

# Návrh 3. zprávy o uplatňování Územního plánu Bednárec obsahující pokyny pro zpracování Změny č. 2.

(okres Jindřichův Hradec)



Zpracovaná v souladu s ustanovením §§ 106 a 107 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“)

## Červen 2026

## Návrh 3. Zprávy o uplatňování Územního plánu Bednárec

Vypracoval: pořizovatel – Městský úřad Jindřichův Hradec, odbor výstavby a územního plánování  
ve spolupráci s obcí Bednárec

### **Návrh 3. zprávy o uplatňování Územního plánu Bednárec**

#### Obsah

Úvod .....	3
a) Vyhodnocení uplatňování územního plánu .....	3
b) Problémy k řešení v územně plánovací dokumentaci vyplývající z územně analytických podkladů.....	5
c) Vyhodnocení souladu územního plánu s politikou územního rozvoje a nadřazenou územně plánovací dokumentací .....	6
c.1.    Soulad s Politikou územního rozvoje ČR .....	6
c.2.    Soulad s Územním rozvojovým plánem .....	6
c.3.    Soulad se Zásadami územního rozvoje Jihočeského kraje.....	6
d) Vyhodnocení vlivů uplatňování územního plánu na udržitelný rozvoj území z hlediska jejich možných nepředvídatelných dopadů, včetně potřeby opatření na jejich odvrácení, zmírnění nebo kompenzaci. ....	8
e) Vyhodnocení potřeby pořízení změny územního plánu nebo nového územního plánu ...	8
f) Vyhodnocení podnětů na změnu územního plánu .....	8
g) Podnět na změnu nadřazené územně plánovací dokumentace nebo politiky územního rozvoje.....	8

## Úvod

Obec Bednárec je samostatnou obcí nacházející se ve východní části správního obvodu obce s rozšířenou působností Jindřichův Hradec.

Správní území obce Bednárec je tvořeno jedním katastrálním územím Bednárec.

Plošná výměra řešeného území je **7,8 km<sup>2</sup>**, z toho je:

• lesní pozemek	2,72 km <sup>2</sup>	34,81 %
• orná půda	2,99 km <sup>2</sup>	38,37 %
• ostatní plocha	0,41 km <sup>2</sup>	5,2 %
• ovocný sad	0,00 km <sup>2</sup>	0,00%
• trvalý travní porost	1,35 km <sup>2</sup>	17,29 %
• vodní plocha	0,23 km <sup>2</sup>	2,94 %
• zahrada	0,06 km <sup>2</sup>	0,8 %
• zastavěná plocha a nádvoří	0,05 km <sup>2</sup>	0,59 %

Na území obce žilo k 1.1.2025 celkem 117 obyvatel.

Územní plán Bednárec je zveřejněn na webových stránkách (odkaz na stránky města, kde to najdu) [města Jindřichův Hradec](#).

### a) Vyhodnocení uplatňování územního plánu

Územní plán Bednárec nabyl účinnosti 01.10.2013. ÚP byl zpracován v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v tehdy platném znění. Zpracovatelem územního plánu byla společnost UPLAN s.r.o. Pořizovatelem územního plánu byl Městský úřad Jindřichův Hradec, odbor výstavby a územního plánování. K této dokumentaci byla pořízena Změna č.1. Závaznou dokumentací pro rozhodování v území je Územní plán Bednárec ve znění Změny č. 1 účinné od 16.8.2022 (dále jen „ÚP“).

1. Zpráva o uplatňování ÚP Bednárec za období 2013–2017 a 2. Zpráva za sledované období 2017–2021 byly pořizovatelem vypracovány, a schváleny Zastupitelstvem obce. Pro sledované období 2021–2025 (dále jen „sledované období“) je pořizována 3. Zpráva o uplatňování Územního plánu Bednárec (dále jen „zpráva“).

