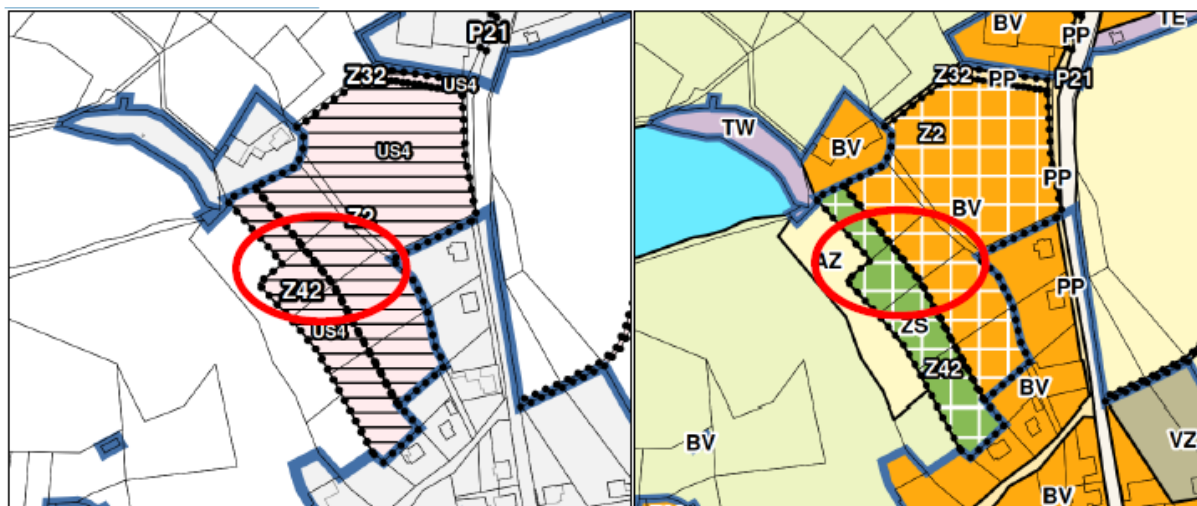
Na závěr vyhodnocení podané námítky musí pořizovatel uvést, že Zastupitelstvo Obec Fryšava pod Žákovou horou se rozhodlo pořídit nový územní plán pro své správní území obce. Hlavním důvodem byla mj. podmínka plynoucí ze stavebního zákona, kdy bylo v § 188 odst. 1 stanoveno, že územně plánovací dokumentace – územní plán obce schválený přede dnem 1. 1. 2007 lze do 31. 12. 2022 upravit, projednat, jinak pozbývá platnosti. Dle tohoto ustanovení hrozilo, že by pro Obec Fryšava pod Žákovou horou přestala od 1. 1. 2023 platit územně plánovací dokumentace a platil by pouze tzv. intravilán obce. Intravilánem se rozumí zastavěná část obce vymezená k 1. 9. 1966 a vyznačená v mapách evidence nemovitostí dle § 2 odst. 1 písm. d) stavebního zákona. Díky novému stavebnímu zákonu byla tato lhůta v roce 2021 prodloužena a to do 31. 12. 2028. Zadání „nového“ Územního plánu obce Fryšava pod Žákovou horou bylo schváleno Zastupitelstvem obce Fryšava pod Žákovou horou na svém zasedání dne 16. 9. 2019. Jedním z požadavků na urbanistickou koncepci je mj. i požadavek na prověření potřeby vymezení zastavitelných ploch vymezených v platném Územním

plánu obce Fryšava pod Žákovou horou. Pořízením nového územního plánu vzniká nová koncepce obce, která může vycházet z původního územního plánu, ale nemá povinnost jej respektovat.

Územní plánování probíhá ve veřejném zájmu. V jeho průběhu může docházet k zásahům do vlastnického práva, což znamená, že územní plán může mj. určovat vlastníkům, jak mohou pozemky využívat, v některých případech bez náhrady za omezení vlastnického práva. Územní plán vyjadřuje rovnováhu a kompromis mezi zájmy obce, stanovisky dotčených orgánů hájících veřejné zájmy, vlastníků pozemků a staveb i sousedních obcí. Cílem je dosáhnout obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů při harmonickém využití území. Konkrétní způsob řešení územního plánu je na samosprávě obce. To potvrzuje i konstantní judikatura NSS, kdy je v rozsudku NSS č.j. 2 Ao 2/2007-73 řečeno následující: *„Ve skutečnosti tedy vždy jde o vyvážení zájmů vlastníků dotčených pozemků s ohledem na veřejný zájem, kterým je v nejširším slova smyslu zájem na harmonickém využití území. Tato harmonie může mít nescíslně podob a ve své podstatě nebude volba konkrétní podoby využití určitého území výsledkem ničeho jiného než určité politické procedury v podobě schvalování územního plánu, v níž je vůle politické jednotky, která o něm rozhoduje, tedy ve své podstatě obce rozhodující svými orgány, omezena, a to nikoli nevýznamně, požadavkem nevybočení z určitých věcných (urbanistických, ekologických, ekonomických a dalších) mantinelů daných zákonnými pravidly územního plánování. Uvnitř těchto mantinelů však zůstává vcelku široký prostor pro autonomní rozhodování příslušné politické jednotky. Jinak řečeno – není úkolem soudu stanovovat, jakým způsobem má být určité území využito; jeho úkolem je sledovat, zda příslušná politická jednotka (obec) se při tvorbě územního plánu pohybovala ve shora popsanych mantinelech. Bylo-li tomu tak, je každá varianta využití území, která se takto „vejde“ do mantinelů územního plánování, akceptovatelná a soud není oprávněn politické jednotce vnucovat variantu jinou. Soud brání jednotlivce (a tím zprostředkovaně i celé politické společenství) před excesy v územním plánování a nedodržením zákonných mantinelů, avšak není jeho úkolem sám územní plány dotvářet.“*

Ze samotného územního plánu vlastníků obecně nikdy nevyplývá legitimní očekávání, že územní plán bude po mnoho let (často v představách i desítky let) zakonzervovaným, stabilním a neměnným dokumentem. To potvrzuje i judikatura NSS, podle které nikdo nemá nárok, resp. subjektivní veřejné právo, na to, aby jeho pozemek byl v územním plánu určen k určitému konkrétnímu využití. Územní plán je jednoduše jenom plán. Ústavní soud ve svém usnesení ze dne 18. 3. 2010, sp. Zn. III. ÚS 3108/09 k tomuto říká, že není zřejmé, z čeho by se mělo dovozovat právo na to, aby pozemek *„měl režim stavebního pozemku, tedy na to, že pokud byl územním plánem pozemek určen jako stavební, musí stavebním (zřejmě navzdory možným pochybením, vadám, nezákonnostem či protiústavnostem při přijímání územního plánu) navždy zůstat.“* Judikatura zdůrazňuje, že územní plán může a má do jisté míry přehodnocovat stávající využití území. Nový územní plán by měl respektovat určitou kontinuitu. Zároveň je ovšem příležitostí pro přehodnocení dosavadního stavu. Změny v území mohou být pro některé dotčené osoby změnami k horšímu. Kdyby něco takového mělo být vyloučeno, musely by postupy v územním plánování být nastaveny jinak. Omezení vlastnického práva ke zrušení územního plánu nebo jeho části ještě nestačí. K tomu by muselo přistoupit něco podstatně závažnějšího – a to exces v územním plánování a/nebo nedodržení zákonných mantinelů. Navrhovatelé podávající námitku se stali majiteli pozemku dle přiložené kupní smlouvy v roce 2009. Taktéž územně plánovací informace o podmínkách provedení jednoduché stavby byla pro původní majitele pozemku na novostavbu rodinného domu vydána místně příslušným Městským úřadem Nové Město na Moravě, odborem regionálního rozvoje, územního plánování a stavebního řádu, dne 5. 2. 2009. Majitelé pozemku během následujících 16 let nezahájili žádné kroky k výstavbě svého rodinného domu na dotčeném pozemku parc. č. 495/2 v k.ú. Fryšava pod Žákovou horou. Nelze se tedy v podané námitce odvolávat na stávající stav v platném Územním plánu obce Fryšava pod Žákovou horou a legitimní očekávání vlastníků pozemků. S tím souvisí i jiné zařazení pozemku parc. č. 4/14 v k.ú. Fryšava pod Žákovou horou do zastavitelné plochy pro bydlení venkovské (BV). Na základě výše uvedeného odůvodnění námitky nebude do návrhu ÚP Fryšava pod Žákovou horou pro opakované veřejné projednání zařazen celý pozemek parc. č. 495/2 v k.ú. Fryšava pod Žákovou horou do zastavitelné plochy Z2 s navrženým způsobem využití pro bydlení venkovské (BV).

Požizovatel s určeným zastupitelem postupoval při hodnocení námitky nanejvýš uvážlivě a plně s ohledem na proporcionální řešení celého ÚP Fryšava pod Žákovou horou. Proto nedoporučuje podané námitce vyhovět.



Obr. 22: Výřezy z Výkresu základního členění a Hlavního výkresu návrhu ÚP Fryšava pod Žákovou horou pro veřejné projednání

• **NÁMITKA č. 14 – Ing. Michal Beneš a paní Gabriela Benešová (ze dne 10. 3. 2023, MUNNM/6967/2023)**

Dotčené území: pozemek parc. č. 495/3 (orná půda) v k.ú. Fryšava pod Žákovou horou

Doslovné znění námítky a její odůvodnění:

Dle předloženého návrhu územního plánu obce má dojít k rozdělení pozemku p.č. 495/3 KN, k.ú. 635324 – Fryšava pod Žákovou horou, zapsaného na LV 114 na dvě funkční plochy – jednak plochu Z42 s funkcí ZS (zeleň sídelní) a jednak plochu Z2 s funkcí BV (bydlení venkovské). Podatel nesouhlasí s navržením plochy Z2 s funkcí BV a nesouhlasí s umístěním a rozsahem plochy Z42 s funkcí ZS. Podatel proto jako vlastník pozemku tímto podává v souladu s ustanovením § 52 odst. 2 a 3 zákona 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) tuto námítku vůči poloze a rozsahu plochy Z42 s funkcí ZS, které odůvodňuje následně. Předmětný pozemek p.č. 495/3 KN, k.ú. 635324 – Fryšava pod Žákovou horou, zapsaného na LV 114 a pozemky sousedící (mezi p.č. 3 až po p.č. 492/6) tvoří logickou a ucelenou část. Dělení těchto mezilehlých pozemků na dvě funkční plochy bez ohledu na katastrální hranici považujeme za nelogické a nadbytečné a požadujeme (graficky viz. příloha č. 2):

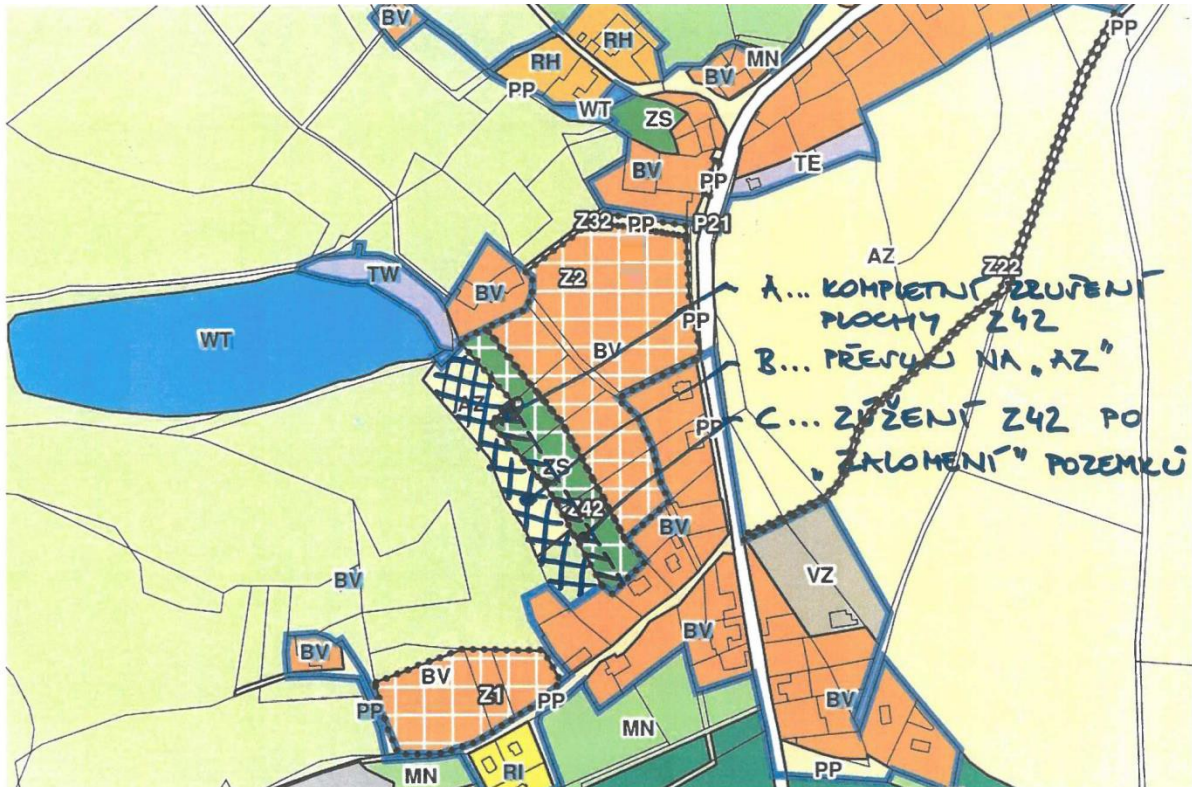
Ve variantě 1 – přiřazení plochy Z42 do plochy Z2. Vzhledem k tomu, že pro plochu Z2 je stejně stanoven požadavek na zpracování územní studie, jejímž úkolem má být mj. stanovení podmínek prostorového uspořádání ploch, stanovení stavebních čar a posouzení z hlediska pohledových expozic, považujeme za vhodné, aby byla do plochy Z2 (BV) přiřazena celá plocha Z42 (ZS). Rozdělení na dvě funkční plochy je tedy nelogické a nadbytečné. Stejný princip, tedy stejné rozdělení nebylo zpracovatelem územního plánu navrženo u žádné jiné návrhové plochy BV – viz. například plochy Z1, Z3, Z4, Z6, Z7 atd.

Ve variantě 2 – zúžení plochy Z42 nebo její přesun. Pokud by nemohla být plocha Z42 přiřazena do plochy Z2 dle předchozího bodu, požadujeme její výrazné zúžení nebo přesun na pozemek p.č. 4/1. Tento pozemek je svým tvarem i umístěním vhodný pro případné řešení „přechodu zástavby do krajiny“ nad rámec územní studie.

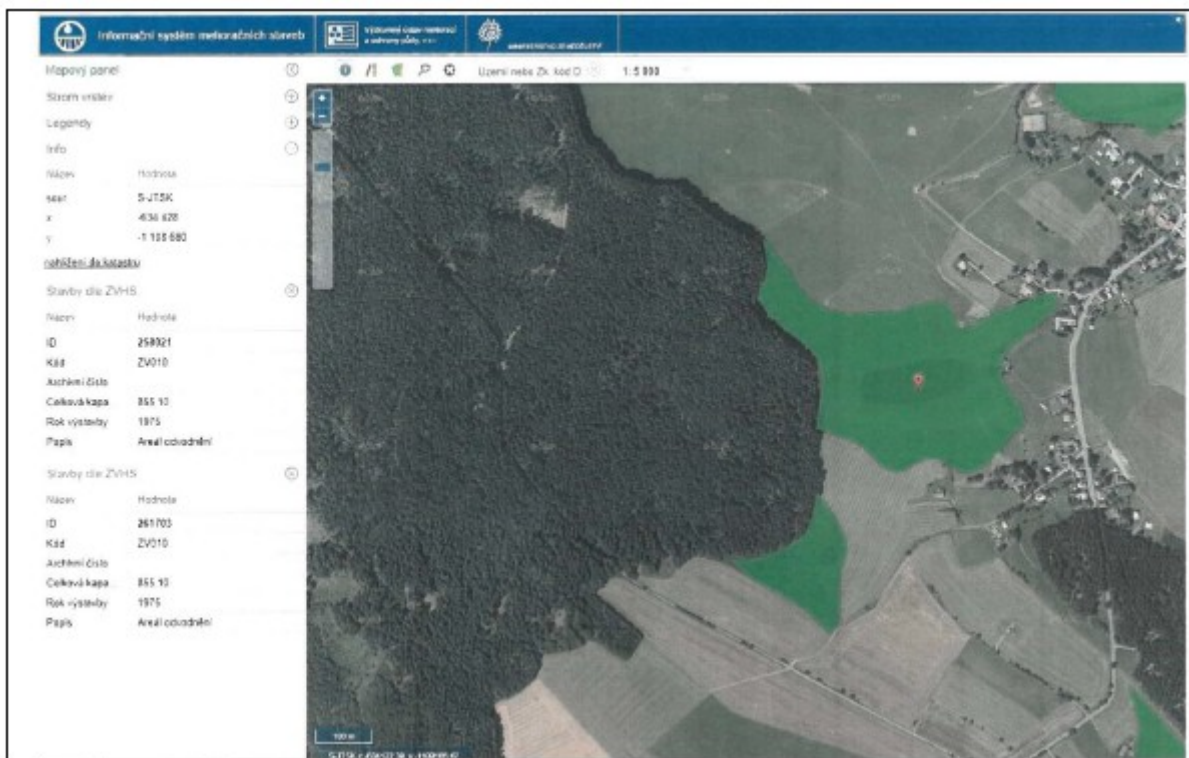
Na podporu svých tvrzení si dovoluujeme uvést ještě následující. V předloženém návrhu územního plánu obce je uváděn opakující se argument o respektování situování předmětné lokality v centrální, krajinářsky nevhodnější části území CHKO Žďárské vrchy, a to především z důvodu pohledové expozice a návaznosti na rozvolněnou zástavbu. Dle našeho názoru je navrhované řešení v přímém rozporu z v předchozí větě uvedeným, neboť právě výrazně omezuje (spolu s dalšími limity v území – páteří vodovod) možnost umístit jednotlivé objekty zástavby volně do prostoru. Jako hlavní, proč je v návrhu územního plánu obce plocha Z2/BV vymezena v menším rozsahu, než je vymezena v platném územním plánu, je uváděna podmínka, aby plocha nezasahovala do ploch s investicí do půdy (IV. třída ochrany ZPF). Investicí do půdy je v tomto případě meliorace půdy odvodněním. Dle Informačního systému melioračních staveb se jedná o stavby ZVHS ID 258021 a ID 261703, rok výstavby 1975 (viz.

příloha č. 3). Vzhledem k roku výstavby a s ohledem na znalost místních poměrů si dovoluujeme předjímat, že dané stavby jsou již řadu let za hranicí svojí životnosti, jsou tedy již nefunkční a nelze na ně tedy již nazírat jako na investice do půdy v pravém slova smyslu. Páteří část této meliorace již neexistuje, neboť se na jejím místě nalézá nová vodní plocha. Z výše uvedeného se nám tedy jeví i tento argument jako neopodstatněný.

Příloha č. 2 – Schéma variantního řešení na podkladu návrhu UP



Příloha č. 3 – Výstup z Informačního systému melioračních staveb



Návrh rozhodnutí Zastupitelstva obce Fryšava pod Žákovou horou o námitce:

Zastupitelstvo obce Fryšava pod Žákovou horou námitku ZAMÍTÁ.

Odůvodnění:

Požizovatel ověřil, zda podání splňuje obsahové náležitosti dle § 22 odst. 3 stavebního zákona a dle § 52 odst. 2 a 3 stavebního zákona, a konstatuje, že podání bylo uplatněno písemně a je opatřeno identifikačními údaji a podpisem osob, které podání uplatňují. V podání je vymezeno území dotčené námitkou, je obsažen vlastní obsah námítky a odůvodnění námítky. Z podání je patrné, že jsou navrhovatelé dotčení návrhem řešení ÚP Fryšava pod Žákovou horou, proto toto podání posuzuje jako námitku.

Pozemek parc. č. 495/3 (orná půda) v k.ú. Fryšava pod Žákovou horou o výměře 3 020 m² je v návrhu ÚP Fryšava pod Žákovou horou pro veřejné projednání součástí zastavitelné plochy Z2 s rozdílným způsobem využití Plochy bydlení venkovské (BV) a zastavitelné plochy Z42 s rozdílným způsobem využití Plochy zeleně sídlení (ZS). Společně s okolními pozemky je součástí plochy určené k prověření území studií „US4 – Jihozápad II.“ Dle platného Územního plánu obce Fryšava pod Žákovou horou – Hlavního výkresu s komplexním řešením celého území obce v měřítku 1:5 000, který byl schválen zastupitelstvem obce 16. 6. 2006 a obecně závazná vyhláška nabyla účinnosti dne 3. 7. 2006, je pozemek parc. č. 495/3 v k.ú. Fryšava pod Žákovou horou součástí zastavitelné plochy č. 4 s funkčním využitím Bydlení (B) a zařazen do první etapy výstavby.

Požizovatel prověřil uvedený požadavek a navrhuje zachovat řešení daného pozemku dle návrhu ÚP Fryšava pod Žákovou horou pro veřejné jednání tzn., že pozemek parc. č. 495/3 v k.ú. Fryšava pod Žákovou horou bude zčásti zařazen do zastavitelné plochy Z2 s rozdílným způsobem využití Plochy bydlení venkovské (BV) o výměře cca 1900 m² a zastavitelné plochy Z42 s navrženým způsobem využití Plochy zeleně sídlení (ZS), nově nazvané Zeleně sídlení ostatní (ZS) v souladu s požadavky platných prováděcích vyhlášek ke stavebnímu zákonu (tzn. náhrada za plochy zeleně sídlení (ZS)). Navržené řešení bylo zvoleno z důvodu uděleného nesouhlasného stanoviska dotčeného orgánu ochrany zemědělského půdního fondu, Krajského úřadu Kraje Vysočina, odboru životního prostředí a zemědělství k návrhu ÚP Fryšava pod Žákovou horou pro společné jednání, evidovaného pod č.j.: MUNMNM/18751/2021. Na základě zmenšení výměry zastavitelných ploch Z1 a Z6 zařazených do ploch s rozdílným způsobem využití Plochy bydlení venkovské (BV) a stanovení dalších podmínek pro budoucí výstavbu v nových zastavitelných plochách pro bydlení venkovské bylo uděleno dotčeným orgánem ochrany zemědělského půdního fondu kladné stanovisko a současně bylo možné i částečně vyhovět podaným připomínkám (včetně připomínky uplatněné navrhovatelem námítky). Zařazením zbylé části pozemku parc. č. 495/3 v k.ú. Fryšava pod Žákovou horou do zastavitelné plochy Z42 s rozdílným způsobem využití Plochy zeleně sídlení (ZS), nově nazvané plochy Zeleně sídlení ostatní (ZS), bude možné využít tuto část pozemku pro budoucí prostor zahrady přiléhající k rodinnému domu. Podmínky využití plochy zeleně sídlení (ZS), nově nazvané plochy Zeleně sídlení ostatní (ZS), připouští následující využití:

Plochy zeleně sídlení (ZS), nově Zeleně sídlení ostatní (ZS)

Hlavní využití: plochy zeleně v sídle

Přípustné využití: zeleň sadů, zahrad, související technická a dopravní infrastruktura, protierozní a protipovodňová opatření

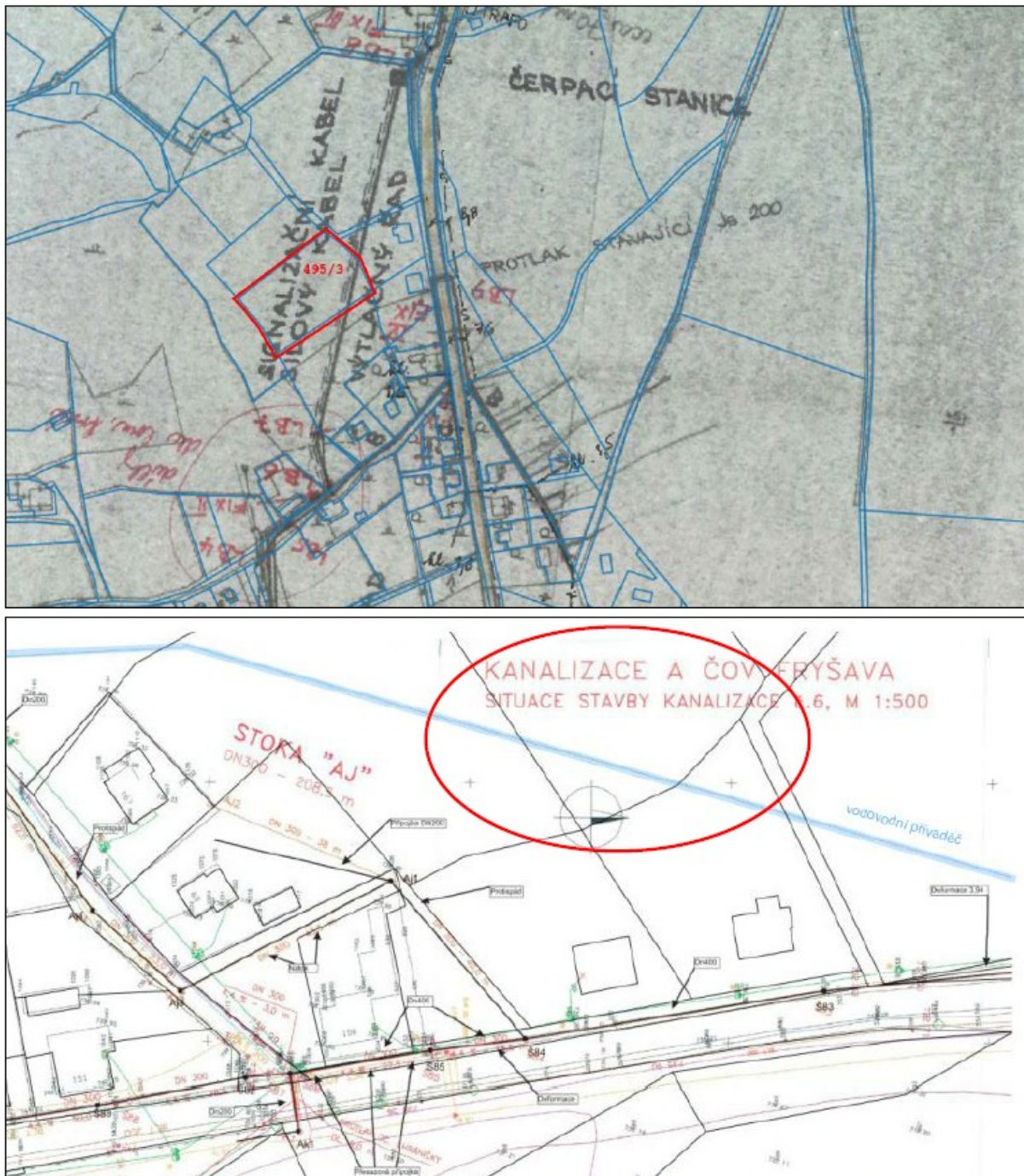
Podmíněně přípustná využití: stavby a zařízení, které svým charakterem odpovídají způsobu využívání ploch zahrad (např. bazény, altány, malá hřiště, kůlny za podmínky, že tyto plochy jsou součástí zastavěného území a zastavitelných ploch)

Nepřípustné využití: stavby pro bydlení, rekreaci, výrobu, služby a technická a dopravní infrastruktura zabraňující užívání ploch a snižující kvalitu zeleně, těžby nerostů.

Budoucí podrobnější koncepci řešení celé zastavitelné plochy Z2 prověří požadovaná územní studie US 4 – Jihozápad II. Ve studii bude navržena urbanistická koncepce lokality s důrazem na podmínky výstavby v CHKO Žďárské vrchy ve vazbě na stávající zástavbu v lokalitě, exponované poloze daného místa. Podmínkou parcelace pozemků na území CHKO Žďárské vrchy je velikost stavebního pozemku o minimální velikosti 1000 m², při přechodu do volné krajiny jsou z úřední činnosti pořizovatele známy

navrhované stavební pozemky větších rozměrů, cca 1300-1500 m², záleží na konkrétní lokalitě. Současně jsou vždy pro tyto stavební pozemky stanoveny tzv. nezastavitelné pásy o šířce cca 10-15 m, a to pro zajištění plynulého přechodu pozemku směrem do volné krajiny. To znamená, že v této části stavebního pozemku nesmí být umístovány žádné nadzemní stavby mimo oplocení. Dále jsou územní studii navrženy v rámci urbanistické koncepce regulační prvky jako například uliční čára, stavební čára, odstupy rodinných domů, odstupy doplňkových staveb, výška zástavby, sklon a tvar střech, orientace, hřebene, vstupy do objektů, aj. To vše v souladu s výše uvedenými obecnými podmínkami výstavby v CHKO Žďárské vrchy. Dále bude územní studii stanovena dopravní a technická koncepce, koncepce veřejného prostoru.

Co se týká zmíněné trasy vedení hlavního vodovodního řadu Obce Fryšava pod Žákovou horou-vodovodního přivaděče z čerpací stanice Fryšava pod Žákovou horou do vodojemu Fryšava pod Žákovou horou na katastrálním území sousední obce Tři Studně, je jeho trasa vedení zaznačena na snímku níže (trasa výtlačného řadu). Tato trasa výtlačného řadu je dle projektové dokumentace pro stavbu „Žádání stavby vodovodu Fryšava – III. stavba“ od zhotovitele společnosti DRUPOS BRNO, středisko Žďár nad Sázavou, zaznačena ve výkrese „1 Situace A“. Shodná trasa vedení výtlačného řadu potvrzuje i projektová dokumentace pro územní řízení „Kanalizace a ČOV Fryšava“ od společnosti VH-atelier, spol. s r.o. z června 2003, zaznačena ve výkrese „C.4. Situace stavby 4“. Dle těchto podkladů je patrné, že trasa výtlačného řadu (vodovodního řadu) včetně ochranného pásma zasahuje na pozemek ve vlastnictví navrhovatelů parc. č. 495/3 v k.ú. Fryšava pod Žákovou horou, a to na jihovýchodním rohu pozemku. I přes toto omezení je na zbylé části pozemku, určeného do zastavitelné plochy pro bydlení venkovské (BV), dostatečný prostor pro umístění novostavby rodinného domu. Ochranná pásma vodovodních řadů se vymezují k bezprostřední ochraně těchto řadů před poškozením. To plyne ze zákona č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu a o změně některých zákonů (zákon o vodovodech a kanalizacích) v platném znění (dále jen „zákon o vodovodech a kanalizacích“), a to z § 23. Ochrannými pásmi se rozumí prostor v bezprostřední blízkosti vodovodních řadů určený k zajištění jejich provozuschopnosti. Ochranné pásmo je vymezeno vodorovnou vzdáleností od vnějšího líce stěny potrubí na každou stranu, a to ve vzdálenosti 1,5 m u vodovodních řadů do průměru 500 mm. Využití pozemku s ochranným pásmem je omezeno a to tak, že dle § 23 odst. 4 zákona o vodovodech a kanalizacích lze cit.: „a) provádět zemní práce, stavby, umísťovat konstrukce nebo jiná podobná zařízení či provádět činnosti, které omezují přístup k vodovodnímu řadu nebo kanalizační stoce nebo které by mohly ohrozit jejich technický stav nebo plynulé provozování, b) vysazovat trvalé porosty, c) provádět skládky mimo skládek jakéhokoliv odpadu, d) provádět terénní úpravy, jen s písemným souhlasem vlastníka vodovodu, popřípadě provozovatele, pokud tak vyplývá ze smlouvy uzavřené podle § 8 odst. 2 zákona o vodovodech a kanalizacích.“



Obr. 23: Výřezy z výkresů „Situace A“ georeferencovaném s aktuální mapou KN (modré vyznačení) a výkresu „Situace stavby 4“

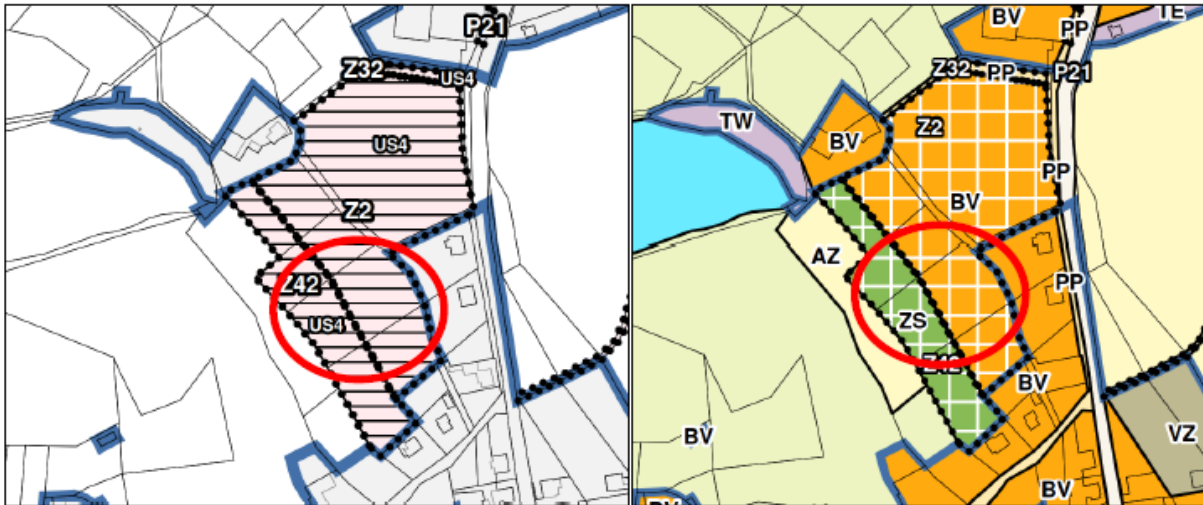
Uvedené tvrzení navrhovatelů o melioraci půdy odvodněním a její funkčnosti lze považovat za diskutabilní. Dle Informačního systému melioračních staveb, který spravuje Výzkumný ústav meliorací a ochrany půdy, veřejná výzkumná instituce zřízená Ministerstvem zemědělství ČR, je v daném území evidován areál odvodnění z roku 1975 s odvodňovacími stavbami ID 258021 a ID 261703. Tyto údaje vychází z původních databází Zemědělské vodohospodářské správy (dále jen „ZVHS“). Bohužel zde není přesná evidence trasy vedení odvodnění a jejich změn v terénu. Tyto stavby jsou souborem staveb, jejich částí a zařízení odvodňovací soustavy. Jsou tvořeny hlavním odvodňovacím zařízením a podrobným odvodňovacím zařízením a slouží k odvádění nadbytku povrchové a podzemní vody z pozemku, k provzdušňování pozemku a k ochraně odvodňovaného pozemku před zaplavením vnějšími vodami, a to podzemním nebo povrchovým odvodněním. Co se týká technického stavu systému odvodnění a jeho funkčnosti, nemůže pořizovatel objektivně posoudit, zda je tento systém 50 let starý stále funkční či nefunkční a zda jeho funkčnost byla ovlivněna výstavbou Retenční nádrže Fryšava pod Žákovou horou na Mlýnském potoce.

