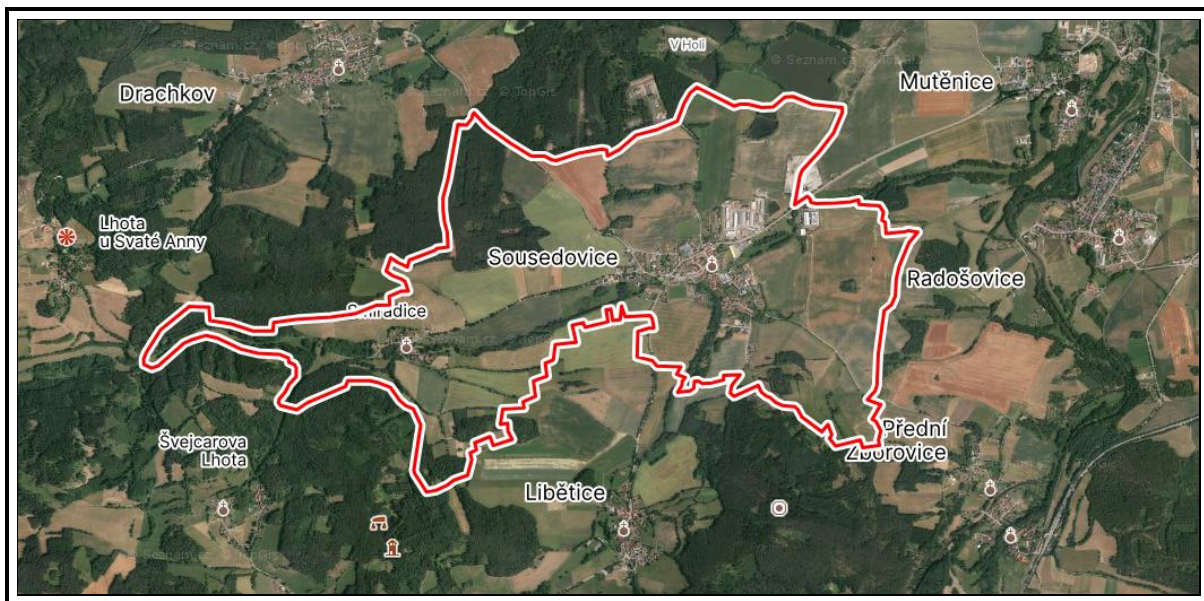




## ÚZEMNÍ PLÁN SOUSEDOVICE - NÁVRH ZADÁNÍ -

Zpracováno v souladu se stavebním zákonem č. 283/2006 Sb., stavebním zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“) a vyhlášky č. 157/2024 Sb., vyhláška o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu (dále jen „vyhláška“).

Schvalující orgán:

Zastupitelstvo obce Sousedovice

Určený zastupitel:

Pavel Polanka, MBA  
starosta obce

Pořizovatel:

Městský úřad Strakonice  
odbor rozvoje  
oddělení úřad územního rozvoje  
Velké náměstí 2, 386 01 Strakonice

Oprávněná úřední osoba pořizovatele:

Ing. Zuzana Doušková  
referent odboru rozvoje  
e-mail: zuzana.douskova@mu-st.cz

Datum zpracování: 3/2025

## Obsah

|                                                                                                                                                                                                                                                       |    |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| I. ÚVOD .....                                                                                                                                                                                                                                         | 3  |
| II. POŽADAVKY NA ZPRACOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU .....                                                                                                                                                                                                      | 3  |
| a) Požadavky na základní koncepci rozvoje území obce a ochrany jeho hodnot.....                                                                                                                                                                       | 3  |
| a.1 Upřesnění požadavků vyplývajících z Politiky územního rozvoje ČR v aktuálním znění .....                                                                                                                                                          | 3  |
| a.2 Upřesnění požadavků vyplývajících z Územního rozvojového plánu .....                                                                                                                                                                              | 5  |
| a.3 Upřesnění požadavků vyplývajících ze Zásad územního rozvoje Jihočeského kraje v aktuálním znění .....                                                                                                                                             | 5  |
| a.4 Upřesnění požadavků vyplývajících z Územně analytických podkladů .....                                                                                                                                                                            | 6  |
| b) Požadavky na urbanistickou koncepci.....                                                                                                                                                                                                           | 7  |
| c) Požadavky na koncepci veřejné infrastruktury .....                                                                                                                                                                                                 | 7  |
| c.1 Upřesnění požadavků vyplývajících z PÚR .....                                                                                                                                                                                                     | 7  |
| c.2 Upřesnění požadavků vyplývajících ze ZÚR .....                                                                                                                                                                                                    | 8  |
| d) Požadavky na koncepci uspořádání krajiny .....                                                                                                                                                                                                     | 8  |
| d.1 Upřesnění požadavků vyplývajících z Územní studie krajiny Jihočeského kraje.....                                                                                                                                                                  | 8  |
| d.2 Upřesnění požadavků vyplývajících z Územní studie krajiny správního obvodu obce s rozšířenou působností Strakonice .....                                                                                                                          | 11 |
| e) požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, asanací a staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu .....                                                                               | 11 |
| f) požadavky na prověření vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie, uzavřením plánovací smlouvy nebo architektonickou nebo urbanistickou soutěží ..... | 11 |
| g) požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv.....                                                                                                                                                                                        | 12 |
| h) požadavky na zpracování variant řešení.....                                                                                                                                                                                                        | 12 |
| i) požadavky na zpracování územního plánu s prvky regulačního plánu .....                                                                                                                                                                             | 12 |
| j) požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území.....                                                                                                                                                      | 12 |
| k) upřesnění nebo doplnění uspořádání obsahu návrhu územního plánu a jeho odůvodnění .....                                                                                                                                                            | 12 |

