

Návrh zprávy o uplatňování Územního plánu Halámky



období 2022 – 2026

dle ustanovení § 106 a § 107 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů

verze: březen 2026

SCHVALUJÍCÍ ORGÁN	ZASTUPITELSTVO OBCE HALÁMKY
URČENÝ ZASTUPITEL	Jan Prokeš
DATUM SCHVÁLENÍ	
ČÍSLO USNESENÍ	
PODPIS A OTISK ÚŘEDNÍHO RAZÍTKA	
POŘIZOVATEL	Městský úřad Třeboň odbor územního plánování a stavebního řádu oddělení územního plánování
Oprávněná úřední osoba	Ing. Veronika Brchaňová
PODPIS A OTISK ÚŘEDNÍHO RAZÍTKA	

I	ÚVOD	3
II	ZPRÁVA O UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU	4
a)	vyhodnocení uplatňování územně plánovací dokumentace	4
b)	problémy k řešení v územně plánovací dokumentaci vyplývající z územně analytických podkladů	6
c)	vyhodnocení souladu územně plánovací dokumentace s politikou územního rozvoje a nadřazenou územně plánovací dokumentací.....	6
d)	vyhodnocení vlivů uplatňování územně plánovací dokumentace na udržitelný rozvoj území z hlediska jejich možných nepředvídaných dopadů, včetně potřeby opatření na jejich odvrácení, zmírnění nebo kompenzaci	8
e)	vyhodnocení potřeby pořízení změny územně plánovací dokumentace nebo nové územně plánovací dokumentace	8
f)	vyhodnocení podnětů na změnu územně plánovací dokumentace	8
g)	podněty na změnu nadřazené územně plánovací dokumentace nebo politiky územního rozvoje.....	9
h)	Obsah a struktura zadání změny územně plánovací dokumentace.....	9
ha)	Vymezení řešeného území.....	9
hb)	Popis obsahu navrhované změny územně plánovací dokumentace.....	9
hc)	Popis účelu navrhované změny územně plánovací dokumentace	9
hd)	Požadavek na vyhodnocení předpokládaných vlivů změny územně plánovací dokumentace na udržitelný rozvoj území	9
he)	Požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení	9

I ÚVOD

Obec Halámky se nachází v Jihočeském kraji v okrese Jindřichův Hradec. Obec Halámky je samostatná obec se sídlem obecního úřadu, která spadá do správního obvodu obce s rozšířenou působností Třeboň. Správní území obce Halámky (532807) se skládá z jednoho katastrálního území – Halámky (636827). Rozloha správního území je 6,89 km² a žije zde 154 obyvatel.

Obec Halámky sousedí se správním územím obcí:

- Suchdol nad Lužnicí (k. ú. Tušť);
- Rapšach (k. ú. Rapšach);
- Nová Ves nad Lužnicí (k. ú. Krabonoš, Nová Ves nad Lužnicí);
- Dvory nad Lužnicí (k. ú. Dvory nad Lužnicí).

Územní plán Halámky („ÚP“) byl zpracován pro celé správní území obce a nabyl účinnosti dne 19.07.2022, v květnu 2023 nabyla účinnosti změna č. 1.

Návrh zprávy o uplatňování vychází z ustanovení § 106 a § 107 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů. V předmětném ustanovení je uvedeno, že pořizovatel předloží zastupitelstvu nejpozději do 4 let od vydání územního plánu a poté každé 4 roky zprávu o uplatňování územního plánu v uplynulém období. Ve smyslu tohoto ustanovení pořizovatel předkládá, ve spolupráci s určeným zastupitelem, návrh zprávy o uplatňování k projednání s dotčenými orgány, nadřízeným orgánem, oprávněnými investory, sousedními obcemi a veřejností.

Aktuálně se pořizuje Změna č. 2 (zpracovává se návrhu pro projednání), která bude řešit převedení územního plánu do tzv. standardizované podoby a dále uvede územně plánovací dokumentaci do souladu s nadřazenou územně plánovací dokumentací. Z této zprávy o uplatňování se předpokládá pořízení změny územního plánu na základě podnětů veřejnosti.

II ZPRÁVA O UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU

a) vyhodnocení uplatňování územně plánovací dokumentace

Za dobu platnosti ÚP byla pořízena jedna změna tohoto územního plánu a další změna se zpracovává (obsahem změny je převod do tzv. standardizované podoby a soulad s nadřazenou územně plánovací dokumentací).