ZMĚNY PODMÍNEK NA ZÁKLADĚ, KTERÝCH BYL ÚZEMNÍ PLÁN VYDÁN:

- Během sledovaného období došlo k vydání nového stavebního zákona. Je proto potřeba uvést územní plán do souladu s platným zněním zákona.
- Během sledovaného období nabyla účinnosti aktualizace Politiky územního rozvoje ČR č. 4, č. 6, č. 7, č.8 a č. 9. Podrobněji viz kapitola c.1.
- Během sledovaného období nabyla účinnosti 7., 8., 9., 11., 4a., 4b a 13. aktualizace Zásad územního rozvoje Jihočeského kraje. Podrobněji viz kapitola c.2.
- 1.9.2021 byla vydána Územní studie krajiny Jihočeského kraje.
- Řešení návaznosti VPS na sousední obec Kamenný Malíkov

### Návrh 3. Zprávy o uplatňování Územního plánu Bednárec

#### VYUŽITÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH:

Označení plochy v ÚP	Druh plochy	Výměra z ÚP (ha)	Z toho využito		Poznámka
			cca ha	cca %	
Z1	Plochy bydlení v rodinných domech-venkovské	0,48	0,16	33,3	částečně využito
Z2	Plochy bydlení v rodinných domech-venkovské	0,18	0	0	dosud nevyužito
Z5	Plochy bydlení v rodinných domech-venkovské	0,08	0	0	probíhá výstavba RD
Z6	Plochy bydlení v rodinných domech-venkovské	0,48	0	0	dosud nevyužito
<b>Σ ploch bydlení v rodinných domech</b>		<b>1,22</b>	<b>0,16</b>	<b>13,1</b>	
Z3	plochy technické infrastruktury – ČOV	0,9	0	0	dosud nevyužito
Z4	plochy bydlení - venkovské	0,12	100	100	využito
Z7	Plochy zeleň-soukromá a vyhrazená	0,09	0	0	dosud nevyužito

Ve sledovaném období byla využita zastavitelná plocha Z1 a probíhá výstavba RD na ploše Z5. Ve změně č.1 došlo k vymezení dalších zastavitelných ploch Z5, Z6 a Z7.

#### VYMEZENÍ PLOCHY PŘESTAVBY

Označení plochy přestavby (plochy dle způsobu využití)	Umístění	Způsob využití	Realizace ano/ne
P1 (Bv-6)	Bednárec- střed sídla	bydlení venkovské	NE
P2 (Bv-7)	Bednárec- východ sídla	bydlení venkovské	NE

ÚP vymezuje po Změně č.1 dvě plochy přestavby P1 a P2

#### VYMEZENÍ KORIDORU PRO TECHNICKOU INFRASTRUKTURU

Označení koridoru v ÚP	Popis	Realizace ano/ne
Ti-k1	Koridor pro kanalizační sběrač	NE
Ti-k2	Koridor pro kanalizační sběrač	NE
Ti-V9	Koridor pro vodovod	NE

Koridory jsou vymezeny jako ochrana území pro realizaci záměrů výstavby dopravní a technické infrastruktury. Působnost koridoru končí realizací stavby.

#### VYHODNOCENÍ Z HLEDISKA ZAJIŠTĚNÍ ŠIRŠÍCH ÚZEMNÍCH VZTAHŮ:

Dosavadní činnosti a děje související s rozvojem řešeného území jsou v souladu se základní koncepcí rozvoje území obce, která je zaměřena na zachování vesnického charakteru sídla včetně respektování hodnot území vymezených územním plánem.

### Návrh 3. Zprávy o uplatňování Územního plánu Bednárec

Územní plán Bednárec respektuje a svým uplatňováním naplňuje priority pro zajištění příznivého životního prostředí, zajištění hospodářského rozvoje kraje a zajištění sociální soudržnosti obyvatel, které jsou uvedené v nadřazené územně plánovací dokumentaci a politice územního rozvoje v aktuálních zněních.