## I. ÚVOD

Městský úřad Strakonice, odbor rozvoje, oddělení územního plánování (dále jen „pořizovatel“), jako orgán územního plánování (dále jen „úřad územního plánování“), příslušný podle §25 písm. a) stavebního zákona a vyhlášky, zpracoval na základě žádosti o pořízení Územního plánu Sousedovice (dále jen „ÚP Sousedovice“) návrh zadání Územního plánu Sousedovice.

O pořízení ÚP Sousedovice rozhodlo Zastupitelstvo obce Sousedovice svým usnesením č. 3/198/25 ze dne 04.02.2025. Zastupitelem určeným pro spolupráci byl určen Pavel Polanka, MBA.

Obec Sousedovice se nachází v okrese Strakonice v Jihočeském kraji, necelé 4 km jihozápadně od Strakonice. Žije v ní 367 obyvatel. Obcí protéká Smiradický potok, takže zástavba je rozložena po obou stranách této vodoteče. Z pravé strany se do Smiradického potoka vlévá Libětický potok, který ohraničuje jihozápadní zastavěnou část sídla hlubokým korytem. Vysoká zeleň lemující tyto vodoteče vstupuje do obce a napomáhá zapojení sídla do harmonické krajiny, která má mírně zvlněný charakter a je zemědělsky využívána. Původní urbanismus Sousedovic byl zahuštěn a po okrajích historického sídla přibýly novostavby rodinných domů. Obec má kvalitní občanskou vybavenost a dostatek rozvojových ploch pro výstavbu rodinných domů. Severovýchodní část sídla se ubírá výrobním a průmyslovým směrem. Obec by měla tuto část rozvíjet s rozvahou a nepřekročit únosnou mez, která je ještě v rovnováze mezi obytnou a výrobní funkcí.

Správní území obce tvoří katastrální území: Sousedovice, Smiradice.

## II. POŽADAVKY NA ZPRACOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU

### a) Požadavky na základní koncepci rozvoje území obce a ochrany jeho hodnot

Územní plán bude vycházet ze stavebního zákona a vyhlášky.

Územní plán bude důsledně respektovat všechny limity a požadavky vyplývající ze zvláštních právních předpisů.

Územní plán prověří formulace podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití především z hlediska jasného výkladu použitých pojmů (např. včelín, seník, posed, krmelec, mobilhaus, atd.) tak, aby slovně vyjádřené regulativy byly při povolování staveb (hledání souladu záměru s územně plánovací dokumentací) lépe právně uchopitelné. V této souvislosti může být v případě potřeby doplněna definice použitých výrazů a pojmů, které nevyplývají z právních předpisů. Cílem je minimalizovat možnosti vzniku zavádějících výkladů, jejichž akceptování by mohlo ohrozit územním plánem stanovenou koncepci rozvoje území a ochrany hodnot.

#### a.1 Upřesnění požadavků vyplývajících z Politiky územního rozvoje ČR v aktuálním znění

**Politika územního rozvoje ČR (dále jen „PÚR“)** je strategickým nástrojem územního plánování, který je závazný pro pořizování a vydávání územních plánů. Dále určuje požadavky a rámce pro konkretizaci ve stavebním zákoně obecně uváděných cílů a úkolů územního plánování v celostátních, přeshraničních

a mezinárodních souvislostech, zejména s ohledem na udržitelný rozvoj území.

Politika územního rozvoje ČR vymezuje centra osídlení, oblasti, osy a záměry s ohledem na prokázané potřeby rozvoje území státu, které svým významem přesahují území jednoho kraje. Jestliže je to důvodné, stanovují se pro tato centra osídlení, oblasti, osy a záměry úkoly pro ministerstva, jiné ústřední správní úřady, úkoly pro územní plánování a podmínky pro navazující územně plánovací činnost.

ÚP Sousedovice bude v souladu s Politikou územního rozvoje ČR ve znění Změny č. 9 a dále pak v aktuálním znění po dobu projednání ÚP.

### **Bude zajištěn soulad s celostátními prioritami, zejména:**

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

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

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

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

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

**(19)** Vytvářet předpoklady pro rozvoj, využití potenciálu a polyfunkční využívání opuštěných areálů a ploch (tzv. brownfields průmyslového, zemědělského, vojenského a jiného původu, vč. území bývalých vojenských újezdů). Hospodárně využívat zastavěné území (podpora přestaveb revitalizací a sanací území) a zajistit ochranu nezastavěného území (zejména zemědělské a lesní půdy) a zachování veřejné zeleně, včetně minimalizace její fragmentace. Cílem je účelné využívání a uspořádání území úsporně 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)** Záměry, které mohou významně ovlivnit charakter krajiny, umísťovat do co nejméně konfliktních lokalit a následně podporovat potřebná kompenzační opatření. S ohledem na to při územně plánovací činnosti, respektovat 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 a nerostného bohatství, ochrany zemědělského a lesního půdního fondu. Vytvářet územní podmínky pro implementaci a respektování územních systémů ekologické stability a zvyšování a udržování ekologické stability a k zajištění ekologických funkcí i v ostatní volné krajině a pro ochranu krajinných prvků přírodního charakteru v zastavěných územích, zvyšování a udržování rozmanitosti venkovské krajiny. V rámci územně plánovací činnosti vytvářet podmínky pro ochranu krajinného rázu s ohledem na cílové kvality krajiny a vytvářet podmínky pro využití přírodních zdrojů.