STAV ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A ROZVOJOVÉ PLOCHY OBCE

Území obce je hospodárně využíváno, v souladu s cíly a úkoly územního plánování dle § 38 a § 39 stavebního zákona. Veškerý rozvoj obce je soustředěn do zastavěného území a zastavitelných ploch vymezených územním plánem. V území je prakticky setrvalý stav, který se ve výhledu uplatňování územního plánu nebude měnit. Zastavitelné plochy byly od doby vydání ÚP naplňovány takto:

označení plochy	hlavní způsob využití	výměra (ha)	stav	poznámka
Z1 (B-1, DI-2, SZ-6)	bydlení	0,3914 0,0714 0,1065	nevyužito	
Z2 (B-2, SZ-1)	bydlení	0,1076 0,1600	nevyužito	
Z3 (B-3)	bydlení	0,2323	nevyužito	
Z4 (B-4, VZ-1, SZ-5)	bydlení	1,3370 0,0944 0,5186	nevyužito	
Z5 (B-5, SO-3, SZ-2, VZ-2)	bydlení	0,5220 0,2331 0,2935 0,4788	nevyužito	
Z6 (B-6)	bydlení	0,1583	nevyužito	
Z7 (B-7, SZ-3)	bydlení	0,1919 0,1227	nevyužito	
Z8 (B-8, SZ-4)	bydlení	0,5388 0,0693	částečně využito	1RD
Z9 (B-9, VZ-5)	bydlení	0,2102 0,0954	využito	1 RD
Z10 (SO-1)	smíšené obytné	0,5134	nevyužito	
Z11 (SO-2, SZ-7)	smíšené obytné	0,1505 0,1408	nevyužito	
Z12	bydlení	0,2261	nevyužito	

(B-10)				
Z13 (VZ-3)	veřejná zeleň	0,2389	nevyužito	
Z14 (VZ-4)	veřejná zeleň	0,1813	nevyužito	
Z15 (DI-1)	dopravní infrastruktura	0,1605	nevyužito	
Z16 (DI-3, VZ-6)	dopravní infrastruktura, veřejná zeleň	0,1060 0,0187	nevyužito	
Z17 (OV-1, DI-4)	občanské vybavení, parkoviště	0,2277 0,3312	nevyužito	
Z18 (DI-5, VZ-7)	parkoviště, veřejná zeleň	0,58	nevyužito	
celkem plochy		8,8083		

Dle výše uvedené tabulky má obec Halámky v rámci zastavitelných ploch zejména pro bydlení 4,6 ha, z čehož bylo využito 0,55 ha, zbylou část zastavitelných ploch představuje zejména doprovodná zeleň, dopravní infrastruktura a plochy občanského vybavení.

Počet trvale žijících obyvatel v obci Halámky má klesající tendenci (2025 – 154 obyvatel, 2022 – 174 obyvatel), což se zásadně odráží na využívání zastavitelných ploch. Lze konstatovat, že za uplynulé období došlo k nepatrnému využití zastavitelných ploch a zastavěného území. V tomto ohledu je požadavek na doplnění již využitých zastavitelných ploch.

Předmětné území je vzhledem ke svému turistickému potenciálu využíváno také zejména pro krátkodobou rekreaci.

Podmínky a regulativy plynoucí z ÚP jsou dodržovány, stavby ctí charakter okolí, hodnoty a limity využití území.

TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

Obec Halámky je napojena na kanalizaci i vodovod sousední obce Dvory nad Lužnicí. V solitérních lokalitách je respektován stav zásobování vodou z individuálních zdrojů, stejně tak zneškodňování odpadních vod je řešeno individuálně. Obec je plynofikována, koncepce zásobování elektrickou energií je stabilní. Telekomunikační zařízení a radiokomunikační sítě jsou stabilní. V budoucnu se nepředpokládají větší změny koncepce technické infrastruktury. Systém nakládání s odpady je stabilní a není třeba jej měnit.

PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ

Plochy občanského vybavení jsou dostačující a není třeba je nikterak upravovat, v plochách pro bydlení je umožněno dle podmínek využití území zřizování občanského vybavení (slučitelného s bydlením).

KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

Koncepce uspořádání krajiny je stabilní, plochy přírodní výrazně převyšují urbanizované území. Výrazné zábory ZPF či PUPFL ve prospěch zastavitelných ploch se nepředpokládají.

Systém územního systému ekologické stability je v souladu s principy vymezení prvků ÚSES, dostatečně plní ekologické funkce místní krajiny a navazuje na sousední obce. ÚSES na lokální úrovni je v ÚP vymezen pomocí biocenter, biokoridorů a interakčních prvků.

UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ

Při naplňování ÚP od doby jeho vydání do doby vypracování této zprávy nebyly zjištěny žádné závažné negativní dopady na udržitelný rozvoj území.

b) problémy k řešení v územně plánovací dokumentaci vyplývající z územně analytických podkladů

V územně analytických podkladech (dále jen „ÚAP“) Jihočeského kraje aktualizovaných v prosinci roku 2021 a v ÚAP ORP Třeboň aktualizovaných v prosinci roku 2024 a dále v průběhu období 2020-2025 byly detekovány tyto problémy a střety v území:

- střet zastavitelných ploch Z1, Z4, Z11 a Z18 se vzdáleností 30 m od kraje lesa (bude řešeno v navazujících řízeních).

c) vyhodnocení souladu územně plánovací dokumentace s politikou územního rozvoje a nadřazenou územně plánovací dokumentací

Soulad s Politikou územního rozvoje ČR, ve znění poslední aktualizace (dále jen „PUR“):

Správní území obce Halámky neleží v rozvojové oblasti, rozvojové ose ani v koridorech a plochách dopravní a technické infrastruktury vymezených v PUR. Území neovlivňují ani související rozvojové záměry vymezené v PUR. ÚP respektuje republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území.

Správní území obce je pouze součástí specifické oblasti SOB₉, ve které se projevují aktuální problémy ohrožení území suchem, ÚP specifickou oblast respektuje.

Soulad s územním rozvojovým plánem (dále je „URP“):

První územní rozvojový plán byl vydán Vládou České republiky dne 28.08.2024, avšak dle § 319 odst. 5 stavebního zákona není závazný do doby vydání změny, která jej uvede do souladu s požadavky nového stavebního zákona. Vzhledem k výše uvedenému není jeho soulad s ÚP posuzován.

Soulad se Zásadami územního rozvoje Jihočeského kraje, v aktuálním znění (dále jen „ZUR“):

ÚP je v souladu se stanovenými prioritami územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území. Podmínky vycházející z koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje ze ZUR jsou v ÚP respektovány.

Základní zásady pro činnost v území plynoucí z cílové charakteristik krajiny (pro správní území obce Halámky – **krajina lesoplní**) jsou také v ÚP zohledněny respektovány.

Do správního území zasahuje specifická **oblast SOB9**, ve které se projevují aktuální problémy ohrožení suchem. Tato oblast bude zapracována do ÚP v rámci Změny č. 2.

Správní území obce leží ve specifické **oblasti N-SOB2 Třeboňsko – Novohradsko**, která je územně plánovací dokumentací respektována.

Ve správním území obce je vymezen koridor veřejné technické infrastruktury pro:

- **vodovodní řád V23 – vodovod Neplachov – Nová Ves nad Lužnicí;**

příčemž výše uvedený koridor je současně vymezen v ZUR jako veřejně prospěšná stavba. Tento koridor byl již do územního plánu převzat, vymezen a na hranicích správního území se sousedními obcemi navázán na průběh vymezený v územních plánech sousedních obcí (návaznost v rámci širších vztahů je tady zajištěna).

Ve správním území obce je vymezena rozvojová plocha v oblasti těžby nerostných surovin celorepublikového významu:

- **PT8 – Krabonoš** – plocha pro těžbu živce, doprovodná surovina písek; tato plocha bude zapracována do ÚP v rámci Změny č. 2.

ZUR již nevymezují na území obce Halámky žádnou územní rezervu pro záměr nadmístního významu (rezerva PT/K Krabonoš bude změnou č. 2 vypuštěna a nahrazena plochou těžby PT8). Nejsou zde vymezeny veřejně prospěšná opatření, asanační území, plochy a koridory, ve kterých se ukládá prověření změn jejich využití územní studií ani zde nebyla uložena etapizace.

Do správního území obce zasahuje územní systém ekologické stability vymezený v ZUR:

- **regionální biocentrum 254 Halámky**, které bude zapracováno do ÚP v rámci Změny č. 2.

ÚSES vymezený v ÚP není v souladu s navrženými prvky ÚSES ze ZUR. ÚSES bude prověřen ve změně č. 2 i z hlediska širších vztahů na území sousedních obcí (v návaznosti na poslední aktualizaci nadřazené územně plánovací dokumentace).

Soulad územního plánu s Územní studií krajiny Jihočeského kraje (dále jen „ÚSK JČK“):

Územní studie krajiny Jihočeského kraje byla schválena dne 01.09.2021. Územní plán tuto studii zohledňuje a respektuje.

Správní území obce se nachází v krajinné oblasti:

- č. 27 – Třeboňská.

Dále na jednotlivé části správního území obce zasahují krajinné typy:

- 2 – nivní leso-zemědělská krajina;
- 8 – rovinatá až plochá zemědělsko-lesní krajina.

V rámci této kapitoly je taktéž posuzována návaznost ÚP v rámci širších vztahů. Platná územně plánovací dokumentace je v souladu s navazujícím územím sousedních obcí (nicméně s ohledem na změny prvků ÚSES v nadřazené územně plánovací dokumentaci je nutné návaznost v rámci širších vztahů prověřit a případně upravit – bude řešit změna č. 2).

d) vyhodnocení vlivů uplatňování územně plánovací dokumentace na udržitelný rozvoj území z hlediska jejich možných nepředvídaných dopadů, včetně potřeby opatření na jejich odvrácení, zmírnění nebo kompenzaci

Územní plán jako takový za dobu svého uplatňování neměl negativní vliv na udržitelný rozvoj území. Naopak územní plán na základě svého plošného a prostorového uspořádání vytváří předpoklady pro udržitelný rozvoj území spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost obyvatel území.

e) vyhodnocení potřeby pořízení změny územně plánovací dokumentace nebo nové územně plánovací dokumentace

Současně platný Územní plán Halámky není vyhotoven v jednotném standardu dle vyhlášky č.157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu. Nicméně aktuálně se pořizuje Změna č. 2 územního plánu Halámky, která řeší převedení územně plánovací dokumentace do jednotného standardu. Z této zprávy o uplatňování se počítá se změnou územního plánu na základě požadavků veřejnosti.

f) vyhodnocení podnětů na změnu územně plánovací dokumentace

V této kapitole jsou stručně popsány požadavky doručené k uplatňování územně plánovací dokumentace, včetně komentáře pořizovatele.

1	
Údaje o území:	
k. ú.: Halámky	
p. č.: 233/1	návrh: výstavba dvou rodinných domů
Doporučení pořizovatele: PROVĚŘIT V NÁVRHU	
Komentář pořizovatele:	
Předmětný pozemek se nachází mimo zastavěné území, v ploše s rozdílným využitím „plochy zemědělské“, dle evidence KN se jedná o druh pozemku orná půda se IV. třídou ochrany půd. Na předmětný pozemek současně zasahuje urbanistická hodnota, roztroušená struktura zástavby sídla v jižní části Halámk.	
Vzhledem k charakteru území, kdy se pozemek nachází v sídle a je obklopen stávající výstavbou, bude prověřena možnost doplnění zastavitelných ploch pro výstavbu dvou rodinných domů, avšak s ohledem na zachování roztroušené zástavby v místě.	
Na základě výše uvedeného bude požadavek prověřen v návrhu.	

2	
Údaje o území:	
k. ú.: Halámky	
p. č.: 58/6	návrh: výstavba dvou rodinných domů
Doporučení pořizovatele: PROVĚŘIT V NÁVRHU	
Komentář pořizovatele:	
Předmětný pozemek se nachází mimo zastavěné území, v ploše s rozdílným využitím „plochy zemědělské“, dle evidence KN se jedná o druh pozemku orná půda se IV. třídou ochrany půd, pozemek je zásadně ovlivněn existencí nadzemního vedení NN.	

Vzhledem k charakteru území, kdy se pozemek nachází v sídle a přímo navazuje na zastavěné území, bude prověřena možnost doplnění zastavitelné plochy pro výstavbu dvou rodinných domů a to pouze v jižní části předmětného pozemku.
Na základě výše uvedeného bude požadavek prověřen v návrhu.

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

Návrh zprávy o uplatňování neobsahuje žádné podněty na změnu PUR, URP ani ZUR.

h) Obsah a struktura zadání změny územně plánovací dokumentace

ha) Vymezení řešeného území

Řešeným územím změny jsou lokality pro prověření – viz kapitola 7 (pouze ty podněty, které byly vyhodnoceny pro prověření ve změně) a popř. další lokality, ve kterých vyvstanou požadavky na prověření, včetně uvedení územně plánovací dokumentace do souladu s nadřazenou územně plánovací dokumentací či platnou legislativou.

hb) Popis obsahu navrhované změny územně plánovací dokumentace

Změna kromě výše uvedeného prověří:

- zastavěné území včetně zastavitelných ploch a jejich podmínek využití;
- prověří aktuální stanovení podmínek ploch s rozdílným způsobem využití, mimo jiné v reakci na nový stavební zákon (možnost povolování staveb a záměrů v nezastavěném území dle § 122 stavebního zákona).

hc) Popis účelu navrhované změny územně plánovací dokumentace

Účelem navrhované změny bude prověření adekvátního využití území s ohledem na požadavky vlastníků daných nemovitostí.

hd) Požadavek na vyhodnocení předpokládaných vlivů změny územně plánovací dokumentace na udržitelný rozvoj území

Vzhledem k povaze navrhované změny územního plánu (doplnění zastavitelných ploch na základě využití stávajících ploch) se nepředpokládá negativní vliv na udržitelný rozvoj území ani žádné nepředvídatelné dopady. Změna bude představovat pouze dílčí změny, resp. doplnění a revizi stávajících ploch a podmínek využití.

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

Bude dodržen obsah členění změny ÚP podle přílohy č. 8 k zákonu č. 283/2021 Sb. Změna ÚP bude zpracována vektorově nad aktuální katastrální mapou (GIS formát ESRI Shapefile).

Návrh změny ÚP bude pro účely případného sloučeného společného a veřejného projednání vyhotoven ve dvou tištěných paré a v elektronické podobě (ve formátu *.docx a *.pdf/A), řádně podepsaný a orazítkovaný autorizovanou osobou s autorizací pro územní plánování. Společně s návrhem pro případné sloučené společné a veřejné projednání bude pořizovateli předán kladný validační protokol a současně budou doručena veškerá vstupní a výstupní data pro provedení vlastní kontroly pořizovatelem (následně bude kladný validační protokol, včetně veškerých dat, předložen před každou fází projednání, včetně vydání a po nabytí účinnosti).

Případný upravený návrh změny ÚP bude podle výsledků projednání s dotčenými orgány, krajským úřadem a veřejností odevzdán pro účely opakovaného projednání taktéž ve dvou tištěných vyhotoveních a v elektronické podobě (ve formátu *.doc a *.pdf/A), v případě dalšího opakovaného projednání obdobně.

Výsledný návrh změny ÚP bude odevzdán ve dvou tištěných vyhotoveních, a dále taktéž v elektronickém vyhotovení, které bude obsahovat kompletní grafickou část změny ÚP ve vektorovém formátu zpracovatelského programu (GIS formát ESRI Shapefile) i v rastrovém formátu (*.jpg, *.pdf/A,...) a dále textovou část změny ÚP ve formátu *.docx nebo *.pdf/A a rovněž ve formátu georeferencovaných rastrů a ve vektorových formátech topologicky čistých. Dále bude výsledná dokumentace předána v souladu s přílohou č. 14 vyhlášky č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu. Výsledná dokumentace bude řádně podepsána a orazítkována autorizovanou osobou s autorizací pro územní plánování.

Úplné znění po změně bude předáno ve dvou tištěných paré a v elektronické podobě. Elektronická podoba bude obsahovat kompletní grafickou část změny ÚP ve vektorovém formátu zpracovatelského programu (GIS formát ESRI Shapefile) i v rastrovém formátu (*.jpg, *.pdf/A,...) a dále textovou část ÚP ve formátu *.docx nebo *.pdf/A a rovněž ve formátu georeferencovaných rastrů a ve vektorových formátech topologicky čistých. Veškeré výstupy budou řádně podepsány a orazítkovány autorizovanou osobou.