Na závěr odůvodnění podané námitky musí pořizovatel uvést, že Zastupitelstvo Obec Fryšava pod Žákovou horou se rozhodlo pořídit nový územní plán pro své správní území obce. Hlavním důvodem byla mj. podmínka plynoucí ze stavebního zákona, kdy bylo v § 188 odst. 1 stanoveno, že územně plánovací dokumentace – územní plán obce schválený přede dnem 1. 1. 2007 lze do 31. 12. 2022 upravit, projednat, jinak pozbývá platnosti. Dle tohoto ustanovení hrozilo, že by pro Obec Fryšava pod Žákovou horou přestala od 1. 1. 2023 platit územně plánovací dokumentace a platil by pouze tzv. intravilán obce. Intravilánem se rozumí zastavěná část obce vymezená k 1. 9. 1966 a vyznačená v mapách evidence nemovitostí dle § 2 odst. 1 písm. d) stavebního zákona. Díky novému stavebnímu zákonu byla tato lhůta v roce 2021 prodloužena a to do 31. 12. 2028. Zadání „nového“ Územního plánu obce Fryšava pod Žákovou horou bylo schváleno Zastupitelstvem obce Fryšava pod Žákovou horou na svém zasedání dne 16. 9. 2019. Jedním z požadavků na urbanistickou koncepci je mj. i požadavek na prověření potřebnosti vymezení zastavitelných ploch vymezených v platném Územním plánu obce Fryšava pod Žákovou horou. Pořízením nového územního plánu vzniká nová koncepce obce, která může vycházet z původního územního plánu, ale nemá povinnost jej respektovat.

Územní plánování probíhá ve veřejném zájmu. V jeho průběhu může docházet k zásahům do vlastnického práva, což znamená, že územní plán může mj. určovat vlastníkům, jak mohou pozemky využívat, v některých případech bez náhrady za omezení vlastnického práva. Územní plán vyjadřuje rovnováhu a kompromis mezi zájmy obce, stanovisky dotčených orgánů hájících veřejné zájmy, vlastníků pozemků a staveb i sousedních obcí. Cílem je dosáhnout obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů při harmonickém využití území. Konkrétní způsob řešení územního plánu je na samosprávě obce. To potvrzuje i konstantní judikatura NSS, kdy je v rozsudku NSS č.j. 2 Ao 2/2007-73 řečeno následující: *„Ve skutečnosti tedy vždy jde o vyvážení zájmů vlastníků dotčených pozemků s ohledem na veřejný zájem, kterým je v nejširším slova smyslu zájem na harmonickém využití území. Tato harmonie může mít nescíslně podobu a ve své podstatě nebude volba konkrétní podoby využití určitého území výsledkem něčeho jiného než určité politické procedury v podobě schvalování územního plánu, v níž je vůle politické jednotky, která o něm rozhoduje, tedy ve své podstatě obce rozhodující svými orgány, omezena, a to nikoli nevýznamně, požadavkem nevybočení z určitých věcných (urbanistických, ekologických, ekonomických a dalších) mantinelů daných zákonnými pravidly územního plánování. Uvnitř těchto mantinelů však zůstává vcelku široký prostor pro autonomní rozhodování příslušné politické jednotky. Jinak řečeno – není úkolem soudu stanovovat, jakým způsobem má být určité území využito; jeho úkolem je sledovat, zda příslušná politická jednotka (obec) se při tvorbě územního plánu pohybovala ve shora popsanych mantinelech. Bylo-li tomu tak, je každá varianta využití území, která se takto „vejde“ do mantinelů územního plánování, akceptovatelná a soud není oprávněn politické jednotce vnucovat variantu jinou. Soud brání jednotlivce (a tím zprostředkovaně i celé politické společenství) před excesy v územním plánování a nedodržením zákonných mantinelů, avšak není jeho úkolem sám územní plány dotvářet.“*

Ze samotného územního plánu vlastníků obecně nikdy nevyplývá legitimní očekávání, že územní plán bude po mnoho let (často v představách i desítky let) zakonzervovaným, stabilním a neměnným dokumentem. To potvrzuje i judikatura NSS, podle které nikdo nemá nárok, resp. subjektivní veřejné právo, na to, aby jeho pozemek byl v územním plánu určen k určitému konkrétnímu využití. Územní plán je jednoduše jenom plán. Ústavní soud ve svém usnesení ze dne 18. 3. 2010, sp. Zn. III. ÚS 3108/09 k tomuto říká, že není zřejmé, z čeho by se mělo dovozovat právo na to, aby pozemek *„měl režim stavebního pozemku, tedy na to, že pokud byl územním plánem pozemek určen jako stavební, musí stavebním (zřejmě navzdory možným pochybením, vadám, nezákonnostem či protiústavnostem při přijímání územního plánu) navždy zůstat.“* Judikatura zdůrazňuje, že územní plán může a má do jisté míry přehodnocovat stávající využití území. Nový územní plán by měl respektovat určitou kontinuitu. Zároveň je ovšem příležitostí pro přehodnocení dosavadního stavu. Změny v území mohou být pro některé dotčené osoby změnami k horšímu. Kdyby něco takového mělo být vyloučeno, musely by postupy v územním plánování být nastaveny jinak. Omezení vlastnického práva ke zrušení územního plánu nebo jeho části ještě nestačí. K tomu by muselo přistoupit něco podstatně závažnějšího – a to exces v územním plánování a/nebo nedodržení zákonných mantinelů. Na základě výše uvedeného odůvodnění námitky nebude do návrhu ÚP Fryšava pod Žákovou horou pro opakované veřejné projednání zařazen celý pozemek parc. č. 495/3vk.ú. Fryšava pod Žákovou horou do zastavitelné plochy Z2 s navrženým způsobem využití pro bydlení venkovské (BV).

Požizovatel s určeným zastupitelem postupoval při hodnocení námítky nanejvýš uvážlivě a plně s ohledem na proporcionální řešení celého ÚP Fryšava pod Žákovou horou. Proto nedoporučuje podané námítky vyhovět.



Obr. 24: Výřezy z Výkresu základního členění a Hlavního výkresu návrhu ÚP Fryšava pod Žákovou horou pro veřejné projednání

• **NÁMITKA č. 15 – paní Jaroslava Lerchová (ze dne 10. 3. 2023, MUNMNM/6971/2023)**

Dotčené území: pozemek parc. č. 429/1 (orná půda) v k.ú. Fryšava pod Žákovou horou

Doslovné znění námítky a její odůvodnění:

Vlastním pozemek v řešení území 429/1. U uvedeného pozemku požadují zachování stávajícího využití pro zemědělskou výrobu, tj. změnu funkčního využití na stabilizovanou plochu zemědělskou AZ. Současně požadují vyjmutí z lokality, ve které je rozhodování o změnách podmíněno zpracováním územní studie ÚS1 – Za kostelem. Zároveň požadují odstranění předpisu uplatnění předkupního práva pro veřejná prostranství PP23 a PP34.

Výstavba rodinných domků je v návrhu plánu na pozemcích soukromých vlastníků 430/4 (pravděpodobně myšlen pozemek parc. č. 430/44) a 430/47, kteří budou z části této lokality Z4 profitovat. Přes můj pozemek má být z této lokality vedena obslužná komunikace ke hřbitovu a kostelu, vytvořeno parkoviště a veřejná zeleň PZ. Tímto návrhem je omezeno mé vlastnictví, mám s pozemkem své plány pro své potomky a cítím se být poškozena.

Návrh rozhodnutí Zastupitelstva obce Fryšava pod Žákovou horou o námítky:

Zastupitelstvo obce Fryšava pod Žákovou horou námítku ZAMÍTÁ.

Odůvodnění:

Požizovatel ověřil, zda podání splňuje obsahové náležitosti dle § 22 odst. 3 stavebního zákona a dle § 52 odst. 2 a 3 stavebního zákona, a konstatuje, že podání bylo uplatněno písemně a je opatřeno identifikačními údaji a podpisem osoby, která podání uplatňuje. V podání je vymezeno území dotčené námítkou, je obsažen vlastní obsah námítky a odůvodnění námítky. Z podání je patrné, že je navrhovatelka dotčena návrhem řešení ÚP Fryšava pod Žákovou horou, proto toto podání posuzuje jako námítku.

Pozemek parc. č. 429/1 (orná půda) v k.ú. Fryšava pod Žákovou horou je v návrhu ÚP Fryšava pod Žákovou horou pro veřejné projednání součástí zastavitelných ploch Z23 s rozdílným způsobem využití Plochy vybraných veřejných prostranství s převahou zpevněných ploch (PP), Z34 s rozdílným způsobem využití Plochy vybraných veřejných prostranství s převahou zeleně (PZ) a stabilizované plochy nezastavěného území s rozdílným způsobem využití Plochy zemědělské (AZ). Plocha Z23 je navržena pro potřeby realizace obslužné komunikace a parkoviště související s budoucí plochou

výstavby rodinných domů Z4 a hřbitova. Plocha Z34 je navržena k doplnění veřejné zeleně mezi hřbitovem a novou zástavbou rodinných domů na ploše Z4. Obě plochy jsou současně vymezeny jako veřejná prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo.

Navrhovatelka požaduje ve své námitce zařadit pozemek parc. č. 429/1 v k.ú. Fryšava pod Žákovou horou do ploch s rozdílným způsobem využití dle aktuálního užívání a údajů v KN, do ploch zemědělských (AZ). Dále požaduje vypuštění podmínky vyhotovení územní studie US1 – Za kostelem a odstranění uplatněného předkupního práva pro Obec Fryšava pod Žákovou horou.

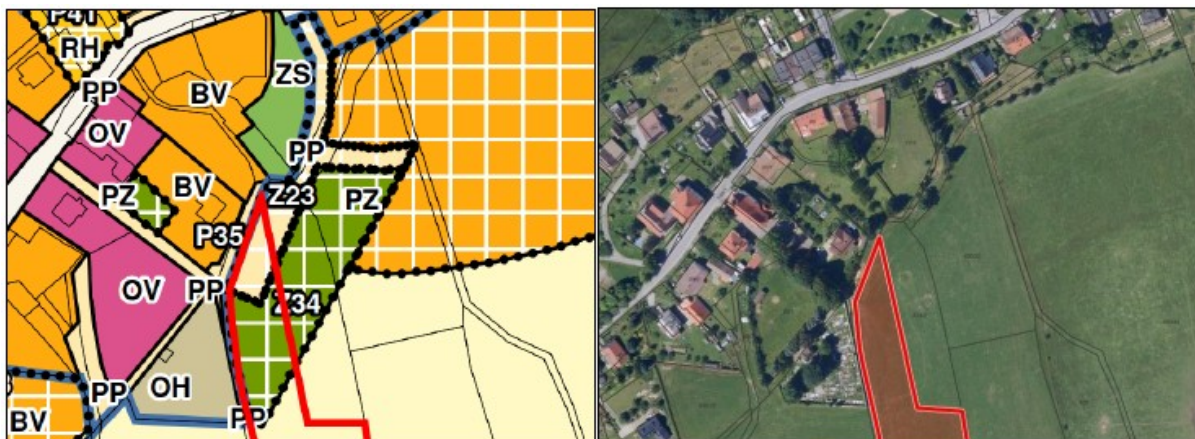
Dle platného Územního plánu obce Fryšava pod Žákovou horou, který byl schválen zastupitelstvem obce 16. 6. 2006 a obecně závazná vyhláška nabyta účinnosti dne 3. 7. 2006, je tento pozemek zahrnut do nezastavěného území. Část pozemku, sousedící se zastavěným územím obce, je navržena jako funkční plocha Zeleně mimo PUPFL (pozemky určené k plnění funkcí lesa). V těchto plochách je přípustné *dotváření krajinného rázu, zkvalitnění obytného prostředí, obce charakteru veřejné zeleně*; podmíněně přípustná je *stabilizace ekosystémů, oddechové plochy s prvky drobné architektury, stavby a zařízení pro protierozní ochranu, optimalizace vodního režimu, revitalizace krajiny*. Přes tuto část je navržena místní komunikace s cílem zajistit dopravní obsluhu nově vzniklé lokality pro výstavbu rodinných domů. Využití zbylé části pozemku respektuje využití dle KN – plocha ZPF (zemědělského půdního fondu). Pozemek majitelky je také zatížen vedením přeložky komunikace 2. třídy (tzv. obchvatem obce). Obě komunikace jsou navrženy jako veřejně prospěšné stavby.

Požizovatel prověřil navržené požadavky navrhovatelky v závislosti na řešení v projednávaném návrhu ÚP Fryšava pod Žákovou horou, v závislosti na limitech využití daného území a také navrženého řešení v platném Územním plánu obce Fryšava pod Žákovou horou. Přes pozemek parc. č. 429/1 v k.ú. Fryšava pod Žákovou horou vedou sítě veřejné technické infrastruktury - podzemní vedení elektrické sítě VN včetně ochranného pásma společnosti EG.D, a.s., komunikační vedení společnosti CETIN a.s., vedení STL plynovodu společnosti GasNet, s.r.o. a vodovodní řad Obce Fryšava pod Žákovou horou.

Po prověření podaného požadavku navrhuje pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem podané námitce nevyhovět. Pro návštěvníky kostela sv. Matouše a místního hřbitova je žádoucí umožnit rozšíření kapacit parkovacích a odstavných míst. Kapacity stávajícího parkoviště za kostelem sv. Matouše jsou nedostačující. Zastavitelná plocha Z34 s rozdílným způsobem využití Plochy vybraných veřejných prostranství s převahou zeleně má funkci ochrannou a izolační. Veřejnou zelení bude zajištěn kvalitní zelený přechod do volné krajiny. Zbylá část pozemku bude ponechána ve stabilizovaných plochách s rozdílným způsobem využití Plochy zemědělské (AZ), nově nazvané Zemědělská všeobecná (AU) v souladu s požadavky platných prováděcích vyhlášek ke stavebnímu zákonu (tzn. náhrada za plochy zemědělské (AZ)). Současně bude část plochy Z23, navržené na pozemku parc. č. 429/1 v k.ú. Fryšava pod Žákovou horou, sloužit jako budoucí prostor pro zbudování nové parkovací plochy pro potřeby návštěvníků kostela a hřbitova. Podmínka vyhotovení územní studie US1 – Za kostelem bude na pozemku parc. č. 429/1 v k.ú. Fryšava pod Žákovou horou zachována. Vymezení veřejných prostranství, pro která lze uplatnit předkupní právo ve prospěch Obce Fryšava pod Žákovou horou, ploch označených v návrhu ÚP Fryšava pod Žákovou horou jako „PP23“ a „PP34“ bude pro opakované veřejné projednání územního plánu vypuštěno. Důvodem je legislativní změna. Nový stavební zákon, zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon v platném znění (dále jen „nový stavební zákon“), který je účinný od 1. 7. 2024, neumožňuje v územních plánech vymezovat předkupní právo ve smyslu § 101 zákona č. 183/2006 Sb., zákona o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) ve znění pozdějších předpisů.

Požizovatel se při vypořádání námítky ztotožnil i s rozsudkem Nejvyššího správního soudu (dále jen „NSS“), sp. zn. 2 Ao 3/2007-55, kdy *„vždy jde o vyvážení zájmů vlastníků dotčených pozemků s ohledem na veřejný zájem, kterým je v nejšířím slova smyslu zájem na harmonickém využití území. Tato harmonie může mít nescíslně podob a ve své podstatě nebude volba konkrétní podoby využití určitého území výsledkem ničeho jiného než určité politické procedury v podobě schvalování územního plánu, v níž je vůle politické jednotky, která o něm rozhoduje, tedy ve své podstatě obce rozhodující svými orgány, omezena, a to nikoli nevýznamně, požadavkem nevybočení z určitých věcných (urbanistických, ekologických, ekonomických a dalších) mantinelů daných zákonnými pravidly územního plánování. Uvnitř těchto mantinelů však zůstává vcelku široký prostor pro autonomní rozhodování příslušné politické jednotky.“* Na základě výše uvedeného odůvodnění námítky bude v návrhu ÚP Fryšava pod Žákovou horou ponecháno řešení dle dokumentace pro veřejné projednání.

Požizovatel s určeným zastupitelem postupoval při hodnocení námítky nanejvýš uvážlivě a plně s ohledem na proporcionální řešení celého ÚP Fryšava pod Žákovou horou. Proto nedoporučuje podané námítky vyhovět.



Obr. 25: Výřezy z Hlavního výkresu návrhu ÚP Fryšava pod Žákovou horou pro veřejné projednání a ortofotomapy s vyznačením dotčeného pozemku

• **NÁMITKA č. 16 – Ing. Ivana Kocmanová, Dis. (ze dne 10. 3. 2023, MUNNM/6970/2023)**

Dotčené území: pozemky parc. č. 79/2 (ostatní plocha – ostatní komunikace); 77/5 (TTP); 77/4 (TTP); 760/2 (ostatní plocha – ostatní komunikace) v k.ú. Fryšava pod Žákovou horou

Doslovné znění námítky a její odůvodnění:

Jako vlastník níže uvedených pozemků požaduji změnu funkčního využití na pozemcích 79/2, 77/5, 77/4, 760/2 v k.ú. Fryšava pod Žákovou horou, na stabilizovanou plochu bydlení BV – zrušení příjezdu do navrhované lokality Z4 i ke hřbitovu přes pozemky 79/2, 77/5, 77/4, 760/2. Zároveň požaduji odstranění předpisu uplatnění předkupního práva pro veřejná prostranství PP23.

Výstavba rodinných domků je v návrhu plánu na pozemcích soukromých vlastníků 430/4 a 430/47, kteří budou z části této lokality Z4 profitovat. Přes mé pozemky má být z této lokality a také od hřbitova vedena obslužná komunikace do centra obce. Tímto návrhem je omezeno mé vlastnictví zmenšením plochy mé zahrady a můj rodinný dům bude obtěžován narušením hluku.

.....
Návrh rozhodnutí Zastupitelstva obce Fryšava pod Žákovou horou o námítky:

Zastupitelstvo obce Fryšava pod Žákovou horou námítky VYHOVUJE.

Odůvodnění:

Požizovatel ověřil, zda podání splňuje obsahové náležitosti dle § 22 odst. 3 stavebního zákona a dle § 52 odst. 2 a 3 stavebního zákona, a konstatuje, že podání bylo uplatněno písemně a je opatřeno identifikačními údaji a podpisem osoby, která podání uplatňuje. V podání je vymezeno území dotčené námítkou, je obsažen vlastní obsah námítky a odůvodnění námítky. Z podání je patrné, že je navrhovatelka dotčena návrhem řešení ÚP Fryšava pod Žákovou horou, proto toto podání posuzuje jako námítku.

Navrhovatelka požaduje ve své námítky zařadit pozemky parc. č. 79/2 (ostatní plocha – ostatní komunikace), parc. č. 77/4 (TTP), parc. č. 77/5 (TTP) a parc. č. 760/2 (ostatní plocha – ostatní komunikace) vše v k.ú. Fryšava pod Žákovou horou do stabilizované plochy s rozdílným způsobem využití Plochy bydlení venkovské (BV). Dále požaduje zrušení příjezdu do zastavitelné plochy Z4 a ke hřbitovu a odstranění uplatněného předkupního práva pro Obec Fryšava pod Žákovou horou.

Pozemek parc. č. 79/2 v k.ú. Fryšava pod Žákovou horou je v návrhu ÚP Fryšava pod Žákovou horou pro veřejné projednání součástí stabilizované plochy s rozdílným způsobem využití Plochy dopravní infrastruktury (DS). Pozemek parc. č. 77/4 a část pozemku parc. č. 77/5 v k.ú. Fryšava pod Žákovou

horou jsou součástí zastavitelné plochy Z23 s navrženým způsobem využití Plochy vybraných veřejných prostranství s převahou zpevněných ploch (PP). Zbylá část pozemku parc. č. 77/5 a pozemek parc. č. 760/2 v k.ú. Fryšava pod Žákovou horou jsou součástí zastavitelné plochy Z4 s navrženým způsobem využití Plochy bydlení venkovské (BV). Zastavitelná plocha Z23 je navržena pro potřeby realizace obslužné komunikace a parkoviště související s budoucí plochou výstavby rodinných domů Z4 a hřbitova. Plocha je současně vymezena jako veřejná prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo s označením „PP23“. Pozemek parc. č. 760/2 v k.ú. Fryšava pod Žákovou horou je součástí zastavitelné plochy Z4.

Dle platného Územního plánu obce Fryšava pod Žákovou horou – Hlavního výkresu s komplexním řešením celého území obce v měřítku 1:5 000, který byl schválen zastupitelstvem obce 16. 6. 2006 a obecně závazná vyhláška nabyla účinnosti dne 3. 7. 2006, jsou pozemky parc. č. 79/2, 77/4, 77/5 vše v k.ú. Fryšava pod Žákovou horou součástí zastavěného území, stabilizované plochy s funkčním využitím Bydlení (B). Pozemek parc. č. 760/2 v k.ú. Fryšava pod Žákovou horou je součástí zastavitelné plochy s funkčním využitím Bydlení (B).

Po prověření podaného požadavku navrhuje pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem vyhovět podané námitce. Vymezení a rozsah zastavitelné plochy Z23 bude v návrhu pro opakované veřejné projednání upraveno tak, aby nezasahovalo na pozemky navrhovatelky. S tím souvisí vypuštění práva uplatnit předkupní právo ve prospěch Obce Fryšava pod Žákovou horou na pozemcích s označením plochy „PP23“. Důvodem je legislativní změna. Nový stavební zákon, zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon v platném znění (dále jen „nový stavební zákon“), který je účinný od 1. 7. 2024, neumožňuje v územních plánech vymezovat předkupní právo ve smyslu § 101 zákona č. 183/2006 Sb., zákona o územním pánování a stavebním řádu (stavební zákon) ve znění pozdějších předpisů. Požadované pozemky budou zařazeny do stabilizované plochy s rozdílným způsobem využití Plochy bydlení venkovské (BV). Pozemky jsou využívány jako součást zahrady rodinného domu č.p. 82.

Pořizovatel s určeným zastupitelem postupoval při hodnocení námítky nanejvýš uvážlivě a plně s ohledem na proporcionální řešení celého ÚP Fryšava pod Žákovou horou. Proto doporučuje podané námitce vyhovět.



Obr. 26: Výřezy z Hlavního výkresu návrhu ÚP Fryšava pod Žákovou horou pro veřejné projednání a ortofotomapy s vyznačením dotčených pozemků

• NÁMITKA č. 17 – pan Ing. Tomáš Hudec (ze dne 10. 3. 2023, MUNMNM/6915/2023)

Dotčené území: pozemky parc. č. 77/1 (TTP),) 79/1 (ostatní plocha – ostatní komunikace), 429/2 (orná půda), 430/22 (TTP), 760/1 (ostatní plocha – ostatní komunikace) v k.ú. Fryšava pod Žákovou horou

Doslovné znění námítky a její odůvodnění:

Jsem vlastníkem pozemků v řešeném území:

Parc. č. 87, 76, 77/1, 79/1, 760/1, 430/22, 429/2, k.ú. Fryšava pod Žákovou horou



Pozemky I

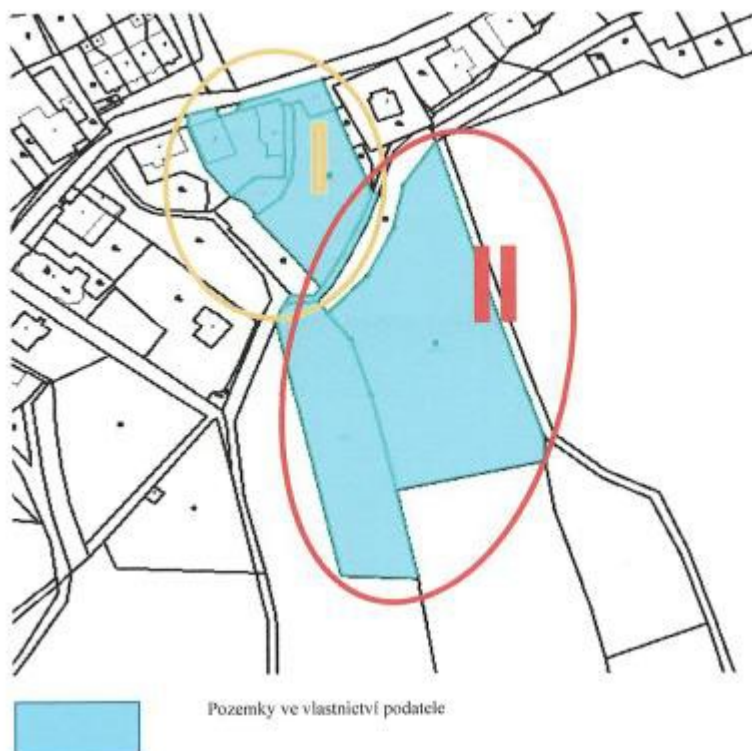
Pozemky parc. č. 87, 76, 77/1, 79/1, 760/1 spolu tvoří jeden funkční celek převážně ve společném oplocení, na pozemku parc. č. 87 je objekt zemědělské usedlosti, zbylé pozemky tvoří rozptylové plochy pro rekreaci vlastníka (zahrada).



Pozemky II

Pozemky parc. č. 430/22, 429/2

Pozemky parc.č. 429/2, 430/22 jsou od souboru pozemků I částečně odděleny pozemkem parc. č. 78 v majetku obce, pozemky jsou nezastavěné, neoplocené a v současné době jsou zemědělsky obhospodařovány.



II. Obsah připomínky / námítky

Pozemky, ke kterým je uplatňována námítka k návrhu nového územního plánu

k. ú. Fryšava pod Žákovou horou
 parc. č. 77/1, 79/1, 760/1, 430/22, 429/2

Využití pozemků dle platného a projednávaného územního plánu

Dle platného územního plánu obce Fryšava pod Žákovou horou se nachází:

Pozemky 87, 76, 77/1, 79/1 v ploše stabilizovaného bydlení; pozemky jsou součástí SZÚO – současně zastavěného území obce

Pozemky 430/22, 760/1 v návrhové ploše bydlení, severozápadní cípek pozemku 430/22 a pozemek 429/2 jsou v ploše zeleně mimo PUPFL, pozemky 429/2 a 430/22 jsou přetnuty návrhem místní komunikace – jedná se o páteřní západo-východní osu návrhové plochy bydlení, tato navrhovaná komunikace je dále napojena na stávající hlavní komunikaci propojkou kolem kostela Sv. Matouše



Dle projednávaného návrhu ÚP se pozemky nachází v následujících funkčních plochách:

- Pozemky 87, 76 jsou stabilizovány jako plocha venkovského bydlení BV
- Pozemek 79/1 je stabilizován jako plocha dopravní infrastruktury DS – doprava silniční
- Část pozemku 77/1 je stabilizována jako plocha zeleně ZS – sídelní zeleň v rozporu se skutečným využitím, část je vymezena jako návrhová plocha veřejných prostranství PP – vybraná veřejná prostranství s převahou zpevněných ploch, která má sloužit jako hlavní přístupová cesta ke hřbitovu a jako jeden ze vstupů do rozsáhlé návrhové lokality Z4 pro bydlení BV v jižní části obce; v ploše má být vedena cyklostezka
- Pozemky 430/22, 760/1 jsou roztříštěny do 2 prostorově nevyužitelných cípů návrhové plochy venkovského bydlení BV (lokality Z4), jsou přetnuty nástupem do rozvojové lokality Z4 (návrhová plocha veřejných prostranství PP) a zasaženy cípem návrhové plochy veřejných prostranství PZ – vybraná veřejná prostranství s převahou zeleně; jižní část pozemku je ponechána ve stabilizované ploše zemědělské AZ
- Na části pozemku 429/2 je návrhová plocha veřejných prostranství PP, na části návrhová plocha veřejných prostranství PZ a část je stabilizována v ploše zemědělské AZ

Pozemky 77/1, 760/1, 430/22, 429/2 jsou v návrhu ÚP dotčeny vymezením ploch s možností uplatnění předkupního práva pro veřejná prostranství PP23 a PP34:

PP23 veřejné prostranství – místní komunikace, parkoviště pro hřbitov – 77/1, 760/1, 430/22, 429/2

PP34 veřejné prostranství – veřejná zeleň – 430/22, 429/2

Pozemky 77/1, 760/1, 430/22, 429/2 jsou součástí zastavitelných ploch Z4, Z23, Z34.

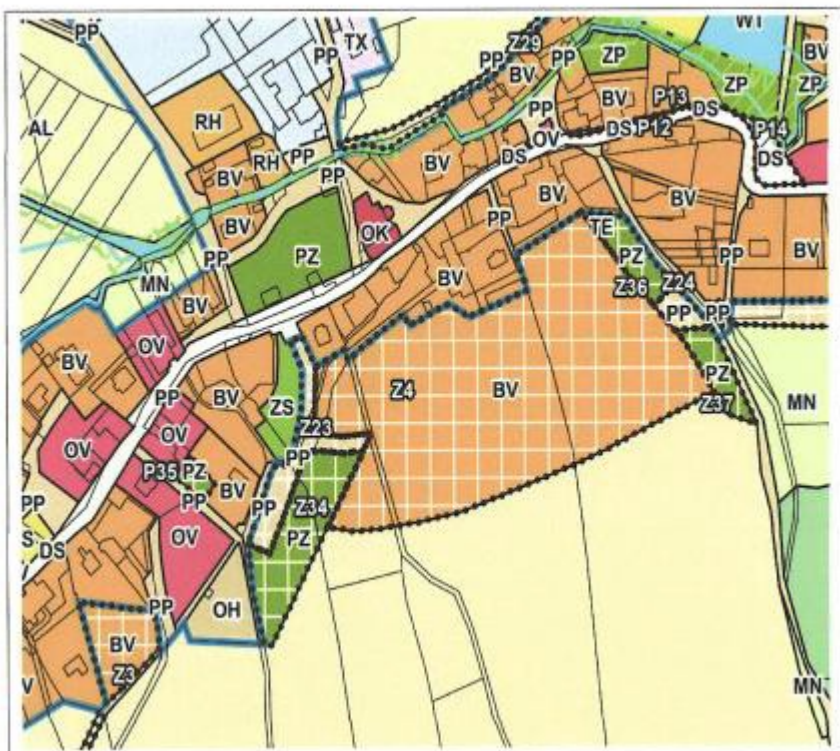
Z4 pro bydlení venkovské,

Z23 pro veřejná prostranství s převahou zpevněných ploch,

Z34 pro veřejná prostranství s převahou veřejné zeleně.

Pozemky 77/1, 760/1, 430/22, 429/2 jsou zařazeny do lokality, ve které je rozhodování o změnách podmíněno zpracováním územní studie ÚS1 – Za kostelem. Lhůta pro vyhotovení studie je stanovena na 8 let od nabytí účinnosti územního plánu.

Hlavní výkres



Text připomínky/námítky**Námítka 1 :**

Požadují, aby pozemky parc. č. **77/1, 79/1, 760/1**, k. ú. Fryšava pod Žákovou horou, byly ponechány v souladu s vymezením v platném ÚP, se skutečným využitím a vlastnickými vztahy **ve stabilizované ploše venkovského bydlení BV a zrušeno jejich vymezení jako stabilizované plochy sídelní zeleně ZS.**

Námítka 2 :

Požadují změnu funkčního využití na pozemcích parc. č. **77/1, 79/1, 760/1** na **stabilizovanou plochu bydlení BV - zrušení příjezdu do navrhované rozvojové lokality bydlení Z4 i ke hřbitovu přes pozemky 77/1, 79/1, 760** (i přes 430/22 a 429/2 – viz samostatná námítka 4) v mém vlastnictví. Souběžně požadují na pozemcích pac. č. **77/1, 760/1** (obdobně i 430/22 a 429/2 – viz samostatná námítka 4) **odstranění předpisu uplatnění předkupního práva** pro veřejná prostranství PP23 a PP 34.

Námítka 3 :

Požadují **vyjmutí pozemků 77/1, 760/1 z lokality, ve které je rozhodování o změnách podmíněno zpracováním územní studie ÚS1 – Za kostelem.**

Námítka 4 :

U pozemků parc. č. **429/2 a 430/22** požadujeme zachování současného využití pro zemědělskou výrobu, tj. **změnu funkčního využití na stabilizovanou plochu zemědělskou AZ.** Současně **požadujeme jejich vyjmutí z lokality, ve které je rozhodování o změnách podmíněno zpracováním územní studie ÚS1 – Za kostelem, a odstranění předpisu uplatnění předkupního práva** pro veřejná prostranství PP23 a PP34 (Z23 a Z34).