**(22)** Vytvářet podmínky pro rozvoj a využití předpokladů území pro různé formy udržitelného cestovního ruchu (např. cykloturistika, agroturistika, poznávací turistika), při zachování a rozvoji hodnot území. Podporovat propojení míst, atraktivních z hlediska cestovního ruchu, turistickými cestami, které umožňují celoroční využití pro různé formy turistiky (např. pěší, cyklo, lyžařská, hipo).

**(23)** Podle místních podmínek vytvářet předpoklady pro lepší dostupnost území a zkvalitnění dopravní a technické infrastruktury s ohledem na prostupnost krajiny. Při umísťování dopravní a technické infrastruktury zachovat prostupnost krajiny a minimalizovat rozsah fragmentace krajiny; je-li to z těchto hledisek účelné, umísťovat tato zařízení souběžně.

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

V území vytvářet podmínky pro zadržování, vsakování i využívání srážkových vod jako zdroje vody a s cílem zmírňování účinků povodní a sucha.

Při vymezování zastavitelných ploch zohlednit hospodaření se srážkovými vodami.

**(30)** Úroveň technické infrastruktury, zejména dodávku vody a zpracování odpadních vod je nutno koncipovat tak, aby splňovala požadavky na vysokou kvalitu života v současnosti i v budoucnosti.

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

Správní území obce Sousedovice, resp. obec s rozšířenou působností Strakonice, je zařazeno do **specifické oblasti SOB10** „Specifická oblast, která vymezuje oblasti nezbytné pro příspěvek ČR k celkovému cíli EU v oblasti obnovitelných zdrojů energie do roku 2030 z hlediska rozvoje výroby energie z energie slunečního záření.“, ve které jsou pro územní plánování stanoveny následující úkoly:

**c) obce**, je-li to účelné, prostřednictvím nástrojů územního plánování s využitím podkladů Ministerstva průmyslu a obchodu a Ministerstva životního prostředí vymezí plochy nebo koridory s nadmístním významem pro oblasti pro zrychlené zavádění obnovitelných zdrojů energie,

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

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

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

Dále je správní území obce Sousedovice, resp. obec s rozšířenou působností Strakonice, zařazeno do **specifické oblasti SOB11** „Specifická oblast, která vymezuje oblasti nezbytné pro příspěvek ČR k celkovému cíli EU v oblasti obnovitelných zdrojů energie do roku 2030 z hlediska rozvoje výroby energie z větrné energie.“, ve které jsou pro územní plánování stanoveny následující úkoly:

**c) obce**, je-li to účelné, prostřednictvím nástrojů územního plánování s využitím podkladů Ministerstva průmyslu a obchodu a Ministerstva životního prostředí vymezí plochy nebo koridory s nadmístním významem pro oblasti pro zrychlené zavádění obnovitelných zdrojů energie,

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

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

## a.2 Upřesnění požadavků vyplývajících z Územního rozvojového plánu

**Územní rozvojový plán (dále jen „ÚRP“)** zpřesňuje záměry vymezené v politice územního rozvoje v souladu s cíli a úkoly územního plánování, vymezuje další záměry, zohledňuje požadavky vyplývající ze strategických koncepcí České republiky a mezinárodních závazků a přispívá k jejich naplňování. ÚRP vymezuje zastavitelné plochy, transformační plochy a koridory určené pro umístění záměrů dopravní a technické infrastruktury, včetně zajištění souvisejících opatření nestavební povahy.

Ve správním území Sousedovice nejsou vymezeny žádné záměry.

## a.3 Upřesnění požadavků vyplývajících ze Zásad územního rozvoje Jihočeského kraje v aktuálním znění

**Zásady územního rozvoje Jihočeského kraje (dále jen „ZÚR“)** jsou základním koncepčním dokumentem kraje k usměrňování jeho územního rozvoje a ochrany hodnot jeho území. Základní prioritou řešení ZÚR je dosažení územně vyváženého a dynamického rozvoje Jihočeského kraje, který povede ke zvyšování celkové konkurenceschopnosti a inovativnosti, zlepšování kvality života a k efektivnímu a udržitelnému využívání disponibilních zdrojů při zohlednění veškerých hodnot území.

ÚP Sousedovice bude v souladu se Zásadami Jihočeského kraje ve znění 13. aktualizace a dále pak v aktuálním znění po dobu projednání ÚP.