Urbanistická koncepce zahrnující i systém sídelní zeleně a koncepce veřejné infrastruktury jsou dosavadním rozvojem obce respektovány, postupně naplňovány a zároveň jsou dostačující pro budoucí rozvojové záměry obce.

Využívání zastavěného i nezastavěného území se děje v souladu s podmínkami uvedenými v ÚP, při respektování hodnot území, výstupních limitů atd., uvedených v ÚP. V zastavěném území a zastavitelných plochách jsou umísťovány zejména objekty pro bydlení, včetně doplňkových staveb a související dopravní a technické infrastruktury splňující požadavky ÚP.

**Upozornění pořizovatele:** Od 1. 1. 2023 vyplývá povinnost ze stavebního zákona uvést územní plán první změnou do souladu s požadavky jednotného standardu (=požadavky na grafické vyjádření standardizovaných jevů, podrobnější členění ploch s rozdílným způsobem využití ad.).

***Závěr:** Dosavadní využívání zastavěného i nezastavěného území a realizace záměrů v zastavitelných plochách jsou v souladu s koncepcemi uvedenými ÚP. Budoucí naplňování koncepčních směrů má dostatečný prostor nabídkou zastavitelných ploch a nevzniká potřeba koncepce v ÚP změnou ÚP měnit a vymezovat nové zastavitelné plochy. Nejbližší změnou ÚP je potřeba uvést územní plán do souladu s novým stavebním zákonem, zejména převod ÚP do jednotného standardu.*

## **b) Problémy k řešení v územně plánovací dokumentaci vyplývající z územně analytických podkladů**

Šestá aktualizace územně analytických podkladů (dále jen „ÚAP“) pro obec s rozšířenou působností Jindřichův Hradec byla vydána v prosinci roku 2024. ÚAP mimo jiné rozebírají stav v území pomocí pozitiv a negativ.

Řešené území vykazuje v kategorii kladů zejména stabilizovaný charakter, relativně nízký zábor zemědělské půdy, nadprůměrný podíl lesních ploch a blízkost sousední obce Jarošov nad Nežárkou, která disponuje školou, školkou a základní občanskou vybaveností. Mezi zápory patří především průchod železniční trati územím a s tím související hluková zátěž, absence nárůstu počtu obyvatel a nízká míra podnikatelské aktivity.

V obci Bednárec vzešel problém u jevu 64staré ekologické zátěže území a kontaminované plochy – skládka Bednárec, vycházející z databáze SEKM Ministerstva životního prostředí (dále jen „MŽP“).

V obci Kamenný Malíkov je vymezena veřejně prospěšná stavba (VPS), která je ukončena na hranici s obcí Bednárec. Návrh opatření směřuje k prověření možnosti sjednocení tohoto řešení v obou dotčených obcích, aby byl zajištěn jednotný a navazující stav.

***Závěr:** Platný ÚP není v souladu s ÚAP. Z důvodu nenávaznosti VPS mezi obcí Bednárec a kamenný Malíkov*

## c) Vyhodnocení souladu územního plánu s politikou územního rozvoje a nadřazenou územně plánovací dokumentací

### c.1. Soulad s Politikou územního rozvoje ČR

Územní plán je v souladu s obecnými zásadami Politiky územního rozvoje ČR ve znění 1., 2., 3., 5., 4., 6., 7. aktualizace, změny č.9 a změny č.8 (dále jen „PÚR“), která je závazná od 1.10.2025 a vytváří podmínky pro naplnění jejich cílů. Řešené území se nachází mimo rozvojové oblasti a osy stanovené v PÚR.

Celé katastrální území obce Bednárec dle aktuální Zásad územního rozvoje ČR spadá do specifické oblasti SOB9, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem. V Územním plánu Bednárec jsou vytvořené územní podmínky pro podporu přirozeného vodního režimu v krajině a podmínky pro zvyšování jejich retenčních a akumulčních vlastností – zejména vytvářením územních podmínek pro zachování členité krajiny s vhodným poměrem lesů, mezí, luk, vodních ploch a neregulovaných vodních toků, cestní sítě a orné půdy. Územní plán Bednárec vytváří územní podmínky pro hospodaření se srážkovými vodami v urbanizovaných územích – vytváří dostatek ploch sídelní zeleně a vodních ploch určených pro zadržování a zasakování vod.

Správní území obce je nově součástí také specifické oblasti SOB10, 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 a specifická oblast SOB11, která vymezuje oblasti nezbytné pro ČR k celkovému cíli EU v oblasti obnovitelných zdrojů energie do roku 2030 z hlediska rozvoje výroby energie z větrné elektrárny

Republikové priority územního plánování jsou ÚP naplněny. Řešena je ochrana přírodních i kulturních hodnot území. V souladu s požadavky ochrany přírodních hodnot, zvýšení kvality života obyvatel i hospodářského rozvoje je území obce řešeno komplexně. Zastavěné území je využíváno efektivně a s ohledem na zachování venkovského charakteru a ochranu zejména architektonických a urbanistických hodnot. Pobytová rekreace není v obci významná (pouze formou domů využívaných jako rekreační chalupy, nikoli chat nebo ploch hromadné rekreace), proto nebyly navrhovány rozvojové plochy pro rekreaci. Zásobování pitnou vodou a elektrickou energií je na dostačující úrovni, pro napojení na veřejnou vodovodní síť je v souladu s PRVaK vymezen koridor. Řešení odpadních vod je navrženo v ÚP a nepředpokládá se změna způsobu oproti návrhu.

***Závěr:** Platný územní plán obce Bednárec je v souladu s PÚR.*

### c.2. Soulad s Územním rozvojovým plánem

Územní rozvojový plán byl schválen Vládou ČR dne 28.8.2024. Podle § 319 odst. 5 stavebního zákona však není závazný do doby vydání změny, která jej uvede do souladu s požadavky podle tohoto zákona. Proto nebyl soulad Územního plánu Bednárec s Územním rozvojovým plánem posuzován.

### c.3. Soulad se Zásadami územního rozvoje Jihočeského kraje

V současné době jsou pro řešené území vydány Zásady územního rozvoje Jihočeského kraje ve znění aktualizace č. 1, 2, 3, 4a, 5, 6, 7, 8, 9, 11, 13 a aktualizaci 4b rozsudku 1 As 15/2016 – 85

### Návrh 3. Zprávy o uplatňování Územního plánu Bednárec

Nejvyššího správního soudu (dále jen „ZÚR“) platné od 9.10.2025 (probíhá pořizování změny č. 10, č. 14, č. 15, č. 16, č. 17 a aktualizace č.12).

Ze ZÚR v aktuálním znění nevyplývá potřeba stanovovat v územním plánu plochy a koridory pro veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření, stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a vymezení asanačních území, ve kterých by bylo možné práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit.

Na území Jihočeského kraje je upřesněna specifická oblast republikového významu SOB9, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem, která zahrnuje do svého území oblasti, v nichž je potřeba řešit problém sucha způsobený nízkými úhrny srážek a vysokým výparem v kombinaci s malou zásobou povrchové a podzemní vody a v nichž je vyšší riziko stavu nedostatku vody ve srovnání s ostatním územím ČR. Koncepce veřejné infrastruktury zohledňuje tuto skutečnost. Pro zajištění vsakování a retence dešťových srážek nebudou prováděna žádná opatření, která by významným způsobem snižovala retenční schopnost ploch zeleně a zejména ploch vodních a vodohospodářských. Stávající vodní nádrže v zastavěném území musí být obnovovány a udržovány v řádném stavu. Konceptí uspořádání krajiny jsou vymezeny plochy vodní a pásy smíšené nezastavěného území pro zmírnění odtokových poměrů v území.