III. Odůvodnění připomínky / námítky

Odůvodnění námítky 1 :

Dle kap. A.3.3 výroků jsou stabilizované plochy sídelní zeleně ZS chráněny před nežádoucí zástavbou a změnou způsobu využití a působí jako přirozený přechod do krajiny. Zahrady mohou být součástí jak ploch sídelní zeleně, tak ploch bydlení BV. Rozdíl spatřují v omezeních stavební činnosti a funkci zahrad. Zatímco zahrady v plochách bydlení jsou jasně součástí obytných celků a jsou s objekty majetkově, funkčně a provozně spjaty, zahrady v plochách sídelní zeleně spíše směřují k veřejnému využívání anebo mohou fungovat jako samostatné celky, pokud jsou v soukromém vlastnictví. Zahrada na pozemcích 77/1, 79/1, 760/1 majetkově, funkčně i provozně náleží k objektu č.p. 81, měla by být tedy shodně s pozemky parc. č. 87 a 76 začleněna do stabilizované plochy bydlení BV, jejich vymezení jako stabilizované plochy ZS neodpovídá skutečnému stavu.

Odůvodnění námítky 2 :

Lokalita Z4 je jednou ze dvou lokalit pro rozvoj obce. Návrh řeší koncepci dopravního napojení zastavitelných ploch pro bydlení Z4, která má být rozpracována v předepsané územní studii ÚS1 – Za kostelem s akcentem na vyřešení vhodného připojení hřbitova a parkoviště pro hřbitov.

Lokalita Z4 je napojitelná z komunikace do Medlova a ve stávajícím územním plánu je ze západu rovněž napojena na stávající komunikaci podél kostela Sv. Matouše (v majetku obce) – komunikace kolem kostela v současnosti slouží pro obsluhu hřbitova.

V návrhu nového územního plánu je navržena nová obslužná komunikace ke hřbitovu výhradně přes mé pozemky parc. č. 79/1, 77/1, 760/1 s tím, že stávající příjezd na obecním pozemku u kostela bude revitalizován a doplněn kvalitní veřejnou zelení. Obslužná komunikace bude současně sloužit jako jeden ze dvou hlavních příjezdů do rozvojové lokality Z4 – přímo z hlavní páteřní komunikace v obci. Návrh ÚP v přímém rozporu s §18 odst. 2 a 3 zákona č. 183/2006, stavební zákon, diskriminačním způsobem koordinuje veřejné a soukromé zájmy a porušuje zásadu rovného přístupu k dotčeným soukromým subjektům. Rozvoj obce je realizován převážně na pozemcích parc. č. 430/44, 430/47 v majetku soukromých vlastníků, kteří budou výstavbou cca 20 rodinných domů v lokalitě Z4 jednoznačně profitovat, obsluha této lokality Z4 z centra obce je však řešena VÝHRADNĚ PŘES MĚ SOUKROMÉ POZEMKY. Nejenže budou téměř na polovinu zmenšeny moje pozemky, které slouží jako zahrada k objektu č.p. 81, zbylá část pozemků bude obtěžována násobným nárůstem hluku nejen z dopravní obsluhy lokality Z4, ale i z obsluhy hřbitova. Návrhem komunikace přes mé pozemky je tak porušena i **zásada proporcionality**, neboť návrhem jsou poškozeny výhradně mé zájmy a omezeno je mé vlastnictví, přičemž nebylo prokázáno, že neexistuje jiné možné řešení – min. existuje možnost napojení lokality dle platného územního plánu nebo připojení lokality pouze z komunikace na Medlov.

Odůvodnění námítky 3 :

Vzhledem k tomu, že pozemek parc. č. 77/1 je stabilizovanou součástí funkčního celku s objektem č.p. 81, je jeho zařazení do rozvojové lokality Z4 řešeno v ÚS1 bezpředmětné. S ohledem na vlastnické vztahy je logické přiřazení pozemku parc. č. 760/1 do stabilizované plochy BV k pozemkům parc. č. 87, 76, 77/1 - zařazení do rozvojové lokality Z4 řešeno v ÚS1 je bezpředmětné. Zařazení obou pozemků do lokality s podmínkou zpracování územní studie **znamená blokadu jakékoliv stavební činnosti** (kromě udržovacích prací) na pozemcích do doby zpracování územní studie, lhůta pro pořízení územní studie je v návrhu územního plánu stanovena **na 8 let od nabytí účinnosti územního plánu**. Vzhledem k tomu, že se jedná o stabilizovaný funkční celek, považujeme tuto faktickou stavební uzávěru za nesmyslnou.

Odůvodnění námítky 4 :

Odůvodnění této námítky je plně obsaženo v odůvodněných námítkách 1-3 a není tedy nutné opakovat.

IV. Vymezení území dotčeného připomínkou / námitkou

Území je nutné vymezit zejména uvedením katastrálního území a dále uvedením parcelních čísel pozemků, případně názvů ulic nebo jiných údajů umožňujících jednoznačnou lokalizaci území. Vymezení území je vhodné doplnit grafickou přílohou.



Návrh rozhodnutí Zastupitelstva obce Fryšava pod Žákovou horou o námitce:

Zastupitelstvo obce Fryšava pod Žákovou horou námitce ČÁSTEČNĚ VYHOVUJE.

Odůvodnění:

Poživatel ověřil, zda podání splňuje obsahové náležitosti dle § 22 odst. 3 stavebního zákona a dle § 52 odst. 2 a 3 stavebního zákona, a konstatuje, že podání bylo uplatněno písemně a je opatřeno identifikačními údaji a podpisem osoby, která podání uplatňuje. V podání je vymezeno území dotčené námitkou, je obsažen vlastní obsah námitky a odůvodnění námitky. Z podání je patrné, že je navrhovatel dotčen návrhem řešení ÚP Fryšava pod Žákovou horou, proto toto podání posuzuje jako námitku.

Navrhovatel svou námitku rozdělil do 4 dílčích námitek (bodů).

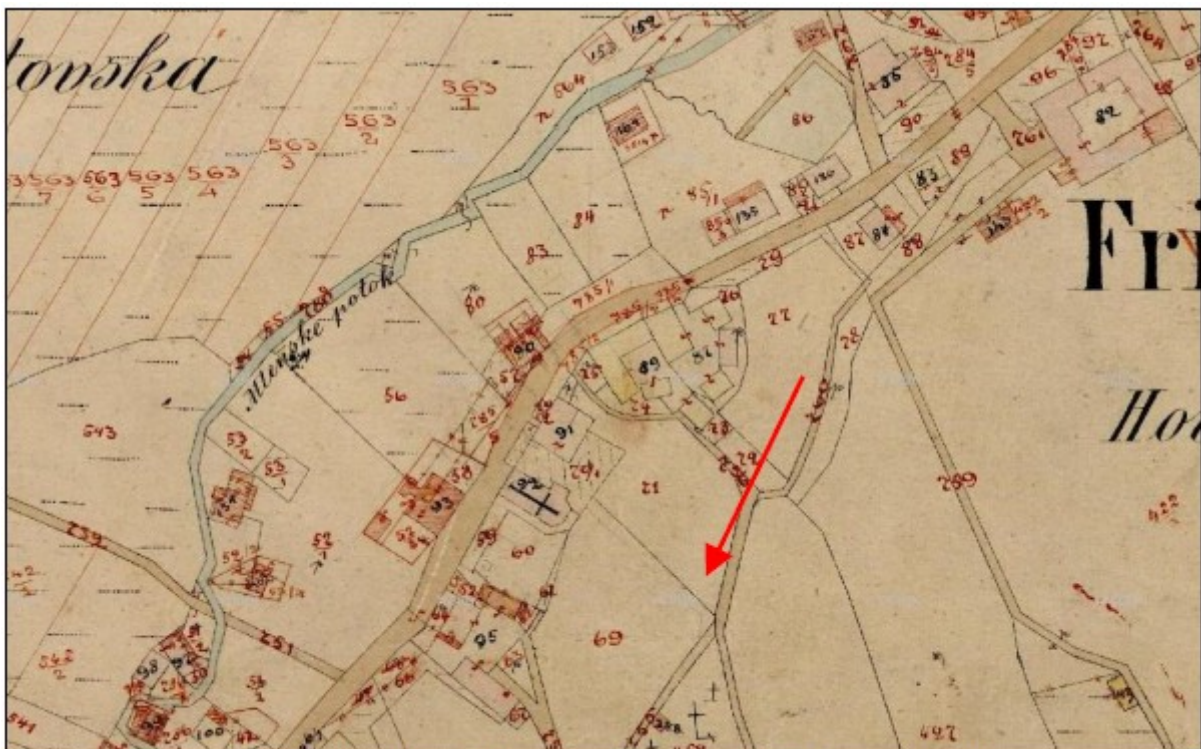
Ad 1)

Navrhovatel požaduje ve své námitce č. 1 ponechat pozemky parc. č. 77/1 (TTP), parc. č. 79/1 (ostatní plocha – ostatní komunikace) a parc. č. 760/1 (ostatní plocha – ostatní komunikace) vše v k.ú. Fryšava pod Žákovou horou ve stabilizované ploše s rozdílným způsobem využití Plochy bydlení venkovské (BV) a vypustit vymezenou stabilizovanou plochu Plochy sídelní zeleně (ZS).

Dle návrhu ÚP Fryšava pod Žákovou horou pro veřejné projednání je pozemek parc. č. 79/1 v k.ú. Fryšava pod Žákovou horou zařazen do stabilizované plochy s rozdílným způsobem využití Plochy dopravy silniční (DS). Část pozemku parc. č. 77/1 v k.ú. Fryšava pod Žákovou horou je zařazena do stabilizované plochy s rozdílným způsobem využití Plochy zeleně sídelní (ZS). Zbylá část tohoto pozemku a celý pozemek parc. č. 760/1 v k.ú. Fryšava pod Žákovou horou jsou navrženy jako zastavitelná plocha Z23 s navrženým způsobem využití Plochy vybraných veřejných prostranství s převahou zpevněných ploch (PP). Zastavitelná plocha Z23 je navržena pro potřeby realizace obslužné

komunikace a parkoviště související s budoucí výstavbou rodinných domů na ploše Z4 a hřbitova. Plocha je současně vymezena jako veřejná prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo s označením „PP23“. Dle platného Územního plánu obce Fryšava pod Žákovou horou – Hlavního výkresu s komplexním řešením celého území obce v měřítku 1:5 000, který byl schválen zastupitelstvem obce 16. 6. 2006 a obecně závazná vyhláška nabyla účinnosti dne 3. 7. 2006, jsou pozemky parc. č. 77/1, 79/1 v k.ú. Fryšava pod Žákovou horou součástí zastavěného území, stabilizované plochy s funkčním využitím Bydlení (B). Pozemek parc. č. 760/1 v k.ú. Fryšava pod Žákovou horou je součástí zastavitelné plochy s funkčním využitím Bydlení (B).

Požizovatel prověřil uvedený požadavek a navrhuje upravit dokumentaci návrhu ÚP Fryšava pod Žákovou horou pro opakované veřejné jednání tak, že pozemky parc. č. 79/1 a 77/1 v k.ú. Fryšava pod Žákovou horou budou zařazeny do stabilizované plochy s rozdílným způsobem využití Plochy bydlení venkovské (BV). Pozemek parc. č. 79/1 v k.ú. Fryšava pod Žákovou horou je z převážné části zaplacený a jeho podstatná část tvoří souvislý celek zahrady u usedlosti č.p. 81. Pouhých cca 45,0 m² tvoří ozeleněný prostor k obecní komunikaci. Pozemek parc. č. 77/1 v k.ú. Fryšava pod Žákovou horou tvoří s rodinným domem funkční celek, slouží jako zahrada k rodinnému domu a je společně s ostatními pozemky oplocený. Pozemek parc. č. 760/1 v k.ú. Fryšava pod Žákovou horou sloužil historicky jako přístupová cesta k rodinným usedlostem. V současné době tuto funkci neplní, ze značné části je zaplacen a tvoří zahradu zemědělské usedlosti č.p. 81 (zákres v Katastrální mapě evidenční 1:2880 – Morava a Slezsko 1872–1929).



Obr.: 27: Výřez z katastrální mapy evidenční 1 : 2 880 Morava a Slezsko

Z uvedeného důvodu bude zařazena do stabilizované plochy s rozdílným způsobem využití Plochy vybraných veřejných prostranství s převahou zpevněných ploch (PP), nově nazvaná Veřejná prostranství jiná – s převahou zpevněných ploch (PX.v) v souladu s požadavky platných prováděcích vyhlášek ke stavebnímu zákonu (tzn. náhrada za plochy vybraných veřejných prostranství s převahou zpevněných ploch (PP)) pouze nezaplacená část pozemku ve své horní části, navazující na pozemek parc. č. 756/3 v k.ú. Fryšava pod Žákovou horou, zbylá část pozemku parc. č. 760/1 v k.ú. Fryšava pod Žákovou horou bude zařazena do stabilizovaných ploch bydlení venkovského (BV).



Obr. 28: Výřezy z Hlavního výkresu návrhu ÚP Fryšava pod Žákovou horou pro veřejné projednání a ortofotomapy s vyznačením dotčených pozemků

Ad 2)

Navrhovatel ve své námitce č. 2 uvádí nesouhlas se zastavitelnou plochou Z23, která je určena pro dopravní přístup k nově navržené lokalitě pro výstavbu rodinných domů (zastavitelná plocha Z4) a to přes pozemky ve vlastnictví navrhovatele - pozemku parc. č. 77/1 (TTP), 79/1 (ostatní plocha – ostatní komunikace) a pozemku parc. č. 760/1 (ostatní plocha – ostatní komunikace) v k.ú. Fryšava pod Žákovou horou, které slouží jako zahrada k zemědělské usedlosti č.p. 81. Navrhovatel namítá, že předložené řešení je v rozporu s § 18 odst. 2 a 3 stavebního zákona a že diskriminačním způsobem koordinuje veřejné a soukromé zájmy a porušuje zásadu rovného přístupu k dotčeným soukromým subjektům a dochází k porušení zásady proporcionality. Navržením jednoho ze dvou dopravních přístupů do plánované lokality rodinných domů přes soukromé pozemky navrhovatele dojde k obtěžování majitele hlukem z dopravní obsluhy této cesty. Současně je požadováno odstranění předkupního práva pro zastavitelné plochy veřejných prostranství Z23 a Z34.

Jednotlivé zařazení pozemků parc. č. 77/1, 79/1, 761/1 v k.ú. Fryšava pod Žákovou horou do ploch s rozdílným způsobem využití dle návrhu ÚP Fryšava pod Žákovou horou pro veřejné projednání je popsáno v odůvodnění námitky č. 1. Pozemky parc. č. 429/2 (orná půda) a 430/22 (TTP) v k.ú. Fryšava pod Žákovou horou jsou dle návrhu ÚP Fryšava pod Žákovou horou pro veřejné projednání zařazeny do plochy s rozdílným způsobem využití a to z části do zastavitelné plochy Z4, která je určena pro výstavbu nových rodinných domů v obci (plocha bydlení venkovské (BV)), zastavitelnou plochu Z23 pro zřízení dopravního přístupu k lokalitě Z4 a ke hřbitovu s prostorem pro zbudování nového parkoviště a zastavitelnou plochu Z34 s rozdílným způsobem využití Plochy vybraných veřejných prostranství s převahou zeleně (PZ). Cílem plochy je doplnění veřejné zeleně mezi stávajícím hřbitovem a budoucí zástavbou rodinných domů na ploše Z4 k zachování piety a důstojnosti veřejného hřbitova obce. Dle platného Územního plánu obce Fryšava pod Žákovou horou – Hlavního výkresu s komplexním řešením celého území obce, je z převážné části pozemek parc. č. 430/22 v k.ú. Fryšava pod Žákovou horou součástí zastavitelné plochy č. 13 s funkčním využitím Bydlení (B). Pro plochu je stanovena etapizace výstavby, 3. etapa výstavby. Zbývající část pozemku je součástí zastavitelných plochy č. 9, 10 s funkčním využitím Zeleň mimo PUPFL (pozemky určené k plnění funkcí lesa). V těchto plochách je přípustné *dotváření krajinného rázu, zkvalitnění obytného prostředí, obce charakteru veřejné zeleně*; podmíněně přípustná je *stabilizace ekosystémů, oddechové plochy s prvky drobné architektury, stavby a zařízení pro protierozní ochranu, optimalizace vodního režimu, revitalizace krajiny*. Přes tuto část je navržena místní komunikace s cílem zajistit dopravní obsluhu nově vzniklé lokality pro výstavbu rodinných domů. Pozemek parc. č. 429/2 v k.ú. Fryšava pod Žákovou horou je také součástí zastavitelných plochy č. 9, 10 s funkčním využitím Zeleň mimo PUPFL (pozemky určené k plnění funkcí lesa). Dopravní obsluha plochy je navržena novou komunikací, a to propojující komunikací směr rybník Medlov s komunikací u obecního hřbitova. Tato komunikace je současně hájena jako veřejně prospěšná stavba.

Pořizovatel prověřil dílčí námitku č. 2 a to především vzhledem k nastavené koncepci návrhu ÚP Fryšava pod Žákovou horou a limitům využití daného území. Taktéž prověřil řešení navržené v platném Územním plánu obce. Dle údajů z Koordinačního výkresu návrhu ÚP Fryšava pod Žákovou horou a dle údajů z Aktualizace č. 6 Územně analytických podkladů obce s rozšířenou působností Nové Město na Moravě, jsou limitujícími jevy především sítě technické infrastruktury. Středem pozemků parc. č. 429/2 a 430/22 v k.ú. Fryšava pod Žákovou horou prochází podzemní vedení elektrické sítě VN včetně ochranného pásma ve vzdálenosti 1,0 m po obou stranách krajního kabelu společnosti EG.D, a.s. Zároveň jsou tyto pozemky v blízkosti k zastavěnému území obce zatíženy komunikačním vedením společnosti CETIN a.s. s ochranným pásmem 0,5 m po obou stranách krajního vedení a vodovodním řádem. Tyto sítě veřejné technické infrastruktury vedou dále přes pozemky parc.č. 430/44 a 430/47 v k.ú. Fryšava pod Žákovou horou, a to v jejich severní části. Tyto sítě technické infrastruktury jsou hlavním limitujícím prvkem pro následnou parcelaci stavebních pozemků a umístění rodinných domů. Záměrem obce je zastavitelnou plochu Z4, určenou pro novou zástavbu rodinných domů v obci, v co nejkratší době po nabytí účinnosti územního plánu prověřit prostřednictvím územní studie a umožnit rozvoj obce nabídkou nových stavebních pozemků pro rodinné bydlení. Územní studie slouží jako odborný podklad pro rozhodování v území. Jde o tzv. územně plánovací podklad, který navrhne celkovou koncepci dané lokality, především stanoví parcelaci v dané lokalitě, urbanistickou koncepci a koncepci dopravní a technické infrastruktury včetně potřebných veřejných prostranství. Z ekonomického i časového důvodu se jeví nejvhodnější upravit rozsah zastavitelné plochy Z23. Koncepce dopravní obsluhy zastavitelné plochy Z4 přes stávající zahradu navrhovatele a majitele zemědělské usedlosti č.p. 81 bude v návrhu ÚP Fryšava pod Žákovou horou pro opakované veřejné projednání upravena mimo pozemky parc. č. 77/1, 79/1, 760/1 v k.ú. Fryšava pod Žákovou horou.

Na základě výše uvedených důvodů a skutečností doporučuje pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem v návrhu ÚP Fryšava pod Žákovou horou pro opakované veřejné projednání vypustit zastavitelnou plochu Z23 z pozemků parc. č. 77/1 a 760/1 v k.ú. Fryšava pod Žákovou horou. Vymezení a rozsah zastavitelných ploch Z23, Z34 a Z4 bude upraven. Pro návštěvníky kostela sv. Matouše a místního hřbitova je žádoucí umožnit rozšíření kapacit parkovacích a odstavných míst. Kapacity stávajícího parkoviště za kostelem sv. Matouše jsou nedostačující. Zastavitelná plocha Z34 má funkci ochrannou a izolační. Veřejnou zelení bude zajištěn kvalitní zelený přechod nově vzniklého parkoviště do volné krajiny k zachování piety a důstojnosti veřejného hřbitova obce. Současně nebude plocha Z23 sloužit jako budoucí přístup do nové lokality rodinných domů (zastavitelná plocha Z4). Zastavitelná plocha Z4 s navrženým způsobem využití Plochy bydlení venkovské (BV) bude na pozemku parc. č. 430/22 v k.ú. Fryšava pod Žákovou horou upravena v závislosti na úpravě vymezení zastavitelné plochy Z23 s navrženým způsobem využití Plochy vybraných veřejných prostranství s převahou zpevněných ploch (PP), nově nazvané Veřejná prostranství jiná – s převahou zpevněných ploch (PX.v) v souladu s požadavky platných prováděcích vyhlášek ke stavebnímu zákonu (tzn. náhrada za veřejných prostranství s převahou zpevněných ploch (PP)).



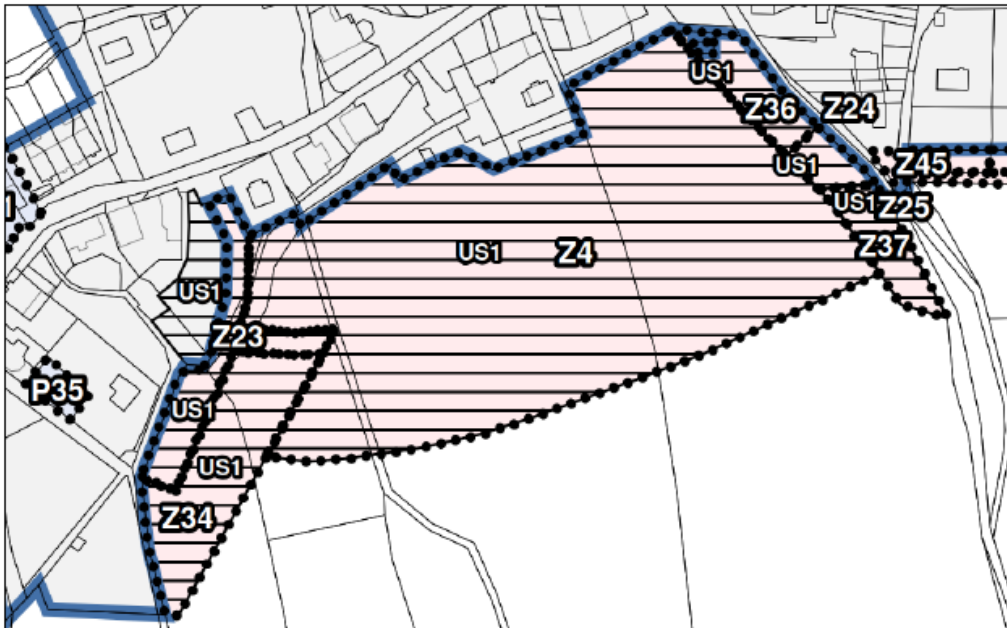
Obr. 29: Výřezy z Hlavního výkresu návrhu ÚP Fryšava pod Žákovou horou pro veřejné projednání a ortofotomapy s vyznačením dotčených pozemků

Ad 3)

Navrhovatel ve své námítce č. 3 požaduje vyjmutí pozemků parc. č. 77/1, 760/1 z plochy označené jako US1, ve které je rozhodování o změnách v území podmíněno vyhotovením územní studie US1 – Za kostelem.

V návrhu ÚP Fryšava pod Žákovou horou pro veřejné projednání jsou vymezeny plochy, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vyhotovením územní studie. Tato podmínka je stanovena pro plochu označenou US1 – Za kostelem, která má prověřit zastavitelnou plochu Z4 pro bydlení venkovské (BV), zastavitelné plochy Z23, Z24 pro veřejná prostranství s převahou zpevněných ploch (PP), zastavitelné plochy Z34, Z36, Z37 pro veřejná prostranství s převahou veřejné zeleně (PZ). Zároveň jsou stanoveny podmínky a lhůta pro pořízení této studie. Podmínky pro pořízení této studie jsou stanoveny pro upřesnění koncepce budoucího využití ploch, zejména s ohledem na řešení ploch pro bydlení – situování výstavby, parcelaci a upřesnění prostorového uspořádání v pohledově exponované poloze v centrální části CHKO Žďárské vrchy, dopravního a technického řešení plochy včetně veřejné zeleně. Lhůta pro vyhotovení územní studie je stanovena na 4 roky od nabytí účinnosti ÚP Fryšava pod Žákovou horou.

Na základě zdůvodnění a navrženého řešení úpravy ploch v této lokalitě, uvedeného v předešlých dílčích námítkách 1 a 2, doporučuje pořizovatel přehodnocení rozsahu plochy pro vyhotovení územní studie US1 – Za kostelem. V návrhu ÚP Fryšava pod Žákovou horou pro opakované veřejné projednání bude podmínka vyhotovení územní studie upravena na zastavitelnou plochu Z4 včetně ploch veřejného prostranství Z23, Z24, Z34, Z36, Z37. Pozemky parc. č. 77/1 a 760/1 v k.ú. Fryšava pod Žákovou horou budou z této plochy vypuštěny.



Obr. 30: Výřez z Výkresu základního členění území návrhu ÚP Fryšava pod Žákovou horou pro veřejné projednání

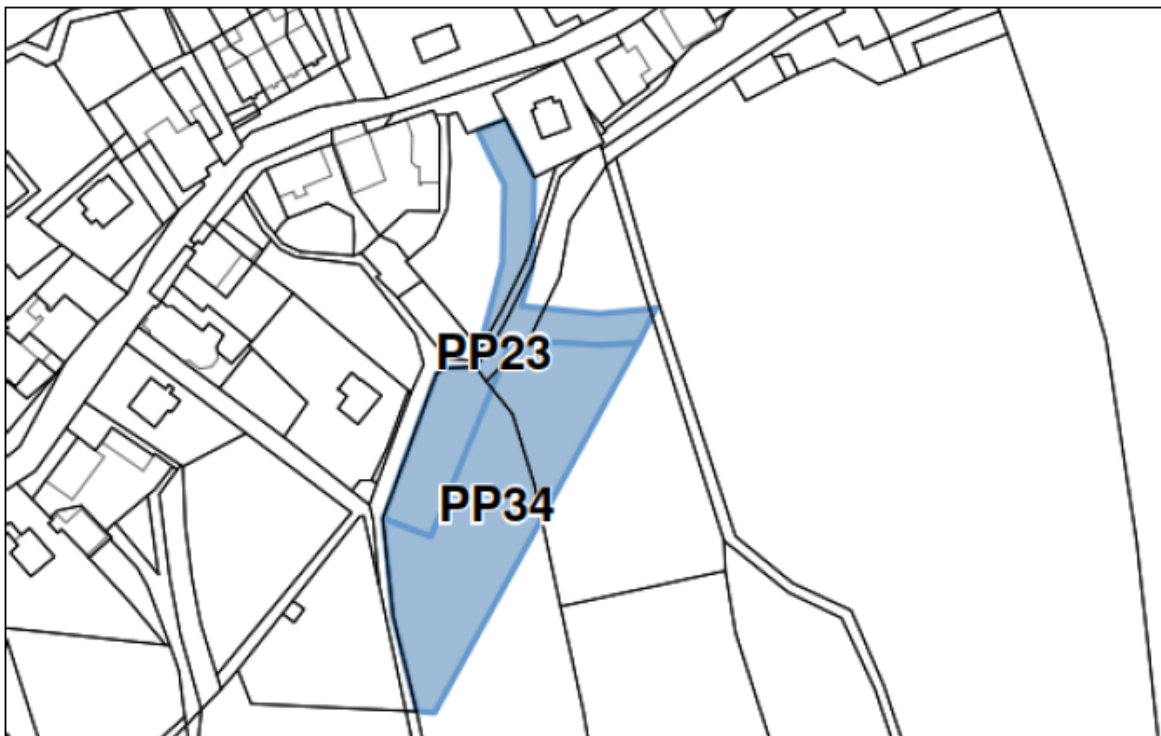
Ad 4)

V poslední dílčí námítce č. 4 požaduje navrhovatel u pozemků parc. č. 429/2 (orná půda) a 430/22 (TTP) v k.ú. Fryšava pod Žákovou horou zachování současného využití pro zemědělskou výrobu. Zároveň požaduje vyjmutí z plochy určené pro zpracování územní studie US1 – Za kostelem a odstranění uplatněného předkupního práva pro Obec Fryšava pod Žákovou horou pro plochy označené ve Výkresu veřejně prospěšných staveb, opatření a asanační návrhu ÚP Fryšava pod Žákovou horou jako „PP23 a PP34“.

Na základě uvedených skutečností k dílčím námítkám č. 1–3 navrhuje pořizovatel upravit vymezení zastavitelné plochy Z23 s rozdílným způsobem využití Plochy veřejných prostranství s převahou zpevněných ploch (PP), nově nazvané Veřejná prostranství jiná – s převahou zpevněných ploch (PX.v) v souladu s požadavky platných prováděcích vyhlášek ke stavebnímu zákonu (tzn. náhrada za veřejných prostranství s převahou zpevněných ploch (PP), mimo pozemky parc. č. 77/1 a 760/1 v k.ú. Fryšava pod Žákovou horou. Na pozemku parc. č. 429/2 v k.ú. Fryšava pod Žákovou horou bude ponechána, ale upravena zastavitelná plocha Z23 s rozdílným způsobem využití Plochy veřejných

prostranství s převahou zpevněných ploch (PP), nově nazvané Veřejná prostranství jiná – s převahou zpevněných ploch (PX.v), pro potřeby zbudování parkoviště k přilehlému hřbitovu a pro potřeby návštěvníků kostela sv. Matouše. I zastavitelná plocha Z34 s rozdílným způsobem využití Plochy veřejných prostranství s převahou zeleně (PZ), nově nazvané Veřejná prostranství jiná – s převahou zeleně (PX.z) v souladu s požadavky platných prováděcích vyhlášek ke stavebnímu zákonu (tzn. náhrada za veřejných prostranství s převahou zeleně (PZ), bude ponechána z důvodu zajištění kvalitního zeleného přechodu nově vzniklého parkoviště do volné krajiny k zachování piety a důstojnosti veřejného hřbitova obce. Zbylá část pozemku bude ponechána jako v návrhu ÚP Fryšava pod Žákovou horou pro veřejné projednání, ve stabilizovaných plochách s rozdílným způsobem využití Plochy zemědělské (AZ), nově nazvané Zemědělské všeobecné (AU) v souladu s požadavky platných prováděcích vyhlášek ke stavebnímu zákonu (tzn. náhrada za Plochy zemědělské (AZ). Taktéž řešení pozemek parc. č. 430/22 v k.ú. Fryšava pod Žákovou horou zůstane z převážné části totožné jako v dokumentaci pro veřejné projednání, pozemek zůstane zařazený v zastavitelné ploše Z4 s rozdílným způsobem využití Plochy bydlení venkovské (BV), v zastavitelné ploše Z34 s rozdílným způsobem využití Plochy veřejných prostranství s převahou zeleně (PZ), nově nazvané Veřejná prostranství jiná – s převahou zeleně (PX.z). Upraveno bude vymezení a rozsah zastavitelné plochy Z23 s rozdílným způsobem využití Plochy veřejných prostranství s převahou zpevněných ploch (PP), nově nazvané Veřejná prostranství jiná – s převahou zpevněných ploch (PX.v), v závislosti na navrženém řešení úpravy vstupu do nové lokality pro bydlení venkovské.

Podmínka vyhotovení územní studie US1 – Za kostelem bude ponechána u zastavitelné plochy Z4, upravené zastavitelné plochy Z23 a zastavitelných ploch Z24, Z34, Z36, Z37. Taktéž předkupní právo, vymezené ve prospěch Obce Fryšava pod Žákovou horou na veřejných prostranstvích, u ploch označených v návrhu ÚP Fryšava pod Žákovou horou jako „PP23“ a „PP34“, bude pro opakované veřejné projednání územního plánu zrušeno. Důvodem je legislativní změna. Nový stavební zákon, zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon v platném znění (dále jen „nový stavební zákon“), který je účinný od 1. 7. 2024, neumožňuje v územních plánech vymezovat předkupní právo ve smyslu § 101 zákona č. 183/2006 Sb., zákona o územním párování a stavebním řádu (stavební zákon) ve znění pozdějších předpisů. Uplatnění předkupního práva pro Obec Fryšava pod Žákovou horou bude z návrhu ÚP Fryšava pod Žákovou horou pro opakované veřejné projednání vypuštěno celkově.



Obr. 31: Výřezy z výkresu Veřejně prospěšných staveb, opatření a asanační návrhu ÚP Fryšava pod Žákovou horou pro veřejné projednání

Poživatel se při vypořádání námítky ztotožnil i s rozsudkem Nejvyššího správního soudu (dále jen „NSS“), sp. zn. 2 Ao 3/2007-55, kdy „vždy jde o vyvážení zájmů vlastníků dotčených pozemků s

ohledem na veřejný zájem, kterým je v nejširším slova smyslu zájem na harmonickém využití území. Tato harmonie může mít nescíslně podob a ve své podstatě nebude volba konkrétní podoby využití určitého území výsledkem ničeho jiného než určité politické procedury v podobě schvalování územního plánu, v níž je vůle politické jednotky, která o něm rozhoduje, tedy ve své podstatě obce rozhodující svými orgány, omezena, a to nikoli nevýznamně, požadavkem nevybočení z určitých věcných (urbanistických, ekologických, ekonomických a dalších) mantinelů daných zákonnými pravidly územního plánování. Uvnitř těchto mantinelů však zůstává vcelku široký prostor pro autonomní rozhodování příslušné politické jednotky."