ZÚR vymezuje v území koridor nadmístního významu v oblasti elektroenergetiky pro distribuční soustavu, vedení a zařízení 110kV (včetně elektrických stanic zajišťujících transformaci 110kV na 22kV):  
**Ee1 – VVN 110kV Strakonice – Střelské Hoštice – záměr vedení VVN, šíře koridoru 100m.**

Pro koridory veřejné technické infrastruktury v oblasti elektroenergetiky ZÚR stanovují následující:

- a. koridory a plochy jsou určeny pro umístění samotného záměru (ochranné pásmo může vymezený koridor či plochu překročit), v případě překryvu s jiným záměrem vymezeným Zásadami územního rozvoje Jihočeského kraje jeho umístění v tomto koridoru není vyloučeno, přičemž je nutno zajistit vzájemnou koordinaci překrývajících se záměrů,
- b. šíře koridoru či vymezení plochy je určeno grafickým znázorněním ve výkresové části ZÚR; šíře koridoru je v některých částech stanovena jako proměnná, číselný údaj v tabulce uvádí obvyklou šíři koridoru, která je grafickým znázorněním upřesněna,
- c. při řešení záměru zohlednit památkově, přírodně a krajinářsky cenná území, která jsou předmětem ochrany a která se nacházejí ve vymezeném koridoru či ploše, a koordinovat řešení s podmínkami ochrany pro ně stanovenými,
- d. vedení dopravní a technické infrastruktury, která není nadmístního významu, lze v koridorech a plochách vymezených v ZÚR umístit pouze v případě, že bude prokázáno, že nedojde k zamezení vybudování záměru, pro nějž jsou plocha či koridor vymezeny.

#### a.4 Upřesnění požadavků vyplývajících z Územně analytických podkladů

**Územně analytické podklady (dále jen „UAP“)** slouží zejména jako odborný podklad pro pořizování politiky územního rozvoje, územně plánovacích dokumentací, územních studií, územních opatření, vymezení zastavěného území a pro rozhodování v území. Dále obsahují zjištění a vyhodnocení stavu a vývoje v území, jeho hodnot, limitů využití území, záměru na provedení změn v území, zjišťování a vyhodnocování podmínek udržitelného rozvoje území a určení problémů k řešení v územně plánovací dokumentaci.

K poslední, 6. úplné aktualizaci ÚAP obce s rozšířenou působností Strakonice, došlo v roce 2024. Pro obec Sousedovice byl vyhotoven rozbor udržitelného rozvoje, jehož výsledky je třeba zohlednit při plánování území.

#### Památný strom

Lípa malolistá

#### Hodnoty v území

- Hso 1 centrální prostor v Sousedovicích s kapličkou
- Hso 2 pomník padlým se vzrostlými stromy vedle budovy OU v Sousedovicích
- Hso 3 kvalitní občanské vybavení
- Hso 4 připravené rozvojové plochy pro bydlení s rozvrženým veřejným prostorem
- Hso 5 veřejné prostranství kolem rybníčku v západní části sídla
- Hso 6 alej ze Sousedovic do Smiradic
- Hso 7 kaplička s křížkem a javory ve Smiradicích
- Hso 8 veřejný prostor s rybníčkem ve Smiradicích
- Hso 9 dochované pozůstatky historických plužin v obou katastrech obce

Venkovská usedlost – kulturní památka – k. ú. Smiradice, st. 2, rozsah ochrany: celý pozemek

#### Záměry v území

- Zso 1 vedení VVN 110kV Strakonice – Střelské Hoštice – převzato ze ZÚR do ÚP

#### Určení problémů k řešení v územně plánovacích dokumentacích

- Pso-1 potenciální ohroženost zástavby zrychleným povrchovým odtokem (potenciálně problémové lokality OZO-029 a OZO-030) rizikový vodní tok Smiradický potok – v ÚP navrhnout opatření dle ÚS krajiny pro ORP Strakonice (2019)
- Pso-2 potenciální ohroženost ZPF vodní erozí – v ÚP navrhnout protierozní opatření dle ÚS krajiny pro ORP Strakonice (2019)

Pso-3 absence cestní sítě v krajině - realizovat KoPÚ a na základě výsledků navrhnout cestní síť, následně ve spolupráci s KČT prověřit možnosti vedení pěších tras na území obce – řešit v ÚP

Problémy, které byly identifikovány ÚAP, budou prověřeny v návrhu ÚP Sousedovice.

## b) Požadavky na urbanistickou koncepci

Návrh územního plánu Sousedovice bude řešit urbanistické, architektonické a technické podmínky využití území, stanoví přípustné a nepřípustné funkční využití, uspořádání území, ploch a jejich základní regulaci.

Územní plán rozdělí území na plochy s rozdílným způsobem využití dle aktuální platné verze jednotného standardu stavebního zákona, přičemž budou stanoveny podmínky pro využití těchto ploch – hlavní, přípustné, nepřípustné a případně podmíněně přípustné využití. Určí základní regulaci území a vymezí současně zastavěné území obce.

Cílem územního plánu je komplexní a koncepční řešení rozvoje obce, včetně řešení inženýrských sítí pro celé správní území obce. Při respektování daných podmínek v řešeném území bude rozvíjet urbanistickou strukturu obce, stanoví zastavitelné území a veřejně prospěšné stavby. Zastavitelné plochy budou přednostně navazovat na současně zastavěné území a využívat proluky v rámci obce s cílem udržet kompaktnost sídel a minimalizovat zábor půdního fondu, a to vše také s ohledem na kapacitu technické infrastruktury. Kromě urbanizace nových ploch budou prověřeny i změny (přestavby = transformace) stávajícího zastavěného území.

Návrhem územního plánu bude prověřen a definován charakter zástavby (dle §41 stavebního zákona), včetně stanovení maximální podlažnosti a hustoty zastavění. Prostorové regulativy budou navrženy s ohledem na urbanistické hodnoty sídla.