Při řešení územního plánu jsou respektovány přírodní, krajinné a kulturní hodnoty v území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Severní částí řešeného území ÚP vede VTL plynovod, včetně ochranného a bezpečnostního pásma. ÚP toto vedení respektuje, a rozvoj území s ním není ve střetu.

V ÚP je vymezen koridor pro vodovod TI-V9, který byl převzat ze ZÚR JČK. Tento koridor byl aktualizací ZÚR vypuštěn, ale stále jde o koridor, který je v souladu s Plánem rozvoje vodovodů a kanalizací. Po změna č. 1 je vymezení koridoru stále aktuální. Dále jsou zde vymezeny koridory TI-k1 a TI-k2 pro kanalizační sběrače. Součástí území je rovněž vymezená plocha TI – ČOV.

Na severu obce Bednárec se nachází územní rezerva L/D směrem z Bednárece na Žirovnici. Jedná se o plochu územní rezervy veřejné technické infrastruktury v oblasti zásobování vodou. Zásady územního rozvoje Jihočeského kraje závazně vymezují tyto územní rezervy nadmístního významu v oblasti zásobování vodou vhodné pro akumulaci povrchových vod na území Jihočeského kraje.

Řešeného území se dále dotýká koridor dopravní infrastruktury D91/4, vymezený pro vedení severovýchodního obchvatu obce Jarošov nad Nežárkou. Tento koridor je součástí nadřazené dopravní sítě a má mezinárodní význam, neboť přispívá k zajištění plynulosti dopravy v širších územních souvislostech. Záměr je koncipován tak, aby odvedl tranzitní dopravu mimo zastavěné území obce, čímž dojde ke snížení dopravní zátěže a zlepšení kvality života obyvatel v centrální části sídla. Vymezení koridoru je v souladu s vyšší územně plánovací dokumentací a představuje důležitý prvek dopravní koncepce území. Tento koridor nebyl součástí Změny č. 1. V budoucí změně se předpokládá jeho řešení.

**Závěr:** Platný ÚP není v souladu se ZÚR.

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

Nebyl zaznamenán žádný negativní dopad na udržitelný rozvoj území. Uvedené požadavky nebyly ve vyhodnocení uplatňování ÚP zjištěny.

**e) Vyhodnocení potřeby pořízení změny územního plánu nebo nového územního plánu**

Součástí této zprávy je návrh na pořízení změny ÚP a to zejména z důvodu:

- převodu územního plánu do jednotného standardu dle § 59 stavebního zákona
- legislativních změn (nový stavební zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, s účinností od 01.07.2024; vyhláška č. 157/2024 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu)
- aktualizací a změn PÚR, ZÚR
- podněty obce a veřejnosti

**f) Vyhodnocení podnětů na změnu územního plánu**

- Provéřit možnost změny využití plochy p.č. 164/6 na plochu pro výstavbu rodinného domu.
  - *Vyjádření pořizovatele: Plocha se nenachází v zastavěném území. Je přilehlá k plochám charakteru venkovského bydlení. Na parcele je evidována přírodní hodnota a pozemek se nachází za maximální hranicí negativních vlivů. Pořizovatel nedoporučuje k prověření změnou ÚP.*

**g) Podnět na změnu nadřazené územně plánovací dokumentace nebo politiky územního rozvoje**

Neuplatňují se žádné požadavky

**h) Návrh zadání změny územního plánu**

**h.1. Vymezení řešeného území**

Řešeným územím je celé území obce Bednárec.

**h.2. Obsah navrhované změny územního plánu**

UPŘESNĚNÍ POŽADAVKŮ VYPLÝVAJÍCÍCH Z POLITIKY ÚZEMNÍHO ROZVOJE:

- Provéřit zpracování úkolů pro územní plánování vymezené pro specifické oblasti, ve kterých se projevují aktuální problémy ohrožení území suchem z platné Politiky územního rozvoje ČR.
- Provéřit, a případně zohlednit a zpracovat další požadavky a podmínky vyplývající z platné Politiky územního rozvoje ČR.