Požizovatel s určeným zastupitelem postupoval při hodnocení námítky (dílkách námitek č. 1 – 4) nanejvýš uvážlivě a plně s ohledem na proporcionální řešení celého ÚP Fryšava pod Žákovou horou. Proto doporučuje podané námítce vyhovět pouze v části.

• **NÁMITKA č. 18 – paní Mgr. Lucie Wessely a Ing. Michal Wessely (ze dne 13. 3. 2023, MUNMNM/7051/2023) zastoupeni na základě plných mocí JUDr. Zlatavou Codrovou Davidovou, ČAK č. 02221**

Dotčené území: pozemky parc. č. 78 (TTP), 430/22 (TTP), 430/44 (orná půda), 430/47 (orná půda), 430/51 (orná půda) a 430/63 (orná půda) v k.ú. Fryšava pod Žákovou horou v rozsahu zastavitelné plochy Z4.

Doslovné znění námítky a její odůvodnění:

1) Zařazení nové rozsáhlé zastavitelné plochy označené v návrhu územního plánu jako Z4/BV do územního plánu, v podobě a rozsahu, jak je navrhováno, je v rozporu s požadavky § 4 z.č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF. Navrhovatelé navrhují, aby byla plocha označená v rámci navrhovaného územního plánu označená jako Z4/BV zrušena a byl ponechán současný stav využití území, případně aby byla plocha Z4/BV omezena (zmenšena), kdy by byla ponechána plocha určena k zástavbě pouze podél komunikace na Medlov a zbytku plochy byl ponechán současný stav využití území.

Navrhovatelé namítají zejména naddimenzované plochy pro zástavbu – nárůst o 50 %, kumulaci velkého množství objektů na jedno místo – 21 nových RD, nedostatečné zohlednění kapacity stávající infrastruktury, dále viz odůvodnění.

2) Zařazení nové rozsáhlé zastavitelné plochy označené v návrhu územního plánu jako Z4/BV do územního plánu, v podobě a rozsahu, jak je navrhováno, je v rozporu s Hodnocením krajinného rázu CHKO Žďárské vrchy, kdy přijetím návrhu územního plánu dojde k narušení krajinného rázu oblasti, spočívající zejména v:

- umístění staveb na horizont;
- nevhodně umístěné budovy bez návaznosti na kontext;
- zastavování specifických průhledů ze zastavěného území a vyhlídek;
- budovy umístěné v pohledových osách vedoucích ke krajinařsky exponovaným prostorům volné krajiny a sídel;
- nevhodné zahuštění stávající urbanistické formace sídel;
- odvodňování krajiny;
- zastavění luk,

a to bez existence dostatečného veřejného zájmu který by, i vzhledem k existenci jiných možností, odůvodňoval takový zásah do území.

Dle názoru navrhovatelů se takové jednání v rozporu s § 12 z.č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, neboť návrhem území označeného Z4/BV návrh územního plánu snižuje estetickou a přírodní hodnotu. Navrhovatelé navrhují, aby byla plocha označená v rámci navrhovaného územního plánu označená jako Z4/BV zrušena a byl ponechán současný stav využití území, případně aby byla plocha Z4/BV omezena (zmenšena), kdy by byla ponechána plocha určena k zástavbě pouze podél komunikace na Medlov a zbytku plochy byl ponechán současný stav využití území, dále viz. odůvodnění.

3) Porušení povinnosti při zpracování záměru územního plánu - absence předložení KÚ oznámení o záměru zpracování koncepce - postup v rozporu se z.č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivu na životní prostředí (SEA). V rámci návrhu územního plánu nebylo provedeno ani hodnocení výskytu chráněných druhů rostlin a živočichů (dále viz. odůvodnění).

Odůvodnění námitek:

Ad. 1)

Při návrhu nových zastavitelných ploch je třeba dodržet zásady ochrany zemědělského půdního fondu a z nich plynoucí povinnosti při projektování územně plánovací dokumentace tj. § 4 a 5 z.č. 334/2012 Sb., o ochraně ZPF. Zdůvodnění nových zastavitelných ploch musí obsahovat údaje a argumenty, které by přesvědčivě zdůvodňovaly navržené řešení ve vztahu k ochraně ZPF a prokazovaly nezbytnost pro potřeby obce. Navyšování zastavitelných ploch bez prokázání jejich potřeby je v rozporu s § 4 a 5 z.č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF.

V návrhu územního plánu (dále jen NÚP) je jedinou zmínkou o důvodech proč by mělo dojít k tak masivní změně účelu užívání pozemku pouze uvedeno že (bod C.7.2.1. návrhu územního plánu) „dle sdělení obce je o novou výstavbu RD zájem a čeká se na nový územní plán“. Navrhovatelé však mají za to, že takové odůvodnění i vzhledem ke skutečnostem obsaženým v NÚP není relevantní. V rámci NÚP (bod. C.6.2.5.2) je navrhováno rozšířit plochy pro výstavbu na celkem 50 rodinných domů:

Plochy změn (cca 50 RD):

Typ	Číslo	US	ID	VÝMĚRA (ha)	Poznámka
BV	1	US5	Z	0,5190	cca 3 RD
BV	2	US4	Z	1,3632	cca 7 RD, respektovat vodovod
BV	3		Z	0,2303	cca 1 RD v OP hřbitova, zachovat pietu
BV	4	US1	Z	3,2031	cca 21 RD, v ÚS1 respektovat vln kabel, přeložit komunikační vedení, řešit cyklotrasu
BV	5		P	0,2411	cca 1 RD, respektovat vodovod
BV	6	US2	Z	1,7153	cca 8 RD, v ÚS2 řešit cyklotrasu
BV	7	US2	Z	1,0515	cca 7 RD, v ÚS2 řešit cyklotrasu
BV	45		Z	0,0396	cca 1 RD
BV	47		P	0,3069	cca 3 RD

Navrhovatelé k tomuto bodu uvádějí:

a) Vzhledem ke skutečnosti, že v obci je trvale obydlených 102 domů (dle NÚP) je takový navrhovaný nárůst nové výstavby o 50 % vzhledem k povaze obce v rámci CHKO Žďárské vrchy, a to i s přihlédnutím k budoucím letům a požadavkům na rozvoj bydlení naddimenzovaný, povede k negativním vlivům na kvalitu bydlení v obci, její ráz a okolní krajinu. Z demografických údajů (bod 7.2.1. NÚP) nijak nevyplývá, že by v průběhu posledních let docházelo k nárůstu počtu stálých obyvatel obce, a to i přesto, že zde kapacity obce jsou, neboť (jak NÚP sám připouští) množství nemovitostí je užíváno pro rekreační účely a nikoli ke stálému bydlení i když by k tomuto účely využívány být mohly – viz doporučení CHKO Žďárské vrchy. Rovněž plochy pro novou výstavbu v rámci obce byly a jsou k dispozici.

b) Plocha označená v NÚP jako Z4/BV má mít rozlohu 3,19 ha, kdy ostatní plochy navrhované pro výstavbu jsou mnohem menšího charakteru a jsou vhodněji začleněny do struktury obce. Plocha Z4/BV působí jako obdoba tzv. satelitu, kdy na dané ploše bude umožněna výstavba velkého množství objektů, a to 21 RD. Výstavba navíc bude provedena do jakési „druhé řady“ za stávající zástavbu, kdy takový způsob výstavby je již v mnohých obcích považován za nekoncepční. Je jisté oprávněné tvrzení, že rozvoj ploch pro bydlení je ve veřejném zájmu obce, nicméně je třeba také zohlednit způsob, jakým má být tento rozvoj proveden. Vzhledem k povaze stávající zástavby se jako vhodnější jeví spíše určení menších ploch v obci a jakési doplňování jednotlivých míst o novou zástavbu v rámci jednotek nových domů, tak jak je tomu například u ploch označených v NÚP jako Z1/BV, Z2/BV, nebo

Z3/BV. V souvislosti s výše uvedeným je vhodné zmínit také zásady územního rozvoje kraje Vysočina, kde v bodu 2.3.4. stanovují úkoly pro územní plánování. Dle bodu b) je pak mimo jiné třeba také „účinným způsobem regulovat rozvoj sídel na území CHKO Žďárské vrchy a zamezit rizikům nekoordinované výstavby z hlediska minimalizace vlivu na životní prostředí, krajinu, osídlení, a to i v rámci vymezené rozvojové oblasti.“ Dále dle bodu 114 bod a): „v chráněných krajinných oblastech Žďárské vrchy a Železné hory pro rozvoj sídel využít přednostně přestavbu nevyužívaných nebo nedostatečně využívaných ploch v zastavěném území sídel“.

c) Dle názoru navrhovatelů je rovněž v rámci NÚP nedostatečně zohledněna kapacita infrastruktury obce, především s ohledem na čištění odpadních vod, kdy v případě, že by došlo k tak rozsáhlé výstavbě dostane se kapacita ČOV (440 EO), na svou hranici. Dále není zohledněno a dostatečně popsáno navýšení počtu obyvatel vzhledem k budoucím změnám klimatu a s tím spojeným ubýváním možností zásobování pitnou vodou.

Navrhovatelé jsou si vědomi nutnosti v rámci územního plánu navrhnout nové plochy, které budou zajišťovat rozvoj nové výstavby nicméně mají za to, že do návrhu NÚP nejsou promítnuty výše uvedené skutečnosti, tedy zejména neexistence veřejného zájmu na tak rozsáhlou změnu užívání území vzhledem k aktuálním zájmům a budoucímu rozvoji obce, umožnění koncentrace takové zástavby – množství rodinných domů jednom místě, nebo nedostatečné vypořádání se s nároky na infrastrukturu.

Ad. 2)

a) V rámci Hodnocení krajinného rázu CHKO Žďárské vrchy z roku 2013 zpracovatele: STUDIO B&M – ochrana krajiny, projektování (dále jen „HKR“), je mimo jiné uvedeno že krajina CHKO Žďárské vrchy „vyniká několika odlišnými obcemi zejména Fryšavou, která je položena v údolí podél vodního toku Fryšávky a podél komunikace a udává i základní chápání rozměru celého prostoru, s mnoha průhledy do okolní krajiny“. Dále je uvedeno že Fryšava (stejně jako Sklené) se vyznačují četnými dochovanými objekty tradiční lidové architektury, které jsou mnohdy nešťastně přestavěny nebo kontrovány nevhodnými novostavbami. Četné novostavby (Sklené, Fryšava, Tři Studně), snižují estetický dojem. (s. 243 HKR). Dále jsou v rámci HKR uvedeny některé znaky přírodní, kulturní a historické charakteristiky krajinného rázu, s tím, že je hodnocen jejich význam, projev a cennost s. 244 a násl. HKR.), přičemž v tabulce č. 41 byly vyznačeny charakteristiky, které se nachází na dotčeném území, přičemž měly být a nebyly být při pořízení NÚP zohledněny:

Tabulka 41: Výčet znaků jednotlivých charakteristik krajinného rázu

Znaky přírodní charakteristiky	Význam	Projev	Cennost
Lesní porosty smrčín ohraničující enklávy minimální příměsí ostatních dřevin s členitými, ale pravidelně „ukrajovanými“ okraji	zásadní	+	běžný
Navazující odlesněná část reliéfu Centrálního hřbetu, který reprezentuje kulminační část Devítiskalské vrchoviny s vyklenutým povrchem a protáhlými úzkými hřbety	spoluurčující	+	běžný
Kulturní louky a pastviny	spoluurčující	+	běžný
Vzrostlá mimolesní zeleň ve volné krajině doprovázející fragmenty mezí, remízku a komunikace vytvářející stromořadí, solitery i místy shluky zapojených porostů s keři, místy typický jeřáb a bříza	spoluurčující	+	běžný
Vodní tok horní Fryšávky s doprovodnou vzrostlou zelení a loukami	spoluurčující	+	běžný
Fragmenty podmáčených luk a květnatých luk sušších stanovišť (chráněná území)	doplňující	+	význačný
Doprovodná zeleň (olšiny, jasany) s travními společenství v okrajích vodních nádrží s místy rákosinami	doplňující	+	běžný
Vzrostlá zeleň v sídlech s věkovitými stromy	doplňující	+	běžný
Travnaté pásy v krajině oddělující pole a komunikace	doplňující	+	běžný
Reliktní bory na hadcích	doplňující	+	význačný
Ruderální vegetace v místech lidské činnosti (zbor, skládka)	doplňující	-/+	běžný
Zeleň zahrad s ovocnými dřevinami	doplňující	+	běžný
Znaky kulturní a historické charakteristiky	Význam	Projev	Cennost
Intenzivně obdělávané zemědělské plochy o velkých výměrách s absencí vzrostlé zeleně bez travnatých pásů oddělujících jednotlivé kultury	zásadní	-	běžný
Hospodářský charakter lesních porostů umocněný pravidelnými okraji	spoluurčující	-	běžný
Komunikační síť vedená převážně v původní historické stopě	spoluurčující	+ / 0	běžný

Dochovaný historický způsob osídlení horských vsí vázaný na využití krajiny	spoluurčující	+	běžný
Neuspořádané rekreační areály s hotely, tábořišti, a chatkami, chatové kolonie (Tři Studně, Sykovec, Medlov) vymykající se tradiční architektuře s mnoha nešťastně architektonicky řešenými objekty	spoluurčující	-	běžný
Rybníky Sykovec, Medlov	spoluurčující	+	běžný
Četné přestavby tradičních objektů a nevhodně řešené novostavby s prvky a tvary bez pochopení kontextu v obcích i na jejich okrajích	spoluurčující	-	běžný
Dochované objekty tradiční lidové architektury s typickými zdobnými prvky jednotlivých období v obcích i rozptýlených zástavbách	doplňující	+	běžný
Patrné pozůstatky po těžbě hlíny a železné rudy	doplňující	+	běžný
Dochované objekty mlýnů a hamrů a vodní díla	doplňující	+	běžný
Objekty zemědělských areálů nadměrných měřítek	doplňující	-	běžný
Neusměrněné pronikání nové zástavby bez přizpůsobení k původní	doplňující	-	běžný
Nová výstavba kontrující s dochovanými enklávami původních tradičních objektů bez začlenění či podřízení se původnímu konceptu se zřetelem na historickou kontinuitu (řadovky, typizované katalogové rodinné domky, proporcčně i objemově nevhodné rodinné domy - vily)	doplňující	-	běžný
Drobné objekty sakrální architektury (kapličky, kostel ve Fryšavě, četná boží muka ve volné krajině i v obcích)	doplňující	+	běžný
Drobné komunikace tradičně zpevněné štětováním nebo udusáním s travnatými okraji nebo i s doprovodnou zelení, úvozy	doplňující	+	běžný
Fragmenty mezí s kamenicemi, kamenné snosy, remízky s doprovodnou zelení s náznaky původních plužin vytvářející doklad o struktuře původní krajiny	doplňující	+	běžný
Okraje sídel vytvářející náznaky původních humen s ovocnými dřevinami	doplňující	+	běžný
Nevhodné úpravy venkovských zahrad s implantací okrasných exotických dřevin, skalek připomínající městské zahrady	doplňující	-	běžný
Rekreační charakter některých objektů se snahou zvýraznění tvarosloví lidových staveb bez pochopení kontextu	doplňující	-	běžný
Neuspořádanost a nepořádek veřejných prostorů s mnohdy zbytečně velkými zpevněnými plochami zejména asfaltovým povrchem bez jakéhokoliv členění s absencí zeleně	doplňující	-	běžný
Oplocení pozemků a zahrad tradičními plaňkovými ploty s kamennými zídkami	doplňující	+	běžný
Znatelné projevy odvodňování krajiny drenáží a technicky upravenými vodními toky zatrubněním nebo narovnáním koryta se zpevňujícími prvky	doplňující	-	běžný

Tabulka 42: Výtět znaků estetické hodnoty krajinného rázu

Znaky estetické hodnoty	Význam	Projev	Cennost
Kontrast velkých intenzivně obdělávaných ploch s drobnými spoluurčujícími intimními prostory se vzrostlou zelení	spoluurčující	-/0	běžný
Přírodní charakter intimních prostorů a dochovaných fragmentů podmáčených luk	spoluurčující	+	běžný
Silné působení krajinné scenérie zalesněného Centrálního hřbetu a ostatních částí krajiny spolu s členitým reliéfem stírající do určité míry hospodářský výraz krajiny	spoluurčující	+	běžný/význ.
Četné novostavby kontrující s původním uspořádáním obce a původními soubory dochovaných tradičních objektů lidové architektury	spoluurčující	-	běžný
Silně se uplatňující rekreační charakter některých prostorů působící neuspořádaně a předimenzovaně v kontrastu s okolní krajinou	spoluurčující	-	běžný
Rybníky v lesním prostředí	spoluurčující	+	běžný
Zimní aspekt bílých plání se zasněženými zelenými lesy	spoluurčující	+	běžný
Jarní a podzimní neutěšený vzhled oranisek	spoluurčující	-	běžný

Vyhodnocení vlivu návrhu NÚP na výše uvedené znaky v návrhu zcela chybí a dle názoru navrhovatelů je tak především z toho důvodu, že je návrh řešení ve velké většině nereflektuje – zejména co se týče rozsáhlé oblasti označené v NÚP jako Z4/BV.

b) V rámci bodu 6.11.13 HKR je uvedena zásadní informace týkající se především oblasti vymezené v NÚP jako Z4/BV. Z pohledu zásahů do krajiny CHKO Žďárské vrchy je **dané území (tedy i oblast označená v NÚP jako Z4/BV) citlivé především na (mimo jiné):**

- **umístění staveb na horizont;**
- **nevhodně umístěné budovy bez návaznosti na kontext;**
- **zastavování specifických průhledů ze zastavěného území a vyhlídek;**
- **budovy umístěné v pohledových osách vedoucích ke krajinářsky exponovaným prostorům volné krajiny a sídel;**
- **nevhodné zahuštění stávající urbanistické formace sídel;**
- **odvodňování krajiny;**
- **zastavění luk.**

Veškeré výše uvedené negativní vlivy NÚP v dané oblasti označené jako Z4/BV ignoruje. Směrem **od hlavní silnice č. II./353 se krajina zvedá tvoří výrazný horizont ohraničující přirozený prostor obce. Z nemovitostí umístěných podél silnice a z průhledů mezi nimi je pak výhled právě na toto „návrší“. V současné době je využívána velká část tohoto prostoru jako luční porost. V okamžiku zastavění této oblasti, by pak došlo k zahuštění oblasti výstavbou, znehodnocení výhledu na návrší, omezení výhledu do volné krajiny z okolních vyvýšených míst obce. Viz. níže uvedená fotografie a printscreen.**

Dle názoru navrhovatele by v případě schválení územního plánu v navržené podobě došlo k zásadnímu znehodnocení krajinného rázu této oblasti.

Plocha označená NÚP jako Z4/BV:



Přibližné vyznačení rozlohy plochy v krajině s porovnáním se stávající zástavbou



Přibližné vyznačení rozlohy plochy v krajině s porovnáním se stávající zástavbou – pohled na návrší nad obcí



592 04 Fryšava pod Žákovou horou

HKR dále v bodu 6.11.14 popisuje návrhy ochrany krajinného rázu MKR Fryšava – Sklené, kdy stanovuje zásady ochrany pozitivních znaků a hodnot:

Tabulka 44: Opatření vedoucí k ochraně pozitivních znaků a hodnot krajinného rázu

ZÁSADY OCHRANY POZITIVNÍCH ZNAKŮ A HODNOT

- zachovat reliéf
- zachovat „přírodní“ charakter horizontů
- zachovat „přírodní“ charakter vodních toků a břehových porostů
- zachovat „přírodní“ charakter mokřadů, podmáčených a květnatých luk
- zachovat průhledy na výrazné scenérie
- zachovat a posilovat podíl vzrostlé zeleně v sídlech
- zachovat zbytky historického členění pozemků (úvozy, meze)
- obnovovat a posilovat na základě historických podkladů členění velkých ploch lučních monokultur a orné půdy
- zachovat zbytky kamenic
- zachovat drobné vodní plochy a posilovat jejich přírodní charakter
- zachovat působení, charakter esteticky cenných partií a prostorů
- rámcově zachovat poměr zastavěného a nezastavěného prostoru, zejména u sídel se zachovanou urbanistickou strukturou rozvolněné a skupinové zástavby
- zachovat členité okraje lesa
- zachovat popřípadě posilovat začlenění sídel do krajinného rámce
- zachovat dochovanou urbanistickou strukturu sídel, zejména u rozvolněných zastaveb a samot
- urbanistický rozvoj realizovat pouze v zastavěných území sídel nebo na jeho okrajích (týká se pouze kompaktních urbanistických formací)
- ve volné krajině neumisťovat stavby s výjimkou těch, které jsou v souladu s pravidly plánu péče o CHKO
- při výstavbě dodržovat obecné podmínky pro výstavbu CHKO Žďárské vrchy

- neumisťovat žádné stavby (zejména výškové a technického charakteru) na horizonty nebo tam, kde by výrazně ovlivňovaly krajinářsky cenné partie či širší území
- nevhodné objekty a stavby upravovat tak aby byly lépe začleněny do krajiny v souladu s obecnými podmínkami pro výstavbu, není-li to možné potlačit nevhodné působení výsadbou zeleně nebo vhodnějším architektonickým řešením
- zachovat odlišnost a samostatnost jednotlivých drobných prostorů v rámci celku
- zachovat dálkové výhledy a průhledy
- zachovat krajinářsky a esteticky cenné partie a prostory
- zachovat vnější charakter zemědělských uzavřených usedlostí a ostatních architektonicky cenných objektů lidové architektury
- v rámci sídel zachovat drobné, ale esteticky či historicky cenné partie s objekty lidové architektury, sakrálními drobnými stavbami apod.
- vhodnými úpravami (zeleň, architektonické prvky)
- potlačovat nevhodné estetické, objemové či hmotové řešení stávajících objektů
- posilovat podíl mimolesní zeleně ve volné krajině
- úpravy a přestavby chatových objektů povolovat pouze za předpokladu zlepšení jejich proporčního měřítka a zachování stávajících pozitivních hodnot krajinného rázu
-
- *Sykovec - Medlov*
- vhodnými úpravami odstranit či zmírnit nevhodné proporční a objemové měřítka rekreačních areálů a staveb
- úpravy, přestavby rekreačních chat v chatových lokalitách povolovat pouze za předpokladu, že se nezhorší jejich působení na krajinu (zachování výškové hladiny zástavby, zachování krycí zeleně, atd.)
- zachovat a posilovat přírodní charakter prostoru
-
- *Medlov*
- vhodnými úpravami odstranit či zmírnit nevhodné proporční a objemové měřítka rekreačních areálů a staveb
- úpravy, přestavby rekreačních chat v chatových lokalitách povolovat pouze za předpokladu, že se nezhorší jejich působení na krajinu (zachování výškové hladiny zástavby, zachování krycí zeleně, atd.)
- zachovat a posilovat přírodní charakter prostoru
-
- *Skleně*

Dle názoru navrhovatelů NÚP porušuje výše vyznačené zásady ochrany pozitivních znaků a hodnot. Ve svém výsledku je pak navrhovaný územní plán porušením § 12 z.č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, neboť návrhem území označeného Z4/BV NÚP snižuje estetickou a přírodní hodnotu. V případě, že by došlo k přijetí navrhované podoby NÚP a nastaly by tedy skutečnosti tímto územním plánem předpokládané – výstavba 21 rodinných domů, došlo by bezpochyby k narušení tohoto krajinného rázu. Navrhovatelé mají v této souvislosti za to, že pokud bude NÚP schválen, bude již pak velmi těžké namítat způsob jakým je výstavba prováděna.

c) S ohledem na opatření vedoucí k zádrži vody v krajině navrhovatelé uvádějí, že zastavením tak rozsáhlého území, byť i částečně, dojde k narušení přirozené retence vody v krajině. K tomuto navrhovatelé předkládají tabulku nastiňující pozitivní vliv zatravněných pozemků na zádrž vody v krajině (Katalog přírodě blízkých opatření pro zadržování vody v krajině – příloha.č.1, Výzkumný ústav vodohospodářský T.G.Masaryka, Praha, 2018):

Katalog přírodně blízkých opatření pro zadržení vody v krajině

ID opatření	ORG-TTP
Detailní typ	Trvalé zatravnění a zalesnění
Charakteristika	Trvalé zatravnění na mělkých půdách, pozemcích s vysokým sklonem a plochách podél vodotečí.
A) Vliv na kvantitu vody	Realizace TTP zpomalují povrchový odtok a snižují jeho objem, zvyšují vsak vody do půdy v místě realizace opatření. Opatření zachycuje transportované částice na svahu. TTP také omezují délky svahu a tím zkracují dráhy soustředěného odtoku (jsou-li aplikovány ve směru vrstevnic).
B) Vliv na hydromorfologii toku	Organizační opatření má mírně pozitivní vliv na hydromorfologii vodních toků: brání vnosu jemných půdních částic a anorganických sedimentů do vodních toků, čímž pozitivně ovlivňuje velikostní strukturu sedimentu a životní prostředí vodních živočichů (snižuje siltaci).
C) Vliv na kvalitu vody	Trvalé zatravnění obecně mohou přispět ke zlepšení jakosti povrchových vod v důsledku omezení vnosu jemných půdních částic erozí a omezení vnosu na ně vázaného fosforu a dalšího znečištění.
D) Vliv na vodní a vodu vázané ekosystémy	Opatření zlepšují vodní režim v půdě a mohou přispět ke snížení přísunu nadměrného množství splavenin do toků, což je pozitivní pro vodní organizmy.
E) Vliv opatření na krajinu a suchozemské ekosystémy	TTP má příznivý vliv na zadržení vody v krajině, dále zpomalení či úplné zastavení rozrušování a následné degradace půdy a odnosu půdy, také zvyšují a posilují biodiverzitu v krajině.
F) Socio-ekonomický dopad	Trvalé zatravnění zvyšuje estetickou hodnotu krajiny a činí ji atraktivnější pro turistiku. Zatravněné plochy mohou být využívány pro chov dobytka, popř. jako zdroj krmení - produkce přírodních hnojiv. Dalším pozitivním vlivem je vyrovnanější mikroklima.
N) Ekonomické náklady na realizaci a údržbu	Nevýhodou jsou omezení zemědělského využití, zvýšené náklady na osetí a nutnost sežínání trávy při následující údržbě. V rámci tohoto typu opatření dochází ke stálému navýšení ekonomických nákladů pro uživatele půdy.

V souvislosti s výše uvedeným, s ohledem na § 4 odst. 4 z.č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, musí být zohledněna a provedena vhodná opatření pro naplnění veřejného zájmu na zadržení vody v krajině.

Ad. 3)

Dle názoru navrhovatelů měla obec při zpracování NÚP postupovat v souladu se zákonem č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí (dále jen „ZPVŽP“), tedy měla „povinnost předložit oznámení záměru příslušnému úřadu“. Územní plán měl být předložen k vyhodnocení posouzení vlivu na životní prostředí a veřejné zdraví. V rámci posouzení se „posuzují se vlivy na obyvatelstvo a veřejné zdraví a vlivy na životní prostředí, zahrnující vlivy na živočichy a rostliny, ekosystémy, biologickou rozmanitost, půdu, vodu, ovzduší, klima a krajinu, přírodní zdroje, hmotný majetek a kulturní dědictví, vymezené zvláštními právními předpisy a na jejich vzájemné působení a souvislosti.“

Vzhledem ke skutečnosti že oblasti **ovlivněné NÚP spadají do zvláště chráněného území CHKO Žďárské vrchy, měla obec postupovat v souladu s § 4 písm. d) ZPVŽP (bod 108 – Záměr rozvoje sídel s rozlohou záměru od stanoveného limitu – Příloha č. 1 k ZPVŽP).**

Dle názoru navrhovatelů je postup obce, kdy v rámci tvorby územního plánu, který obsahuje záměry uvedené v ZPVŽP včetně jeho příloh, v rozporu se zákonem. Obec má postupovat dle ZPVŽP a oznámit záměr Krajskému úřadu Kraje Vysočina k posouzení, kdy z informací, které mají navrhovatelé k dispozici vyplývá, že tak doposud učiněno nebylo.

Vzhledem k této skutečnosti pak není možné, aby byl návrh územního plánu, dle názoru navrhovatelů vzhledem ke skutečnostem uvedeným v tomto návrhu, v této podobě, přijat.

Vzhledem k výše uvedenému navrhovatelé mají za to, že má být zahájen proces posouzení vlivu na životní prostředí dle z.č. 100/2002 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, neboť návrh územního plánu spadá do obligatorně posuzovaných záměrů uvedených v zákoně.

V rámci posouzení vlivu na životní prostředí by měly být posouzeny nejen okolnosti uvedené v odůvodnění předchozích námitek, ale také:

- vliv NÚP na obyvatelstvo a veřejné zdraví
- biologické hodnocení výskytu chráněných druhů
- vliv NÚP na hluk, prašnost, zhoršení oslunění, zhoršení podmínek bydlení, vliv na půdní a vodní režim apod.

V souvislosti s posouzením vlivu na životní prostředí navrhovatelé doplňují, že dle jejich informací byl na územích postižených NÚP zjištěn výskyt silně ohroženého druhu (dle vyhlášky 395/1992 Sb.), a to Mloka skvrnitého (obec. Salamandra salamandra), kdy mají za to, že tato skutečnost měla být zohledněna při zpracování NÚP z hlediska ochrany přírody.

Závěrem navrhovatelé uvádějí, že doufají, přičemž stejný názor mají i další obyvatelé obce, že výše uvedené skutečnosti a návrhy budou zohledněny v rámci územního plánu, neboť z obecného pohledu je umožnění výstavby v tak masivním měřítku na jednom místě, vzhledem k rozloze a počtu obyvatel obce nesmyslná. Navrhovatelé mají za to, že návrh územního plánu by měl být ve smyslu výše uvedeného revidován a zájem na zachování Fryšavy pod Žákovou horou, jako malebné obce s historickou zástavbou umístěnou v cenné krajině CHKO Žďárské vrchy bude, i přes očekávatelnou nutnost budoucího rozvoje, stát nad případnými zájmy jednotlivců.

Návrh rozhodnutí Zastupitelstva obce Fryšava pod Žákovou horou o námítce:

Zastupitelstvo obce Fryšava pod Žákovou horou námítce ČÁSTEČNĚ VYHOVUJE.

Odůvodnění:

Poživatel ověřil, zda podání splňuje obsahové náležitosti dle § 22 odst. 3 stavebního zákona a dle § 52 odst. 2 a 3 stavebního zákona, a konstatuje, že podání bylo uplatněno písemně a je opatřeno identifikačními údaji a podpisem osoby, která podání uplatňuje (včetně zplnomocnění této osoby majiteli pozemků). V podání je vymezeno území dotčené námítkou, je obsažen vlastní obsah námítky a odůvodnění námítky. Z podání je patrné, že je navrhovatel dotčen návrhem řešení ÚP Fryšava pod Žákovou horou, proto toto podání posuzuje jako námítku.

Navrhovatel svou námítku rozdělil do 3 dílčích námitek.

V námítce č. 1 navrhovatel namítá, že zařazení nové zastavitelné plochy Z4 s rozdílným způsobem využití Plochy bydlení venkovské (BV) je v navržené podobě a rozsahu v rozporu s požadavky § 4 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu v platném znění. Navrhovatelé navrhuji vypuštění této zastavitelné plochy Z4 z návrhu ÚP Fryšava pod Žákovou horou a ponechání současného stavu využívání. Plocha je naddimenzovaná s návrhem 21 nových rodinných domů bez zohlednění kapacity stávající infrastruktury. Na závěr své námítky č. 1 připouští i ponechání plochy, ale pouze pokud bude zmenšena podél komunikace k Medlovu.

Ad 1)

Dle návrhu ÚP Fryšava pod Žákovou horou pro veřejné projednání jsou pozemky parc. č. st. 84, parc. č. 87, 88/2, 88/3 a 759/4 v k.ú. Fryšava pod Žákovou horou zařazeny do zastavěného území, stabilizované plochy s rozdílným způsobem využití Plochy bydlení venkovské (BV). Hlavním využitím je bydlení venkovského charakteru s nižší hustotou soustředění obyvatel (v rodinných domech a venkovských usedlostech). Přípustné je nekomerční chovatelské a pěstitelské zázemí pro samozásobitelství, stavby a zařízení související s bydlením v rodinných domech či bydlení podmiňující, atd. Pozemek parc. č. 430/63 v k.ú. Fryšava pod Žákovou horou je součástí zastavitelné plochy Z4 s navrženým využitím Plochy bydlení venkovské (BV). Tento pozemek je současně zařazen do plochy, pro kterou je stanovena podmínka prověření územní studií „US 1 – Za kostelem“. Dle platného Územního plánu obce Fryšava pod Žákovou horou – Hlavního výkresu s komplexním řešením celého území obce v měřítku 1:5 000, který byl schválen zastupitelstvem obce 16. 6. 2006 a obecně závazná vyhláška nabyla účinnosti dne 3. 7. 2006, jsou pozemky parc. č. st. 84, parc. č. 87, 88/2, 88/3 a 759/4 v k.ú. Fryšava pod Žákovou horou součástí zastavěného území, stabilizované plochy s funkčním využitím Bydlení (B). Pozemek parc. č. 430/63 v k.ú. Fryšava pod Žákovou horou je součástí zastavitelné plochy č. 13 s funkčním využitím Bydlení (B), zařazené v 3. etapě výstavby. Části sousedních pozemků

parc. č. 78 (ve vlastnictví Obce Fryšava pod Žákovou horou), 430/22, 430/51, 430/44 a 430/47 (všechny v soukromém vlastnictví) jsou dle návrhu ÚP Fryšava pod Žákovou horou součástí zastavitelné plochy, označené Z4, určené pro bydlení venkovské v rodinných domech (BV). Taktéž v platném Územním plánu obce Fryšava pod Žákovou horou jsou části těchto pozemků téměř totožně zařazeny do zastavitelné plochy pro bydlení.