Územní plán zároveň zajistí ochranu a rozvoj ploch veřejného prostranství, sídelní zeleně, prostřednictvím nových ploch a jiných nezastavitelných ploch.

Územní plán, s ohledem na charakter území, prověří potřebu vyloučení staveb (či upřesnění umístění staveb), s výjimkou veřejně prospěšných staveb a opatření, i nad rámec §122 stavebního zákona.

Územní plán dále zajistí funkční návaznost řešení se stávající i rozpracovanou územně plánovací dokumentací sousedních obcí, zejména pak provázanost řešení dopravní infrastruktury, technické infrastruktury a ÚSES.

## c) Požadavky na koncepci veřejné infrastruktury

Bude řešeno zajištění dopravní obslužnosti nové zástavby.

Bude prověřeno doplnění chybějících chodníků a pěších tras.

### c.1 Upřesnění požadavků vyplývajících z PÚR

**PÚR** určuje požadavky a rámce pro konkretizaci ve stavebním zákoně obecně uváděných cílů a úkolů územního plánování v celostátních, přeshraničních a mezinárodních souvislostech, zejména s ohledem na udržitelný rozvoj území.

Správní území obce Sousedovice, resp. obec s rozšířenou působností Strakonice, je zařazeno do **specifické oblasti SOB10** „Specifická oblast, která vymezuje oblasti nezbytné pro příspěvek ČR k celkovému cíli EU v oblasti obnovitelných zdrojů energie do roku 2030 z hlediska rozvoje výroby energie z energie slunečního záření“, ve které jsou pro územní plánování stanoveny následující úkoly:

**c) obce**, je-li to účelné, prostřednictvím nástrojů územního plánování s využitím podkladů Ministerstva průmyslu a obchodu a Ministerstva životního prostředí vymezení plochy nebo koridory s nadmístním významem pro oblasti pro zrychlené zavádění obnovitelných zdrojů energie,

- d) obce** prostřednictvím nástrojů územního plánování prověří území z hlediska možnosti umístění fotovoltaiky v zastavěném území (přednostně využívat střechy a fasády),
- e) obce** prostřednictvím nástrojů územního plánování prověří území z hlediska možnosti umístění fotovoltaiky v plochách a koridorech dopravní a technické infrastruktury a jejich blízkém okolí či plochách výroby a skladování,
- f) zamezit** či významně omezit využívání kvalitních orných půd jako ploch pro fotovoltaiku s výjimkou agrovoltaiky.

Dále je správní území obce Sousedovice, resp. obec s rozšířenou působností Strakonice, zařazeno do **specifické oblasti SOB11** „*Specifická oblast, která vymezuje oblasti nezbytné pro příspěvek ČR k celkovému cíli EU v oblasti obnovitelných zdrojů energie do roku 2030 z hlediska rozvoje výroby energie z větrné energie.*“, ve které jsou pro územní plánování stanoveny následující úkoly:

- c) obce**, je-li to účelné, prostřednictvím nástrojů územního plánování s využitím podkladů Ministerstva průmyslu a obchodu a Ministerstva životního prostředí vymezí plochy nebo koridory s nadmístním významem pro oblasti pro zrychlené zavádění obnovitelných zdrojů energie,
- d) přednostně využívat** části krajiny s vysokou technogenní zátěží (zejména podél dopravní infrastruktury a při průmyslových zónách),
- e) prověřit** dostatečné vzdálenosti ploch a koridorů určených pro využití větrné energie navzájem a ve vztahu k jednotlivým sídlům tak, aby nedocházelo k neúměrné zátěži dotčeného území.

## c.2 Upřesnění požadavků vyplývajících ze ZÚR

**ZÚR** vymezuje v území koridor nadmístního významu v oblasti elektroenergetiky pro distribuční soustavu, vedení a zařízení 110kV (včetně elektrických stanic zajišťujících transformaci 110kV na 22kV):  
**Ee1 – VVN 110kV Strakonice – Střelské Hoštice – záměr vedení VVN, šíře koridoru 100m.**

Pro koridory veřejné technické infrastruktury v oblasti elektroenergetiky ZÚR stanovují následující:

- a. koridory a plochy jsou určeny pro umístění samotného záměru (ochranné pásmo může vymezený koridor či plochu překročit), v případě překryvu s jiným záměrem vymezeným Zásadami územního rozvoje Jihočeského kraje jeho umístění v tomto koridoru není vyloučeno, přičemž je nutno zajistit vzájemnou koordinaci překrývajících se záměrů,
- b. šíře koridoru či vymezení plochy je určeno grafickým znázorněním ve výkresové části ZÚR; šíře koridoru je v některých částech stanovena jako proměnná, číselný údaj v tabulce uvádí obvyklou širší koridoru, která je grafickým znázorněním upřesněna,
- c. při řešení záměru zohlednit památkově, přírodně a krajinářsky cenná území, která jsou předmětem ochrany a která se nacházejí ve vymezeném koridoru či ploše, a koordinovat řešení s podmínkami ochrany pro ně stanovenými,
- d. vedení dopravní a technické infrastruktury, která není nadmístního významu, lze v koridorech a plochách vymezených v ZÚR umístit pouze v případě, že bude prokázáno, že nedojde k zamezení vybudování záměru, pro nějž jsou plocha či koridor vymezeny.