**UPŘESNĚNÍ POŽADAVKŮ VYPLÝVAJÍCÍCH Z ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE VYDANÉ KRAJEM:**

- Provéřit, a případně zohlednit a zapracovat požadavky a podmínky vyplývající z platných Zásad územního rozvoje Jihočeského kraje.

**OSTATNÍ:**

- Aktualizovat vymezené zastavěné území.
- Uvést územní plán do souladu s novým stavebním zákonem, včetně prověření podmínek funkčního využití ploch.
- Provéřit návaznost ÚSES na okolní katastry a soulad ÚSES se ZÚR.
- Převést územní plán do jednotného standardu dle § 59 stavebního zákona.
- Upřesnit podmínky využití v jednotlivých plochách s RZV v nezastavěném území z ustanovení § 122 stavebního zákona, resp. výčet staveb, zařízení a jiných opatření, které lze umísťovat v nezastavěném území. Tyto stavby, zařízení a jiná opatření jednoznačně definovat a v souladu s § 80 odst. 2 písm. f) stavebního zákona pro ně stanovit základní podmínky ochrany krajinného rázu. Soulad s Územní studií krajiny Jihočeského kraje.
- Provéřit aktuálnost vymezených VPS a VPO, případně je doplnit či vypustit.

**h.3. Účel navrhované změny územního plánu**

Z důvodu nové legislativy je nutné stávající územní plán převést do standardizované podoby.

**h.4. Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů změny územního plánu na udržitelný rozvoj území**

Potřeba vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj ani významný negativní vliv na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast se nepředpokládá.

**h.5. Požadavky na uspořádání obsahu návrhu změny územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení**

**POŽADAVKY NA ZPŮSOB ZPRACOVÁNÍ ÚPD:**

- Obsah návrhu změny ÚP bude respektovat zejména zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, vyhlášku č. 157/2024 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu, v platném znění – změnou ÚP bude upravena struktura – obsah textové části podle platné legislativy.
- Pro převod ÚPD do jednotného standardu bude použito metodického pokynu MMR „Standard vybraných částí územního plánu“ v aktuální verzi.
- Textová i grafická část změny a úplného znění bude opatřena záznamem o účinnosti podle § 105 stavebního zákona.
- Změna ÚP bude zpracována v rozsahu měněných částí včetně srovnávacího textu.
- Pořizovatel dále požaduje, aby v průběhu prací na návrhu změny územního plánu a před jeho odevzdáním projektant změnu v její rozpracovanosti konzultoval s pořizovatelem a určeným zastupitelem.

**POŽADAVKY NA PŘEDKLÁDANÉ DOKUMENTY:**

### Návrh 3. Zprávy o uplatňování Územního plánu Bednárec

- Pro každou kontrolu bude předložena textová část ve formátu „doc“ a grafická část změny ve formátu „pdf“, dle potřeby i papírový výtisk hlavního nebo koordinačního výkresu.
- Návrh změny ÚP bude pro účely společného jednání a veřejného projednání odevzdán ve dvou tištěných vyhotoveních a v elektronické podobě formou „ZIP balíčku“ obsahující složku DUP k provedení kontroly validačním nástrojem. Obdobně platí pro případné opakované veřejné projednání.
- Výsledná změna ÚP bude odevzdána ve dvou vyhotoveních.
- Po vydání změny ÚP bude vyhotoveno úplné znění po této změně. V tištěné formě budou předána 3 paré výsledného úplného znění + 1x elektronicky podepsané. Koordinační výkres úplného znění není vyžadován.
- Dokumentace změny i úplného znění bude předána ve dvou vyhotoveních na datovém nosiči. Data a jejich náležitosti budou strukturovány dle metodického pokynu MMR „Standard vybraných částí územního plánu“ – „Uspořádání digitálně odevzdávaných dat“.