Požizovatel prověřil uvedený požadavek a navrhuje upravit dokumentaci návrhu ÚP Fryšava pod Žákovou horou pro opakované veřejné jednání tak, že pozemek parc. č. 430/63 (orná půda) v k.ú. Fryšava pod Žákovou horou bude přiřazen do zastavěného území, stabilizované plochy bydlení venkovské (BV). Pozemek je užíván jako zahrada, společně s pozemky parc. č. st. 84, parc. č. 87, 88/2, 88/3 a 759/4 v k.ú. Fryšava pod Žákovou horou tvoří souvislý oplocený celek zahrady k rodinnému domu č.p. 75. Zároveň pro tento pozemek bude vypuštěna podmínka vyhotovení územní studie US 1 – Za kostelem. Zastavitelná plocha Z4 s navrženým způsobem využití Plochy bydlení venkovské (BV) bude v návrhu dokumentace pro opakované veřejné projednání ponechána. Toto řešení je považováno za vhodné urbanistické řešení pro danou lokalitu. Tímto řešením dojde k budoucímu umístění cca 12-14 rodinných domů. Koncept řešení této celé plochy prověří podrobně požadovaná územní studie US 1 – Za kostelem. Ve studii bude navržena urbanistická koncepce lokality s důrazem na podmínky výstavby v CHKO Žďárské vrchy a exponované poloze daného místa, dopravní a technická koncepce (včetně případného navržení posílení zásobování technickou infrastrukturou) a koncepce veřejného prostranství. Podmínkou parcelace pozemků na území CHKO Žďárské vrchy je velikost stavebního pozemku min. 1000 m², při přechodu do volné krajiny jsou stavební pozemky obvykle vymezovány ve větších rozměrech, cca 1300-1500 m², záleží vždy na daném místě a morfologii terénu. Tvrzení navrhovatele, že nová zástavba v tzv. „druhé řadě“ za stávající zástavbou je nekonceptní, je pořizovatelem územního plánu považováno za nesprávné. V obci samotné je zástavba rodinných domů takto řešena, a i v okolních obcích se běžně vyskytují lokality s tímto řešením zástavby – např. obce Vlachovice, Rokytno, Jiřikovice, Pohledec. Nespornou výhodou této lokality je také její vymezení na půdách 4. třídy ochrany ZPF, tedy na nejméně cenných půdách. Vymezení zastavitelné plochy pouze podél komunikace směrem Medlov by bylo neekonomické a neefektivní.

Pořízení územního plánu je složitý proces, jehož postup je jasně stanoven stavebním zákonem. Navržené řešení musí být odsouhlaseno mj. s příslušnými dotčenými orgány. Jedním z dotčených orgánů, hájící ochranu zemědělského půdního fondu, je Krajský úřad Kraje Vysočina, odbor životního prostředí a zemědělství, příslušný správní orgán ochrany zemědělského půdního fondu. Tento dotčený orgán uplatňuje stanovisko k územně plánovacím dokumentacím podle § 5 odst. 2 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu v platném znění. Dle stavebního zákona uplatňuje stanovisko k návrhu územně plánovací dokumentaci v rámci procesu společného jednání a to dle § 50 odst. 2 stavebního zákona, cit.: „*Požizovatel oznámí místo a dobu konání společného jednání o návrhu územního plánu a vyhodnocení jeho vlivů na udržitelný rozvoj území, pokud se zpracovává, nejméně 15 dnů předem jednotlivě dotčeným orgánům, krajskému úřadu, obci, pro kterou je územní plán pořizován, újezdnímu úřadu sousedícího vojenského újezdu a sousedním obcím; krajskému úřadu zároveň předá návrh územního plánu pro posouzení podle odstavců 5 až 7 spolu s vyhodnocením jeho vlivů na udržitelný rozvoj území, pokud se zpracovává. Dotčené orgány vyzve k uplatnění stanovisek ve lhůtě 30 dnů ode dne jednání. Ve stejné lhůtě mohou sousední obce uplatnit připomínky.*“ Tento dotčený orgán udělil kladné stanovisko k návrhu ÚP Fryšava pod Žákovou horou, označené pod č.j.: KUJI 1817/2023 a evidované pod č.j.: MUNMNM/666/2023. Následně se dotčené orgány vyjadřují k upraveným částem územně plánovací dokumentace v rámci tzv. veřejného projednání (řízení o územním plánu) a to dle § 52 odst. 3 stavebního zákona, cit.: „*Nejpozději do 7 dnů ode dne veřejného projednání může každý uplatnit své připomínky a dotčené osoby podle odstavce 2 námitky, ve kterých musí uvést odůvodnění, údaje podle katastru nemovitostí dokladující dotčená práva a vymezit území dotčené námitkou. Dotčené orgány a krajský úřad jako nadřízený orgán uplatní ve stejné lhůtě stanoviska k částem řešení, které byly od společného jednání (§ 50 stavebního zákona) změněny.*“ Kladné stanovisko bylo dotčeným orgánem ochrany zemědělského půdního fondu uděleno i k upravenému návrhu dokumentace ÚP pro veřejné projednání. Stanovisko je evidované pod č.j.: MUNMNM/7021/2023 ze dne 13. 3. 2023.

V § 4 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu v platném znění jsou uvedeny zásady plošné ochrany zemědělského půdního fondu. Tyto zásady jsou následující:

(1) Pro nezemědělské účely je nutno použít především nezemědělskou půdu, nezastavěné a nedostatečně využitě pozemky v zastavěném území nebo v zastavitelných plochách, stavební proluky

a plochy získané odstraněním na nich umístěných staveb a zařízení. Určit zemědělskou půdu k jinému než zemědělskému účelu v územně plánovací dokumentaci nebo ji odejmout ze zemědělského půdního fondu je možné pouze v nezbytném odůvodněném případě, přičemž je nutno především

a) upřednostňovat zemědělskou půdu v plochách a koridorech vymezených pro nezemědělské využití v územně plánovací dokumentaci,

b) upřednostňovat zemědělskou půdu v plochách a koridorech navazujících na zastavěné území,

c) upřednostňovat zemědělskou půdu méně kvalitní; kritériem kvality půdy jsou třídy ochrany,

d) co nejméně narušovat organizaci zemědělského půdního fondu a sítě zemědělských účelových komunikací a ztěžovat obhospodařování zemědělského půdního fondu,

e) určovat zemědělskou půdu k jinému než zemědělskému účelu v územně plánovací dokumentaci a odnímat jen nejnutnější plochu zemědělského půdního fondu a po ukončení nezemědělské činnosti upřednostňovat zemědělské využití pozemků,

f) upřednostňovat realizaci kapacit podlažní plochy budov ve více podlažích,

g) po ukončení povolení nezemědělské činnosti neprodleně provést takovou terénní úpravu, aby dotčená půda mohla být rekultivována a byla způsobilá k plnění dalších funkcí v krajině podle plánu rekultivace, a

h) co nejméně narušovat mimoprodukční funkce půdy v území; mimoprodukční funkce zemědělské půdy jsou zejména funkce filtrační, akumulační a retenční, pufrální, transformační a asanační, funkce transportní, funkce půdy jako biotopu pro rostliny a živočichy, funkce půdy jako prostředí umožňujícího vznik příslušných biocenóz a dále funkce půdy jakožto stabilizační složky mikroklimatu a environmentální stability krajiny.

(2) Nezbytnost určení zemědělské půdy k jinému než zemědělskému účelu je posuzována s ohledem na charakter, přínosy, veřejnou prospěšnost, rozsah, umístění a případnou nepřemístitelnost záměru, který se dotýká zemědělského půdního fondu (dále jen "záměr"). Nezbytnost určení je dána zejména v případě neexistence, nevhodnosti nebo nemožnosti využití ploch uvedených v odstavci 1 na území, které záměr svým významem, charakterem a dopadem ovlivňuje.

(3) Zemědělskou půdu I. a II. třídy ochrany lze v územně plánovací dokumentaci určit k jinému než zemědělskému účelu nebo odejmout pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu. To neplatí, pokud se při změně územně plánovací dokumentace nemění způsob využití plochy v územně plánovací dokumentaci již vymezené.

(4) Zemědělskou půdu I. a II. třídy ochrany nelze odejmout ze zemědělského půdního fondu pro záměry pro obchod nebo skladování o rozsahu větším než 1 ha nebo pro záměry energetického zařízení pro přeměnu energie slunečního záření na elektřinu s výjimkou záměrů podle § 8a.

(5) Ustanovení odstavce 3 se neuplatní v případě transformačních a zastavitelných ploch vymezených v územně plánovací dokumentaci určených pro umístění strategické investiční stavby 48). Ustanovení odstavce 4 se neuplatní v případě záměru podle zákona o urychlení výstavby strategicky významné infrastruktury 48) a záměru, který slouží převážně uživatelům veřejné dopravní infrastruktury a navazuje na ni.

(6) Při odejmutí zemědělské půdy musí být zohledněna a provedena vhodná opatření pro naplnění veřejného zájmu na zadržení vody v krajině.

Dle uvedených zásad je zastavitelná plocha Z4 navržena v návaznosti na zastavěné území obce Fryšava pod Žákovou horou, nachází se na nejméně cenných půdách, a to na půdách 4. třídy ochrany ZPF, nedochází k narušení organizace ZPF a sítě zemědělských komunikací. Současně jde o veřejný zájem obce. Podle výše uvedeného zdůvodnění není pravdivé tvrzení navrhovatele, že zastavitelná plocha Z4, určená pro bydlení venkovské (BV) je v rozporu s požadavky § 4 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu v platném znění.

Všechny územní plány včetně jejich změn, které jsou vydávány na území Kraje Vysočina, musí být mj. v souladu s nadřazenými dokumentacemi. V případě pořizování návrhu ÚP Fryšava pod Žákovou horou

musí být územní plán proveden v souladu se Zásadami územního rozvoje Kraje Vysočina, ve znění Aktualizace č. 1 (nabytí účinnosti dne 23. 10. 2012), Aktualizace č. 2 (nabytí účinnosti dne 7. 10. 2016), Aktualizace č. 3 (nabytí účinnosti dne 7. 10. 2016), Aktualizace č. 4 (nabytí účinnosti dne 7. 11. 2020), Aktualizace č. 5 (nabytí účinnosti dne 30. 12. 2017), Aktualizace č. 6 (nabytí účinnosti dne 14. 6. 2019), Aktualizace č. 7 (nabytí účinnosti dne 20. 10. 2021), Aktualizace č. 8 (nabytí účinnosti dne 13. 4. 2021) a rozsudku Krajského soudu v Brně č. j.: 64 A 1/2017 – 118 z 13. 4. 2017 (dále jen „ZÚR KrV“). Na soulad projednávané dokumentace s výše uvedenou nadřazenou dokumentací dohlíží příslušné krajské úřady. Tato povinnost je zakotvena v § 50 odst. 7 až 8 stavebního zákona, a to ve fázi společného jednání návrhu územně plánovací dokumentace, cit: *„(7) Krajský úřad zašle pořizovateli stanovisko k návrhu územního plánu z hledisek zajištění koordinace využívání území s ohledem na širší územní vztahy, souladu s politikou územního rozvoje, územním rozvojovým plánem a s výjimkou územního plánu pro území hlavního města Prahy souladu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem. Pokud nezašle stanovisko do 30 dnů od obdržení stanovisek, připomínek a výsledků konzultací, je možné územní plán vydat i bez jeho stanoviska. (8) V případě, že krajský úřad upozorní ve stanovisku pořizovatele na nedostatky z hledisek uvedených v odstavci 7, lze zahájit řízení o územním plánu až na základě potvrzení krajského úřadu o odstranění nedostatků.“* Dále v § 52 odst. 3 stavebního zákona, ve fázi veřejného projednání, krajský úřad vydává své stanovisko k částem řešení, které byly od společného jednání (§ 50) změněny, cit: *„Dotčené orgány a krajský úřad jako nadřízený orgán uplatní ve stejné lhůtě stanoviska k částem řešení, které byly od společného jednání (§ 50) změněny.“* Obdobně má nadřízený orgán povinnost vydat dle § 53 odst. 1 stavebního zákona stanovisko k návrhu rozhodnutí o námitkách a návrhu vyhodnocení připomínek uplatněných k návrhu územního plánu, cit.: *„(1) Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem vyhodnotí výsledky projednání, zpracuje s ohledem na veřejné zájmy návrh rozhodnutí o námitkách a návrh vyhodnocení připomínek uplatněných k návrhu územního plánu. Návrhy doručí dotčeným orgánům a krajskému úřadu jako nadřízenému orgánu a vyzve je, aby k nim ve lhůtě 30 dnů od obdržení uplatnily stanoviska. Pokud dotčený orgán nebo krajský úřad jako nadřízený orgán neuplatní stanovisko v uvedené lhůtě, má se za to, že s návrhy pořizovatele souhlasí. Pokud je to nezbytné, pořizovatel zajistí pro obec úpravu návrhu územního plánu v souladu s výsledky projednání.“* K návrhu ÚP Fryšava pod Žákovou horou pro společné jednání bylo věcně a místně příslušným Krajským úřadem Kraje Vysočina, odborem územního plánování a stavebního řádu jako nadřízeným správním orgánem na úseku územního plánování (dále jen „nadřízený orgán“), vydáno souhlasné stanovisko z hlediska zajištění koordinace využívání území s ohledem na širší územní vztahy, souladu se ZÚR KrV, evidované pod č.j.: MUNMNM/4646/2022 ze dne 18. 2. 2022. V odůvodnění tohoto souhlasného stanoviska je popsán soulad se ZÚR KrV (je zajištěn soulad se stanovenými prioritami územního plánování Kraje Vysočina pro zajištění udržitelného rozvoje území včetně zohlednění priorit stanovených v PÚR ČR; v návrhu ÚP Fryšava pod Žákovou je zajištěn soulad s hlavním cílovým využitím krajiny, se zásadami pro činnost v území a se zásadami pro rozhodování o změnách v území, stanovených pro krajinu lesní a krajinu lesozemědělskou harmonickou; návrh je v souladu s obecnými zásadami pro činnost v území a rozhodování o změnách v území stanovenými pro oblast krajinného rázu Žďárské vrchy). K návrhu ÚP Fryšava pod Žákovou horou pro veřejné projednání bylo nadřízeným orgánem vydáno souhlasné stanovisko z hlediska zajištění koordinace využívání území s ohledem na širší územní vztahy, souladu PÚR ČR a ZÚR KrV k částem řešení návrhu ÚP Fryšava pod Žákovou horou, které byly od společného jednání změněny. Toto souhlasné stanovisko je evidované pod č.j.: MUNMNM/7336/2023 ze dne 16. 3. 2023. Rovněž i v tomto stanovisku je konstatován soulad měněných částí návrhu ÚP Fryšava pod Žákovou horou se ZÚR KrV.

Na podkladě vydaných souhlasných stanovisek nadřízeného orgánu musí pořizovatel konstatovat, že projednávaný návrh ÚP Fryšava pod Žákovou horou je v souladu se ZÚR KrV.



Obr. 32: Výřezy z Hlavního výkresu návrhu ÚP Fryšava pod Žákovou horou pro veřejné projednání a ortofotomapy s vyznačením dotčených pozemků



Obr. 33: Vyznačení dotčených pozemků v ortofotomapě

V námitce č. 2 navrhovatel namítá, že zařazení nové zastavitelné plochy Z4 s rozdílným způsobem využití Plochy bydlení venkovské (BV) je v navržené podobě a rozsahu v rozporu s Hodnocením krajinného rázu CHKO Žďárské vrchy. V navržené podobě dojde k narušení krajinného rázu oblasti, a to hlavně umístěním staveb na horizont, nevhodným umístěním budov bez návaznosti na kontext, zastavěním specifických průhledů ze zastavěného území a vyhlídek, umístění budov v pohledových osách, nevhodné zahuštění stávající urbanistické formace sídel, odvodnění krajiny, zastavění luk bez existence dostatečného veřejného zájmu. Jedná se o rozpor s § 12 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny v platném znění, neboť dochází ke snížení estetické a přírodní hodnoty krajiny. Navrhovatelé navrhuji vypuštění této zastavitelné plochy Z4 z návrhu ÚP Fryšava pod Žákovou horou a ponechání současného stavu využívání. Na závěr své námítky č. 2 připouští i ponechání plochy, ale pouze pokud bude zmenšena podél komunikace k Medlovu.

Ad 2)

Zastavitelná plocha Z4, určená pro bydlení v rodinných domech venkovského charakteru, byla ve svém rozsahu v rámci návrhu ÚP Fryšava pod Žákovou horou pro společné jednání odsouhlasena příslušným dotčeným orgánem ochrany přírody a krajiny. V případě obce Fryšava pod Žákovou horou je místně a věcně příslušným dotčeným orgánem Agentura ochrany přírody a krajina České republiky, Regionálního pracoviště Vysočina, Správy CHKO Žďárské vrchy. K zastavitelné ploše Z4 s navrženým způsobem využití Plochy bydlení venkovské (BV) v návrhu ÚP Fryšava pod Žákovou horou pro společné jednání byl udělen souhlas výše uvedeným dotčeným orgánem. Souhlasné závazné stanovisko je evidováno pod č.j.: MUNNM/37302/2021. Ve stanovisku je uvedeno, že správní orgán ochrany přírody a krajiny vycházel při posuzování návrhu ÚP Fryšava pod Žákovou horou mj. z **Hodnocení ochrany krajinného rázu CHKO Žďárské vrchy** a také z vlastního hodnocení. Zároveň je pro zastavitelnou plochu Z4 stanovena podmínka vyhotovení územní studie-označena US1 – Za kostelem, která má prověřit zastavitelnou plochu Z4 pro bydlení venkovské (BV), zastavitelné plochy Z23, Z24 pro veřejná prostranství s převahou zpevněných ploch (PP), zastavitelné plochy Z34,

Z36, Z37 pro veřejná prostranství s převahou veřejné zeleně (PZ). Zároveň jsou stanoveny podmínky a lhůta pro pořízení této studie. Podmínky pro pořízení této studie jsou stanoveny pro upřesnění koncepce budoucího využití ploch, zejména s ohledem na řešení ploch pro bydlení – situování výstavby, parcelaci a upřesnění prostorového uspořádání v pohledově exponované poloze v centrální části CHKO Žďárské vrchy, dopravního a technického řešení plochy včetně veřejné zeleně. Lhůta pro vyhotovení územní studie je stanovena na 4 roky od nabytí účinnosti ÚP Fryšava pod Žákovou horou.

Pořizovatel upozorňuje navrhovatele na to, že v platném územním plánu obce Fryšava pod Žákovou horou je téměř ve shodném rozsahu již navržena a vymezena zastavitelná plocha pro bydlení v rodinných domech č. 13, navržena ve 3. etapě výstavby. Nově pořizovaný územní plán obce Fryšava pod Žákovou horou tuto plochu přebírá a z důvodu vymezení na nejméně cenných půdách (4. třída ochrany ZPF) je tato plocha zařazena do 1. etapy výstavby. Akceptování všech požadavků a podmínek na výstavbu v rámci CHKO Žďárské vrchy bude zajištěno ve výše uvedené územní studii. Tato studie především stanoví parcelaci budoucích stavebních pozemků, kdy CHKO Žďárské vrchy požaduje minimální velikost stavebního pozemku 1000 m², při přechodu do volné krajiny jsou z úřední činnosti pořizovatele známy navrhované stavební pozemky větších rozměrů, cca 1300-1500 m², záleží na konkrétní lokalitě. Současně jsou vždy pro tyto stavební pozemky stanoveny tzv. nezastavitelné pásy o šířce cca 10-15 m, a to pro zajištění plynulého přechodu pozemku směrem do volné krajiny. To znamená, že v této části stavebního pozemku nesmí být umístovány žádné nadzemní stavby mimo oplocení. Dále jsou územní studii navrženy v rámci urbanistické koncepce regulační prvky jako například uliční čára, stavební čára, odstupy rodinných domů, odstupy doplňkových staveb, výška zástavby, sklon a tvar střech, orientace, hřebene, vstupy do objektů, aj. To vše v souladu s obecnými podmínkami výstavby v CHKO Žďárské vrchy. Díky navržené koncepci nedojde k zahuštění oblasti výstavbou. Zahuštění výstavbou je případ, kdy jsou v rámci zastavěného území umístovány další stavby a díky nim dochází k navýšení indexu zastavění stavebních pozemků. Výrok navrhovatele o zásadním znehodnocení krajinného rázu této oblasti díky navržené zastavitelné ploše Z4 pro bydlení v rodinných domech, jakožto porušení § 12 ze zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny v platném znění, je v rozporu s vydaným stanoviskem Správy CHKO Žďárské vrchy. Současně pořizovatel upozorňuje, že přibližné vyznačení rozlohy zastavitelné plochy Z4 v krajině s porovnáním se stávající zástavbou je na snímku zavádějící a ve skutečnosti je menšího rozsahu.

Požadované naplnění § 4 odst. 6 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu v platném znění, cit.: „Při odejmutí zemědělské půdy musí být zohledněna a provedena vhodná opatření pro naplnění veřejného zájmu na zadržení vody v krajině.“ je v návrhu územně plánovací dokumentace splněno. V podmínkách pro využití ploch s rozdílným způsobem využití území je předepsáno v co největší míře zajistit vsakovaná dešťových vod na vlastním pozemku stavby, čímž se vytváří podmínky pro zvýšení přirozené retence srážkových vod v území a využívání přírodě blízkých opatření pro zadržování a akumulaci povrchových vod.

V námitce č. 3 navrhovatel upozorňuje na porušení povinnosti při zpracování územního plánu obce Fryšava pod Žákovou horou – nepředložení Krajskému úřadu oznámení o záměru zpracování koncepce (SEA). Taktéž nebylo provedeno ani hodnocení výskytu chráněných druhů rostlin a živočichů. Dle tvrzení navrhovatele se na území vyskytl silně ohrožený druh – mlok skvrnitý.

Ad3)

Vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území je jedním z úkolů územního plánování. Vyhodnocení se zpracovává postupem podle stavebního zákona. Toto vyhodnocení zároveň naplňuje požadavky evropského i českého práva na posuzování vlivů na životní prostředí a na posouzení vlivu na území NATURA 2000. Vyhodnocením vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území se rozumí vyhodnocení vlivů koncepce rozvoje území obce navržené územním plánem na vyváženost vztahu územních podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území. Hlavním účelem vyhodnocení je zjištění, předpokládaného vlivu uplatňování územního plánu na vyvážený vztah územních podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území. Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, pokud se při pořízení územního plánu zpracovává, představuje objektivní odborný podklad, z něhož se při pořízení koncepce vychází.

Vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území se zpracovává jen v těch případech, kdy dotčený orgán uplatní ve svém stanovisku k návrhu zadání územního plánu požadavek na posouzení vlivů územního plánu na životní prostředí (dle zákona o posuzování vlivů na životní prostředí) nebo

pokud dotčený orgán nevyloučí významný vliv na evropsky významnou lokalitu či ptačí oblast (dle zákona o ochraně přírody a krajiny). V takovém případě doplní pořizovatel do návrhu zadání územního plánu požadavky na vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území (§ 47 odst. 2 a 3 stavebního zákona). **V ostatních případech se nezpracovává.** Vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území je součástí odůvodnění územního plánu (§ 53 odst. 5 stavebního zákona). Součástí textové části odůvodnění je i stanovisko krajského úřadu k vyhodnocení vlivů na životní prostředí a sdělení pořizovatele, jak bylo toto stanovisko zohledněno, popřípadě zdůvodnění, proč toto stanovisko nebo jeho část nebyly respektovány (§ 53 odst. 5 písm. b) a c) stavebního zákona).

V případě pořizování ÚP Fryšava pod Žákovou horou, a to konkrétně ve fázi projednání návrhu zadání ÚP Fryšava pod Žákovou horou, nebylo požadováno krajským úřadem jako příslušným úřadem dle § 47 odst. 3 stavebního zákona zpracování vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území. Krajský úřad Kraje Vysočina, odbor životního prostředí a zemědělství, jako příslušný orgán dle § 22 písm. b) zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů v platném znění (dále jen „zákon EIA“) ve svém stanovisku č.j.: KUJI 50002/2019 ze dne 4. 7. 2019 uvedl k předloženému návrhu Zadání ÚP Fryšava pod Žákovou horou, že cit., „nepožaduje vyhodnocení vlivů návrhu ÚP Fryšava pod Žákovou horou na životní prostředí.“ Současně také příslušný dotčený orgán upozornil na § 4 odst. 4 stavebního zákona, kdy mohou dotčené orgány v téže věci uplatňovat navazující stanoviska na základě nově zjištěných a doložených skutečností nebo skutečností vyplývajících z větší podrobnosti pořízené územně plánovací dokumentace. Tedy v případě, že dojde v návrhu územního plánu k neúměrnému nárůstu návrhových ploch, umístění ploch s různým funkčním využitím v těsné návaznosti tak, že by mohlo dojít k ovlivnění veřejného zdraví ploch umístěných do volné krajiny či vymezení ploch pro umístění záměru dle přílohy č. 1 zákona EIA, může krajský úřad v průběhu projednání návrhu územního plánu uplatnit požadavek na zpracování vyhodnocení vlivu územního plánu na životní prostředí i v následujících fázích projednávání. Podkladem pro vydání tohoto stanoviska bylo dle § 47 odst. 2 stavebního zákona stanovisko příslušného orgánu ochrany přírody podle § 45i zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny v platném znění. Pro správní území obce Fryšava pod Žákovou horou vydává toto stanovisko Správa CHKO Žďárské vrchy. I v tomto stanovisku, evidovaném pod č.j.: MUNMNM/22340/2019 ze dne 28. 6. 2019 je konstatováno, že uvedený návrh zadání ÚP Fryšava pod Žákovou horou nemůže mít významný vliv na příznivý stav předmětu ochrany ani celistvost evropsky významných lokalit (NATURA 2000) na území CHKO Žďárské vrchy. V následujících fázích projednání návrhu ÚP Fryšava pod Žákovou horou, při společném jednání ani veřejném projednání, nebylo požadováno krajským úřadem jako příslušným úřadem doplnění vyhodnocení vlivů návrhu ÚP Fryšava pod Žákovou horou na udržitelný rozvoj území. Současně je v Odůvodnění návrhu ÚP Fryšava pod Žákovou horou, v kapitole „C.3 Zpráva o vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území, obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí“ uvedeno, že:

„Dle schváleného zadání se nepředpokládá nutnost zpracovat „Vyhodnocení vlivu územního plánu na udržitelný rozvoj území“, protože:

- *území obce není a nebude zatěžováno lidskou činností nad míru únosného zatížení, ať již jednotlivě nebo kumulativně,*
- *na území obce není uvažováno umístění staveb a zařízení, které podléhají posouzení dle přílohy č.1 zákona č. 100/2001 Sb. v platném znění,*
- *na území obce se nenachází evropsky významná lokalita soustavy Natura 2000 ani ptačí oblast,*
- *řešení územního plánu bude vycházet ze zásady ochrany krajinného rázu a z ochranných podmínek, vztažených k jednotlivým pozitivním znakům krajinného rázu.*

Jak ochranu životního prostředí, tak ochranu veřejného zdraví lze zajistit standardními postupy dle zvláštních právních předpisů. Požadavky na územní rozvoj obce a urbanistickou koncepci dle zadání jsou navrženy v takovém rozsahu, že nevyvolají rozsáhlé změny v území, které by bylo nutno posuzovat z hlediska vlivu na udržitelný rozvoj.“

V navazující kapitole „C.4 Stanovisko Krajského úřadu podle § 50 odst. 5 stavebního zákona (stanovisko SEA)“ je uvedeno, že vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území nebylo příslušným dotčeným orgánem požadováno. Taktéž v kapitole „C.5 Sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst. 5 stavebního zákona zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly“ je opět uvedeno, že „vyhodnocení nebylo požadováno.“

Na základě výše uvedeného odůvodnění námítky č. 3 musí pořizovatel konstatovat, že v rámci dosavadního pořizování návrhu ÚP Fryšava pod Žákovou horou bylo postupováno v souladu se stavebním zákonem a že krajskému úřadu jako příslušnému úřadu byly vždy předloženy všechny oznámení o projednávání územně plánovací dokumentace obce Fryšava pod Žákovou horou včetně příslušných podkladů a to ve fázi projednání návrhu Zadání ÚP Fryšava pod Žákovou horou, ke kterému bylo vydáno stanovisko bez požadavku na vyhotovení vlivů na životní prostředí, tak i v dalších fázích projednání územního plánu – oznámení projednání návrhu ÚP Fryšava pod Žákovou horou pro společné jednání nebo oznámení v rámci veřejného projednání.

V závěru odůvodnění námítky č. 3 navrhovatel uvádí, že dle jeho informací byl v dané lokalitě zjištěn výskyt silně ohroženého druhu - mloka skvrnitého. Pokud by na daném místě bylo skutečně nalezeno stanoviště mloka skvrnitého, byl by o této skutečnosti pořizovatel upozorněn od příslušného orgánu ochrany přírody a krajiny - Správy CHKO Žďárské vrchy.

Pořizovatel se při vypořádání celé námítky (díličích námitek č. 1–3) ztotožnil i s rozsudkem Nejvyššího správního soudu (dále jen „NSS“), sp. zn. 2 Ao 3/2007-55, kdy „vždy jde o vyvážení zájmů vlastníků dotčených pozemků s ohledem na veřejný zájem, kterým je v nejširším slova smyslu zájem na harmonickém využití území. Tato harmonie může mít nescíslně podob a ve své podstatě nebude volba konkrétní podoby využití určitého území výsledkem ničeho jiného než určité politické procedury v podobě schvalování územního plánu, v níž je vůle politické jednotky, která o něm rozhoduje, tedy ve své podstatě obce rozhodující svými orgány, omezena, a to nikoli nevýznamně, požadavkem nevybočení z určitých věcných (urbanistických, ekologických, ekonomických a dalších) mantinelů daných zákonnými pravidly územního plánování. Uvnitř těchto mantinelů však zůstává vcelku široký prostor pro autonomní rozhodování příslušné politické jednotky.“

Pořizovatel s určeným zastupitelem postupoval při hodnocení námítky (díličích námitek č. 1–3) nanejvýš uvážlivě a plně s ohledem na proporcionální řešení celého ÚP Fryšava pod Žákovou horou. Proto doporučuje podané námítce vyhovět pouze částečně.

C.14 VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK, UPLATNĚNÝCH K NÁVRHU ÚP A JEJICH ODŮVODNĚNÍ

C.14.1 Vyhodnocení připomínek uplatněných k návrhu ÚP Fryšava pod Žákovou horou po společném jednání

1. Obec Fryšava pod Žákovou horou – vlastník pozemků parc. č. st. 90/1 (zastavěná plocha a nádvoří), st. 90/2 (zastavěná plocha a nádvoří), 57/1 (zahrada), 57/2 (zahrada) v k.ú. Fryšava pod Žákovou horou uplatnil připomínku, ve které požaduje změnu využití uvedených pozemků z ploch s rozdílným způsobem využití Občanské vybavení veřejné (OV) do ploch Rekreace hromadná (RH).

Odůvodnění připomínky: požadavek na změnu způsobu využití pozemků parc. č. st. 90/1 (zastavěná plocha a nádvoří), st. 90/2 (zastavěná plocha a nádvoří), 57/1 (zahrada), 57/2 (zahrada) a to z ploch s rozdílným způsobem využití Občanské vybavení veřejné (OV) do ploch Rekreace hromadná (RH). Důvodem je prodej obecních pozemků včetně budov s č.p. 80 a č.p. 133 bývalého obecního úřadu.

Vypořádání připomínky: připomínce je vyhověno.

Odůvodnění: Obec Fryšava pod Žákovou horou nabídla k prodeji nevyužívané objekty bývalého obecního úřadu obce. Nový majitel má záměr využít objekty včetně přiléhajících pozemků parc. č. st. 90/1, st. 90/2, 57/1, 57/2 v k.ú. Fryšava pod Žákovou horou pozemky pro rekreační účely. Obec Fryšava pod Žákovou horou je vyhledávanou a žádanou obcí k pobytové rekreaci v srdci chráněné krajinné oblasti Žďárské vrchy. Z tohoto důvodu budou uvedené pozemky zařazeny do nové přestavbové plochy P41 s rozdílným způsobem využití Rekreace hromadná (RH).

Vyhodnocení zpracovatele: Připomínka byla zapracována v celém rozsahu. Původní plocha Občanské vybavení veřejné (OV) byla změněna na zastavitelnou plochu P41 pro Rekreaci hromadnou (RH).

2. Obec Fryšava pod Žákovou horou – uplatnila připomínku k návrhu ÚP Fryšava pod Žákovou horou, ve které požaduje změnu způsobu využití pozemků parc. č. 106/6 (orná půda), 381/8 (trvalý travní porost) a to z přestavbové plochy P33 (plocha určená k revitalizaci veřejné zeleně) s rozdílným způsobem využití Vybraná veřejná prostranství s převahou zeleně (PZ) do plochy zastavitelné s rozdílným způsobem využití Bydlení venkovské (BV).