## d) Požadavky na koncepci uspořádání krajiny

Důležitým úkolem Územního plánu Sousedovice bude ochrana a rozvoj hodnot území, tzn. ochrana přírodních a kulturních prvků, včetně zachování krajinného rázu, ochrany drobných, architektonicky cenných staveb a posílení lokálních biokoridorů a biocenter.

V řešení Územního plánu Sousedovice bude revidováno, případně aktualizováno vymezení jednotlivých prvků ÚSES.

## d.1 Upřesnění požadavků vyplývajících z Územní studie krajiny Jihočeského kraje

**Územní studie krajiny Jihočeského kraje** je územně plánovacím podkladem, který konkrétněji a adresněji posuzuje stav krajiny Jihočeského kraje (minulý, současný, budoucí) s cílem vymezit její hodnoty a potenciály, identifikovat problémy a limity jejího využívání.

Hlavním úkolem územní studie je stanovení územních podmínek pro zachování nebo dosažení cílových kvalit krajiny. Tyto podmínky jsou jednak definovány pomocí zásad pro ochranu, správu a plánování

určených pro každý krajinný typ a zároveň podmínkami pro zachování nebo dosažení cílových kvalit krajiny určených v rámci každé jednotlivé individuální krajinné oblasti.

Dle Územní studie krajiny Jihočeského kraje spadá správní území obce Sousedovice do krajinných oblastí **03 Strakonicko-písecká** a **04 Prachatická**.

### **03 Strakonicko-písecká krajinná oblast**

#### **CÍLOVÉ KVALITY KRAJINY**

- Pohledově otevřená krajina s četnými výraznými zalesněnými vrchy s vyšším podílem členících drobných krajinných struktur (meze se vzrostlými dřevinami, doprovodná dřeviny vodních toků a cest, rozptýlená zeleň, rybníky)
- Krajina plochého údolí Otavy s významným podílem extenzivně využívaných luk a břehovými a doprovodnými porosty toku.
- Rybníční krajiny v plochých zatravněných dnech údolí s četnými různě velkými vodními plochami a vodními toky s doprovodnými porosty.
- Urbanizovaná krajina okolí Písku a Strakonice

#### **ÚZEMNÍ PODMÍNKY PRO ZACHOVÁNÍ NEBO DOSAŽENÍ CÍLOVÝCH KVALIT KRAJINY**

1. Navazujícími územně plánovacími nástroji umožnit vznik opatření podporujících zpomalení, zadržení, ale také infiltraci povrchového odtoku, zejména v západní (Střelské Hoštice, Kladruby, Velenice) a severní části území (Osek, Drhovle, Čížová).
2. Podporovat a navazujícími územně plánovacími nástroji umožnit revitalizaci vodních toků a niv, v nivách vodních toků (především v nivě řeky Otavy) vznik opatření k podpoře retence, akumulace a infiltrace vody v krajině.
3. Zachovat kompaktnost lesních celků před fragmentací plošnými stavbami, především ve střední části území ve směru Štěkeň – Čížová a při západní hranici oblasti, minimalizovat fragmentační dopad záměrů dopravní a technické infrastruktury.
4. Navazujícími územně plánovacími nástroji podporovat zachování kombinace pohledově otevřené krajiny s výraznými zalesněnými vrchy spolu s vyšším podílem drobných krajinných struktur a s krajinou extenzivně využívaných luk a břehových i doprovodných porostů toku plochého údolí Otavy.
5. Při vymezování zastavitelných ploch nenarušovat výrazné siluety Písku a Strakonice jako památkově významných měst.
6. Podporovat zachování struktury stávající rybníční krajiny charakteristické různě velkými vodními plochami a vodními toky s břehovými a doprovodnými porosty.

### **04 Prachatická krajinná oblast**

#### **CÍLOVÉ KVALITY KRAJINY**

- Dynamická a výrazně členitá krajina s mozaikou různých způsobů využití území s vysokým podílem trvalé vegetace (lesy, louky, pastviny), drobných krajinných struktur a menších sídel venkovského typu
- Krajina výrazných údolí toků (zejména Blanice a Volyňka), jak hlubokých a sevřených-zejména v podhůří Šumavy (zalesněných či alespoň s vysokým podílem trvalé vegetace, často výrazně členěné drobnými krajinnými strukturami mezi a doprovodu cest), tak otevřených s plochým dnem (často zatravněných s břehovými a doprovodnými porosty toků)
- Krajina s pohledově cenným a nenarušeným rámcem hřbetů Šumavy
- Prachatic – sídlo městského typu s historickým jádrem situované v pohledově exponovaném údolí

#### **ÚZEMNÍ PODMÍNKY PRO ZACHOVÁNÍ NEBO DOSAŽENÍ CÍLOVÝCH KVALIT KRAJINY**

1. Navazujícími územně plánovacími nástroji podporovat opatření zvyšující retenční, akumulační a infiltrační schopnost území, především v severovýchodní části oblasti, podporovat dále revitalizaci vodních toků a niv (tůňe, mokřady, vodní nádrže).
2. Navazujícími územně plánovacími nástroji podporovat zachování mozaiky různých způsobů využití území s vysokým podílem trvalé vegetace (lesy, louky, pastviny) a drobných krajinných struktur v nezastavěném území.
3. Při vymezování zastavitelných ploch nenarušovat výrazné siluety Prachatic a Vimperka jako památkově významných měst.