Odůvodnění připomínky: požadavek na změnu způsobu využití pozemků parc. č. 106/6 (orná půda), 381/8 (trvalý travní porost) a to z přestavbové plochy P33 (plocha určená k revitalizaci veřejné zeleně) s rozdílným způsobem využití Vybraná veřejná prostranství s převahou zeleně (PZ) a to do plochy zastavitelné s funkčním využitím Bydlení venkovské (BV). Uvedené pozemky jsou součástí zahrady k domu č.p. 29.

Vypořádání připomínky: připomínce je vyhověno.

Odůvodnění: Pozemky parc. č. 106/6 a 381/8 (dle KN došlo ke sloučení těchto pozemků do pozemku parc. č. 381/8 o celkové výměře 1919 m²) jsou majitelem využívány jako zahrada. To potvrzuje i stanovený druh pozemku „zahrada“ v KN. V návrhu ÚP Fryšava pod Žákovou horou jsou pozemky součástí přestavbové plochy P33, která je určena k revitalizaci veřejné zeleně, a jsou zařazeny do ploch s rozdílným způsobem využití Vybraná veřejná prostranství s převahou zeleně (PZ). Dotčené pozemky budou na základě vlastnictví pozemku, aktuálního využití a jeho druhu vedeném v KN zařazeny do stabilizovaných plochy s rozdílným způsobem využití Bydlení venkovské (BV).

Vyhodnocení zpracovatele: Připomínka byla zapracována v celém rozsahu.

3. Paní Jana Buchtová (Miloslav Buchta a Božena Buchtová) – vlastník pozemku parc. č. 492/4 (trvalý travní porost) v k.ú. Fryšava pod Žákovou horou uplatnila připomínku k pozemku parc. č. 492/4, který požaduje zařadit do plochy umožňující výstavbu rodinného domu. V návrhu ÚP Fryšava pod Žákovou horou je tento pozemek zařazen do Plochy zemědělské – louky a pastviny (AL). Podávající zamýšlí na tomto pozemku výstavbu rodinného domu.

Odůvodnění připomínky: Žádám, aby uvedený pozemek byl v územním plánu zahrnut do zastavitelného území obce z důvodu plánované výstavby rodinného domu. Obec by měla vytvořit takové podmínky, které umožní obyvatelům trvale žijícím na území obce, aby zde viděli z hlediska bydlení svou budoucnost, a nikoliv území nechat zastavět rekreačními a ubytovacími objekty osob, které v obci trvale nebydlí. V rámci územního plánování by obec měla podpořit rozvoj obce a výstavbě v dané lokalitě nemá důvod bránit.

Vypořádání připomínky: připomínce je vyhověno částečně.

Odůvodnění: V návrhu ÚP Fryšava pod Žákovou horou bude na severovýchodní část pozemku parc. č. 492/4 v k.ú. Fryšava pod Žákovou horou rozšířeno vymezení zastavitelné plochy označené Z2 s rozdílným způsobem využití Plochy bydlení – bydlení venkovské (BV) pro výstavbu rodinného domu. Budoucí rozhodování o změnách v území v zastavitelné ploše Z2 bude podmíněno vyhotovením územní studie US4 - Jihozápad, která prověří prostorové uspořádání ploch včetně kvalitního dopravního přístupu k pozemkům parc. č. 492/4, 495/3, 495/2, 4/8 a ke stávající usedlosti s č. p. 78. Na zbylé části pozemku parc. č. 492/4 bude navržena zastavitelná plocha s rozdílným způsobem využití Plochy zeleně – zeleň sídelní (ZS), označená Z42. Dle vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond je požadovaný pozemek součástí 1. třídy ochrany a 3. třídy ochrany zemědělského půdního fondu. Na cca 1/3 pozemku, která bude navržena jako zastavitelná plocha pro bydlení venkovské, dojde k záboru půd náležících do 1. třídy ochrany zemědělského půdního fondu, zbylá část je součástí půd s 3. třídou ochrany. V platném Územním plánu obce Fryšava pod Žákovou horou je celý pozemek parc. č. 492/4 součástí zastavitelné plochy s navrženým funkčním využitím Bydlení. Pozemek je součástí 3. zóny odstupňované ochrany přírody a krajiny Chráněné krajinné oblasti Žďárské vrchy.

Vyhodnocení zpracovatele: Připomínka byla zapracována částečně (dle pokynu pořizovatele).

4. Pan Miloslav Stehlík – vlastník pozemků parc. č. 343/45 (orná půda) a 381/13 (trvalý travní porost) v k.ú. Fryšava pod Žákovou horou uplatnil připomínku, ve které požaduje zařadit uvedený pozemek do plochy Bydlení venkovské (BV). Důvodem je výstavba jednoho rodinného domu.

Odůvodnění připomínky: Výstavba jednoho rodinného domu na pozemcích parc. č. 343/45 a 381/13 v k.ú. Fryšava pod Žákovou horou.

Vypořádání připomínky: připomínce není vyhověno.

Odůvodnění: Požadavek na vymezení pozemku pro výstavbu jednoho rodinného domu o celkové výměře 2852 m² je nepřiměřený, neboť v rámci ochrany zemědělského půdního fondu se má dle ust. § 4 odst. 1d zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, v platném znění, odnímat jen nejnútnější plocha zemědělského půdního fondu. Současně jsou požadované pozemky parc. č. 343/45 a 381/13 vymezeny na pozemcích, kterému jsou začleněny do půd s 2. třídou ochrany zemědělského půdního fondu, vysoce chráněné půdy. Dle ust. § 4 odst. 3 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, v platném znění, je možné odejmout zemědělskou půdu v 1. a 2. třídě ochrany pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu. Novostavba rodinného domu není veřejným zájmem výrazně převažujícím nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu. Z těchto důvodů nelze pozemky parc. č. 343/45 a 381/13 zařadit do plochy bydlení – bydlení venkovské (BV).

Vyhodnocení zpracovatele: Připomínka nebyla zpracována (dle pokynu pořizovatele).

5. Paní Martina Junová – spoluvlastník pozemků parc. č. 110/1 (zahrada), st. 418 (zastavěná plocha a nádvoří) a 771/2 (ostatní plocha) v k.ú. Fryšava pod Žákovou horou požaduje ve své připomínce úpravu vymezení přestavbové plochy P16 s rozdílným způsobem využití Plochy dopravní infrastruktury - doprava silniční (DS). Tato plocha je v návrhu ÚP Fryšava pod Žákovou horou navržena pro odstranění bodových závad na silnici II/353 v zástavbě obce a k realizaci alespoň jednostranně situovaného chodníku. Důvodem požadavku je stavba pergoly na pozemcích spolumajitelky podávající připomínku.

Odůvodnění připomínky: Plocha P16 zasahuje na pozemky parc. č. 110/1, st. 418 a 771/2 v k.ú. Fryšava pod Žákovou horou, kde je umístěná stavba pergoly.

Vypořádání připomínky: připomínce je vyhověno.

Odůvodnění: Přestavbová plochy P16 s rozdílným způsobem využití doprava silniční (DS), navržena pro odstranění bodových závad na silnici II/353 v zástavbě obce a k realizaci alespoň jednostranně situovaného chodníku bude upravena tak, aby nezasahovala na pozemky spolumajitelky podávající připomínku.

Vyhodnocení zpracovatele: Připomínka byla zpracována dle pokynu pořizovatele.

6. Pan Ing. Petr Nováček – vlastník pozemků parc. č. 343/30 (orná půda), 343/33 (orná půda), 343/36 (orná půda) v k.ú. Fryšava pod Žákovou horou uplatnil připomínku, ve které požaduje zařazení části pozemků parc. č. 343/30, 343/33, 343/36 do zastavitelné plochy Z7 s rozdílným způsobem využití Plochy bydlení – bydlení venkovské (BV). Důvodem je výstavba rodinného domu typu vesnického stavení (statku) na pozemcích majitele.

Odůvodnění připomínky: Požadujeme zařadit pozemky parc. č. 343/30, 343/33, 343/36 v k.ú. Fryšava pod Žákovou horou (v celém jejich rozsahu) do zastavitelné plochy pro bydlení Z7 (bydlení venkovské). Důvodem je plánovaná výstavba „statku“ (rodinného domu v charakteru vesnického stavení – statek). Součástí podané připomínky je grafická příloha s vyznačeným požadavkem.

Vypořádání připomínky: připomínce není vyhověno.

Odůvodnění: Zemědělská půda se podle kvality rozděluje do 5 tříd ochrany zemědělského půdního fondu vymezených prováděcím předpisem. Pozemky parc. č. 343/30, 343/33 a 343/36 jsou vymezeny na půdách, které jsou začleněny do půd s 2. třídou ochrany zemědělského půdního fondu, vysoce chráněné půdy. Dle ust. § 4 odst. 3 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, v platném znění, je možné odejmout zemědělskou půdu v 1. a 2. třídě ochrany pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu. Podle ust. § 4 odst. 5 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, v platném znění, se výše uvedený odstavec 3 nepoužije při posuzování ploch vymezených jako zastavitelné nebo jako plochy územní rezervy v platné územně plánovací dokumentaci. Novostavba rodinného domu není veřejným zájmem, proto nelze části pozemků parc. č. 343/30, 343/33 a 343/36, které nejsou v platné ÚPO Fryšava pod Žákovou horou součástí vymezené zastavitelné plochy, zařadit do plochy Bydlení venkovské (BV).

Vyhodnocení zpracovatele: Připomínka nebyla zapracována (dle pokynu pořizovatele).

7. Pan Milan Zelený – vlastník pozemků parc. č. 380/1 (orná půda) a 377/13 (trvalý travní porost) v k.ú. Fryšava pod Žákovou horou uplatnil připomínku, ve které požaduje zařadit pozemek parc. č. 380/1 do ploch s rozdílným způsobem využití Bydlení venkovské (BV). Důvodem je umístění staveb pro bydlení. Současně podávající nesouhlasí s vymezením zastavitelné plochy Z6 s rozdílným způsobem využití Plochy veřejných prostranství – vybraná veřejná prostranství s převahou zpevněných ploch (PP).

Odůvodnění připomínky: Podávající uplatňuje námitku, ve které žádá, aby byl pozemek parc. č. 380/1 zařazen do kategorie „bydlení venkovské“. V současné době je tento pozemek zařazen do kategorie „plocha smíšená nezastavěného území“. Podávající se domnívá, že jeho pozemek splňuje veškeré parametry pro bydlení, tak jak jsou označeny v návrhu ÚP Fryšava pod Žákovou horou. Zejména se jedná o to, že předmětný pozemek sousedí s plochou k bydlení, má samostatné dopravní napojení a jeho velikost umožňuje umístění staveb pro bydlení. Dále vlastník pozemků parc. č. 380/1 a 377/13 namítá, aby přes jeho pozemky byla navržena cyklostezka. Pozemek parc. č. 380/1 požaduje využít pro bydlení, nikoli cyklostezku, se kterou na svých pozemcích výslovně nesouhlasí.

Vypořádání připomínky: připomínce je vyhověno částečně.

Odůvodnění: Pozemek parc. č. 380/1 o celkové výměře 3 685 m² je v návrhu ÚP Fryšava pod Žákovou horou součástí nezastavěného území, stabilizované plochy s rozdílným způsobem využití Plochy smíšené nezastavěného území (MN), hlavním využitím je ochrana krajiny (trvalých kultur, pestré krajinné mozaiky) a její extenzivní zemědělské využití. Celý pozemek zasahuje do 2. zóny odstupňované ochrany přírody a krajiny Chráněné krajinné oblasti Žďárské vrchy. Dle platného Plánu péče o CHKO Žďárské vrchy na období 2021 – 2030 (dále jen „Plán péče“) se ve 2. zónách nachází komplexy lučních porostů, potočních a říčních niv a další spíše extenzivně využívané travní porosty částečně s navazující ornou půdou, krajinářsky zachovalá území s dochovanou strukturou mezí a kamenic a bohatou mimolesní zelení spolu s prvky původní architektury, dále část rybníků a toků a málo pozměněné lesní porosty. Podle obecných zásad pro výstavbu a územní plánování je Plánem péče mj. stanovena zásada „nové rozvojové plochy a zastavitelné území vymezovat v přímé návaznosti na sídla (ve 3. a 4. zónách CHKO)“. V blízkosti pozemku se rovněž nachází území, které je součástí 1. zóny odstupňované ochrany přírody a krajiny Chráněné krajinné oblasti Žďárské vrchy, zóny s nejprísnejším režimem ochrany. Současně dotčený orgán ochrany zemědělského půdního fondu v rámci společného jednání uplatnil stanovisko, ve kterém upozorňuje na skutečnost, že návrh ÚP Fryšava pod Žákovou horou navrhuje nepřiměřené množství rozvojových ploch pro bydlení venkovské (BV) s ohledem na současný stagnující demografický vývoj v obci. Z uvedených důvodů se pozemek parc. č. 380/1 (orná půda) nenavrhuje jako zastavitelná plocha pro výstavbu rodinných domů.

Navržená zastavitelná plocha Z26 – plocha vybraných veřejných prostranství s převahou zpevněných ploch (PP) je vymezena k posílení prostupnosti a dopravní obslužnosti území, pro cyklistickou dopravu a pěší turistická spojení atraktivních částí krajiny v okolí obce. Vymezení zastavitelné plochy Z26 pro veřejné prostranství bude na základě podané připomínky upraveno a zpřesněno (zúženo) na plochu pro budoucí pěší a cyklistické propojení k ploše sportoviště (s plánovaným záchytným parkovištěm pro turisty) a dále propojením se stávající komunikací na pozemku parc. č. 109/9 v k.ú. Fryšava pod Žákovou horou.

Vyhodnocení zpracovatele: Připomínka byla zapracována částečně (dle pokynu pořizovatele).

Zastavitelná plocha Z26 pro veřejné prostranství byla zmenšena a návrhová trasa cyklostezky byla zpřesněna na tuto plochu. Zbývající část pozemku byla, z důvodu jeho neobhospodařovatelnosti vlivem oddělení od zbytku pozemku trvalého travního porostu, zařazena do zastavitelné plochy Z46 pro Vybraná veřejná prostranství s převahou zeleně (PZ).

8. Pan Ing. Richard Dacer – vlastník pozemků parc. č. 106/6 (zahradka), 381/8 (zahradka) v k.ú. Fryšava pod Žákovou horou uplatnil připomínku, ve které požaduje přeradit tyto pozemky z přestavbové plochy P33 s rozdílným způsobem využití Plochy veřejných prostranství – vybraná veřejná prostranství s převahou zeleně (PZ) do ploch Plochy bydlení – bydlení venkovské (BV). Tyto pozemky jsou součástí zahrady u rodinného domu podávajícího č. p. 29.

Odůvodnění připomínky: Podávající žádá o změnu užívání pozemků parc. č. 106/6 a 381/8 v k.ú. Fryšava pod Žákovou horou na pozemky pro bydlení venkovské (BV). Pozemky jsou součástí zahrady u rodinného domu č.p. 29.

Vypořádání připomínky: připomínce je vyhověno.

Odůvodnění: Pozemky parc. č. 106/6 a 381/8 (dle KN došlo ke sloučení těchto pozemků do pozemku parc. č. 381/1 o celkové výměře 1919 m²) jsou majitelem využívány jako zahrada. To potvrzuje i stanovený druh pozemku „zahrada“ v KN. V návrhu ÚP Fryšava pod Žákovou horou jsou pozemky součástí přestavbové plochy P33, která je určena k revitalizaci veřejné zeleně, a jsou zařazeny do ploch s rozdílným způsobem využití Vybraná veřejná prostranství s převahou zeleně (PZ). Dotčené pozemky budou na základě vlastnictví pozemku, aktuálního využití a jeho druhu vedeném v KN zařazeny do stabilizovaných plochy s rozdílným způsobem využití Bydlení venkovské (BV).

Vyhodnocení zpracovatele: Připomínka byla zpracována na základě aktuálního využití a stavu v katastru nemovitostí dle pokynu pořizovatele.

9. Pan Ing. Richard Dacer – vlastník pozemku parc. č. 361/3 (lesní pozemek) v k.ú. Fryšava pod Žákovou horou uplatnil připomínku, ve které požaduje uvést do souladu stávající využití části pozemku parc. č. 361/3, který je dle návrhu ÚP Fryšava pod Žákovou horou součástí nezastavěného území, stabilizované plochy s rozdílným způsobem využití Plochy lesní (LE). Na pozemku je situováno sociální zařízení (WC, umývárna), občerstvení včetně skladu pro kemp Medlov. Podávající požaduje převést část uvedeného pozemku do ploch s rozdílným způsobem využití Rekreace hromadná – rekreační areály (RH).

Odůvodnění připomínky: Podávající požaduje převést pozemek parc. č. 361/3 z Plochy lesní (LE) na plochu určenou k hromadné rekreaci (RH). Na pozemku se nachází stavby, které byly vybudovány v 70. letech jako zázemí k rekreaci (kemp Medlov). Jedná se o sociální zařízení (WC a umývárna), občerstvení a sklad. Sociální zařízení je veřejně přístupné.

Vypořádání připomínky: připomínce je vyhověno.

Odůvodnění: Stavby vybudované v 70. letech jako zázemí k rekreaci přilehlého kempu u místního rybníka Medlov nejsou povoleny ani zkolaudovány. Část lesního pozemku parc. č. 361/3 v k.ú. Fryšava pod Žákovou horou, na které se dlouhodobě nachází tyto stavby sloužící rekreaci (WC, umývárna, občerstvení a sklad), bude upravena na zastavitelnou plochu s rozdílným způsobem využití Rekreace hromadná – rekreační areály (RH) v závislosti na výměře již vymezené stabilizované ploše s rozdílným způsobem využití Rekreace hromadná – rekreační areály (RH) – rekreační louka s kempem.

Vyhodnocení zpracovatele: Připomínka byla zpracována dle pokynu pořizovatele, byla vymezena zastavitelná plocha Z43.

10. Jatky Fryšava s.r.o. – vlastník pozemků parc. č. 281 (zastavěná plocha a nádvoří), st. 128/1 (zastavěná plocha a nádvoří), 565 (ostatní plocha) v k.ú. Fryšava pod Žákovou horou podal připomínku, kdy požaduje uvedené pozemky (část pozemku parc. č. 565 dle zákresu v příložené mapě KN) převést z ploch s rozdílným způsobem využití Plochy smíšené výrobní (HS) do ploch s rozdílným způsobem využití Plochy bydlení – bydlení venkovské (BV). Důvodem je záměr majitele přestavět objekt bývalé hájovny na pozemku parc. č. st. 128/1 na objekt pro rodinné bydlení či objekt pro rekreaci.

Odůvodnění připomínky: Jatky Fryšava s.r.o. požadují změnu využití u pozemku parc. č. st. 281, st. 128/1 a 565 z ploch smíšených výrobních (HS) do ploch bydlení venkovské (BV). Na pozemku parc. č. st. 128/1 se nachází stavba bývalé hájovny, kterou zamýšlí podávající přestavět na rodinný dům nebo objekt pro rekreaci. Součástí připomínky je grafická příloha s vymezením požadavku v mapě KN.

Vypořádání připomínky: připomínce je vyhověno částečně.

Odůvodnění: Pozemek parc. č. st. 128/1 v k.ú. Fryšava pod Žákovou horou bude navržen jako plocha přestavby s rozdílným způsobem využití Plocha smíšená obytná venkovská (SV). Z důvodu přímého sousedství s jatkami ve vlastnictví podávajícího a silného propojení (zásobování výrobního areálu které je kolem objektu nutno zachovat) s jatkami byly pozemky, popřípadě jejich části, parc. č. 565 a st. p. 281 zařazeny či ponechány (část pozemku parc. č. 565) ve stabilizovaných plochách s rozdílným způsobem využití Plochy pro vybraná veřejná prostranství s převahou zpevněných ploch (PP).

Vyhodnocení zpracovatele: Přípomínka byla zapracována dle pokynu. Po prověření situace v lokalitě byla zapracována plocha přestavby P44 v rozsahu samotné budovy a jejího nejbližšího okolí pro využití plochy smíšené obytné (SV), z důvodu přímého sousedství a silného propojení (zásobování výrobního areálu které je kolem objektu nutno zachovat) s jatkou, která budou dále v provozu. Zbývající část pozemku byla zařazena do stabilizovaných ploch veřejných prostranství (PP) v souladu s pokynem pořizovatele.

11. Pan Lubor Dacer – vlastník pozemků parc. č. 825 (ostatní plocha), 824 (ostatní plocha), 583/14 (ostatní plocha), 585/8 (trvalý travní porost), st. 223 (zastavěná plocha a nádvoří) ve své připomínce požaduje změnu využití z ploch s rozdílným způsobem využití Plochy technické infrastruktury - technická infrastruktura – jiná (TX) na plochu s rozdílným způsobem využití Plochy smíšené výrobní (HS). Pozemky jsou v současné době využívány jako manipulační plocha a do budoucna se na pozemcích plánuje výstavba staveb pro zemědělství.

Odůvodnění připomínky: Požadují změnu u pozemků parc. č. 824, 825, 583/14, 585/8 a st. 223 z plochy technické infrastruktury jiné (TX) na plochu smíšenou výrobní (HS). Pozemky jsou užívány jako manipulační plocha. Vlastníkovi pozemků není známo, že by se na pozemcích nacházelo telekomunikační zařízení. V budoucnu by chtěl na pozemcích realizovat zemědělské stavby.

Vypořádání připomínky: připomínce je vyhověno.

Odůvodnění: U pozemků parc. č. 825, 824, 583/14, 585/8 a st. 223 v k.ú. Fryšava pod Žákovou horou bude upraveno zařazení plochy ze stabilizované plochy s rozdílným způsobem využití Plochy technické infrastruktury - technická infrastruktura – jiná (TX) do stabilizované plochy s rozdílným způsobem využití Plochy smíšené výrobní (HS). V platném ÚPO obce Fryšava pod Žákovou horou, který byl schválen zastupitelstvem obce 16. 6. 2006 a obecně závazná vyhláška nabyta účinnosti dne 3. 7. 2006, jsou uvedené pozemky (až na část pozemku parc. č. 585/8) součástí stabilizované plochy - plochy výroby. Podávající již nyní užívá část svých pozemků pro živočišnou výrobu. Pozemek parc. č. 585/8 je součástí půd s 5. třídou ochrany ZPF. Plocha je limitována ochrannými pásmy elektrického vedení a komunikačního vedení.

Vyhodnocení zpracovatele: Přípomínka byla zapracována dle pokynu pořizovatele.

12. Pan Milan Kakač – spoluvlastník pozemků parc. č. 281/2 (trvalý travní porost), 282 (orná půda) a 773 (ostatní plocha-ostatní komunikace) v k.ú. Fryšava pod Žákovou horou podal připomínku, ve které žádá pozemky parc. č. 281/2 a 282 přeradit ze zastavitelné plochy Z6 s rozdílným způsobem využití Plochy bydlení - bydlení venkovské (BV) do nezastavěného území, ploch zemědělských. Současně požaduje pozemek parc. č. 773 vypustit z ploch s rozdílným způsobem využití Plochy veřejných prostranství – vybraná veřejná prostranství s převahou zpevněných ploch (PP).

Odůvodnění připomínky: Požadují, aby pozemky v mém vlastnictví parc. č. 281/2, 282 byly využívány pro zemědělské účely, nikoliv jako zastavitelná plocha pro bydlení Z6. Současně nesouhlasí, aby pozemek parc. č. 773 byl zařazen do ploch veřejných prostranství (PP). Součástí připomínky je grafická příloha s vymezením požadavku v mapě KN.

Vypořádání připomínky: připomínce není vyhověno.

Odůvodnění: Dotčené pozemky parc. č. 281/2 a 282 jsou součástí zastavitelné plochy Z6 s rozdílným způsobem využití Plochy bydlení - bydlení venkovské (BV). Dle platného Územního plánu obce Fryšava pod Žákovou horou, který byl schválen zastupitelstvem obce 16. 6. 2006 a obecně závazná vyhláška nabyta účinnosti dne 3. 7. 2006, jsou části pozemků parc. č. 282 (orná půda) a parc. č. 773 součástí zastavitelné plochy - plochy bydlení. Pozemek parc. č. 281/2 je zahrnut do zastavěného území. Na ploše Z6 se předpokládá výstavba venkovských rodinných domů s přímou dopravní vazbou na již stávající komunikaci (slepu ulici) na pozemku parc. č. 327/5. Rozhodování v ploše je dle návrhu ÚP Fryšava pod Žákovou horou podmíněno vyhotovením územní studie "US2 Jihovýchod", která zpřesní koncepci budoucího využití plochy. Zastavitelná plocha Z6 je v rámci vymezení návrhových ploch pro bydlení v obci Fryšava pod Žákovou horu ve veřejném zájmu rozvoje obce. Vypuštěním části pozemku parc. č. 282 a pozemku parc. č. 773 ze zastavitelných ploch a jejich přerazením do ploch nezastavěného území by došlo k narušení celkové urbanistické koncepce i koncepce veřejné infrastruktury stanovené pro rozvoj jihovýchodní části obce Fryšava pod Žákovou horou (zastavitelná plochy Z6 a Z7 pro bydlení venkovské v souvislosti se zastavitelnou plochou Z27 pro veřejné prostranství, které bude zajišťovat průchod do volné krajiny). U pozemku parc. č. 281/2 nedošlo k

změně jeho využití, podle skutečného stavu se na pozemku parc. č. 281/2 nachází přístřešky podávajícího připomínku, pozemek je užíván společně s rodinným domem jako jeden celek. Na základě těchto důvodů bude přeřazen do stabilizované plochy bydlení venkovského, do zastavěného území, shodně se zařazením dle platného Územního plánu obce Fryšava pod Žákovou horou. Zařazením pozemků v návrhu ÚP Fryšava pod Žákovou horou nedojde ke změně druhu pozemků v evidenci Katastru nemovitostí. Pozemky budou i nadále využívány podávajícím k zemědělským účelům.

Vyhodnocení zpracovatele: Připomínka nebyla zapracována (dle pokynu pořizovatele).

13. Pan Ing. Radim Novotný – vlastník pozemků parc. č. st. 117 (zastavěná plocha a nádvoří), 3 (trvalý travní porost), 4/8 (orná půda) v k.ú. Fryšava pod Žákovou horou uplatnil připomínku, ve které požaduje pozemek parc. č. 4/8, eventuálně část pozemku přiléhající k příjezdové cestě po pozemku parc. č. 741 ve výměře cca 1/2 celkové plochy, zařazený v plochách s rozdílným způsobem využití Plochy zemědělské (AZ), zařadit do plochy s rozdílným způsobem využití Plochy bydlení - bydlení venkovské (BV).

Odůvodnění připomínky: V návrhu Územního plánu Fryšava pod Žákovou horou je pozemek parc.č. 4/8 v ploše AZ – zemědělské, která není určena k zástavbě, přestože v platném Územním plánu obce Fryšava pod Žákovou horou je tento pozemek veden v ploše s možností výstavby. Stávající rodinný dům s č. p. 78 na pozemku parc. č. st. 117 je zařazen v ploše bydlení - bydlení venkovské (BV). Tím, že pozemky parc. č. 4/8, dále pak pozemky parc. č. 495/2 a 495/3 nejsou určeny k zástavbě, nebude do budoucna možné vybudovat komunikaci k nemovitosti s č. p. 78 a s tím spojené i vybudování nových sítí, které jsou nyní vedeny po pozemcích jiných vlastníků. Danou změnou dochází ke značnému znehodnocení pozemku parc. č. 4/8. Majitel pozemku má do budoucna záměr využít pozemek pro výstavbu. Rovněž v případě zařazení pozemku (i sousedních pozemků parc. č. 495/2, 495/3) do plochy BV by bylo v budoucnu snadnější vybudování příjezdové komunikace včetně inženýrských sítí k těmto pozemkům i ke stávajícímu rodinnému domu č. p. 78.

Vypořádání připomínky: připomínce je vyhověno.

Odůvodnění: Část pozemku parc. č. 4/8, přiléhající k pozemku parc. č. 741, po kterém je zajištěn přístup k usedlosti s č.p. 78, bude v návrhu ÚP Fryšava pod Žákovou horou zařazena do zastavitelné plochy s rozdílným způsobem využití plochy bydlení – bydlení venkovské (BV) a umožní tak na části pozemku výstavbu rodinného domu. Touto částí pozemku dojde k rozšíření zastavitelné plochy s označením Z2. Budoucí rozhodování o změnách v území v zastavitelné ploše Z2 bude podmíněno vyhotovením územní studie, která prověří prostorové uspořádání ploch včetně kvalitního dopravního přístupu k pozemkům parc. č. 492/4, 495/3, 495/2, 4/8 a ke stávající usedlosti ve vlastnictví podávajícího s č. p. 78. Na zbylé části pozemku parc. č. 4/8 bude navržena zastavitelná plocha s rozdílným způsobem využití Plochy zeleně – zeleň sídelní (ZS). Plocha bude určena pro zahradu, která vytvoří plynulý přechod do volné krajiny Dle vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond je řešený pozemek součástí 3. třídy a 4. třídy ochrany zemědělského půdního fondu. Dle platného Územního plánu obce Fryšava pod Žákovou horou je cca 1/2 pozemku parc. č. 4/8 součástí zastavitelné plochy s navrženým funkčním využitím Bydlení. Pozemek je součástí 3. zóny odstupňované ochrany přírody a krajiny Chráněné krajinné oblasti Žďárské vrchy.

Vyhodnocení zpracovatele: Připomínka byla zapracována v celém rozsahu. Část pozemku byla zařazena do zastavitelné plochy Z2. Zbývající část pozemku byla zařazena do plochy změn v krajině Z42 pro zeleň soukromou (ZS). Zastavitelná plocha Z20 pro PP byla vypuštěna, umístění a rozsah obslužných komunikací bude prověřen v rámci územní studie, která zde byla rovněž vymezena.

14. Paní Eliška Kružíková a pan Miroslav Kružík – vlastníci pozemků parc. č. 484/10 (zahrada), (zastavěná plocha a nádvoří) a 484/9 (trvalý travní porost) uplatnili připomínku, ve které nesouhlasí s navrženým řešením na nedalekých pozemcích parc. č. 501/3 (trvalý travní porost), 501/4 (trvalý travní porost), 501/1 (trvalý travní porost) – zastavitelnou plochou Z1 s rozdílným způsobem využití Plocha bydlení - bydlení venkovské (BV).

Odůvodnění připomínky: Nesouhlasíme s navrženou zastavitelnou plochou Z1 pro bydlení venkovské (BV). Jsme blízkými sousedy a obáváme se, že tyto pozemky nebudou využity pro určené využití, pro trvalé bydlení v rodinných domech, ale pouze pro účely rekreace, která s sebou přinese nadměrné navýšení dopravy. Uvedené pozemky jsou přístupné pouze po komunikaci (pozemek parc. č. 745/1), která je v sousedství s našim rodinným domem č. p. 95.

Vypořádání připomínky: připomínce je vyhověno částečně.

Odůvodnění: Zastavitelná plocha Z1 s navrženým rozdílným způsobem využití plocha bydlení - bydlení venkovské (BV) o celkové výměře 0,58 ha je navržena pro plánovanou výstavbu cca 3 venkovských rodinných domů. Vymezení zastavitelné plochy je upraveno – plocha bude na základě celkového vyhodnocení záboru zemědělského půdního fondu a urbanistické koncepce zmenšena o cca 0,1 ha. Dle požadavku dotčeného orgánu ochrany přírody a krajiny Správy Chráněné krajinné oblasti Žďárské vrchy z důvodu značné pohledové expozice a návaznosti na rozvolněnou zástavbu bude pro zastavitelnou plochu Z1 s rozdílným způsobem využití Plochy bydlení – bydlení venkovské (BV) doplněna do návrhu ÚP Fryšava pod Žákovou horou podmínka zpracování územní studie US5, která prověří prostorové uspořádání plochy včetně napojení na dopravní a technickou infrastrukturu.

Vyhodnocení zpracovatele: Připomínka byla zpracována dle pokynu pořizovatele, umístění a rozsah obslužných komunikací bude prověřen v rámci územní studie, která zde byla rovněž vymezena. Připomínka byla zpracována v celém rozsahu.

15. Paní Marta Milánová a pan Pavel Milán – vlastníci pozemků parc. č. 495/2 (orná půda) v k.ú. Fryšava pod Žákovou horou uplatnili připomínku, ve které požadují přeřadit tento pozemek z ploch s rozdílným způsobem využití Plochy zemědělské (AZ) do zastavitelné plochy s rozdílným způsobem využití Bydlení venkovské (BV). V platném Územním plánu obce Fryšava pod Žákovou horou je tento pozemek zařazen do zastavitelné funkční plochy Plochy bydlení (B).

Odůvodnění připomínky: Vlastníci nesouhlasí s navrhovanou změnou územního plánu týkající se jejich pozemku, jeho vynětím z plochy pro bydlení a rekreaci v rámci lokality č. 4, zařazeném do I. etapy výstavby podle stávajícího územního plánu, a jeho nové zařazení do kategorie využití území „AZ“ – plochy nezastavěného území – zemědělské, podle návrhu nového územního plánu. Vlastníci navrhuje zařadit jejich pozemek do kategorie využití území „BV“ plochy smíšené obytné venkovské a jeho zahrnutí do návrhové plochy Z2 či alternativně vytvoření nové návrhové plochy, přilehlých pozemků stejného charakteru. Podávající nevidí důvod k tomu, aby nebyl tento stav zachován i v novém návrhu ÚP, neboť v průběhu platnosti stávajícího ÚP nedošlo k podstatné změně okolností, které by takový důvod zakládaly. Důvody jsou nejasné a neurčitě vysvětleny pouhým obecným konstatováním, že v návrhu ÚP byly vypuštěny plochy pozemků v ZPF I. třídy ochrany původně určené k bydlení a rekreaci. Toto se netýká pozemků podávajících, který spadá do IV. třídy ochrany ZPF a není zde tento zájem na ochraně půdního fondu narušen. Dále je konstatována potřeba ochrany investice do zemědělské půdy, avšak ani tady je tento argument nepřiléhavý, neboť na pozemku vlastníků nebyly žádné investice učiněny a pouze okrajově se jich týká investice do meliorace ze 70. let minulého století, která vzala za své vybudování vodní plochy. Rovněž důvod, že celá lokalita, ve které se předmětný pozemek nachází, ačkoli bezprostředně navazuje na zastavěné území obce a sousedí i s novou návrhovou plochou Z2, není dostatečně komunikačně obslužena, není namístě, neboť tento pozemek je možné napojit na dopravní infrastrukturu sloužící návrhové ploše Z2. Jinými slovy, pokud má vzniknout návrhová plocha Z2, pak není důvod rušit stávající plochu bydlení a rekreace zahrnující pozemek vlastníků, který s ní přímo sousedí a souvisí. Plocha Z2 vzniká i za okolnosti, kdy jí protíná trasa vodovodu a má stejné parametry dopravního napojení a třídu ochrany ZPF jak pozemek vlastníků. Vlastníci jsou takto navrženým ÚP velmi překvapeni i s ohledem na to, že pozemek kupovali v době, kdy měli územně plánovací informaci o podmínkách provedení stavby na něm a souhlas k trvalému odnětí ze zemědělského půdního fondu (přiloženo k těmto připomínkám), které za stávajícího ÚP stavbu umožňoval, a tedy jejich investice nákupu pozemku byla s ohledem na to značně vysoká. Vlastníci vše činili v dobré víře v to, že si na pozemku budou moci na důchod postavit rodinný domek, kde v klidu dožijí. Tento jejich životní plán je však návrhem ÚP narušen, a jejich investice představující celoživotní úspory může být tímto zcela zmařena. Obec by měla tento fakt vnímat i v tomto kontextu a přizpůsobit tomu své záměry, když tak nepochybně činí ve svých dalších záměrech ku prospěchu jiných vlastníků pozemků, např. novou návrhovou plochou Z1, která má parametry stejné jak pozemek vlastníků a je do návrhu ÚP zahrnuta. Obec by měla zpracovateli tyto požadavky na ÚP sdělovat, neboť i jí má záležet na tom, jak se bude dál rozvíjet a jaký charakter bude mít i co do způsobů osídlení.

Vypořádání připomínky: připomínce je vyhověno částečně.

Odůvodnění: V návrhu ÚP Fryšava pod Žákovou horou bude na část pozemku parc. č. 495/2 v k.ú. Fryšava pod Žákovou horou, přiléhající k pozemku parc. č. 741, rozšířeno vymezení zastavitelné plochy označené Z2 s rozdílným způsobem využití Plochy bydlení – bydlení venkovské (BV), určené

pro výstavbu rodinného domu. Budoucí rozhodování o změnách v území v zastavitelné ploše Z2 bude podmíněno vyhotovením územní studie, která prověří prostorové uspořádání ploch včetně kvalitního dopravního přístupu k pozemkům parc. č. 492/4, 495/3, 495/2, 4/8 a ke stávající usedlosti s č. p. 78. Na zbylé části pozemku parc. č. 495/2 bude navržena zastavitelná plocha s rozdílným způsobem využití Plochy zeleně – zeleň sídelní (ZS). Plocha bude určena pro zahradu, která vytvoří plynulý přechod do volné krajiny Chráněné krajinné oblasti Žďárské vrchy. Dle vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond je požadovaný pozemek z převážné části součástí 4. třídy ochrany zemědělského půdního fondu. Zbývající část pozemku je zahrnuta do 3. třídy ochrany zemědělského půdního fondu. Pozemek je součástí 3. zóny odstupňované ochrany přírody a krajiny Chráněné krajinné oblasti Žďárské vrchy.

Vyhodnocení zpracovatele: Přípomínka byla zapracována dle pokynu pořizovatele. Část pozemku byla zařazena do zastavitelné plochy Z2. Zbývající část pozemku byla zařazena do plochy Z42 pro zeleň soukromou (ZS). Umístění a rozsah obslužných komunikací bude prověřen v rámci územní studie US4 – Jihozápad II., která zde byla rovněž vymezena.

16. Paní Renata Humlíčková a Mgr. Hynek Humlíček – vlastníci pozemků parc. č. 377/10 (trvalý travní porost) v k.ú. Fryšava pod Žákovou horou o výměře 396 m² uplatnili připomínku, ve které žádají tento pozemek zařadit do ploch s rozdílným způsobem využití Plochy bydlení – bydlení venkovské (BV). V návrhu ÚP Fryšava pod Žákovou horou je pozemek zařazen do zastavitelné plochy Z26 s rozdílným způsobem využití Plochy veřejných prostranství – veřejná prostranství s převahou zpevněných ploch (PP). Zároveň je součástí plochy s možností uplatnění předkupního práva pro veřejná prostranství PP26 – místní komunikace.

Odůvodnění připomínky: Podávající nesouhlasí se zařazením celé parcely KN 377/10 do plochy Z26/PP – veřejná prostranství s převahou zpevněných ploch – související s realizací cyklotrasy vč. možnosti uplatnění předkupního práva. Požadují, aby byl celý pozemek zahrnut do zastavitelné plochy s možností výstavby objektů pro individuální bydlení (BV bydlení venkovské). Plánem podávajících je na pozemcích parc. č. 377/10 a sousedním pozemku parc. č. 377/6 vystavět rodinný dům. Za tímto účelem byl pozemek parc. č. 377/10 zakoupen. Podávající již v roce 2019 žádal o zařazení pozemku do ploch pro bydlení, kdy požadavku nebylo vyhověno s odkazem na to, že uvedený požadavek bude zahrnut do návrhu nového ÚP Fryšava pod Žákovou horou.

Vypořádání připomínky: připomínce je vyhověno.

Odůvodnění: Vymezení zastavitelné plochy Z26 pro nové veřejné prostranství v plochách Vybraných veřejných prostranství s převahou zpevněných ploch (PP) bude upraveno a zpřesněno (zúženo) na plochu pro budoucí pěší a cyklistické propojení k ploše sportoviště (s plánovaným zachytným parkovištěm pro turisty) a dále propojením se stávající komunikací na pozemku parc. č. 109/9 v k.ú. Fryšava pod Žákovou horou. Zároveň bude upravena i plocha označená PP26 pro realizaci veřejného prostranství s možností uplatnit předkupní právo pro obec Fryšava pod Žákovou horou. Pozemek nezasahuje do nejcennějších půd odstupňované ochrany ZPF, dle bonitované půdní ekologické jednotky je součástí 4. třídy ochrany ZPF. Dle odstupňované ochrany přírody a krajiny Chráněné krajinné oblasti Žďárské vrchy zasahuje pozemek parc. č. 377/10 do 2. zóny ochrany. Podle obecných zásad pro výstavbu a územní plánování je Plánem péče mj. stanovena zásada „nové rozvojové plochy a zastavitelné území vymezovat v přímé návaznosti na sídla (ve 3. a 4. zónách CHKO)“. V důsledku přímé návaznosti na sídlo Fryšava pod Žákovou horou se považuje tato zásada za dodrženu. Pozemek, parc. č. 377/10 bude na základě následného upřesnění zastavitelné plochy Z26 zařazen do návrhové plochy s rozdílným způsobem využití plochy bydlení – bydlení venkovské (BV).

Vyhodnocení zpracovatele: Přípomínka byla zapracována dle pokynu pořizovatele. Plocha Z26 (PP) byla zúžena. Zbývající část pozemku byla zařazena do zastavitelné plochy Z45 pro bydlení venkovské (BV).

17. Paní Gabriela Benešová a pan Ing. Michal Beneš – vlastníci pozemků parc. č. st. 275 (zastavěná plocha a nádvoří), 492/6 (zahradu), 495/3 (orná půda), 516/10 (zahradu) v k.ú. Fryšava pod Žákovou horou podali připomínku, ve které požadují ponechat pozemek parc. č. 495/3 v ploše s rozdílným způsobem využití Plochy bydlení – bydlení venkovské (BV), tak jak je zařazen v platném Územním plánu obce Fryšava pod Žákovou horou.

Odůvodnění připomínky: Vlastníci nesouhlasí s navrhovanou změnou územního plánu, týkající se jejich pozemku, jeho vynětím z plochy pro bydlení a rekreaci v rámci lokality č. 4, zařazeném do I. etapy

výstavby podle stávajícího územního plánu, a jeho nové zařazení do kategorie využití území „AZ“ – plochy nezastavěného území – zemědělské, podle návrhu nového územního plánu. Vlastníci požadují navrátit zařazení pozemku do ploch dle platného územního plánu obce, ploch bydlení. V zadání nového územního plánu se na straně 5 v kapitole I. Urbanistická koncepce uvádí: „Urbanistická koncepce bude navazovat na historickou urbanistickou strukturu obce, bude respektován stávající venkovský charakter sídla a způsob využití území zůstane v principu zachován, a to jak v prostorovém uspořádání, tak i v uspořádání ploch dle způsobu využití.“. Dále pak na straně 6: „S ohledem na hospodárné využívání stávající dopravní a technické infrastruktury preferovat vymezení zastavitelných ploch v dosahu této infrastruktury.“ V odůvodnění návrhu ÚP, v části C.6.2.2-Základní koncepce řešení se na straně 22 rovněž uvádí že, „Navržená koncepce rozvoje obce vychází ze zásady navýšit obytný potenciál obce návrhem nových ploch pro výstavbu, a to s respektováním rozvojových ploch dle platného ÚP v co největším rozsahu.“ V části C.7.1.4 - Využití ploch, které byly pro potřeby rozvoje sídel orgánem ochrany ZPF již odsouhlaseny v dosavadní schválené dokumentaci se rovněž ve shodě na stranách 39 a 40 uvádí: „Převážná většina ploch, navržených pro rozvoj v platné ÚPD byla převzata do nového ÚP nebo byla přehodnocena (protože v platné ÚPD je navržen i rozvoj bydlení na plochách ZPF I. třídy ochrany). Rozvoj lze tedy považovat za kontinuální.“, „Dá se tedy konstatovat, že rozvojové plochy již byly předchozím územním plánem z hlediska záboru ZPF ve velkém rozsahu odsouhlaseny.“. Dále pak v části C.7.2.1 - Vyhodnocení dosavadního vývoje a současného stavu no straně 40 opět: „V předchozí územně plánovací dokumentaci byly, převážně vzhledem k zájmu o výstavbu rodinných domů, vymezeny zastavitelné plochy, které byly do nového územního plánu s dílčími korekcemi převzaty.“

V zadání nového ÚP jakožto v odůvodnění k návrhu ÚP se tedy pouze konstatuje takřka bezvýhradní respektování v tuto chvíli platného ÚP z hlediska zastavitelného území. Připouští se pouze drobné korekce (vypuštění návrhu ploch pro výstavbu na ZPF I. třídy ochrany). Relevantní zdůvodnění změny plochy Z2/BV zcela chybí. V části C. 10.1.6.6 - Odůvodnění záboru no plochách nově navržených: Plochy pro bydlení o rekreaci v k.ú. Fryšava pod Žákovou horou: strany 47 a 48 je pouze uvedeno: „Z2/BV - plocha pro výstavbu cca 4 venkovských RD na jihozápadním okraji obce (proluka v zástavbě). Zábor byl v platné ÚPD vyhodnocen ve větším rozsahu, v návrhu ÚP byl omezen tak, aby nezasahoval do ploch s investicemi do půdy (IV. třída ochrany). Rozsah plochy je 0,76 ha, v současnosti je vedena jako orná půda, soukromí vlastníci. Realizaci této plochy nebude narušena organizace půdního fondu ani snížena produkční schopnost, rozvoj ploch pro bydlení je ve veřejném zájmu rozvoje obce.“ Toto zdůvodnění se nám jeví jako zcela irelevantní neboť:

- Investicí do půdy je v tomto případě meliorace půdy odvodněním. Dle Informačního systému melioračních staveb se jedná o stavby ZVHS ID 258021 a ID 261703, rok výstavby 1975. Vzhledem k roku výstavby a s ohledem na znalost místních poměrů si dovoluujeme předjímat, že dané stavby jsou již řadu let za hranicí svojí životnosti, jsou tedy již nefunkční a nelze na ně tedy již nazírat jako na investici do půdy v pravém slova smyslu.
- Páteří část této meliorace již neexistuje, neboť se na jejím místě nalézá nová vodní plocha.
- Některých pozemků, které byly zahrnuty v původní ploše navrhované k bydlení, se investice do půdy vůbec netýká a některých pouze okrajově.

Současně si touto cestou dovoluujeme upozornit na věcný nesoulad v mapových částech návrhu ÚP. Jedná se o pravděpodobně chybně vedenou trasu vodovodu. Dle očitých svědků vede vodovod přes pozemek p. č. 495/3 KN, k. ú. Fryšava pod Žákovou horou. Při geologickém průzkumu na tomto pozemku totiž v minulosti došlo k náhodnému zásahu do tohoto vodovodu a následné havárii. Zákonitě pak trasa celého vodovodu musí vést v této lokalitě odlišně od trasy uvedené v návrhu ÚP. Pozemek jsme získali do svého výlučného vlastnictví až v závěru roku 2020 a nemohli jsme tedy fakticky využít možnost činit další kroky směrem využití daného pozemku k výstavbě. V rámci mimosoudního majetkového vypořádání byla cena pozemku odhadnuta v řádu milionů korun (takřka 1.000 Kč/m²). Navrhovanou změnou ovšem reálně klesla tržní hodnota pozemku. Rovněž pak byla značně narušena upřímná a dlouholetá snaha celé naší rodiny o hlubší integraci do společenského a občanského chodu obce, neboť oba synové mají vizi spojit svůj profesní, rodinný i občanský život právě s Obcí Fryšava pod Žákovou horou.

Vypořádání připomínky: připomínce je vyhověno částečně.

Odůvodnění: V návrhu ÚP Fryšava pod Žákovou horou bude na část pozemku parc. č. 495/3 v k.ú. Fryšava pod Žákovou horou, přiléhající k pozemkům parc. č. 741 a parc. č. 4/5, rozšířeno vymezení zastavitelné plochy označené Z2 s rozdílným způsobem využití Plochy bydlení – bydlení venkovské (BV), určené pro výstavbu rodinného domu. Budoucí rozhodování o změnách v území v zastavitelné ploše Z2 bude podmíněno vyhotovením územní studie, která prověří prostorové uspořádání ploch včetně kvalitního dopravního přístupu k pozemkům parc. č. 492/4, 495/3, 495/2, 4/8 a ke stávající usedlosti s č. p. 78. Na zbylé části pozemku parc. č. 495/3 bude navržena zastavitelná plocha s rozdílným způsobem využití Plochy zeleně – zeleň sídelní (ZS). Plocha bude určena pro zahradu, která vytvoří plynulý přechod do volné krajiny Chráněné krajinné oblasti Žďárské vrchy. Dle vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond je požadovaný pozemek součástí 4. třídy ochrany zemědělského půdního fondu. Pozemek se dále nachází v 3. zóně odstupňované ochrany přírody a krajiny Chráněné krajinné oblasti Žďárské vrchy.

Vyhodnocení zpracovatele: Připomínka byla zapracována dle pokynu pořizovatele. Část pozemku byla zařazena do zastavitelné plochy Z2. Zbývající část pozemku byla zařazena do plochy Z42 pro zeleň soukromou (ZS). Umístění a rozsah obslužných komunikací bude prověřen v rámci územní studie US4 – Jihozápad II., která zde byla rovněž vymezena.

18. Pan Pavel Němec – vlastník pozemků parc. č. st. 49/3, 154 (trvalý travní porost), 155 (zahrada), 156 (zahrada), 157 (zahrada), 676/2 (trvalý travní porost), 714/1 (ostatní plocha), 717 (ostatní plocha – ostatní komunikace) v k.ú. Fryšava pod Žákovou horou podal připomínku, ve které požaduje zařadit pozemky parc. č. 49/4 a 49/5 do ploch s rozdílným způsobem využití Plochy bydlení – bydlení venkovské (BV). Současně žádá o přeřazení pozemků parc. č. 154, 155, 156, 157, 714/1, 717 z ploch s rozdílným způsobem využití Plochy rekreace - rekreace hromadná – rekreační areály (RH) do ploch bydlení – bydlení venkovské (BV). U plochy změn v krajině K38 s rozdílným způsobem využití Plochy zeleně - zeleň sídelní (ZS) na pozemku parc. č. 676/2 je požadováno upravení vymezení (zmenšení) dle přiloženého zákresu do mapy KN. Tuto upravenou část pozemku požaduje podávající vymezit jako plochu s možností výstavby objektů pro zemědělské účely.

Odůvodnění připomínky: Podávající nesouhlasí s navrženým řešením v návrhu ÚP Fryšava pod Žákovou horou. Objekt s č.p. 28 na pozemku parc. č. 49/3 je využíván k rekreaci, ostatní stavby na pozemcích parc. č. 49/4 a 49/5 jsou užívány k trvalému bydlení, a proto požaduje zařadit tyto pozemky včetně pozemků parc. č. 154, 155, 156, 157, 714/1, 717 do ploch bydlení venkovského. Na části pozemku parc. č. 676/2 plánuje podávající výstavbu zemědělské stavby či staveb.

Vypořádání připomínky: připomínce je vyhověno.

Odůvodnění: Požadované pozemky budou dle aktuálního využití majitele pozemků a údajů z KN přeřazeny ze stabilizovaných ploch s rozdílným způsobem využití Plochy rekreace - rekreace hromadná – rekreační areály (RH) do stabilizovaných ploch s rozdílným způsobem využití Plochy bydlení -bydlení venkovské (BV). Vymezení návrhové plochy změn v krajině K38 s rozdílným způsobem využití Plochy zeleně – zeleň sídelní (ZS), která je vymezena mimo 2. zónu odstupňované ochrany CHKO Žďárské vrchy, mimo aktivní zónu záplavového území toku Fryšávka a záplavové území 100leté vody (Q100) toku Fryšávka bude v nezbytném rozsahu upraveno a navrženo jako zastavitelná plocha Z38. Část plochy změn v krajině K38 mimo tyto uvedené limity bude navržena jako zastavitelná plocha s rozdílným způsobem využití Výroba zemědělská a lesnická (VZ) včetně ochranné a izolační zeleně směrem do volné krajiny.

Vyhodnocení zpracovatele: Připomínka byla zapracována dle pokynu pořizovatele. Na základě aktuálního využití a stavu v katastru nemovitostí byla provedena změna využití plochy z (RH) na (BV). Část navržené plochy zeleň sídelní (ZS) byla zařazena do zastavitelné plochy Z48 pro výrobu zemědělskou a lesnickou (VZ). Zbývající část plochy zasažená výše uvedenými limity využití území byla ponechána v ploše Z38 pro zeleň soukromou (ZS).

19. Paní Iva Černá – podala připomínku, ve které požaduje pozemky parc. č. 550/16 (vodní plocha), 550/34 (trvalý travní porost), 563/22 (trvalý travní porost) v k.ú. Fryšava pod Žákovou horou zahrnout do ploch bydlení nebo rekreace.

Odůvodnění připomínky: Na dotčených pozemcích by podávající ráda postavila rodinný dům, popřípadě dům k rekreačním účelům.

Vypořádání připomínky: připomínce není vyhověno.

Odůvodnění: Požadované pozemky jsou z velké části dotčeny aktivní zónou záplavového území vodního toku toku Fryšávka a záplavovým územím 100leté vody (Q100) toku Fryšávka. Dle Politiky územního rozvoje ČR, v platném znění, lze v tomto území vymezovat nové zastavitelné plochy jen ve zcela výjimečných a zvláště odůvodněných případech. V aktivní zóně záplavového území se nesmí umísťovat stavby pro bydlení ani rekreaci. Podél vodního toku je vymezen prvek územního systému ekologické stability – lokální biokoridor, který slouží k zachování a posílení funkčnosti územního systému ekologické stability. Tento biokoridor je rovněž nezastavitelný uvedenými záměry. Přes pozemek parc. č. 563/22 vede vodovodní řád, přivádějící pitnou vodu z nedalekého vodního zdroje. Pozemky jsou až na nepatrnou část pozemku parc. č. 563/22 součástí 2. zóny odstupňované ochrany přírody a krajiny Chráněné krajinné oblasti Žďárské vrchy. Dle platného Plánu péče o CHKO Žďárské vrchy na období 2021 – 2030 (dále jen „Plán péče“) se ve 2. zóně nachází komplex lučních porostů potočních a říčních niv a další spíše extenzivně využívané travní porosty částečně s navazující ornou půdou, krajinářsky zachovalá území s dochovanou strukturou mezí a kamenic a bohatou mimolesní zelení spolu s prvky původní architektury, dále část rybníků a toků a málo pozměněné lesní porosty. Podle obecných zásad pro výstavbu a územní plánování je Plánem péče mj. stanovena zásada „nové rozvojové plochy a zastavitelné území vymezovat v přímé návaznosti na sídla (ve 3. a 4. zónách CHKO)“. Zbývá část pozemku parc. č. 563/22 zasahuje do nejcennějších zemědělských půd, do půd 1. třídy ochrany. Z uvedených důvodů nelze pozemky parc. č. 550/16, 550/34 a 563/22 zařadit do zastavitelné plochy pro bydlení popřípadě pro rekreaci.

Vyhodnocení zpracovatele: Připomínka nebyla zapracována (dle pokynu pořizovatele).

C.14.2 Vyhodnocení připomínek uplatněných k návrhu ÚP Fryšava pod Žákovou horou u veřejného projednání

V rámci veřejného projednání byly uplatněny následující připomínky:

- **PŘIPOMÍNKA č. 1 – pan Ing. Josef Fiala (ze dne 9. 3. 2023, MUNMNM/76763/2023)**

Dotčené území: pozemky parc. č. 501/1 (TTP), 501/3 (TTP), 501/4 (TTP), 484/1 (TTP), 484/2 (TTP) a 484/9 (TTP) v k. ú. Fryšava pod Žákovou horou.

Doslovné znění připomínky a její odůvodnění:

Vznáším tímto připomínku jako jednoznačný nesouhlas s umístěním p.č. 501/1, 501/4 a 501/3 v k.ú. Fryšava do zón pro venkovské bydlení nového územního plánu. Není to v souladu se zásadami územního plánování, aby obytné zóny obce byly ucelené a né se dále natahovaly. Proč se třeba v této části nedoplnila zóna obce pro bydlení p.č. 484/2, 484/9, 484/1 v k.ú. Fryšava, což by tyto zásady jednoznačně plnilo. Důvod tohoto je jasný, zmíněné parcely byly do zóny BV zařazeny účelově a záměrně. Jedná se totiž o jejich vlastnictví. Ty zařazené vlastní příznavkyně a podporovatelka vedení obce, s níž je dobrá domluva a ty druhé parcely vlastní naopak protivník vedení obce.

Tvrzení, že územní plán je nadřazený vlastnictví pozemků je zde naprosto neakceptovatelné. Veškerá tyto tvrzení dokládá a potvrzuje fakt, který se objevil v 2. polovině roku 2022. Je to neuvěřitelný obchod mezi majitelkou těchto pozemků a samotným zastupitelem obce, zmocněným řešit územní plán – starostou obce. Ještě před platností územního plánu je majitelkou prodána starostovi p.č. 501/3 v k.ú. Fryšava o výměře 1,080 m² za směšnou a provokativní cenu 11 Kč. Za m². Je naprosto zřejmé, že toto jednání obou zúčastněných stran tohoto obchodu je na hranici zákonů a není třeba vysvětlovat o jaké obrovské obohacení po schválení územního plánu jde. Je to jak ze strany prodávající/zařazením parcel do územního plánu/, tak ze strany starosty/koupě za nepřiměřenou cenu v době řešení územního plánu. Připomínku budu považovat za vyřešenu jedine v případě vyloučení těchto parcel určených pro BV z nového územního plánu ať již s náhradou, nebo bez ní.

Připomínku odůvodňuji v příloženém textu článku uveřejněném v měsíčníku Novinky v listopadu 2022 a to jako Přílohu č. 1

Příloha č. 1:

Příloha č.1

Nový územní plán obce Fryšava – závažné pochybnosti.

K napsání tohoto příspěvku mě vede informace vedení naší obce zveřejněná v devátém čísle tohoto měsíčníku, ale hlavně zjištění související s novým územním plánem obce Fryšava. V informacích, které vedení obce uvedlo, byl dosavadní územní plán nazván jako diletantský a nový územní plán jako průlomový. Takováto ohromující prohlášení mě nutně vedly k tomu, že jsem se začal o tuto záležitost blíže zajímat.

Současný územní plán byl schválen v r.2006 dle tehdy platných předpisů. Žádnou stavební uzavěru nezpůsobil a musel vyhovět tehdy platným předpisům o postupných záborech orné půdy formou etapizace územního plánu. Tedy žádný diletantismus ale výsledek práce odborného týmu a tento územní plán je po prodloužení platnosti současným zastupitelstvem obce platný dodnes. A nyní k těm závažným pochybnostem:

První pochybností je otázka, proč byly některé stavební zóny stávajícího územního plánu vyloučeny z nového územního plánu, přestože část těchto vyloučených pozemků je ve vlastnictví obce, která jiné vhodné stavební pozemky už nevlastní a která by měla v případě prodeje těchto stavebních pozemků značný příjem pro obecní rozpočet a naopak sem byly zařazeny jako stavební zóny pozemky, které by nesmyslně rozšiřovaly zastavěné území obce, porušovaly charakter stávající rozptýlené zástavby, tak jak stanovují orgány CHKO, a z kterých budou mít zisk pouze soukromé osoby. Odpověď na tuto otázku najdete v katastru nemovitostí, kde zjistíte, že majitelkou pozemku pod budoucí stavební zónou je zdejší chalupářka, o níž je známo, že je velkou příznivkyní současného vedení obce. Další závažnou pochybností je zjištění, že paní majitelka začala s částmi tohoto pozemku obchodovat. Nejdříve prodala svým známým díl tohoto pozemku p. č. 501/4 o výměře 790 m². Majitelem dalšího dílu pozemku se stal současný starosta, který v červenci 2022 koupil část o výměře 1.080 m² pod p. č. 501/3. Toto už je zjištění naprosto zářezující, ale to pořád ještě není všechno. Prodej starostovi této budoucí stavební parcely byl uskutečněn za skandální cenu 11 Kč/m². Pro starostu je to z pohledu nového územního plánu zajištění obrovského vlastního prospěchu. Majitelka si samozřejmě přijde také na své a to prodejem zbývající části tohoto pozemku, což je p. č. 501/1 o výměře 3.970 m². Zkuste si to každý spočítat podle současných cen stavebních pozemků v této lokalitě. Zřejmě toto je ten průlom v novém územním plánu obce. Nabízí se zde výrazy jako střet zájmů, zneužití veřejné funkce, spekulace, ale to by měl posoudit někdo jiný.

A co to pro nás občany znamená:

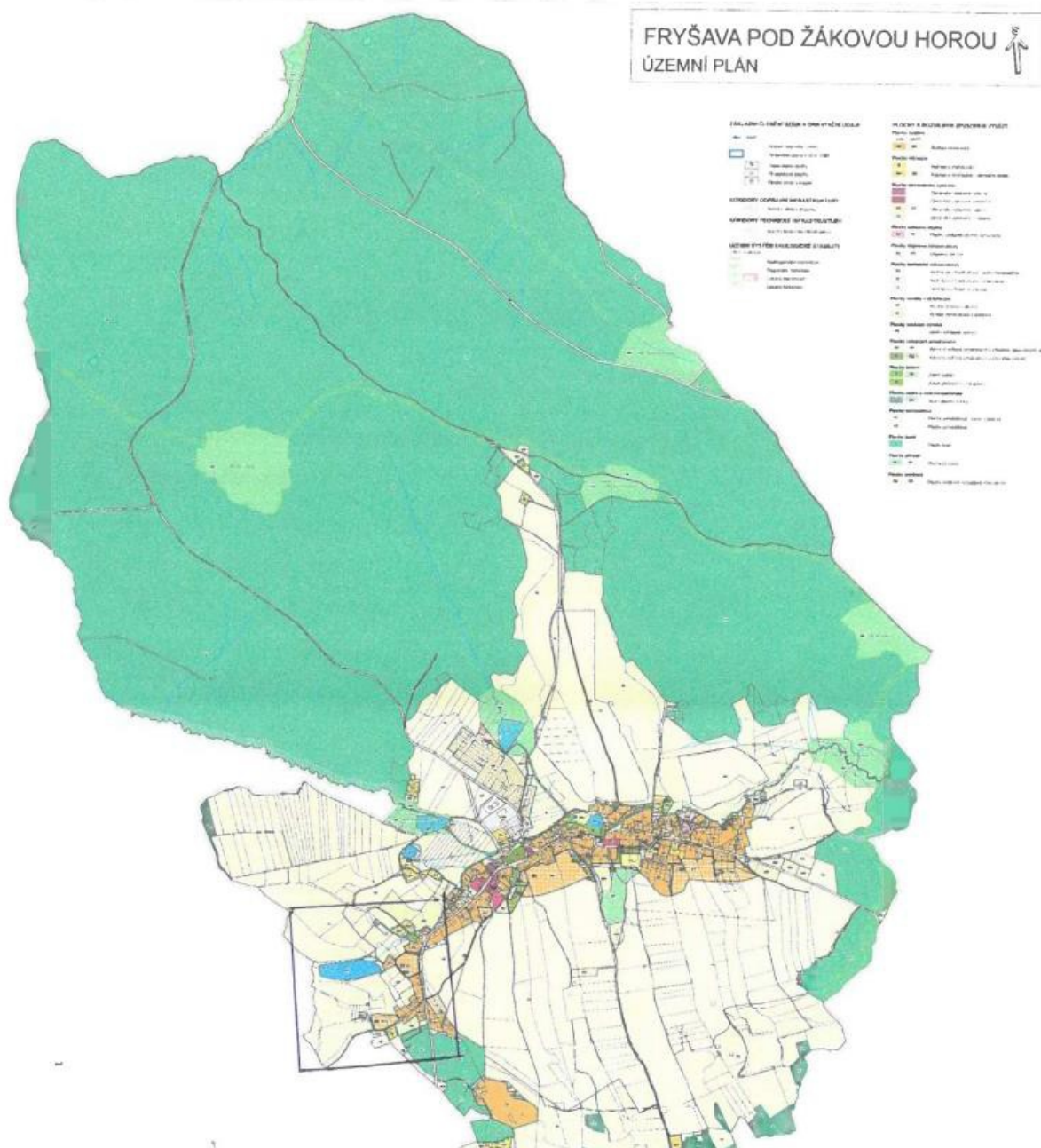
Pro asi 1/3 voličů obce, kteří v nedávných komunálních volbách zajistili chabý mandát stávajícímu vedení, je to důvod alespoň k zamyšlení. Nám nevoličům, což jsou 2/3 z celkového počtu voličů (nebylo koho volit) by to, co se zde děje, už konečně nemělo být jedno. Kdybych se něčeho takového dopustil já při starostování, nezůstala by na mně nit suchá a vše by natáčela pozvaná Česká televize.

Každý snad pochopí, jak důležité je takovéto věci zveřejňovat.

Ing. Fiala Josef

- Příloha: Výřez z hlavního výkresu nového územního plánu, kde jsou zmíněné parcely určeny dle označení BV jako bydlení venkovské.

Příloha č.2



Vyhodnocení připomínky:

Pořizovatel prověřil podanou připomínku a na základě níže uvedených důvodů navrhuje podané připomínce **nevyhovět**.