4. Při vymezování koridorů dopravní a technické infrastruktury minimalizovat fragmentační dopad těchto záměrů na lesní komplexy.
5. Zajistit ochranu stanovených estetických hodnot v krajinné oblasti (významný krajinný horizont, dominantní vrch, krajinná osa, významný vyhlídkový bod, kulturní krajinná dominanta) před jejich znehodnocením či pohledovým narušením a zajistit tak jejich celistvost a obraz v krajině. Zároveň usilovat o ochranu a podrobnější specifikaci těchto hodnot v rámci urbanistické a krajinné kompozice v navazujících územně plánovacích dokumentacích.

Dle Územní studie krajiny Jihočeského kraje je správní území obce Sousedovice zařazeno do **typologických krajinných jednotek:**

**13 Mírně zvlněný až kopcovitý leso-zemědělský krajinný typ** = málo členité až kopcovité územní s převládajícím zemědělským využitím, s proměnlivým, avšak v charakteru krajiny významně se projevujícím zastoupením lesů, a s proměnlivým zastoupením sídel.

POŽADAVKY NA USPOŘÁDÁNÍ A VYUŽITÍ ÚZEMÍ, ÚKOLY PRO ÚZEMNÍ PLÁNOVÁNÍ

- Rozvoj sídel (zastavitelné plochy) usměrňovat tak, aby zohledňoval celkový charakter sídel a organicky navazoval na jejich historický vývoj a zároveň aby byla minimalizována délka společných hranic zastavitelných ploch a nezastavěného území (zachování kompaktnosti sídla, omezení výrazně do volné krajiny vybíhajících či se stávající zástavbou vůbec územně nesouvisících zastavitelných ploch)
- V nezastavěném území vytvářet územní podmínky pro pestřejší strukturu využití (např. pomocí vymezení smíšených ploch nezastavěného území), a to především v erozně ohrožených plochách a na méně hodnotné zemědělské půdě, pro revitalizace vodních toků a jejich povodí a pro šetrné formy rekreačního využití

**17 Výrazně zvlněný až členitý leso-zemědělský krajinný typ** = členitá území s různě se prolínajícími hřbety a údolími, s převládajícím zemědělským využitím, s proměnlivým, avšak v charakteru krajiny významně se projevujícím zastoupením lesů, a většinou i se sídly převážně venkovského typu s navazující maloplošnou strukturou zemědělského využití.

POŽADAVKY NA USPOŘÁDÁNÍ A VYUŽITÍ ÚZEMÍ, ÚKOLY PRO ÚZEMNÍ PLÁNOVÁNÍ

- Rozvoj sídel (zastavitelné plochy) usměrňovat tak, aby zohledňoval celkový charakter sídel a organicky navazoval na jejich historický vývoj a zároveň aby byla minimalizována délka společných hranic zastavitelných ploch a nezastavěného území (zachování kompaktnosti sídla, omezení výrazně do volné krajiny vybíhajících či se stávající zástavbou vůbec územně nesouvisících zastavitelných ploch)
- V nezastavěném území vytvářet územní podmínky pro pestřejší strukturu využití (např. pomocí vymezení smíšených ploch nezastavěného území), a to především v erozně ohrožených plochách a na méně hodnotné zemědělské půdě, pro revitalizace vodních toků a jejich povodí a pro šetrné formy rekreačního využití

**18 Výrazně zvlněný až členitý zemědělsko-lesní krajinný typ** = členitá území s různě se prolínajícími hřbety a údolími, s převládajícími lesy, s významným zastoupením zemědělsky obhospodařovaných ploch a zpravidla s nízkým zastoupením sídel.

POŽADAVKY NA USPOŘÁDÁNÍ A VYUŽITÍ ÚZEMÍ, ÚKOLY PRO ÚZEMNÍ PLÁNOVÁNÍ

- Rozvoj sídel (zastavitelné plochy) usměrňovat tak, aby zohledňoval celkový charakter sídel a organicky navazoval na jejich historický vývoj a zároveň aby byla minimalizována délka společných hranic zastavitelných ploch a nezastavěného území (zachování kompaktnosti sídla, omezení výrazně do volné krajiny vybíhajících či se stávající zástavbou vůbec územně nesouvisících zastavitelných ploch)
- V nezastavěném území vytvářet územní podmínky pro šetrné formy rekreačního využití, pro revitalizace vodních toků a jejich povodí a mimo souvislé lesní celky pro pestrou strukturu využití, a to především v erozně ohrožených plochách a na méně hodnotné zemědělské půdě.

## d.2 Upřesnění požadavků vyplývajících z Územní studie krajiny správního obvodu obce s rozšířenou působností Strakonice

Hlavním cílem **Územní studie krajiny obce s rozšířenou působností Strakonice** je vytvořit odborný komplexní dokument umožňující koncepční víceoborový přístup k řešení krajiny zejména v nezastavěném území s využitím koordinační úlohy územního plánování. Účelem je vytvořit základní podklad pro plánovací a rozhodovací činnost v krajině bez ohledu na to, který orgán je k rozhodování příslušný. Územní studie bude sloužit jako kvalifikovaný územně plánovací podklad pro následné zpracování územně plánovací dokumentace a územně plánovacích podkladů.

Dle ÚSK ORP Strakonice se obec nachází na rozhraní Strakonické kotliny a Šumavského podhůří. Jedná se o prostor bočního údolí Volyňky potoka Peklov a jeho přítoků tvořící část ploché Volyňské vrchoviny. Charakteristické přírodní fenomény jsou především skalní útvary a místy balvany, vodní tok, často technicky upravené doprovází břehové porosty vzrostlé zeleně a místy louky. Krajinu tvoří nepravidelná mozaika zemědělské půdy, lesů, polí, luk a pastvin. Převažující orná půda je scelena do nepravidelných bloků respektujících základní osnovu původní historické plužiny sídel. Místy krajinu dotváří fragmenty prvků historického uspořádání krajiny, zejména mezí, které jsou doprovázeny vzrostlou zelení. Charakteristické jsou četné dochované prvky historického členění krajiny, zejména meze a remízky.

### **Protipovodňová ochrana - dle ÚSK ORP Strakonice**

V ÚP informace o návrhu úpravy koryta Smiradický potok. Doporučujeme komplexní posouzení formou studie odtokových poměrů, ze které vzejdou konkrétní možnosti zvýšení protipovodňové ochrany. Kromě tohoto doporučení jsou na toku Libětický potok (IDVT 10250052) vymezeny dvě potenciální lokality pro menší retenční nádrže nebo přehrážky (SRN-112 a SRN-113).

Z hlediska ohrožení zástavby zrychleným povrchovým odtokem byly na území obce identifikovány dvě potenciálně problémové lokality OZO-029 a OZO-030. OZO-029 a OZO-030 – problémové lokality doporučujeme řešit návrhem protierozních opatření v ploše povodí.

### **Vymezení potenciálních lokalit pro umístění vodních ploch**

REV-082 – návrh revitalizace vymezeného úseku vodního toku Smiradický potok. Revitalizací je myšlena kompletní rekonstrukce trasy toku s větším propojením nivy, součástí návrhu budou průtočné tůně nebo menší vodní plochy.

REV-083 – návrh revitalizace vymezeného úseku vodního toku IDVT 10261873. Revitalizací je myšleno odtrubnění a vytvoření přírodně blízkého koryta.

REV-084 – návrh revitalizace vymezeného úseku vodního toku IDVT 10270626. Revitalizací je myšleno zvýšení členitosti koryta, mírné rozvolnění trasy a vytvoření ochranného travnatého pásu podél toku, který bude chránit tok před intenzivním zanášením (na svahu nad tokem byly identifikovány 2 dráhy soustředěného odtoku, které jsou ukončené v korytě toku)

### **e) požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, asanací a staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu**

Územní plán prověří vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací dle požadavků nadřazené dokumentace, požadavků obce a zkušeností zpracovatele a pořizovatele územně plánovací dokumentace. Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření bude řádné zdůvodněno.

### **f) požadavky na prověření vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie, uzavřením plánovací smlouvy nebo architektonickou nebo urbanistickou soutěží**

Na základě navrženého řešení územního plánu bude stanovena potřeba a opodstatněnost vymezení takovýchto ploch a koridorů.

#### g) požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv

Pokud to bude vyplývat z řešení, budou v územním plánu vymezeny plochy a koridory územních rezerv a bude stanoveno jejich využití, které bude nutné prověřit.

#### h) požadavky na zpracování variant řešení

Nejsou známy žádné požadavky na zpracování variant řešení.

#### i) požadavky na zpracování územního plánu s prvky regulačního plánu

Nejsou známy žádné požadavky na zahrnutí prvků regulačního plánu do územního plánu.

#### j) požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území

Bude doplněno na základě stanovisek dotčených orgánů státní správy.

#### k) upřesnění nebo doplnění uspořádání obsahu návrhu územního plánu a jeho odůvodnění

Návrh Územního plánu Sousedovice bude zpracován v souladu s ustanoveními zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, přílohy č. 8 k stavebnímu zákonu, vyhlášky č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu, ve znění pozdějších předpisů. Dále bude postupováno podle vyhlášky č. 146/2024 Sb., o požadavcích na výstavbu, ve znění pozdějších předpisů.

Výkresy územního plánu budou zpracovány nad mapovým podkladem aktuální katastrální mapy.

Územní plán bude obsahovat:

- Textová část
- Grafická část a měřítko výkresů
  - Výkres základního členění území 1 : 5000
  - Hlavní výkres 1 : 5000
  - Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací 1 : 5000

Odůvodnění územního plánu bude obsahovat:

- Textová část
- Grafická část a měřítko výkresů
  - Koordinační výkres 1 : 5000
  - Výkres širších vztahů 1 : 50 000
  - Výkres předpokládaných záborů půdního fondu 1 : 5000

V případě potřeby může územní plán obsahovat další výkresy či schémata.

#### Počty jednotlivých kompletních par dokumentace územního plánu pro jednotlivé fáze se stanovují následovně:

- dokumentace návrhu Územního plánu Sousedovice pro účely společného jednání a veřejného projednání bude odevzdána v tištěné podobě a v elektronické podobě na datovém nosiči ve formátu \*.pdf v počtu 1 pare
- dokumentace Územního plánu Sousedovice bude odevzdána v tištěné a elektronické podobě na datovém nosiči v počtu 2 pare, na datovém nosiči bude kompletní grafická část ÚP ve vektorovém formátu (např. \*.dgn, \*.dwg, \*.shp,...) i v rastrovém formátu (např. \*.jpg, \*.pdf,...) a dále textová část změny územního plánu ve formátu \*.docx a \*.pdf.