Pozemky parc. č. 501/3 (TTP), 501/4 (TTP) a převážná část pozemku parc. č. 501/1 (TTP) v k.ú. Fryšava pod Žákovou horou jsou dle návrhu ÚP Fryšava pod Žákovou horou pro veřejné projednání zařazeny do zastavitelné plochy Z1 s navrženým způsobem využití Bydlení venkovské (BV). Podmínky využití této plochy jsou následující:

Plochy bydlení venkovské (BV)

Hlavní využití: bydlení venkovského charakteru s nižší hustotou soustředění obyvatel (v rodinných domech a venkovských usedlostech);

Přípustné využití: nekomerční chovatelské a pěstitelské zázemí pro samozásobení – tyto činnosti nejsou určeny k podnikatelským účelům; stavby a zařízení související s bydlením v rodinných domech či bydlení podmiňující, včetně terénních úprav, potřebných k řádnému a bezpečnému užívání pozemků, staveb a zařízení na nich, není-li z prostorových a provozních důvodů možno zabezpečit uvedené funkce ve stavbě pro bydlení; související místní dopravní a technická infrastruktura; stavby a zařízení občanské vybavenosti místního významu, při zachování kvality obytného prostředí a pohody bydlení (občanské vybavení, které nesnižuje kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, je slučitelné s bydlením a je provozováno v rámci rodinných domů (např. nevýrobní služby, malé prodejny, nekapacitní ubytovací zařízení); veřejná prostranství včetně zeleně a drobných hřišť pro děti i dospělé a malých vodních ploch a toků; využití stávajících objektů pro rodinnou rekreaci (chalupaření);

Podmíněně přípustné využití: *stavby a zařízení občanského vybavení – stravovací zařízení a výrobní služby, pokud nebudou mít negativní vliv na sousední chráněné prostory; chov hospodářského zvířectva a pěstitelské zázemí (nad rámec samozásobení), pokud nebude mít provoz zařízení negativní vliv na sousední chráněné prostory; technická a dopravní infrastruktura nesouvisející přímo s hlavním využitím, pokud nesníží kvalitu prostředí souvisejícího území; fotovoltaické panely, pokud jsou doplňujícím zařízením staveb hlavního využití a jsou jejich součástí;*

Nepřípustné využití: *výroba, služby a technická a dopravní infrastruktura snižující kvalitu obytného prostředí.*

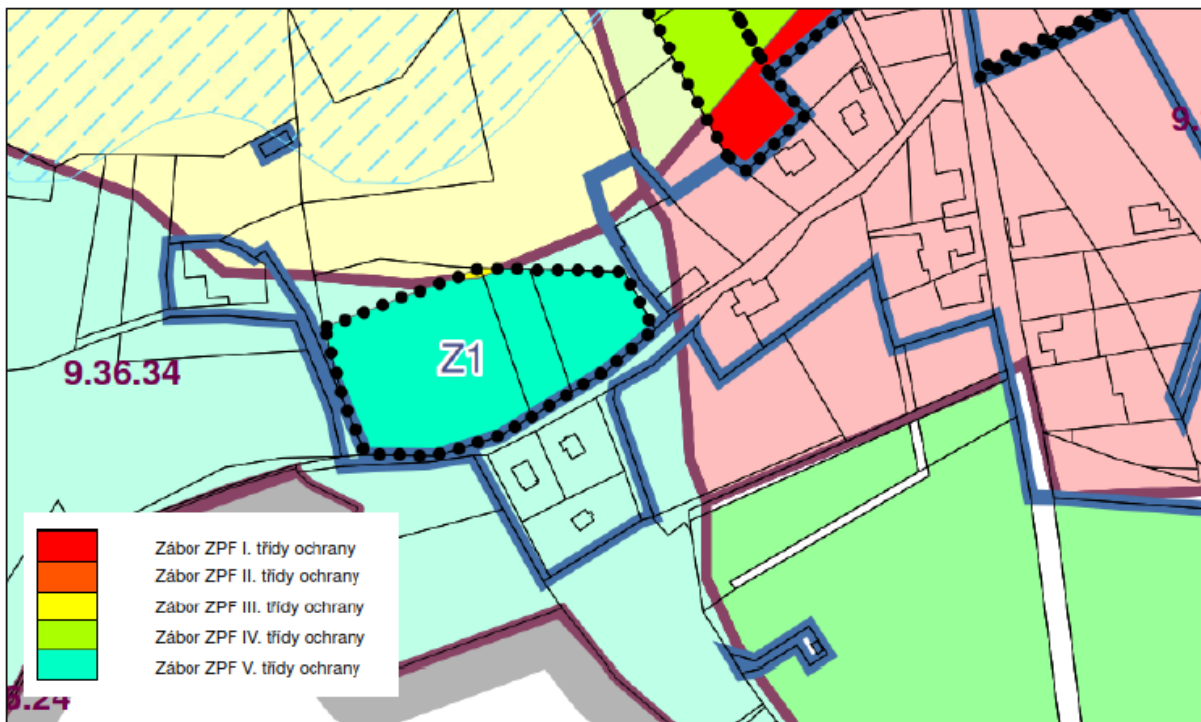
Podmínky prostorového uspořádání:

Výšková regulace: podlažnost: maximálně 2 nadzemní podlaží s možností podsklepení a obytného podkroví;

Koeficient zeleně: u rodinného domu v souvislé zástavbě minimálně 0,3; u novostaveb samostatně stojících rodinných domů minimálně 0,5.

Rozhodování o změnách v této ploše je podmíněno vyhotovením územní studie, označené „US5 – Jihozápad I.“. Požadovaná územní studie zpřesní koncepci budoucího využití plochy v jihozápadní části obce, prověří situování rodinných domů s vazbou na již realizovanou zástavbu v okolí lokality. Dále prověří dopravní obslužnost jednotlivých objektů rodinných domů a jejich napojení na technickou infrastrukturu, stanoví podrobné podmínky prostorového uspořádání plochy s respektováním požadavků na výstavbu v CHKO Žďárské vrchy (pozemky jsou situovány v centrální, krajinářsky nejvhodnější části území CHKO Žďárské vrchy). V dostatečném rozsahu a předpokládané budoucí kapacitě navrhne a rozšíří stávající veřejná prostranství a vymezí parcelaci pozemků, uliční a stavební čáry zástavby. V celé lokalitě upřesní výškovou hladinu zástavby a vymezí pozemky technických i přírodně blízkých opatření a staveb pro vsakování a retenci dešťových vod.

Zemědělská půda se podle kvality rozděluje do 5 tříd ochrany zemědělského půdního fondu vymezených vyhláškou č. 327/1998 Sb., kterou se stanoví charakteristika bonitovaných půdně ekologických jednotek a postup pro jejich vedení a aktualizaci ve znění pozdějších předpisů. Pozemky parc. č. 501/1, 501/3 a 501/4 v k.ú. Fryšava pod Žákovou horou jsou vymezeny na půdách, které jsou začleněny do půd s 5. třídou ochrany zemědělského půdního fondu, nejméně cennou půdou. Nepatrná část pozemků parc. č. 501/1 a 501/4 v k.ú. Fryšava pod Žákovou horou je vymezena na půdách 3. třídy ochrany. Za cennou půdu, kterou lze odejmout ze zemědělského půdního fondu pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu, je dle § 4 odst. 3 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, v platném znění, považována zemědělská půda v 1. a 2. třídě ochrany. K navrženému řešení byla udělena souhlasná stanoviska dotčeného orgánu ochrany zemědělského půdního fondu, Krajského úřadu Kraje Vysočina, odboru životního prostředí a zemědělství, evidovaných pod č.j. MUNMNM/666/2023 a MUNMNM/7021/2023. Navrženým řešením zastavitelné plochy Z1 nedochází k porušení zásad ochrany zemědělského půdního fondu dle § 4 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, v platném znění, a dle § 5 odst. 1 tohoto zákona.



Obr. 34: Výřezy z Výkresu předpokládaných záborů půdního fondu návrhu ÚP Fryšava pod Žákovou horou pro veřejné projednání

Navržená zastavitelná plocha Z1 je vymezena v návaznosti na zastavěné území, je dopravně obslužitelná z místní obecní komunikace. Současně bylo v rámci společného jednání k zastavitelné ploše Z1 uděleno souhlasné stanovisko dotčeného orgánu ochrany přírody a krajiny, Agentury ochrany přírody a krajiny ČR, Regionálního pracoviště Vysočina, Správy CHKO Žďárské vrchy, a to v podobě většího rozsahu (o cca 700 m²) před úpravou pro veřejné projednání návrhu ÚP Fryšava pod Žákovou horou. Správa CHKO Žďárské vrchy nepovažuje navrženou zastavitelnou plochu Z1 za plochu, kterou by mohlo dojít k narušení stávající rozptýlené zástavby. Za nezbytné ve svém stanovisku, evidovaném pod č.j.: MUNMNM/37302/2021, považuje řešení zastavitelné plochy Z1 posoudit podrobnější dokumentací - územní studií, která stanoví podrobnější podmínky využití, a to především z důvodu pohledové expozice a návaznosti na rozvolněnou zástavbu s důrazem na začlenění do krajinného rámce.

Navrhovatel ve své připomínce odkazuje na možné řešení zahrnout pozemky parc. č. 484/2 (TTP), 484/9 (TTP) a 484/1 (TTP) v k.ú. Fryšava pod Žákovou horou do zastavitelné plochy pro bydlení venkovské (BV) oproti navrženému řešení vymezené zastavitelné plochy Z1. Dle dostupných podkladů bylo pořizovatelem zjištěno, že tyto pozemky nejsou vhodné k vymezení jako zastavitelná plocha pro bydlení. Podstatným problémem je, že tyto pozemky jsou z převážné části součástí zemědělské půdy 1. třídy ochrany zemědělského půdního fondu, nejcennějších půd. Dle ust. § 4 odst. 3 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, v platném znění, je možné odejmout zemědělskou půdu v 1. a 2. třídě ochrany pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu. Dle zásad plošné ochrany zemědělského půdního fondu stanovených v § 4 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, v platném znění, je navrženým řešením vymezené zastavitelné plochy Z1 respektována zásada „*upřednostňovat odejmutí zemědělské půdy méně kvalitní; kritériem kvality půdy jsou třídy ochrany*“. V opačném případě by bylo navržené řešení v rozporu se stanovenou zásadou plošné ochrany zemědělského půdního fondu. Současně jsou pozemky parc. č. 484/2 (TTP), 484/9 (TTP) a 484/1 (TTP) v k.ú. Fryšava pod Žákovou horou zatíženy limity v území jako například: vedení vodovodního přivaděče z čerpací stanice Fryšava pod Žákovou horou do vodojemu Fryšava pod Žákovou horou na katastrálním území sousední obce Tři Studně včetně ochranného pásma, komunikační vedení CETIN a.s. včetně ochranného pásma, vzdálenost 30 m od okraje lesa (tzv. ochranné pásmo lesa). Na základě těchto důvodů je řešení navržené v návrhu ÚP Fryšava pod Žákovou horou vhodnější nežli řešení navrhované podatelem připomínky.

Zároveň musí pořizovatel uvést, že územní plán je právně závazný dlouhodobý koncepční dokument vydávaný pro celé správní území obce Fryšava pod Žákovou horou a je jedním ze základních nástrojů územního plánování, který slouží k usměrňování územního rozvoje a k naplňování cílů a úkolů územního plánování. Územní plán neřeší vlastnické vztahy. Stanovuje pouze podmínky pro využití území, ale nevymezuje, kdo je vlastníkem pozemků a staveb. Vlastnické vztahy jsou řešeny v katastru nemovitostí a dalšími právními předpisy, nikoliv územním plánem. Z těchto důvodů nepřísluší pořizovateli hodnotit změny ve vlastnictví pozemků a prodejní ceny pozemků. Taktéž pořizovateli nepřísluší posuzovat možné zneužití veřejné funkce zastupitele obce, problematika střetu zájmů a neslučitelnosti některých funkcí je řešena zákonem č. 159/2006 Sb., o střetu zájmů, v platném znění.

Na závěr zdůvodnění nevyhovění podané připomínce pořizovatel sděluje, že Zastupitelstvo Obec Fryšava pod Žákovou horou se rozhodlo pořídit nový územní plán pro své správní území obce. Hlavním důvodem byla mj. podmínka plynoucí ze stavebního zákona, kdy bylo v § 188 odst. 1 stanoveno, že územně plánovací dokumentace – územní plán obce schválený přede dnem 1. 1. 2007 lze do 31. 12. 2022 upravit, projednat, jinak pozbývá platnosti. Dle tohoto ustanovení hrozilo, že by pro Obec Fryšava pod Žákovou horou přestala od 1. 1. 2023 platit územně plánovací dokumentace a platil by pouze tzv. intravilán obce. Intravilánem se rozumí zastavěná část obce vymezená k 1. 9. 1966 a vyznačená v mapách evidence nemovitostí dle § 2 odst. 1 písm. d) stavebního zákona. Díky novému stavebnímu zákonu byla tato lhůta v roce 2021 prodloužena a to do 31. 12. 2028. Zadání „nového“ Územního plánu obce Fryšava pod Žákovou horou bylo schváleno Zastupitelstvem obce Fryšava pod Žákovou horou na svém zasedání dne 16. 9. 2019. Jedním z požadavků na urbanistickou koncepci je mj. i požadavek na prověření potřebnosti vymezení zastavitelných ploch vymezených v platném Územním plánu obce Fryšava pod Žákovou horou. Pořízením nového územního plánu vzniká nová koncepce obce, která může vycházet z původního územního plánu, ale nemá povinnost jej respektovat. Územní plánování probíhá ve veřejném zájmu. V jeho průběhu může docházet k zásahům do vlastnického práva, což znamená, že územní plán může mj. určovat vlastníkům, jak mohou pozemky využívat, v některých případech bez náhrady za omezení vlastnického práva. Územní plán vyjadřuje rovnováhu a kompromis mezi zájmy obce, stanovisky dotčených orgánů hájících veřejné zájmy, vlastníků pozemků a staveb i sousedních obcí. Cílem je dosáhnout obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů při harmonickém využití území. Konkrétní způsob řešení územního plánu je na samosprávě obce. To potvrzuje i konstantní judikatura NSS, kdy je v rozsudku NSS č.j. 2 Ao 2/2007-73 řečeno následující: *„Ve skutečnosti tedy vždy jde o vyvážení zájmů vlastníků dotčených pozemků s ohledem na veřejný zájem, kterým je v nejširším slova smyslu zájem na harmonickém využití území. Tato harmonie může mít nescíslně podobu a ve své podstatě nebude volba konkrétní podoby využití určitého území výsledkem ničeho jiného než určité politické procedury v podobě schvalování územního plánu, v níž je vůle politické jednotky, která o něm rozhoduje, tedy ve své podstatě obce rozhodující svými orgány, omezena, a to nikoli nevýznamně, požadavkem nevybočení z určitých věcných (urbanistických, ekologických, ekonomických a dalších) mantinelů daných zákonnými pravidly územního plánování. Uvnitř těchto mantinelů však zůstává vcelku široký prostor pro autonomní rozhodování příslušné politické jednotky. Jinak řečeno – není úkolem soudu stanovovat, jakým způsobem má být určité území využito; jeho úkolem je sledovat, zda příslušná politická jednotka (obec) se při tvorbě územního plánu pohybovala ve shora popsaných mantinelech. Bylo-li tomu tak, je každá varianta využití území, která se takto „vejde“ do mantinelů územního plánování, akceptovatelná a soud není oprávněn politické jednotce vnucovat variantu jinou. Soud brání jednotlivce (a tím zprostředkovaně i celé politické společnosti) před excesy v územním plánování a nedodržením zákonných mantinelů, avšak není jeho úkolem sám územní plány dotvářet.“*

Judikatura zdůrazňuje, že územní plán může a má do jisté míry přehodnocovat stávající využití území. Nový územní plán by měl respektovat určitou kontinuitu. Zároveň je ovšem příležitostí pro přehodnocení dosavadního stavu. Změny v území mohou být pro některé dotčené osoby změnami k horšímu.

Na základě výše uvedeného odůvodnění připomínky nebude z návrhu ÚP Fryšava pod Žákovou horou pro opakované veřejné projednání vypuštěna zastavitelná plochy Z1 s rozdílným způsobem využití Plochy bydlení venkovské (BV).



Obr. 35: Výřezy z Hlavního výkresu návrhu ÚP Fryšava pod Žákovou horou pro veřejné projednání a ortofotomapy s vyznačením pozemků dotčených připomínkou.

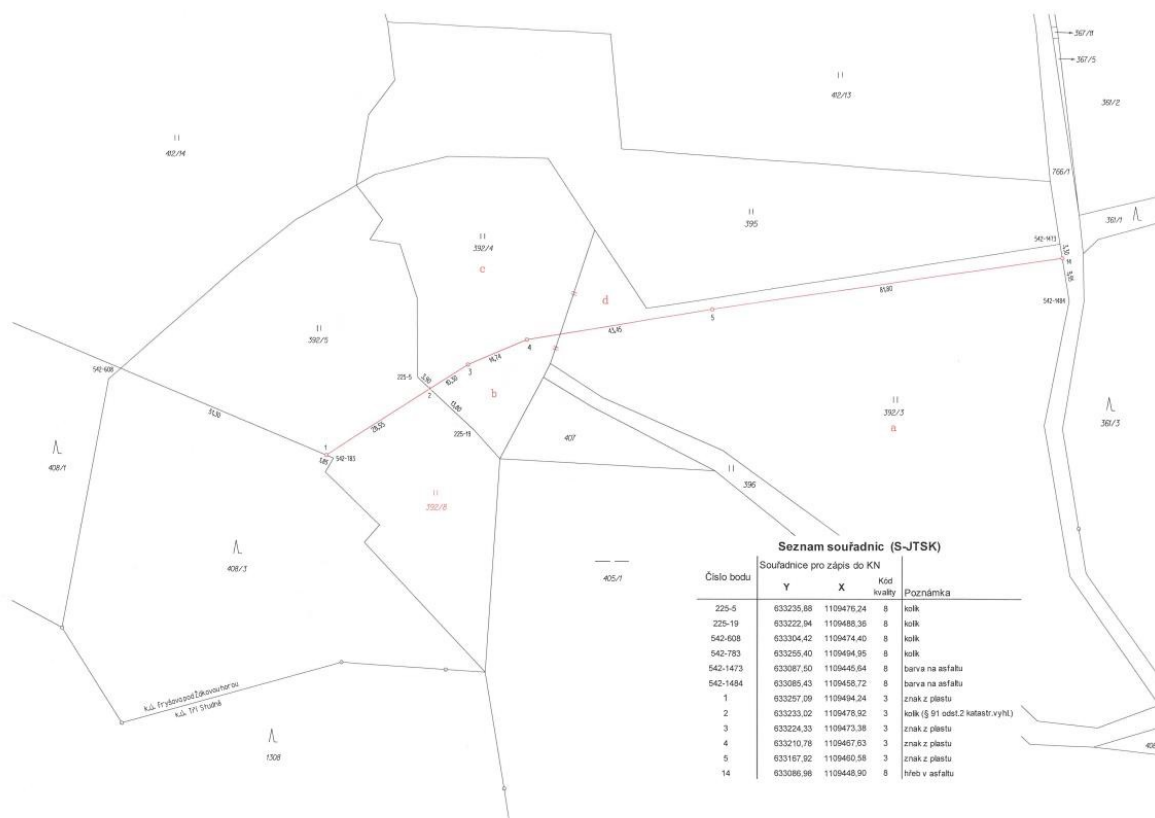
• **PŘIPOMÍNKA č. 2 – pan Richard Dacer (ze dne 14. 3. 2023, MUNNM/7185/2023)**

Dotčené území: pozemky parc. č. 395 (TTP), 392/4 (TTP), 392/5 (TTP) v k.ú. Fryšava pod Žákovou horou.

Doslovné znění připomínky a její odůvodnění:

Parcelní číslo 395 v k.ú. Fryšava pod Žákovou horou je dlouhodobě využívána k HR (více jak 40 let, v příloze ortofotomapa rekreačního využití celého areálu). Aktuálně dochází ke směně některých pozemků (viz. nový geometrický plán v příloze). Rozšíření HR i na parc. č. 395 lze kompenzovat stažením HR z budoucího parc. čísla 392/8 a části parc. č. 392/3 (pouze „b“).

Uvedení do souladu s dlouhodobou skutečností.



určitého území výsledkem ničeho jiného než určité politické procedury v podobě schvalování územního plánu, v níž je vůle politické jednotky, která o něm rozhoduje, tedy ve své podstatě obce rozhodující svými orgány, omezena, a to nikoli nevýznamně, požadavkem nevybočení z určitých věcných (urbanistických, ekologických, ekonomických a dalších) mantinelů daných zákonnými pravidly územního plánování. Uvnitř těchto mantinelů však zůstává vcelku široký prostor pro autonomní rozhodování příslušné politické jednotky."

Na základě výše uvedeného odůvodnění připomínky nebude do návrhu ÚP Fryšava pod Žákovou horou pro opakované veřejné projednání doplněna nová zastavitelná plocha s rozdílným způsobem využití Plochy rekreace hromadné – rekreační areály (RH).



Obr. 36: Výřezy z Koordinačního výkresu návrhu ÚP Fryšava pod Žákovou horou pro veřejné projednání a ortofotomapy s vyznačením pozemků dotčených připomínkou.

C.15 POŽADAVKY OBCE FRYŠAVA POD ŽÁKOVOU HOROU NA ÚPRAVU NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU

a) Požadavky obce Fryšava pod Žákovou horou na úpravu návrhu Územního plánu Fryšava pod Žákovou horou podané po společném jednání:

- Obec Fryšava pod Žákovou horou připravuje projektovou dokumentaci pro výstavbu nového sportoviště. Na pozemku parc. č. 106/13 je v rámci projektu navržena přístupová cesta ke sportovišti včetně parkoviště. Dle návrhu ÚP Fryšava pod Žákovou horou je tento pozemek součástí přestavbové plochy P33 (plocha určená k revitalizaci veřejné zeleně) s rozdílným způsobem využití Vybraná veřejná prostranství s převahou zeleně (PZ). Z uvedeného důvodu je vhodnější zařazení do ploch s rozdílným způsobem využití Vybraná veřejná prostranství s převahou zpevněných ploch (PP). Plocha vybraných veřejných prostranství s převahou zpevněných ploch (PP) a její podmínky pro využití, stanovené v návrhu ÚP Fryšava pod Žákovou horou, se více shodují s plánovaným využitím pro odstavná parkovací místa a dopravní přístup ke sportovišti.

Vypořádání připomínky: připomínce bude vyhověno.

Odůvodnění: V podkapitole „A.3.2.7.1 Vybraná veřejná prostranství s převahou zpevněných ploch (PP případně bez kódu)“ bude doplněna nová plocha přestavby.

Vyhodnocení zpracovatele: Připomínka byla zapracována. Byla vymezena přestavbová plocha P51. Do koordinačního výkresu, byl doplněn aktuální limit využití území - vodní tok (IDVT 10440435) a byla rovněž doplněna kapitola C.6.3.4.1 Vodní toky a plochy.

- Dle geometrického plánu č. 729-49/2021, vyhotoveného Ing. Jaromírem Vojtou, požadujeme převést část pozemku parc. č. 787/1 (ostatní plocha – jiná plocha) ze stabilizovaných ploch s rozdílným způsobem využití Plochy veřejných prostranství – vybraná veřejná prostranství s

převahou zpevněných ploch (PP) do stabilizované plochy s rozdílným způsobem využití Plochy bydlení – bydlení venkovské (BV). Tento návrh reflektuje aktuální způsob využití části pozemku, která je zaplocená a užívaná majiteli rodinného domu č.p. 58.

Vypořádání připomínky: připomínce bude vyhověno.

Odůvodnění: Připomínka bude zapracována na základě aktuálního využití a stavu v KN.

Vyhodnocení zpracovatele: Připomínka byla zapracována dle pokynu pořizovatele na základě aktuálního využití a stavu v katastru nemovitostí.

- Dle provedené revize KN v letech 2021 – 2022 na území obce Fryšava pod Žákovou horou došlo u pozemku st. č 54/2 (zastavěná plocha a nádvoří) ke změně druhu pozemku a čísla parcely, nyní jde o pozemek parc. č. 847 (orná půda). V návrhu ÚP Fryšava pod Žákovou horou, v grafické části, požadujeme upravit tento pozemek – převést ze zastavěného území, stabilizované plochy s rozdílným způsobem využití Technická infrastruktura - energetika (TE) do nezastavěného území – ploch stabilizovaných s rozdílným způsobem využití Plochy zemědělské (AZ).

Vypořádání připomínky: připomínce bude vyhověno.

Odůvodnění: Pozemek parc. č. 847 (orná půda) bude nově zařazen do stabilizovaných s rozdílným způsobem využití Plochy zemědělské (AZ).

Vyhodnocení zpracovatele: Připomínka byla zapracována dle pokynu pořizovatele na základě aktuálního využití a stavu v katastru nemovitostí.

- Požadujeme upravit vymezení zastavitelné plochy Z6 tak, že pozemek parc. č. 281/2 v k.ú. Fryšava pod Žákovou horou (druh pozemku – trvalý travní porost) bude převeden do stabilizované plochy bydlení venkovské (BV). Na pozemku se nachází drobné stavby. V platném ÚPO Fryšava pod Žákovou horou je tento pozemek součástí zastavěného území, stabilizované plochy s rozdílným způsobem využití Plochy bydlení.

Vypořádání připomínky: připomínce bude vyhověno.

Odůvodnění: Pozemek parc. č. 281/2 v k.ú. Fryšava pod Žákovou horou bude zahrnut do zastavěného území obce Fryšava pod Žákovou horou, stabilizované plochy s rozdílným způsobem využití plochy bydlení venkovské (BV).

Vyhodnocení zpracovatele: Připomínka byla zapracována dle pokynu pořizovatele na základě aktuálního využití a stavu v katastru nemovitostí.

- Pozemek parc. č. 253/6 v k.ú. Fryšava pod Žákovou horou (druh pozemku – zahrada) je v návrhu ÚP Fryšava pod Žákovou horou pro společné jednání součástí zastavitelné plochy Z7 s rozdílným způsobem využití plochy bydlení venkovské (BV). Na pozemku je postaven rodinný dům, je zkolaudovaný a má č. p. 186. Dle Registru územní identifikace, adres a nemovitostí (dále jen „RUIAN“) bylo vydáno kolaudační rozhodnutí č.j.: MUNMNM/40179/2011-10 ze dne 16. 9. 2011. Část sousedního pozemku parc. č. 253/1 v k.ú. Fryšava pod Žákovou horou (druh pozemku - zahrada) požadujeme převést do zastavěného území obce, stabilizované plochy bydlení venkovské (BV). Zahrada společně s rodinným domem st. č. 190 tvoří zastavěný stavební pozemek, což naplňuje ust. § 58 stavebního zákona.

Vypořádání připomínky: připomínce bude vyhověno.

Odůvodnění: Část pozemku parc. č. 253/1 v k.ú. Fryšava pod Žákovou horou bude zahrnuta do zastavěného území obce Fryšava pod Žákovou horou, stabilizované plochy s rozdílným způsobem využití plochy bydlení venkovské (BV).

Vyhodnocení zpracovatele: Připomínka byla zapracována dle pokynu pořizovatele na základě aktuálního využití a stavu v katastru nemovitostí.

- V rámci dalších podmínek využití plochy s rozdílným způsobem využití Plochy výroby a skladování – Výroba drobná a služby (VD) upřesnit z důvodu provozovaného autovrakoviště uvedenou podmínku „Veškeré likvidace odpadů budou zajištěny na vlastním pozemku.“

Vypořádání připomínky: připomínce bude vyhověno.

Odůvodnění: Podmínka bude doplněna o formulaci „bez negativních vlivů na okolní pozemky“. Tato podmínka je stanovena proto, aby bylo jasné, že tento areál nelze připojit na veřejnou ČOV a že likvidace odpadů, které tamní provozovatel na ploše hromadí, je nutná v rámci areálu, myšleno včetně odvozu ekologicky závadných látek mimo areál na vlastní náklady provozovatele.

Vyhodnocení zpracovatele: Připomínka byla zapracována dle pokynu pořizovatele.

- U stanovených podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití přehodnotit nepřipustnost fotovoltaických panelů na pohledově exponovaných střeších budov (u ploch bydlení venkovské (BV), rekreace individuální (RI), rekreace hromadné – rekreační areály (RH), občanské vybavení veřejné (OV), občanské vybavení komerční (OK), občanské vybavení sport (OS), plochy smíšené obytné venkovské (SV), výroba drobná a služby (VD), výroba zemědělská a lesnická (VZ), plochy smíšené výrobní (HS)). Umístění fotovoltaických panelů připustit podmíněně pouze na střeších budov a to za podmínky, že budou doplňujícím zařízením staveb hlavních a budou jejich součástí. Díky této podmínce nebudou vznikat fotovoltaické výroby mimo střechy budov.

Vypořádání připomínky: připomínce bude vyhověno.

Odůvodnění: Prokázat dodržení takto formulované podmínky by bylo v rámci posuzování předloženého záměru natolik obtížné, že by bylo vhodné ji upravit. Současně se v dnešní době mění přístup k umístování FV panelů na střechy budov v souvislosti s energetickou krizí a z hlediska náležitého veřejného zájmu zajištění energetické soběstačnosti. Proto je navrženo přesunout fotovoltaiku do podmíněně přípustného využití a umožnit tak její umístování na střeších objektů.

Vyhodnocení zpracovatele: Připomínka byla zapracována dle pokynu pořizovatele. U relevantních ploch byl revidován stanovený způsob využití z hlediska přípustnosti fotovoltaických panelů a do podmíněně přípustného využití byla doplněna podmínka „fotovoltaické panely, pokud jsou doplňujícím zařízením staveb hlavního využití a jsou jejich součástí“.

- Výškovou regulaci v plochách s rozdílným způsobem využití Výroba drobná a služby (VD) upravit z důvodu přílišné podrobnosti územního plánu např. na respektování a nepřekročení výškové hladiny okolní zástavby. Obdobně postupovat i u ploch smíšených výrobních (HS). U ploch v nezastavěném území - ploch zemědělských (AZ), luk a pastvin (AL), ploch smíšených nezastavěného území (MN) prověřit prostorovou regulaci tak, aby bylo možné umísťovat potřebné zemědělské stavby (např. přístřešky pro dobytek) a zároveň nebyla zneužívána možnost umístování ekologických a informačních center a byla zajištěna ochrana krajinného rázu v centrální, krajinářsky nejhodnotnější části území CHKO Žďárské vrchy.

Vypořádání připomínky: připomínce bude vyhověno.

Odůvodnění: Současné znění navozuje dojem nadměrné regulace pomocí stanovených podmínek prostorového uspořádání (hraničící s mírou příslušející regulačnímu plánu). Zároveň je třeba stanovit podmínky adekvátní skutečnosti, že se plochy nacházejí v centrální, krajinářsky nejhodnotnější části území CHKO Žďárské vrchy a zajistit ochranu krajinného rázu.

Vyhodnocení zpracovatele: Připomínka byla zapracována dle pokynu pořizovatele. U relevantních ploch bylo revidováno podmíněně přípustné využití vzhledem ke stanovené prostorové regulaci a do výškové regulace byla doplněna podmínka prostorového uspořádání ve smyslu, že nepřesáhne 8 m od upraveného terénu. Do nepřipustného využití ploch v nezastavěném území – ploch zemědělských (AZ) byla doplněna ekologická a informační centra, aby byla zajištěna ochrana krajinného rázu, zachování obrazu obce v krajině a charakteru zástavby s ohledem na situování obce v centrální, krajinářsky nejhodnotnější části území CHKO Žďárské vrchy.

- Požadujeme prověřit zařazení pozemků, popřípadě jejich částí, parc. č. 455/3 (druh pozemku – trvalý travní porost), 471/2 (druh pozemku – ostatní plocha), 455/4 (druh pozemku – trvalý travní porost) v k.ú. Fryšava pod Žákovou horou do zastavěného území. Využití části pozemků zde slouží jako zahrady k chatám (chata číslo evidenční 4 součástí pozemku st. p. 244 v k.ú. Fryšava pod Žákovou horou a chata s číslem evidenčním 5 součástí pozemku st. p. 243 v k.ú. Fryšava pod Žákovou horou). Platný ÚPO Fryšava pod Žákovou horou tyto pozemky zahrnuje do zastavěného území obce. Současně u pozemku st. p. 243 v k.ú. Fryšava pod Žákovou horou proběhla změna v KN, je zde jiná velikost pozemku (výměra 73 m²).

Vypořádání připomínky: připomínce bude vyhověno.

Odůvodnění: Bude provedena revize zastavěného území dle reambulované katastrální mapy, části pozemků budou zařazeny do zastavěného území, do ploch rekreace individuální.

Vyhodnocení zpracovatele: Připomínka byla zpracována dle pokynu pořizovatele na základě aktuálního využití a stavu v katastru nemovitostí.

- Požadujeme prověřit nutnost vymezení ploch k asanaci, označených v návrhu ÚP Fryšava pod Žákovou horou jako VD16 (objekt ve vlastnictví obce Fryšava pod Žákovou horou bránící úpravě směrových parametrů silnice II/353) a VD21 (objekt hospodářské usedlosti bránící prodloužení chodníku podél silnice II/353). Plochy jsou navrženy jako veřejně prospěšné stavby dopravní infrastruktury.

Vypořádání připomínky: připomínce bude vyhověno.

Odůvodnění: Plochy navržené k asanaci s označením VD16 a VD21 byly vypuštěny z návrhu ÚP Fryšava pod Žákovou horou. Pokud je na plochách k asanaci vymezena jiná VPS nebo VPO s možností vyvlastnění, nemělo by být zdvojoováno.

Vyhodnocení zpracovatele: Připomínka byla zpracována dle pokynu pořizovatele, plochy k asanaci pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit byly vypuštěny.

- Územní studie označená „US1 – Za kostelem“ má stanovenou lhůtu pro vyhotovení územní studie a její vložení do evidence územně plánovací činnosti na 8 let od nabytí účinnosti územního plánu. Uvedenou lhůtu požadujeme upravit a to na 4 roky od nabytí účinnosti územního plánu. Podmínku vyhotovení územní studie a její vložení do evidence územně plánovací činnosti u plochy označené „US2 – Jihovýchod“ žádáme taktéž změnit a to z původních 8 let na 6 let.

Vypořádání připomínky: připomínce bude vyhověno.

Odůvodnění: Úpravou lhůt pro vyhotovení územních studií dojde k efektivnějšímu přístupu k následnému vyhotovení územních studií.

Vyhodnocení zpracovatele: Připomínka byla zpracována dle pokynu pořizovatele, bylo doplněno odůvodnění v kap. C.6.7 Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie.

b) Požadavky obce Fryšava pod Žákovou horou na úpravu návrhu Územního plánu Fryšava pod Žákovou horou podané po veřejném projednání:

- Obec Fryšava pod Žákovou horou požaduje provést úpravu vedení plánované v lokalitě za kostelem s napojením přes zastavitelnou plochu Z4 (BV). Důvodem je částečné vyhovění podaným námitkám.

Vypořádání připomínky: připomínce bude vyhověno.

Odůvodnění: V návrhu ÚP Fryšava pod Žákovou horou bude upraveno řešení plánované cyklotrasy.

Vyhodnocení zpracovatele: Připomínka byla zpracována dle pokynu pořizovatele, řešení plánované cyklotrasy bylo upraveno takovým způsobem, že v lokalitě za kostelem cyklostezka nevede přes pozemky 77/1, 77/5, 77/4, ale pouze v rámci upravené plochy Z.23.

C.16 SOULAD DOKUMENTACE S JEDNOTNÝM STANDARDEM

Doklad z elektronického nástroje (ETL) dle § 21a odst. 6 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti ve znění pozdějších předpisů: