

ZMĚNA Č. 1 ÚZEMNÍHO PLÁNU ČESTICE



ZÁZNAM O ÚČINNOSTI

vydávající správní orgán: Zastupitelstvo městyse Čestice	datum nabytí účinnosti:
oprávněná úřední osoba pořizovatele jméno a příjmení: Ing. Vlastimil Smítka podpis: starosta obce: Milan Žejdl podpis:	otisk úředního razítka pořizovatele

ZPRACOVATEL

ÚPLAŇ S.R.O. Vlastiboř 21, 392 01 Soběslav	razítko projektant
datum vyhotovení: únor 2018	
vypracoval: Ing. Vlastimil Smítka Ing. Simona Āoupalíková	
odpovědný projektant: Ing. arch. Jaroslav Poláček	
číslo pare:	

Městys Čestice

Zastupitelstvo městyse Čestice, příslušné podle § 6 odst. 5 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších změn a předpisů (dále též jen „stavební zákon“), za použití § 43 odst. 4 stavebního zákona, § 55 ve spojení s § 54 stavebního zákona, § 171 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, § 13, § 16 a přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších změn a předpisů (dále též jen „vyhláška 500“)

v y d á v á změnu č. 1 územního plánu Čestice

Seznam částí změny:

- I. návrh (výroková část) změny č. 1 územního plánu Čestice**
- II. odůvodnění změny č. 1 územního plánu Čestice**
 - II. a) srovnávací text územního plánu Čestice po změně č. 1**

I. návrh změny č. 1 územního plánu Čestice

1) Územní plán Čestice se mění takto:

- V kapitole 1. se první věta s textem: „Zastavěné území je vymezeno k 15. 2. 2012.“ nahrazuje větou: „Zastavěné území je aktualizováno ke dni 22. 08. 2017.“
- V kapitole 3.1. se v podnadpisu „Plochy zemědělsko-průmyslové“ na konec první věty za slova: „a Nahořanech u Čkyně“ vkládá text: „a jihovýchodně od Čestic“.
- V kapitole 3.1.1 se na konec tabulky vkládá nový řádek:

37	PLOCHY ZEMĚDĚLSKO- PRŮMYSLOVÉ	ZP	Čestice	Dopravní napojení řešit ze stávajícího sjezdu na účelovou komunikaci. Minimální podíl zeleně v ploše je 40 %. Stavby mohou mít max. 1 nadzemní podlaží bez využitelného podkroví.
----	-------------------------------------	----	---------	---

- V kapitole 6.7. se v odst. „Hlavní využití“ na konec věty „...a mohou být situovány v blízkosti obytné zástavby.“ vkládá věta „...zejména k hygienickým limitům hluku.“
- V kapitole 6.7. se v odst. „Přípustné“ ve druhé odrážce za slova: „...se nebudou následným provozem jednotlivé funkce navzájem obtěžovat nad přípustnou mírou...“ vkládá text: „(např. hlukem).“
- V kapitole 6.7. se v odst. „Nepřípustné“ v první odrážce na konec věty „...a snižují kvalitu prostředí souvisejícího území“ vkládá text: „(např. hlukem).“
- Kapitola 6.10. zní:

„Hlavní využití (převažující účel využití)“

- vodohospodářské využití

Přípustné využití

- vodní útvary
- zemědělské obhospodařování pozemků
- stavební záměry a jiná opatření pro předcházení povodním a na ochranu před povodněmi
- stavební záměry a jiná opatření proti erozi
- les včetně staveb pro plnění funkcí lesa
- územní systém ekologické stability
- zeleň - zejména doprovodná, liniová, izolační
- drobná architektura (menší sakrální stavby [např. kříže, boží muka, výklenkové kapličky], památníky, sochy, lavičky, informační panely, tabule, desky apod.)
- včelnice a včelíny bez bytových místností a bez přípojek technické infrastruktury
- dočasné oplocenky při výsadbě lesa a mimo lesní pozemky dočasná ohrazení pozemků pro pastvu dobytka např. formou elektrických ohradníků či jednoduchého dřevěného ohrazení

- dopravní a technická infrastruktura obecního významu

Podmíněně přípustné využití

- není stanoveno

Nepřípustné využití

- bydlení – včetně staveb pro bydlení
- rekreace – včetně staveb pro rodinnou rekreaci
- občanské vybavení – včetně staveb a zařízení občanského vybavení
- výroba a skladování – včetně staveb pro výrobu a skladování, výroben energie
- doprava v klidu – odstavná stání, parkovací stání a garáže
- takové využití, které významně naruší nebo znemožní vodohospodářské využití, zejména pak poškodí nebo naruší vodní režim nebo negativně ovlivní kvalitu vody a čistotu vody a vodního režimu, způsobí nebezpečí eroze, ohrozí ekologickou stabilitu území
- stavby, zařízení a jiná opatření včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí včetně oplocení, pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství a těžbu nerostů, pro ochranu přírody a krajiny, a dále taková technická opatření a stavby, které zlepšují podmínky využití nezastavěného území pro účely rekreace a cestovního ruchu – mimo přípustných
- ohrazování, oplocování, zaplocování a jiné zamezování přístupnosti území mimo přípustného
- odstavování či parkování mobilních zařízení zejména v podobě maríngotek apod.
- farmové chovy, zájmové chovy, oborní chovy a podobné činnosti mimo již povolené
- záměry naplňující parametry nadmístnosti stanovené v zásadách územního rozvoje mimo plochy a koridory, které jsou pro nadmístní záměry v územním plánu vymezeny

Podmínky prostorového uspořádání

- nejsou stanoveny“.

→ V kapitole 6.11. se do čtvrtého řádku druhého sloupce vkládá nová odrážka s textem:

„– stavby, zařízení a jiná opatření, které s nimi bezprostředně souvisejí včetně oplocení, pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství a těžbu nerostů, pro ochranu přírody a krajiny, a dále taková technická opatření a stavby, které zlepšují podmínky využití nezastavěného území pro účely rekreace a cestovního ruchu – mimo přípustných a podmíněně přípustných“.

→ Kapitola 6.12. zní:

„Hlavní využití (převažující účel využití)“

- les

Přípustné využití

- les a hospodaření v lese
- stavby pro plnění funkcí lesa
- vodní útvary

- stavební záměry a jiná opatření pro předcházení povodním a na ochranu před povodněmi
- stavební záměry a jiná opatření proti erozi
- územní systému ekologické stability
- zeleň - zejména doprovodná, liniová, izolační
- drobná architektura (menší sakrální stavby [např. kříže, boží muka, výklenkové kapličky], památníky, sochy, lavičky, informační panely, tabule, desky apod.)
- včelnice a včelíny bez pobytových místností a bez přípojek technické infrastruktury
- dočasné oplocenky při výsadbě lesa a mimo lesní pozemky dočasná ohrazení pozemků pro pastvu dobytka, např. formou elektrických ohradníků či jednoduchého dřevěného ohrazení
- dopravní a technická infrastruktura obecního významu

Podmíněně přípustné využití

- změny druhu pozemků na vodní plocha, orná půda, trvalý travní porost pod podmínkou, že budou prokázány logické vazby v krajině (např. hydrologické, půdoochranné, ekologické, estetické)
- změna dokončené stavby staveb pro rodinnou rekreaci pod podmínkou, že bude zachována stávající podlažnost a zastavěná plocha stavby nepřekročí 50 m²

Nepřípustné využití

- bydlení – včetně staveb pro bydlení
- rekreace – včetně staveb pro rodinnou rekreaci mimo podmíněně přípustných
- občanské vybavení a ubytování – včetně staveb a zařízení občanského vybavení a ubytovacích zařízení
- výroba a skladování – včetně staveb pro výrobu a skladování a staveb pro zemědělství mimo přípustných a podmíněně přípustných
- doprava v klidu – odstavná stání, parkovací stání a garáže
- stavby, zařízení a jiná opatření včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí včetně oplocení, pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství a těžbu nerostů, pro ochranu přírody a krajiny, a dále taková technická opatření a stavby, které zlepšují podmínky využití nezastavěného území pro účely rekreace a cestovního ruchu – mimo přípustných a podmíněně přípustných
- ohrazování, oplocování, zaplocování a jiné zamezování přístupnosti území mimo přípustného
- odstavování či parkování mobilních zařízení a staveb v podobě maringotek apod.
- obory, farmové chovy, zájmové chovy a podobné činnosti mimo stávající
- záměry naplňující parametry nadmístnosti stanovené v zásadách územního rozvoje mimo plochy a koridory, které jsou pro nadmístní záměry v územním plánu vymezeny

Podmínky prostorového uspořádání

- nejsou stanoveny“.

→ Kapitola 6.13. zní:

Hlavní využití (převažující účel využití)

- zemědělské obhospodařování pozemků

Přípustné využití

- zemědělské obhospodařování pozemků
- změny druhu pozemků na:
 - trvalý travní porost
 - ovocný sad bez oplocení a bez možnosti umístování staveb a zařízení (ani těch bezprostředně souvisejících se sadem) a bez provádění zemních prací a změn terénu
- vodní útvary
- stavební záměry a jiná opatření pro předcházení povodním a na ochranu před povodněmi
- stavební záměry a jiná opatření proti erozi
- les včetně staveb pro plnění funkcí lesa
- územní systém ekologické stability
- zeleň - zejména doprovodná, liniová, izolační
- drobná architektura (menší sakrální stavby [např. kříže, boží muka, výklenkové kapličky], památníky, sochy, lavičky, informační panely, tabule, desky apod.)
- včelnice a včelíny bez pobytočných místností a bez přípojek technické infrastruktury
- dočasné oplocenky při výsadbě lesa a mimo lesní pozemky dočasná ohrazení pozemků pro pastvu dobytka např. formou elektrických ohradníků či jednoduchého dřevěného ohrazení
- dopravní a technická infrastruktura obecního významu

Podmíněně přípustné využití

- změny druhu pozemků na orná půda pod podmínkou, že:
 - přípustná ztráta půdy erozí nepřekročí limitní hodnoty
 - nezhorší a nenaruší stav ploch významných z hlediska ochrany přírody a krajiny (např. územního systému ekologické stability)
- změny druhu pozemků na lesní pozemek nebo na vodní plochu pod podmínkou, že:
 - budou prokázány logické vazby v krajině (např. hydrologické, půdoochranné, ekologické, estetické)
 - o pozemky I. a II. tříd ochrany zemědělské půdy se může jednat pouze v případě, že navrhované zalesnění je nezbytně nutné k zajištění ochrany zemědělského půdního fondu anebo ochrany životního prostředí
- za podmínky, že významně nenaruší hlavní využití ploch zemědělských a organizací zemědělského půdního fondu a významně neztíží obhospodařování zemědělského půdního fondu:
 - přístřešky pro hospodářská zvířata do 100 m² zastavěné plochy stavby a zařízení pro napájení
 - stavby pro skladování chlévské mrvy, hnoje, kejdy, močůvky a hnojůvky
- změna dokončené stavby staveb pro rodinnou rekreaci pod podmínkou, že bude zachována stávající podlažnost a zastavěná plocha stavby nepřekročí 50 m²

Nepřípustné využití

- změna druhu pozemku na zahrada
- bydlení – včetně staveb pro bydlení
- rekreace – včetně staveb pro rodinnou rekreaci mimo podmíněně přípustných
- občanské vybavení a ubytování – včetně staveb a zařízení občanského vybavení a ubytovacích zařízení

- výroba a skladování – včetně staveb pro výrobu a skladování a staveb pro zemědělství mimo přípustných a podmíněně přípustných
- doprava v klidu – odstavná stání, parkovací stání a garáže
- stavby, zařízení a jiná opatření včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí včetně oplocení, pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství a těžbu nerostů, pro ochranu přírody a krajiny, a dále taková technická opatření a stavby, které zlepšují podmínky využití nezastavěného území pro účely rekreace a cestovního ruchu – mimo přípustných a podmíněně přípustných
- ohrazování, oplocování, zaplocování a jiné zamezování přístupnosti území mimo přípustného
- odstavování či parkování mobilních zařízení a staveb v podobě maringotek apod.
- obory, farmové chovy, zájmové chovy a podobné činnosti mimo stávající
- záměry naplňující parametry nadmístnosti stanovené v zásadách územního rozvoje mimo plochy a koridory, které jsou pro nadmístní záměry v územním plánu vymezeny

Podmínky prostorového uspořádání

- všechny stavební záměry umístěvané v plošně památkově chráněném území, areálech kulturních památek nebo jejich blízkosti nesmí narušit panoramatické hodnoty a měnit blízké nebo dálkové pohledy na tato území.

→ Název kapitoly 6.14 zní:
„Plochy trvalý travní porost
Plochy ostatní“.

→ Kapitola 6.14. zní:

Hlavní využití (převažující účel využití)

- zemědělské obhospodařování pozemků

Přípustné využití

- zemědělské obhospodařování pozemků
- změny druhu pozemků na:
 - trvalý travní porost
 - ovocný sad bez oplocení a bez možnosti umístění staveb a zařízení (ani těch bezprostředně souvisejících se sadem) a bez provádění zemních prací a změn terénu
- vodní útvary
- stavební záměry a jiná opatření pro předcházení povodním a na ochranu před povodněmi
- stavební záměry a jiná opatření proti erozi
- les včetně staveb pro plnění funkcí lesa
- územní systém ekologické stability
- zeleň - zejména doprovodná, liniová, izolační
- drobná architektura (menší sakrální stavby [např. kříže, boží muka, výklenkové kapličky], památníky, sochy, lavičky, informační panely, tabule, desky apod.)
- včelnice a včelíny bez obytných místností a bez přípojek technické infrastruktury
- dočasné oplocenky při výsadbě lesa a mimo lesní pozemky dočasná ohrazení

pozemků pro pastvu dobytka např. formou elektrických ohradníků či jednoduchého dřevěného ohrazení

- dopravní a technická infrastruktura obecního významu

Podmíněně přípustné využití

- v plochách trvalý travní porost - změna druhu pozemku na zahrada
- změny druhu pozemků na orná půda pod podmínkou, že:
 - přípustná ztráta půdy erozí nepřekročí limitní hodnoty
 - nezhorsí a nenaruší stav ploch významných z hlediska ochrany přírody a krajiny (např. územního systému ekologické stability)
- změny druhu pozemků na lesní pozemek nebo na vodní plochu pod podmínkou, že:
 - budou prokázány logické vazby v krajině (např. hydrologické, půdoochranné, ekologické, estetické)
 - o pozemky I. a II. tříd ochrany zemědělské půdy se může jednat pouze v případě, že navrhované zalesnění je nezbytně nutné k zajištění ochrany zemědělského půdního fondu anebo ochrany životního prostředí
- za podmínky, že významně nenaruší hlavní využití ploch zemědělských a organizací zemědělského půdního fondu a významně neztíží obhospodařování zemědělského půdního fondu:
 - přístřešky pro hospodářská zvířata do 100 m² zastavěné plochy stavby a zařízení pro napájení
 - stavby pro skladování chlévské mrvy, hnoje, kejdy, močůvky a hnojůvky
- změna dokončené stavby staveb pro rodinnou rekreaci pod podmínkou, že bude zachována stávající podlažnost a zastavěná plocha stavby nepřekročí 50 m²

Nepřípustné využití

- bydlení – včetně staveb pro bydlení
- rekreace – včetně staveb pro rodinnou rekreaci mimo podmíněně přípustných
- občanské vybavení a ubytování – včetně staveb a zařízení občanského vybavení a ubytovacích zařízení
- výroba a skladování – včetně staveb pro výrobu a skladování a staveb pro zemědělství mimo přípustných a podmíněně přípustných
- doprava v klidu – odstavná stání, parkovací stání a garáže
- stavby, zařízení a jiná opatření včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí včetně oplocení, pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství a těžbu nerostů, pro ochranu přírody a krajiny, a dále taková technická opatření a stavby, které zlepšují podmínky využití nezastavěného území pro účely rekreace a cestovního ruchu – mimo přípustných a podmíněně přípustných
- ohrazování, oplocování, zaplocování a jiné zamezování přístupnosti území mimo přípustného
- odstavování či parkování mobilních zařízení a staveb v podobě maringotek apod.
- obory, farmové chovy, zájmové chovy a podobné činnosti mimo stávající
- záměry naplňující parametry nadmístnosti stanovené v zásadách územního rozvoje mimo plochy a koridory, které jsou pro nadmístní záměry v územním plánu vymezeny

Podmínky prostorového uspořádání

- všechny stavební záměry umísťované v plošně památkově chráněném území,

areálech kulturních památek nebo jejich blízkosti nesmí narušit panoramatické hodnoty a měnit blízké nebo dálkové pohledy na tato území.

→ V kapitole 16. se v druhé větě číslovka „9“ mění na číslovku „3“.

→ V kapitole 16. se vypouští text za druhou větou:

„A.1.a Výkres základního členění území	1 : 5 000
A.1.b Výkres základního členění území	1 : 5 000
A.1.c Výkres základního členění území	1 : 5 000
A.2.a Hlavní výkres	1 : 5 000
A.2.b Hlavní výkres	1 : 5 000
A.2.c Hlavní výkres	1 : 5 000
A.3.a Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací	1 : 5 000
A.3.b Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací	1 : 5 000
A.3.c Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací	1 : 5 000“.

ÚDAJE O POČTU LISTŮ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ K NÍ PŘIPOJENÉ GRAFICKÉ ČÁSTI

Počet listů (stránek) změny územního plánu	4 (7)
Počet výkresů k ní připojené grafické části	2

2) Grafická část výroku změny územního plánu obsahuje:

- | | |
|---|-----------|
| → výkres základního členění území v měřítku | 1 : 5 000 |
| → hlavní výkres v měřítku | 1 : 5 000 |

II. ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY Č. 1 ÚZEMNÍHO PLÁNU ČESTICE

1) Textová část odůvodnění změny územního plánu obsahuje:

a)	postup při pořízení změny územního plánu	14
b)	vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem, vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území	15
b) 1.	vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje.....	15
b) 2.	vyhodnocení souladu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem	16
b) 3.	koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území zejména návaznosti na sousední správní území	19
c)	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 ..	19
d)	vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů	20
e)	vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů	21
f)	vyhodnocení splnění požadavků zadání	23
g)	zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně vyhodnocení vlivů na životní prostředí	24
h)	stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5	24
i)	sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst. 5 zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly	24
j)	komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty	25
j) 1.	odůvodnění vymezení zastavěného území	25
j) 2.	odůvodnění základní koncepce rozvoje území, ochrany a rozvoje jeho hodnot	25
j) 3.	odůvodnění urbanistické koncepce	25
j) 4.	odůvodnění koncepce veřejné infrastruktury	26
j) 5.	odůvodnění koncepce upořádání krajiny.....	26
j) 6.	odůvodnění ploch dle způsobu využití	27
j) 7.	používané pojmy pro účely územního plánu	34
j) 8.	odůvodnění vymezení veřejně prospěšných staveb, 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	35
j) 9.	odůvodnění vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo.....	35
j) 10.	odůvodnění stanovení kompenzačních opatření.....	35
k)	vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch	35
l)	výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 stavebního zákona), s odůvodněním potřeby jejich vymezení	36

m)	vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené pro plnění funkcí lesa.....	37
n)	rozhodnutí o námitkách včetně jejich odůvodnění.....	39
o)	vypořádání připomínek.....	43
p)	údaje o počtu listů odůvodnění změny územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části.....	48

2) Grafická část odůvodnění změny územního plánu obsahuje:

- | | | |
|---|---|------------|
| → | koordinační výkres v měřítku | 1 : 5 000 |
| → | schéma řešených území v měřítku | 1 : 10 000 |
| → | výkres předpokládaných záborů půdního fondu v měřítku | 1 : 5000 |

a) postup při pořízení změny územního plánu

Na svém 19. zasedání dne 16. 02. 2017 rozhodlo Zastupitelstvo městyse Čestice svým usnesením č. 12 o pořízení změny č. 1 územního plánu Čestice (dále také jen „změna“).

Pořizovatelem změny je dle rozhodnutí zastupitelstva městyse – Úřad městyse Čestice - který zajistil splnění kvalifikačních požadavků, pro výkon územně plánovací činnosti, dle § 6 odst. 2 stavebního zákona.

Dále zastupitelstvo městyse svým usnesením určilo starostu městyse pana Milana Žajdla, jako určeného zastupitele, který bude spolupracovat s pořizovatelem v oblasti územního plánování (např. § 47 odst. 1 a odst. 4, § 53 odst. 1 stavebního zákona) během pořizování změny.

Na základě rozhodnutí zastupitelstva městyse o pořízení změny územního plánu, na základě územně analytických podkladů a s využitím doplňujících průzkumů a rozborů, pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem zpracoval návrh zadání změny. V souladu s § 47 odst. (2) stavebního zákona zaslal pořizovatel dopisem ze dne 10. 04. 2017 návrh zadání změny dotčeným orgánům, krajskému úřadu a sousedním obcím. Pořizovatel doručil návrh zadání změny též veřejnou vyhláškou, která byla na úřední desku vyvěšena dne 10. 04. 2017. Na základě výsledků projednání návrhu zadání změny pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem upravili návrh zadání změny. Zastupitelstvo obce schválilo dle § 47 odst. 5 stavebního zákona upravené zadání změny na svém 21. zasedání dne 06. 06. 2017 usnesením č. 17.

Projektantem změny je společnost UPLAN, s. r. o., se sídlem ve Vlastiboři 21, Soběslav 392 01.

Návrh změny byl zpracován na základě schváleného zadání změny. Jelikož dotčený orgán z hlediska ochrany přírody a krajiny vyloučil významný vliv na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast a dotčený orgán z hlediska vlivu na životní prostředí nepožadoval zpracování vyhodnocení vlivů na životní prostředí, vyhodnocení vlivů změny územního plánu na udržitelný rozvoj území se nezpracovávalo.

Pořizovatel oznámil místo a dobu konání společného jednání o návrhu změny dle § 50 odst. 2 stavebního zákona jednotlivě dotčeným orgánům, krajskému úřadu a sousedním obcím, a vyzval je k uplatnění stanovisek, resp. sousední obce k uplatnění připomínek do 30ti dnů ode dne společného jednání. Pořizovatel dále oznámil dle § 50 odst. 3 stavebního zákona veřejnou vyhláškou vystavení návrhu změny a možnost uplatnění připomínek na adresu pořizovatele. Společné jednání o návrhu změny pro dotčené orgány, Krajský úřad Jihočeského kraje a sousední obce se konalo dne 18. 9. 2017 od 15:45 hod na Úřadu městyse Čestice. K návrhu změny byla uplatněna stanoviska a připomínky, které jsou součástí spisového materiálu. Po skončení lhůty posílání stanovisek a připomínek zaslal pořizovatel krajskému úřadu, jako nadřízenému orgánu územního plánování, žádost o stanovisko dle § 50 odst. 7 stavebního zákona spolu s obdrženými stanovisky a připomínkami. Krajský úřad zaslal dopisem ze dne 16. 11. 2017 pod č. j.: KUJCK 135045/2017 stanovisko v němž posoudil návrh změny z hledisek uvedených v § 50 odst. 7 stavebního zákona. Jelikož toto stanovisko neobsahovalo upozornění na zásadní nedostatky, mohl pořizovatel přistoupit k řízení o návrhu změny dle § 52 stavebního zákona.

Jelikož bylo k návrhu změny uplatněno nesouhlasné stanovisko dotčeného orgánu ochrany zemědělského půdního fondu, zajistil pořizovatel před vypsáním veřejného projednání dohodovací jednání, na kterém byla sepsána dohoda o řešení návrhu změny, která jsou součástí spisového materiálu. Po úpravě návrhu změny bylo dle § 52 stavebního zákona vypsáno veřejné

projednání.

Pořizovatel doručil dle § 52 odst. 1 stavebního zákona veřejnou vyhláškou dne 4. 12. 2017 upravený a posouzený návrh změny č. 1 územního plánu Čestice a oznámil místo a dobu konání veřejného projednání. K veřejnému projednání dále pořizovatel přizval jednotlivě obec, pro kterou je změna územního plánu pořizována, dotčené orgány, krajský úřad a sousední obce oznámením ze dne 4. 12. 2017. O upraveném a posouzeném návrhu změny se dne 5. 1. 2018 konalo od 10:00 hodin na úřadě městyse Čestice veřejné projednání, ze kterého byl pořízen písemný záznam, jež je součástí spisového materiálu. K upravenému návrhu změny nebyla uplatněna žádná stanoviska dotčených orgánů, ze kterých by vyplývala úprava návrhu změny. K návrhu změny byly uplatněny námitky a připomínky dle § 50 a § 52 stavebního zákona, které jsou součástí spisu.

Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem vyhodnotil výsledky projednání a s ohledem na veřejný zájem zpracoval návrh rozhodnutí o námitkách a návrh vyhodnocení připomínek uplatněných k návrhu změny, který dle § 53 odst. 1 stavebního zákona doručil dotčeným orgánům a krajskému úřadu jako nadřízenému orgánu. K návrhu rozhodnutí o námitkách a k návrhu vyhodnocení připomínek byla uplatněna stanoviska dotčených orgánů, ze kterých nevyplynula nutnost úpravy výrokové části změny územního plánu (viz kap. e) tohoto odůvodnění). Následně pořizovatel zajistil úpravu návrhu změny v souladu s výsledky projednání. Jelikož nedošlo na základě veřejného projednání k podstatné úpravě návrhu změny, pořizovatel nepřistoupil k vypsání opakovaného veřejného projednání návrhu změny.

Pořizovatel přezkoumal soulad návrhu změny dle § 53 odst. 4 stavebního zákona a připravil změnu pro vydání v zastupitelstvu obce.

Pořizovatel předložil Zastupitelstvu městyse Čestice návrh na vydání změny č. 1 územního plánu Čestice s odůvodněním tak, aby bylo možné změnu schválit a vydat dle § 54 stavebního zákona.

b) vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem, vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území

b) 1. vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje

Z Politiky územního rozvoje České republiky, ve znění Aktualizace č. 1 (dále jen „PÚR“), nevyplynají žádné konkrétní požadavky na koordinaci záměrů na změny v území, neboť **správní území obce Čestice není součástí:**

- rozvojové oblasti mezinárodního a republikového významu;
- rozvojové osy mezinárodního a republikového významu;
- specifické oblasti mezinárodního a republikového významu;
- koridoru a plochy dopravní infrastruktury, které mají vliv na rozvoj území ČR;

- koridoru a plochy technické infrastruktury, které mají vliv na rozvoj území ČR;
- území podléhajícímu dalším úkolům pro ministerstva, jiné ústřední správní úřady a pro územní plánování nadmístního charakteru.

PÚR dále stanovuje **republikové priority územního plánování** pro zajištění udržitelného rozvoje území, které byly při tvorbě změny územního plánu respektovány. Návrh změny územního plánu zejména:

- ve veřejném zájmu chrání a 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;
- brání upadání venkovské krajiny jako důsledku nedostatku lidských zásahů;
- dbá na rozvoj primárního sektoru při zohlednění ochrany kvalitní zemědělské, především orné půdy a ekologických funkcí krajiny;
- dává přednost komplexním řešením při stanovování způsobu využití území před uplatňováním jednostranných hledisek a požadavků, které ve svých důsledcích zhoršují stav i hodnoty v území;
- vytváří podmínky k odstraňování důsledků hospodářských změn lokalizací zastavitelných ploch pro vytváření pracovních příležitostí;
- vytváří podmínky pro ochranu krajinného rázu s ohledem na cílové charakteristiky a typy krajiny;
- vytváří podmínky pro minimalizaci negativních vlivů koncentrované výrobní činnosti na bydlení vhodným uspořádáním ploch;
- vymezuje plochy pro novou obytnou zástavbu tak, aby byl zachován dostatečný odstup od průmyslových nebo zemědělských areálů;
- nepodporuje vymezování zastavitelných ploch a umístování veřejné infrastruktury v záplavových územích.

Návrh změny územního plánu Čestice je v souladu s politikou územního rozvoje. Způsob, jakým byly podmínky z PÚR respektovány, je odůvodněn zejména v kapitole j) Komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty.

b) 2. vyhodnocení souladu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem

Zásady územního rozvoje Jihočeského kraje, ve znění všech jejich vydaných aktualizací (dále jen "ZÚR") stanovují základní požadavky na účelné a hospodárné využívání území kraje, které jsou ve změně respektovány takto:

Návrh změny územního plánu respektuje priority územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území, neboť **respektuje priority pro zajištění příznivého životního prostředí, zejména:**

- vytváří podmínky pro zachování a tvorbu rozmanité, esteticky vyvážené a ekologicky stabilní krajiny, protože respektuje zejména stanovené cílové charakteristiky krajiny a stanovené zásady pro činnost v území a rozhodování o změnách v území pro jednotlivé typy krajiny;
- minimalizuje zábory zemědělského půdního fondu (dále také jen „ZPF“) a negativní zásahy do pozemků určených k plnění funkcí lesa (dále také jen „PUPFL“);

- zajišťuje ochranu, zachování a obnovu jedinečného výrazu kulturní krajiny přispívající k vytváření charakteru typického krajinného rázu pro Jižní Čechy, neboť minimalizuje necitlivé zásahy do krajiny, minimalizuje fragmentaci volné krajiny a podporuje úpravy, činnosti a aktivity, které povedou k obnově a zkvalitnění krajinných hodnot území;
- podporuje taková řešení, která zohledňují ochranu přírodně a krajinářsky cenných území.

Návrh změny územního plánu respektuje priority územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území, neboť **respektuje priority pro zajištění hospodárného rozvoje kraje, zejména:**

- upřednostňuje využití transformačních území oproti rozvoji v dosud nezastavěném území, neboť přednostně využívá některé plochy a objekty v zastavěném území a podporuje přestavby a rekonstrukce;
- vytváří podmínky pro rozvoj a stabilizaci venkovské oblasti, neboť vytváří podmínky a prostor pro zachování a rozvoj zemědělství, lesního a vodního hospodářství a aktivit, které s nimi souvisejí.

Návrh změny územního plánu respektuje priority územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území, neboť **respektuje priority pro zajištění sociální soudržnosti obyvatel, zejména:**

- vytváří podmínky pro vyvážený a rovnoměrný rozvoj území, pro snižování nezaměstnanosti a zajištění sociální soudržnosti obyvatel, především posílením nabídky vhodných rozvojových ploch s ohledem na diferencované předpoklady jednotlivých obcí,
- vytváří podmínky pro zachování a citlivé doplnění výrazu sídel, neboť respektuje stávající historicky utvářené sídelní struktury, ochranu tradičního obrazu městských i vesnických sídel v krajině, včetně zajištění ochrany jednotlivých kulturních památek a krajinných a stavebních dominant;
- vytváří podmínky pro zajištění odpovídající ochrany veřejného zdraví.

Řešené území změny se **nedotýká žádné rozvojové oblasti a rozvojové osy** republikového významu ani rozvojové oblasti a rozvojové osy nadmístního významu.

Řešené území změny **není součástí specifické oblasti** republikového či nadmístního významu.

Řešené území změny **nezasahují žádné rozvojové plochy a koridory mezinárodního a republikového významu.**

Řešené území změny **nezasahují žádné plochy a koridory pro veřejnou dopravní infrastrukturu.**

Řešené území změny **nezasahují žádné plochy a koridory pro veřejnou technickou infrastrukturu.**

Řešené území změny **nezasahují žádné prvky územního systému ekologické stability** na nadregionální či regionální úrovni.

Řešené území změny **nezasahují žádné vymezené územní rezervy.**

V návrhu změny územního plánu jsou respektovány upřesňující podmínky plynoucí z **koncepce ochrany a rozvoje přírodních hodnot** neboť změna územního plánu:

- respektuje ochranu přírodních hodnot, respektuje cílovou charakteristiku krajiny, podporuje obnovu a doplnění krajinných prvků a segmentů ve prospěch posílení ekologické stability krajiny;
- podporuje řešení směřující k vyváženosti zájmů ochrany přírody a zájmů podporujících rozvoj hospodářských, socioekonomických aktivit včetně rekreačního využití území,
- při navrhování nových zastavitelných ploch zohledňuje zásady ochrany zemědělského půdního fondu a pozemků určených k plnění funkce lesa;
- zohledňuje zásady ochrany přírody a krajiny.

V návrhu změny územního plánu jsou respektovány upřesňující podmínky plynoucí z **koncepce ochrany a rozvoje kulturních hodnot** neboť změna územního plánu:

- vytváří podmínky pro ochranu a využívání kulturních hodnot kraje;
- respektuje charakter krajiny, podporuje obnovu a doplnění originálních krajinných prvků a segmentů ve prospěch zachování specifického krajinného rázu, nepřipouští zástavbu vymykající se měřítku krajiny i charakteru zástavby, výrazně narušující krajinný, urbanistický nebo architektonický ráz a negativně ovlivňující panoramatické a dálkové pohledy nebo sídelní a krajinné prostředí.

V návrhu změny územního plánu jsou respektovány upřesňující podmínky plynoucí z **koncepce ochrany a rozvoje civilizačních hodnot** neboť změna územního plánu:

- vytváří podmínky pro znovuvyužití již urbanizovaného území;
- respektuje požadavky na kvalitní propojení obytného a přírodního prostředí.

Návrh změny územního plánu ctí podmínky z vymezené cílové charakteristiky krajiny – **krajina lesopолní** – která zasahuje na řešené území, jelikož například:

- v nejvyšší možné míře zachovává stávající rozmanitost krajiny a dále tuto rozmanitost podporuje doplňováním vhodných krajinných prvků, resp. nepřipouští vymizení prvků stávajících (např. minimalizací záborů PUPFL).

Ze ZÚR **nevyplyvá** potřeba stanovovat ve změně územního 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.

Návrh změny územního plánu v souladu s cíli a úkoly územního plánování **respektuje** požadavky vycházející z kapitoly h) ZÚR na koordinaci územně plánovacích dokumentací obcí, zejména s přihlédnutím k podmínkám obnovy a rozvoje sídelní struktury.

Ze ZÚR **nevyplyvá** potřeba ve změně územního plánu stanovovat plochy a koridory, ve kterých se ukládá prověření změn jejich využití **územní studií** a plochy a koridory, ve kterých je pořízení a vydání **regulačního plánu** orgány kraje podmínkou pro rozhodování o změnách jejich využití.

Ze ZÚR **nevyplyvá** potřeba ve změně územního plánu stanovovat pořadí změn v území (**etapizaci**) ani **kompensační opatření** podle § 37 odst. (8) stavebního zákona.

Návrh změny územního plánu Čestice je v souladu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem. Způsob, jakým byly podmínky ze ZÚR respektovány, je odůvodněn zejména v kapitole j) Komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty.

b) 3. koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území zejména návaznosti na sousední správní území

Změna územního plánu v souhrnu nemá velký vliv na širší územní vztahy. Neovlivňuje stávající postavení obce v systému osídlení a neovlivňuje širší vazby z hlediska veřejné infrastruktury a územního systému ekologické stability.

Návrh změny územního plánu Čestice nekoliduje z hlediska širších územních vztahů s územně plánovací dokumentací sousedních obcí.

c) 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

Dle § 18 stavebního zákona jsou všechny cíle územního plánování v návrhu změny územního plánu respektovány, neboť:

- změna vytváří předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivě životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území, který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích;
- změna územního plánu zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území, jelikož nenarušuje stávající koncepce vymezené v územním plánu a stanovuje podmínky účelného využívání území s ohledem na komplexní řešení s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území;
- při řešení návrhu změny územním plánu orgány územního plánování postupem podle stavebního zákona zajistili koordinaci veřejných i soukromých záměrů na změny v území, výstavby a jiných činností ovlivňující rozvoj území a konkretizaci ochrany veřejných zájmů vyplývajících ze zvláštních právních předpisů;
- cílem změny územního plánu bylo ve veřejném zájmu ochránit a rozvíjet přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví, přitom ochránit krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti;
- změna územního plánu konkretizuje stavební záměry, které lze v souladu s jeho charakterem umisťovat v nezastavěném území a to proto, že stavby, zařízení a jiná opatření pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství, těžbu nerostů, pro ochranu přírody a krajiny, pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, pro snižování nebezpečí ekologických katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a dále taková technická opatření a stavby, které zlepší podmínky jeho využití pro účely rekreace a cestovního ruchu, například cyklistické stezky, hygienická zařízení, ekologická a informační centra, jsou natolik obecným pojmem, pod kterým si správní orgán rozhodující o změnách v území může představit prakticky cokoli, proto je v návrhu změny územního plánu - v podmínkách využití území v nepřipustném využití - jasně

stanoveno, které stavební záměry, z výše uvedených, nelze v nezastavěném území umisťovat.

Dle § 19 stavebního zákona jsou všechny úkoly územního plánování v návrhu změny územního plánu naplňovány, neboť změna územního plánu:

- zajišťuje a posuzuje stav území, jeho přírodní, kulturní a civilizační hodnoty;
- nemění koncepci rozvoje území, včetně urbanistické koncepce s ohledem na hodnoty a podmínky v území, které byly stanoveny s ohledem na význam a velikost sídla a charakter správního území obce;
- prověřuje a posuzuje potřebu změn v území, veřejný zájem na jejich provedení, jejich přínosy, problémy, rizika s ohledem například na veřejné zdraví, životní prostředí, geologickou stavbu v území, vliv na veřejnou infrastrukturu a na její hospodárné využívání;
- stanovuje urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny, zejména na umístění, uspořádání a řešení staveb, protože podrobnější podmínky využití území reagují na přítomnost všech určujících hodnot v území a charakter území, jenž je nutné v návrhu změny územního plánu zachovat;
- stanovuje podmínky pro provedení změn v území, zejména pak pro umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty území, to zajišťuje s možným kontinuálním vývojem území, neboť územní plánování je soustavná komplexní koncepční činnost, která musí být živá v čase a prostoru;
- negativně neovlivňuje podmínky pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof;
- vytváří podmínky pro ochranu území podle zvláštních právních předpisů před negativními vlivy záměrů na území, jelikož zohledňuje všechny relevantní požadavky dotčených orgánů;
- uplatňuje poznatky zejména z oborů architektury, urbanismu, územního plánování a ekologie a památkové péče;
- v návrhu změny územního plánu je také splněn hlavní úkol územního plánování, a to požadavek na prověření zpracování posuzování vlivů koncepce na udržitelný rozvoj území, jenž byl vyloučen kompetentním orgánem při projednávání návrhu zadání změny územního plánu Čestice.

d) vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů

Změna územního plánu je zpracována v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (Stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále též jen „stavební zákon“), vyhláškou č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů (dále též jen „vyhláška č. 500“) a vyhláškou č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů (dále též jen „vyhláška č. 501“).

Pro potřeby územního plánu byly přehodnoceny některé plochy s rozdílným způsobem využití stanovené v hlavě II vyhlášky č. 501 (zejména plochy v § 13 - § 17). Ve změně územního plánu byly stanoveny nové podmínky využití území pro plochy v krajině (v nezastavěném území).

Textová část výroku změny územního plánu je zpracována dle přílohy č. 7 vyhlášky č. 500 tak, že vychází z obsahu „původního“ územního plánu a zpracovává „změny“, které vyplývají z řešení měněných částí.

Grafická část výroku změny územního plánu je vydávána v měřítku stávajícího územního plánu a zobrazuje pouze řešená území, ve kterých dochází k dílčím změnám v území.

Vzhledem ke skutečnosti, že se řešené území změny významně nedotýká hranic sousedních obcí a není ani potřeba dokumentovat vazby na území sousedních obcí, ani tyto vazby změna nevyvolává, není součástí grafické části odůvodnění výkres širších vztahů. Grafická část odůvodnění změny územního plánu byla rozšířena o schéma řešených území, které zobrazuje lokalizaci řešeného území ve vztahu k sídlu a umístění ve správním území obce.

Dle § 55 odst. (5) stavebního zákona zajistil pořizovatel pro obec vyhotovení územního plánu zahrnující právní stav po vydání změny a toto vyhotovení opatřil záznamem o účinnosti (v době projednávání změny se text právního stavu nazývá: srovnávací text). Výrok změny územního plánu obsahuje pouze měněné části a to jak v textové, tak i v grafické podobě. Úplné znění je zpracováno do textu „původního“ územního plánu formou revizí tak, aby bylo snadno odlišitelné, co se v územním plánu měnilo. Celkovým soutiskem textové části je pak požadovaný právní stav po vydání poslední změny územního plánu Čestice. Odůvodnění textové části územního plánu zůstává v podobě odůvodnění „původního“ územního plánu. Samostatné odůvodnění textové části má pouze změna územního plánu Čestice.

e) vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů

Změna respektuje požadavky zvláštních právních předpisů. V celém procesu pořizování pořizovatel postupoval ve vzájemné součinnosti s dotčenými orgány chránícími veřejné zájmy podle zvláštních právních předpisů. Zákonným postupem si zajistil jejich stanoviska ve všech etapách projednávání návrhu změny územního plánu, která byla respektována.

Soulad návrhu změny územního plánu s požadavky zvláštních právních předpisů je vyjádřen zejména v kapitole j) tohoto odůvodnění.

Požadavky na úpravu návrhu změny vyplynuly ze stanovisek dotčených orgánů:

- **Krajský úřad Jihočeského kraje, odbor životního prostředí, zemědělství a lesnictví**
Orgán ochrany zemědělského půdního fondu uplatnil dopisem ze dne 11. 10. 2017 pod č. j.: KUJCK 116871/2017 OZZL/2 nesouhlasné stanovisko se zastavitelnou plochou zemědělsko-průmyslovou označenou Z37. Dle dotčeného orgánu ochrany ZPF není výše uvedená navrhovaná plocha dostatečně zdůvodněna a prokázána převaha jiného

veřejného zájmu nad zájmem ochrany ZPF na vymezení plochy na nejkvalitnějších půdách v I. třídě ochrany. Na základě dohody, kterou učinil pořizovatel a orgán ochrany zemědělského půdního fondu - na dohodovacím jednání - byly domluveny úpravy návrhu změny. Bylo doplněno odůvodnění v kap. m) v tom smyslu, že se historicky nejedná o zemědělsky využívaný pozemek, že druh pozemku v katastru neodpovídá skutečnosti, a že nelze očekávat, že by byl pozemek navrácen do zemědělského obhospodařování. Dotčený orgán ochrany zemědělského půdního fondu vydal dne 14. 11. 2017 stanovisko s č. j.: KUJCK 134233/2017 OZZL/4, ve kterém udělil souhlas s navrhovaným zábořem a s upraveným návrhem změny č. 1 ÚP Čestice.

→ **Krajská hygienická stanice Jihočeského Kraje se sídlem v Českých Budějovicích**

Orgán ochrany veřejného zdraví souhlasí s návrhem změny za předpokladu, že do výrokové části změny bude do ploch zemědělsko-průmyslových, do odstavce hlavního a přípustného a nepřípustného využití doplněna informace spojená s hygienickými limity a hlukem. Projektant tyto požadavky doplnil do příslušných odstavců výrokové části změny.

Během řízení o návrhu změny č. 1 územního plánu Čestice dle § 53 odst. 1 stavebního zákona bylo k návrhu rozhodnutí o námitkách uplatněno stanovisko dotčeného orgánu Městského úřadu Strakonice – odboru životního prostředí – pod č. j.: MUST/004326/2018/ŽP/Chm ze dne 7. 2. 2018, ve kterém dotčený orgán vyjadřoval nesouhlas s navrhovaným plošným omezením staveb v krajině – jmenovitě přístřešků pro hospodářská zvířata do 100 m² zastavěné plochy stavby. Dotčený orgán ochrany přírody a krajiny ve svém stanovisku uvedl názor, že by pro celé správní území městyse Čestice měla být výstavba zemědělských staveb na zemědělských pozemcích posuzována v navazujících řízeních vedených stavebními úřady, jelikož je dle jeho názoru možné v krajině v souladu s krajinným rázem realizovat stavby v rozsahu plošné výměry 300 – 400 m². Pořizovatel upozorňuje na skutečnost, že dotčený orgán ochrany přírody a krajiny uplatnil stanovisko k návrhu změny č. 1 územního plánu Čestice dle § 50 odst. 2 stavebního zákona dne 20. 9. 2017 pod č. j.: MUST/040682/2017/ŽP/Chm, ve kterém neuplatnil žádné požadavky na úpravu návrhu změny. Toto bylo potvrzeno také stanoviskem výše jmenovaného dotčeného orgánu ze dne 2. 1. 2018 pod č. j.: MUST/056597/2017/ŽP/Chm, které bylo uplatněno dle § 52 odst. 3 stavebního zákona. Podmínky využití území pro plochy v krajině (v nezastavěném území), které jsou stanoveny v návrhu změny č. 1 územního plánu Čestice, nebyly ve výrokové části změny od společného jednání měněny. V souladu s § 4 odst. 4 stavebního zákona pořizovatel k uplatněnému stanovisku dotčeného orgánu ochrany přírody a krajiny ze dne 7. 2. 2018 s č. j.: MUST/004326/2018/ŽP/Chm nepřihlíží.

Během řízení o návrhu změny č. 1 územního plánu Čestice dle § 53 odst. 1 stavebního zákona bylo k návrhu vyhodnocení připomínek uplatněno stanovisko Ministerstva kultury ze dne 21. 2. 2018 s č. j.: MK 13750/2018 OPP, ve kterém dotčený orgán památkové péče nesouhlasí s vyhodnocením připomínky podané Národním památkovým ústavem ze dne 26. 1. 2018 k návrhu změny č. 1 územního plánu Čestice. Pořizovatel upozorňuje na skutečnost, že během projednávání návrhu změny č. 1 územního plánu Čestice tento dotčený orgán neuplatnil žádné stanovisko ve lhůtě pro podávání stanovisek dle § 50 odst. 2 a § 52 odst. 3 stavebního zákona, kde by požadoval úpravu návrhu změny č. 1 územního plánu Čestice v tomto smyslu. Připomínka podána Národním památkovým ústavem byla pořizovatelem vyhodnocena v souladu se stavebním zákonem a jeho prováděcími vyhláškami za použití

znalostí urbanismu a územního plánování.

Ostatní dotčené orgány v procesu pořizování návrhu změny neuplatnily žádné požadavky na úpravu návrhu změny č. 1 územního plánu Čestice nebo v uvedených lhůtách neuplatnily žádné stanovisko.

Všechna stanoviska uplatněna v procesu pořizování změny územního plánu, jsou součástí spisového materiálu změny územního plánu.

f) vyhodnocení splnění požadavků zadání

Požadavky plynoucí ze schváleného zadání byly splněny:

Základní koncepce územního plánu nebyla měněna.

Změna respektuje stanovenou koncepci ochrany a rozvoje hodnot území.

Urbanistická koncepce nebyla měněna. Navrhované řešení nemá zásadní vliv na stanovenou urbanistickou koncepci v platném územním plánu. Změna prověřila plochy v platném územním plánu a došlo k převedení pozemků, které jsou v katastru nemovitostí zapsány jako zastavěná plocha a nádvoří, do stabilizovaných ploch a zastavěného území. Změna prověřila i střety záměrů na změny v území v zastavitelné ploše Z37 s limity využití území a dalšími podmínkami území.

Předmětem změny bylo vymezit zastavitelnou plochu Z37, která umožní rozvoj zemědělské výroby a podnikání. Tato plocha byla zařazena do plochy zemědělsko–průmyslové, která nejvíce odpovídá požadovanému způsobu využití. Dále změna aktualizovala zastavěné území a plochy s rozdílným způsobem využitím v lokalitě Na Kobylce, kde bylo území se stavbami čp. 126 a 24 převedeno do ploch bydlení – dle stavu v katastru nemovitostí.

Koncepce veřejné infrastruktury stávajícího územního plánu zůstává zachována. Komunikace, které jsou ve stávajícím územním plánu vymezeny, zůstali beze změny, jelikož jsou součástí koncepce dopravní infrastruktury. Vysokotlaký plynovod, který byl vypuštěn v rámci aktualizace zásad územního rozvoje, se nedotýká koncepce stávajícího územního plánu.

Koncepce uspořádání krajiny nebyla měněna. Byly prověřeny plochy v krajině (v nezastavěném území) ve vztahu k § 18 odst. 5 stavebního zákona. Prvky územního systému ekologické stability jsou vymezeny v souladu se ZÚR a není potřeba tyto prvky upravovat.

Územní rezerva L/E Nihošovice na Peklově je ve stávajícím územním plánu vymezena v souladu se ZÚR. Změna územního plánu tedy tuto plochu neřeší.

Veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit předkupní právo nebo vyvlastnění, nejsou změnou navrhovány.

Podmínka zpracování územní studie, regulačního plánu nebo dohody o parcelaci nebyla ve změně stanovena.

Návrh změny územního plánu nebyl zpracován ve variantách.

Změna územního plánu je zpracována v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (Stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále též jen

„stavební zákon“), vyhláškou č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů (dále též jen „vyhláška č. 500“) a vyhláškou č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů (dále též jen „vyhláška č. 501“).

Vyhodnocení vlivů změny územního plánu na udržitelný rozvoj území se nezpracovávalo.

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

Jelikož dotčený orgán z hlediska zákona o ochraně přírody a krajiny ve svém stanovisku k návrhu zadání stanovil, že změna územního plánu nebude mít významný vliv na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast, dotčený orgán z hlediska zákona o posuzování vlivů nepožadoval zpracování vyhodnocení vlivů na životní prostředí, a pořizovatel ani samosprávný orgán ani ostatní účastníci procesu pořizování o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj nepožádali, nebyl tento požadavek uveden ve schváleném zadání změny územního plánu, tudíž vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj nebylo zpracováváno.

h) stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5

V návaznosti na kapitolu g) zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území...“ se vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj nezpracovávalo a proto ani stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 nebylo vydáno.

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

V návaznosti na kapitolu g) zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území... se vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj nezpracovávalo a proto ani stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 nebylo vydáno.

j) komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty

j) 1. odůvodnění vymezení zastavěného území

Zastavěné území je aktualizováno ke dni 22. 08. 2017 v souladu s § 58 stavebního zákona. Do zastavěného území byly zahrnuty zejména nové zastavěné stavební pozemky (které byly do katastru zaneseny po vydání územního plánu) dále stavební proluky a další pozemky vně intravilánu dle § 58 odst. (2) stavebního zákona.

V grafické části je použit popis „aktualizované zastavěné území“, který znamená, že v této části územního plánu nedošlo ke změně plochy s rozdílným způsobem využití, ale že bylo pouze aktualizováno zastavěné území dle § 58 stavebního zákona.

Všechna zastavěná území jsou vymezena ve výkrese základního členění území a hlavním výkrese.

j) 2. odůvodnění základní koncepce rozvoje území, ochrany a rozvoje jeho hodnot

Základní koncepce rozvoje území a koncepce ochrany a rozvoje jeho hodnot nebyla změnou dotčena.

j) 3. odůvodnění urbanistické koncepce

Urbanistická koncepce nebyla v základu měněna. Dochází pouze k vymezení nové zastavitelné plochy Z37, která se z podstatné části nachází na ploše územní rezervy (smíšená) ve stávajícím územním plánu. Severozápadní část plochy Z37 je ve stávajícím územním plánu vymezena v zastavitelné ploše Z36 pro bydlení. Zastavitelná plocha Z37 tedy transformuje toto území do nového využití území: „plochy zemědělsko-průmyslové“. Historicky byla na pozemku p. č. 751/11 v k. ú. Čestice povolena dočasná stavba skladovací haly. Přesto, že je pozemek součástí zemědělského půdního fondu s nejvyšší třídou ochrany ZPF (I. třída ochrany ZPF), není v současné době zemědělsky obděláván. Povrch pozemku je zpevněn pro účely skladování a manipulaci s inertním materiálem a je napojen na dopravní a technickou infrastrukturu. Pozemek p. č. 751/11 v k. ú. Čestice se nachází v ochranném pásmu vodního zdroje II. stupně, zranitelné oblasti a ve III. kategorii území archeologických nálezů. Tyto limity využití území musejí být v navazujících řízeních zohledněny. Minimální podíl zeleně byl stanoven na 40 % z celé zastavitelné plochy Z37, což je hodnota, která byla určena projektantem s ohledem na polohu lokality a schopnost zasakování dešťových vod v území. Jelikož se zastavitelná plocha Z37 nachází v exponované lokalitě ve vazbě na celkové vnímání krajinného rázu, byla stanovena podmínka nízkopodlažní zástavby, kdy stavby v zastavitelné ploše mohou mít max. 1 nadzemní podlaží bez využitelného podkroví.

V lokalitě Na Kobylce došlo ke změně plochy s rozdílným způsobem využití „plochy rekreace“ na „plochy bydlení“, jelikož stavby čp. 126 a čp. 24 jsou v katastru nemovitostí vedeny jako stavby pro bydlení. Ve vazbě na tuto změnu využití území bylo zaktualizováno

i zastavěné území v této lokalitě v souladu s § 58 stavebního zákona.

j) 4. odůvodnění koncepce veřejné infrastruktury

Jednotlivé koncepce veřejné infrastruktury nejsou změnou dotčeny.

j) 5. odůvodnění koncepce upořádání krajiny

Koncepce uspořádání krajiny nebyla měněna.

Byly však přehodnoceny plochy s rozdílným způsobem využití v krajině (plochy lesní, plochy trvalý travní porost, plochy vodní a vodohospodářské, plochy zemědělské a plochy ostatní) ve vazbě na § 18 odst. 5 stavebního zákona, resp. stanovena určitá omezení umístování některých staveb v nezastavěném území. Toto by mělo zamezit zejména nežádoucímu zaplocování krajiny, které omezuje propustnost území, a dále umístování nevhodných stavebních záměrů typu mobilních domů, výroben energie, velkokapacitních staveb pro zemědělství atp., které by negativně ovlivňovali krajinný ráz a hodnoty území. Nutné bylo zejména upravit možnosti umístování staveb ve volné krajině, kdy je poukázáno na možnost umístování dopravní a technické infrastruktury obecního významu (kam můžeme zařadit např. vodovody, kanalizace, el. vedení, silnice, cyklostezky, stezky pro pěší), dále pak stavby nezbytné k zemědělskému hospodaření, jako včelíny, přístřešky pro hospodářská zvířata do 100 m², apod. vždy v souladu s podmínkami využití ploch s rozdílným způsobem využití v kapitole f) výrokové části územního plánu. Omezení výše uvedených staveb bylo do výrokové části územního plánu zahrnuto ve veřejném zájmu z důvodu ochrany krajinného rázu – zejm. kulturního harmonického vztahu sídla a otevřené krajiny Šumavského podhůří.

Projektant stanovil omezení výše uvedených staveb z důvodu ochrany krajinného rázu, který je v harmonicky utvářené kulturní krajině Šumavského podhůří chráněn ve veřejném zájmu. Dle Generelu krajinného rázu Jihočeského Kraje (Vorel 2009) je krajina v okolí Čestic zařazena do oblasti krajinného rázu 13 – Volyňsko-Prachaticko se zvýšenou ochranou krajinného rázu. Rozmanitá a vizuálně bohatá krajina Šumavského podhůří v okolí Čestic je krajinou s mimořádně jemně členitým terénem, jenž tvoří drobné prostorové členění krajinných enkláv (lesů, pastvin, polí a luk) s proměnlivou krajinnou scénérií. Harmonické měřítko krajiny je umocněno četnými pásy a shluky krajinné zeleně, která v reliktu historické plužiny odděluje jednotlivé bloky zemědělské půdy (meze s dřevinnými porosty, členité remízy, aleje, atp.). Historicky semknutý charakter sídel ve správním území obce Čestice je postupně rozvolňován stavbami menších měřítek ve vztahu ke georeliéfu. Stavby v otevřené krajině (mimo zastavěné území a zastavitelné plochy) jsou striktně drobného měřítka a jedná se zejména o malé budovy kolem 50 m² zastavěné plochy stavby. Proto projektant navrhuje neporušovat typické znaky krajinného rázu, zejm. umístováním nevhodných staveb do krajiny, které jsou uvedeny v nepřipustných podmínkách využití ploch s rozdílným způsobem využití v kap. 6 výrokové části územního plánu.

j) 6. odůvodnění ploch dle způsobu využití

Pro tyto plochy byly změnou územního plánu stanoveny nové podmínky využití území:

PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ

PLOCHY TRVALÝ TRAVNÍ POROST

PLOCHY OSTATNÍ

Základ vymezení plochy je nutné spatřovat ve vyhlášce č. 501/2006 Sb., blíže v § 14 odst. 1, kde je uvedeno, že: „*Plochy zemědělské se obvykle samostatně vymezují za účelem zajištění podmínek pro převažující zemědělské využití.*“. Z této definice vyplývá **hlavní využití plochy (převažující účel využití)**: zemědělské obhospodařování pozemků.

Přípustné využití:

zemědělské obhospodařování pozemků

Plochy zemědělské jsou v územním plánu vymezeny zejména na zemědělském půdním fondu tvořeném v řešeném území zejména pozemky zemědělsky obhospodařovanými. Dle § 1 odst. 2 zákona č. 334/1992 Sb. tvoří zemědělský půdní fond pozemky zemědělsky obhospodařované, to je orná půda, chmelnice, vinice, zahrady, ovocné sady, trvalé travní porosty a půda, která byla a má být nadále zemědělsky obhospodařována, ale dočasně obdělávána není (dále jen zemědělská půda). Dle § 1 odst. 3 zákona č. 334/1992 Sb. do zemědělského půdního fondu náležejí též rybníky s chovem ryb nebo vodní drůbeže a nezemědělská půda potřebná k zajišťování zemědělské výroby, jako polní cesty, pozemky se zařízením důležitým pro polní závlahy, závlahové vodní nádrže, odvodňovací příkopy, hráze sloužící k ochraně před zamokřením nebo zátopou, technická protierozní opatření apod. Plochy zemědělské jsou vymezeny v nezastavěném, ale také v zastavěném území. Důvodem je skutečnost, že intenzivně zemědělsky využívané pozemky jsou uvnitř intravilánu, avšak nesplňují podmínky § 58 stavebního zákona pro zahrnutí do nezastavěného území, tj. nebyly navráceny do orné půdy. Proto stanovené podmínky pro využití ploch zemědělských platí pro tento způsob využití jak v nezastavěném území, tak v zastavěném území. Cílem stanovení tohoto využití plochy je poukázat na zemědělské obhospodařování, kterým je zejména pěstování rostlin a chov hospodářských zvířat na zemědělském půdním fondu, jenž je jednou z hlavních složek životního prostředí. Neznamená to, že součástí těchto ploch nejsou další prvky v krajině, např. menší vodní plochy, vodní toky, či remízky, účelové pozemní komunikace. S ohledem na podrobnost územního plánu toto znamená, že v těchto plochách převládá obhospodařování zemědělských pozemků, ale současně není ani zpochybněna nutnost respektování a podpora ekologické stability území, či jeho využití pro vedení liniových staveb či umisťování dalších staveb a zařízení, ale vždy s přihlédnutím k hlavnímu využití a určité míře zdravého „selského rozumu“. Za určitých podmínek jsou tak přípustná či podmíněně přípustná různá využití, která nesouvisí přímo se samotným zemědělstvím, ale nepřímo vlastně zajišťují jeho dlouhodobou udržitelnost či souvisí s užíváním krajiny. A to ať již se jedná o stabilizující prvky v krajině (vodní plochy a toky, meze či jiné předěly mezi zemědělskými pozemky), tak protierozní opatření, zalesňování, komunikace atd. Všechna přípustná či podmíněně přípustná využití musí respektovat hlavní využití (tj. zemědělství). Změny druhů pozemků musí probíhat na logických místech, tzn., není-li nutno zalesňovat uprostřed pole (např. z důvodu zvýšení ekologické stability či půdní eroze), nemělo by toto zalesnění uprostřed zemědělské půdy být povoleno. Stejně tak další stavby a zařízení mohou být povolovány jen v souladu s hlavním využitím, tzn., včelíny musí být včelíny a nikoli pobytové místnosti, stejně tak stavby pro výkon práva

myslivosti a pro hospodaření v lesích. To že součástí ploch zemědělských jsou také např. vodní plochy či toky neznamena, že jsou tyto prvky popřeny, či dokonce znemožněno jejich využívání, udržování a rekonstrukce.

změny druhu pozemků na trvalý travní porost a ovocný sad bez oplocení a bez možnosti umístování staveb a zařízení (ani těch bezprostředně souvisejících se sadem) a bez provádění zemních prací a změn terénu

Cílem podmínek využití je jasně deklarovat, které změny druhu pozemků jsou bezproblémové, jedná se většinou o takové změny, které zvyšují ekologickou stabilitu krajiny, současně je však zcela zřejmé, že se za toto využití nemůže schovávat zastavování nebo oplocování krajiny. Skryté záměry a „salámová“ metoda na umístění jiných stavebních záměrů ve volné krajině je nepřipustná a nelze ji odůvodňovat změnou druhu pozemku na sad, následně sad oplocit a následně umísťovat doplňkové stavby, stavby pro rodinnou rekreaci, rodinný dům apod. Toto využití pouze umožňuje změnu druhu pozemků, tím také jeho účel končí.

vodní útvary – (§ 2 odst. 3 zákona č. 254/2001 Sb.)

Vodní útvar byl zvolen jako univerzální pojem obsažený ve vymezených pojmech v § 2 vodního zákona. Na něj navazují další pojmy, které jsou tak v pojmu vodní útvar obsaženy, např. vodní plocha, pod vodními plochami jsou zase obsaženy vodní toky. Proto toto přípustné využití umožňuje vodní útvary a tím také všechny obecně užívané pojmy (vodní nádrže, koryta vodního toku, rybníky, jezera atd.). S tím souvisí přípustné činnosti, které je možné v území povolit, aby tyto stavební záměry mohly vůbec reálně existovat – hráze, přelivy, výpusti, odbahnění, revitalizace území atd. včetně jejich rekonstrukcí. Je nutno zdůraznit, že se nejedná o různé doplňkové stavby a zařízení, např. na nářadí, síla. Ty nejsou pro samotnou existenci rybníka nezbytně nutné.

stavební záměry pro předcházení povodním a na ochranu před povodněmi – (§ 63 a § 65 zákona č. 254/2001 Sb.)

Jedná se o stavební záměry a jiná opatření pro předcházení povodním zejména pro zadržení nebo zdržení vody v krajině či zvýšení její retenční schopnosti a na ochranu před povodněmi.

stavební záměry proti vodní a větrné erozi

Stavební záměry, jako vodohospodářská opatření zpomalující odtok vody z krajiny protierozní meze, průlehy, zasakovací pásy, záchytné příkopy, terasy, ...).

les včetně staveb pro plnění funkcí lesa – (§ 2 písm. a) zákona č. 289/1995 Sb.)

V těchto plochách se často vyskytují i lesní porosty, které zasahují zemědělský půdní fond, vyžadující hospodaření v lese. Les v tomto případě představuje ekotonální společenstva, která jsou důležitá pro biodiverzitu krajiny. Součástí lesa jsou také stavby pro plnění funkcí lesa dle § 1 odst. 1 vyhlášky č. 433/2001 Sb.

územní systém ekologické stability – (§ 1 vyhlášky č. 395/1992 Sb.)

Na plochách zemědělských je možno také realizovat prvky územního systému ekologické stability.

zeleň - zejména doprovodná, liniová, izolační

Do krajiny samozřejmě patří také zeleň, která zabezpečuje základní ekologické toky v krajině.

drobná architektura (menší sakrální stavby [např. kříže, boží muka, výklenkové kapličky], památníky, sochy, lavičky, informační panely, tabule, desky apod.)

Tradičními prvky krajiny jsou menší sakrální stavby, např. kříže, boží muka, výklenkové kapličky, dále též památníky, sochy, lavičky, informační panely, tabule, desky apod. Informační panely, tabule a desky jsou stavby, které zlepšují podmínky využití nezastavěného území pro účely rekreace a cestovního ruchu, a proto je přípustné tyto stavby do krajiny umísťovat. Drobnou architekturou však nejsou myšlena hygienická zařízení, ekologická nebo informační centra uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona.

včelnice a včelíny bez pobytových místností

Včelín bez pobytových místností – jedná se o typické stavby a zařízení sloužící pouze a jen pro chov včel. Tyto stavby, zařízení a objekty nesmí mít v žádném případě žádné jiné využití a to ani jako doprovodné, žádné pobytové místnosti, přípojky energií, vody, sociální zařízení atd. Jedná se čistě o možnost zastřešení úlů a uložení nezbytného včelařského nářadí.

dočasné oplocenky při výsadbě lesa a mimo lesní pozemky dočasná ohrazení pozemků pro pastvu dobytka např. formou elektrických ohradníků či jednoduchého dřevěného ohrazení

dopravní a technická infrastruktura obecního významu

Obecní význam je pojem zahrnující místní význam (tj. svým významem, rozsahem nebo využitím neovlivňuje území více obcí) anebo nadmístní význam nenaplnující atributy nadmístnosti stanovené v zásadách územního rozvoje. § 2 stavebního zákona stanovuje, že plochou nadmístního významu je plocha, která svým významem, rozsahem nebo využitím ovlivní území více obcí. Zásady územního rozvoje vymezí plochy nebo koridory nadmístního významu viz § 36 stavebního zákona. Zálležitosti nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje, mohou být součástí územního plánu, pokud to krajský úřad ve stanovisku podle § 50 odst. 7 z důvodu významných negativních vlivů přesahujících hranice obce nevykloučí. Zásady územního rozvoje Jihočeského kraje stanovují atributy nadmístnosti, při jejichž naplnění se vždy jedná o záměr nadmístního významu, který musí být vždy vymezen v ZUR viz odůvodnění 1. aktualizace zásad územního rozvoje bod 141. Změny v území nadmístního významu, které nesplňují atributy nadmístnosti stanovené v ZÚR, mohou být součástí řešení územního plánu a tudíž v rozhodovací pravomoci na úrovni obcí. Klasickým příkladem je dopravní a technická infrastruktura, kdy často záměr zasahuje na území více obcí. Při kombinaci s nepřípustným využitím, kde je řečeno, že záměry patřící do zásad územního rozvoje, nesmí být řešeny v územním plánu mimo plochy a koridory ze zásad územního rozvoje, jsou v tomto bodě připuštěny zejména záměry typu místních a účelových komunikací, zlepšení parametrů silnic zejména II. a III. třídy, meziobecní vodovody včetně přípojek, atd.

Podmíněně přípustné využití

změny druhu pozemků na orná půda jen za podmínky, že přípustná ztráta půdy erozí nepřekročí limitní hodnoty; nezhorší a nenaruší stav ploch významných z hlediska ochrany přírody a krajiny (např. územního systému ekologické stability)

Změna druhu pozemku vychází z ustanovení § 2 zákona o ochraně zemědělské půdy a upozorňuje dotčený orgán, popř. povolující orgán na nutnost posouzení těchto podmínek.

změny druhu pozemků na lesní pozemek nebo na vodní plochu jen za podmínek, že budou prokázány logické vazby v krajině (např. hydrologické, půdoochranné, ekologické, estetické); o pozemky I. a II. tříd ochrany zemědělské půdy se může jednat pouze v případě, že navrhované zalesnění je nezbytně nutné k zajištění ochrany zemědělského půdního fondu anebo ochrany životního prostředí

Konkrétní změny druhu pozemků je nutné posoudit ve vztahu ke stanoveným podmínkám. Jak je již uvedeno výše, změny druhů pozemků musí probíhat na logických místech, tzn., není-li nutno zalesňovat uprostřed pole (např. z důvodu zvýšení ekologické stability či půdní eroze), nemělo by toto zalesnění uprostřed zemědělské půdy být povoleno.

za podmínky, že významně nenaruší hlavní využití ploch zemědělských a organizaci zemědělského půdního fondu a významně neztíží obhospodařování zemědělského půdního fondu přístřešky pro hospodářská zvířata do 100 m² zastavěné plochy stavby a zařízení pro napájení

Přístřešek pro hospodářská zvířata – otevřená nízkopodlažní stavba či zařízení chránící zvířata před povětrnostními vlivy zejména před průvanem, deštěm, sněhem a sluncem (návětrné strany mohou být z plných materiálů). Tyto přístřešky musí splňovat požadavky první věty a v žádném případě nesmí plnit jinou funkci, zejména obsahovat pobytové místnosti, hygienická zařízení, vytápění - nesloužící k úkrytu zvířat. Tyto stavby nejsou stavby pro zemědělství, definované v § 3 písm. f) vyhlášky č. 268/2009 Sb., jelikož jejich hlavní účel není chov hospodářských zvířat s cílem produkce zemědělské prvovýroby a činnosti s touto prvovýrobou související. Přístřešek pro hospodářská zvířata nesmí překročit 100 m² zastavěné plochy stavby. Tato výměra byla stanovena s ohledem na krajinný ráz a měřítko krajiny, tak aby nedošlo k narušení celkového panorama sídla a krajinných enkláv. Z měřítka krajiny a charakteru historických staveb uplatňujících se v celkovém panoramatu sídel ve správním území městyse Čestice, byla odvozena max. hodnota zastavěné plochy stavby – 100 m² – která je mezní hodnotou pro stavby v otevřené krajině (mimo zastavěné území a zastavitelné plochy). Tato mezní hodnota má za cíl ochránit krajinný ráz území, který je ve správním území městyse Čestice charakterizován drobným měřítkem krajinných enkláv, s dostatkem krajinné zeleně v plužině a s menšími bloky zemědělské půdy. Historicky semknutá sídla bez výrazné roztroušené zástavby jsou rozšířena zejm. po obvodu významných komunikačních tahů s ohledem na georeliéf zdvíhajícího se členitého pahorkatinného charakteru. Venkovské stavby jsou drobného měřítka s menším zemědělským zázemím tvořící malé dvorcové usedlosti, harmonicky zakomponované do krajinné zeleně. Solitérní zemědělské stavby v krajině nejsou obvyklé. Celkový ráz území působí dojmem zachovalé venkovské krajiny, s menším vlivem kolektivního zemědělství 2. pol. 20. st. na krajinu a s minimem moderních trendů suburbanizace. Stavby v otevřené krajině (mimo zastavěné území a zastavitelné plochy) jsou striktně drobného měřítka a jedná se zejména o malé budovy kolem 50 m² zastavěné plochy stavby. Proto projektant navrhuje neporušovat typické znaky krajinného rázu, zejm. umístováním nevhodných staveb do krajiny, které jsou uvedeny v nepřípustných podmínkách využití ploch s rozdílným způsobem využití v kap. 6 výrokové části územního plánu. Při stanovování max. hodnoty zastavěné plochy stavby projektant vycházel z charakteru území a ze základních charakteristik krajinného rázu za použití Generelu krajinného rázu Jihočeského kraje (Vorel 2009) a na podkladě územně analytických podkladů (resp. 4. úplné aktualizace ÚAP ORP Strakonice). Zda záměr významně naruší či nenaruší hlavní využití a organizaci zemědělského půdního fondu či významně neztíží obhospodařování

zemědělského půdního fondu, je nutno prokázat v konkrétních případech v navazujících řízeních.

za podmínky, že významně nenaruší hlavní využití ploch zemědělských a organizací zemědělského půdního fondu a významně neztíží obhospodařování zemědělského půdního fondu stavby pro skladování chlévské mrvy, hnoje, kejdy, močůvky a hnojůvky

Tyto stavby jsou uvedeny v § 3 písm. f) bod 2. vyhlášky č. 268/2009 Sb. a je možné je umísťovat v souladu s podmínkami využití území jako je svažítost pozemku, skeletovitost půdy, blízkost vodních útvarů, meliorace, atp. Dále je nutné zajistit ochranu okolí výše uvedených staveb před jejich negativními účinky, jako je např. zápach.

změna dokončené stavby staveb pro rodinnou rekreaci pod podmínkou, že bude zachována stávající podlažnost a zastavěná plocha stavby nepřekročí 50 m²

Na stávajících stavbách pro rodinnou rekreaci mohou probíhat změny dokončených staveb (§ 2 odst. 5 stavebního zákona) avšak pouze pod podmínkou, že stavba bude mít stávající podlažnost a zastavěná plocha stavby (§ 2 odst. 7 stavebního zákona) nepřekročí 50 m². Pokud již stávající stavba přesahuje přípustnou výměru zastavěné plochy stavby, nelze ji dále plošně rozšiřovat. Těchto 50 m² bylo stanoveno jako hodnota, která je dle názoru zpracovatele dostačující vzhledem k rozvoji stávající stavby pro rodinnou rekreaci a nepřekročí ještě určitou obecně uznávanou přípustnou mez. Tato podmínka je uplatněna v souladu s ochranou přírody a krajiny, neboť v tomto území je dbáno na nezintenzivňování rekreace v krajině.

Nepřípustné využití

změna druhu pozemku na zahrada v plochách zemědělských a plochách trvalý travní porost

Na základě zkušeností posledních let vede změna druhu pozemku na zahrada ke skrytému zastavování či zaplocování zemědělských pozemků, a proto byla tato změna druhu pozemku stanovena jako nepřípustná. Definice zahrady dle vyhlášky č. 26/2007 Sb. je: *Pozemek, na němž se trvale a převážně pěstuje zelenina, květiny a jiné zahradní plodiny, zpravidla pro vlastní potřebu; souvisle osázený ovocnými stromy nebo ovocnými keři, který zpravidla tvoří souvislý celek s obytnými a hospodářskými budovami.* Cílem tohoto ustanovení, resp. vyloučení změn druhů pozemků na zahrada, je zabránit umísťování záměrů, z nichž následně bude vyplývat přímý či nepřímý tlak na takové využívání nezastavěného území, které bylo od samého počátku zahrnuto do nepřípustného využití. Toto se netýká ploch ostatních, které jsou z části vymezeny i v zastavěném území.

bydlení - včetně staveb pro bydlení – (§ 2 písm. a) vyhlášky č. 501/2006 Sb.)

rekreace - včetně staveb pro rodinnou rekreaci – (§ 2 písm. b) vyhlášky č. 501/2006 Sb.)

občanské vybavení a ubytování – včetně staveb a zařízení občanského vybavení a ubytovacích zařízení – zejm. komerčního charakteru (§ 2 písm. c) vyhlášky č. 501/2006 Sb. a § 3 písm. b) a c) vyhlášky č. 268/2009 Sb.) a (§ 2 písm. c) vyhlášky č. 501/2006 Sb.)

výroba a skladování – včetně staveb pro výrobu a skladování a staveb pro zemědělství mimo přípustných a podmíněně přípustných – (§ 3 písm. e) a f) vyhlášky č. 268/2009 Sb.)

Nežádoucí je také umísťování výroben energie (sluneční, větrné, vodní,...)

doprava v klidu – odstavná stání, parkovací stání a garáže (§ 9 odst. 3 vyhlášky č. 501/2006 Sb.)

stavby, zařízení a jiná opatření včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí včetně oplocení, pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství a těžbu nerostů, pro ochranu přírody a krajiny, a dále taková technická opatření a stavby, které zlepší podmínky využití nezastavěného území pro účely rekreace a cestovního ruchu – mimo přípustných a podmíněně přípustných – (§ 18 odst. 5 zákona č. 183/2006 Sb.)

Nepřípustné je umísťování staveb, zařízení a jiných opatření pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství a těžbu nerostů, pro ochranu přírody a krajiny a dále taková technická opatření a stavby, které zlepší podmínky využití nezastavěného území pro účely rekreace a cestovního ruchu mimo těch, které jsou umožněny v přípustném nebo podmíněně přípustném využití. Toto ustanovení reaguje na novelu stavebního zákona účinnou od 1. 1. 2013, která do § 18 odst. 5 doplňuje poslední větu, která umožňuje územně plánovací dokumentaci výslovně vyloučit v nezastavěném území umísťování staveb, zařízení a jiných opatření uvedených v tomto odstavci. Zpracovatel této možnosti využil a vzhledem k hodnotám území a samotnému řešení územního plánu vyloučil uvedené záměry. Samotné řešení územního plánu umožňuje umístění těchto staveb v jiných plochách dle způsobu využití, které odpovídají uspořádání a kontinuálnímu využití území v souladu s cíli a úkoly územního plánování. Mimo to některé z těchto záměrů je možno povolit s odkazem na přípustné a podmíněně přípustné využití také v těchto plochách. Zde vyloučená nepřípustná využití je možno realizovat v rámci jiných ploch urbanizovaného území a není nutné jimi zaplňovat volnou krajinu. Navazující zdůvodnění je možno najít u odrážky drobné architektury v přípustném využití.

ohrazování, oplocování, zaplocování a jiné zamezování přístupnosti území mimo přípustného a podmíněně přípustného

Jak již bylo v textu odůvodnění několikrát uvedeno, ohrazování, oplocování, zaplocování a jiné zamezování přístupnosti území je ve volné krajině nežádoucí a proto je nutné jej eliminovat či omezit pouze na nejnutnější případy.

odstavování či parkování mobilních zařízení a staveb v podobě maringotek apod.

S ohledem na zkušenosti posledních let a v návaznosti na koncepci uspořádání krajiny jsou do nepřípustného využití doplněny body, které by měly jednoznačně ochránit volnou krajinu nejen před nežádoucími využitími zejména formami výroby elektrické energie, umísťování různých staveb a zařízení, které ať už skrytě či zcela otevřeně budou sloužit pro rekreaci a bydlení (viz nepřípustná využití výše), ale také zabránit různému druhu znepřístupňování volné krajiny a využívání nevhodným způsobem. Na základě konzultace s dotčenými orgány je konkrétně zmiňováno umísťování mobilních zařízení a staveb, které je možno postihnout v nepřípustném využívání pozemku, který je např. veden jako trvalý travní porost, ale již několik měsíců na něm stojí bez jakéhokoli povolení maringotka či mobilní domek.

obory, farmové chovy, zájmové chovy a podobné činnosti mimo stávající

Farmové chovy a zájmové chovy nejsou právními předpisy přímo definovány, ale mnoho právních předpisů tyto pojmy používá. Proto je možno jejich výklad čerpat z těchto právních předpisů, zejména pak ze zákona č. 166/1999 Sb., veterinární zákon, zákona č. 449/2001 Sb., o myslivosti, zákona č. 289/1995 Sb., lesní zákon. § 2 písm. j) zákona o myslivosti definuje obor jako druh honitby s podmínkami pro intenzivní chov zvěře s obvodem trvale a dokonale ohrazeným nebo jinak uzpůsobeným tak, že chovaná zvěř z oborů nemůže volně vybíhat.

Cílem je zdůraznit nepřipustnost těchto činností a ochránit tak volnou krajinu před velkými tlaky na tyto činnosti. Není cílem tyto činnosti a priority zcela vyloučit, ale jejich umístění posoudit v samotné změně s ohledem na souvislosti v území a vymezení speciální plochy, která oborní, zájmový nebo farmový chov připustí.

záměry naplňující parametry nadmístnosti stanovené v zásadách územního rozvoje mimo plochy a koridory, které jsou pro nadmístní záměry v územním plánu vymezeny

Součástí nepřipustného využití je také problematika umísťování záměrů, které naplňují parametry nadmístnosti stanovené v zásadách územního rozvoje. Proto je v nepřipustném využití uvedena věta: nepřipustné je umísťovat záměry naplňující parametry nadmístnosti stanovené v zásadách územního rozvoje, mimo plochy a koridory, které jsou pro nadmístní záměry v územním plánu vymezeny. Tato definice byla do územního plánu přejata z požadavku krajského úřadu (jako nadřízeného orgánu), který tímto chce zabránit umísťování stavebních záměrů, které jsou svěřeny do působnosti kraje (nadmístní záležitosti naplňující stanovené parametry nadmístnosti) mimo plochy a koridory, pro které je jejich využití zakotveno v zásadách územního rozvoje a následně zpřesněno v územním plánu. Podrobněji je tato problematika řešena v bodu výše přípustné využití – dopravní a technická infrastruktura obecního významu.

Podmínky prostorového uspořádání

Na základě připomínky Národního památkového ústavu byly do výrokové části doplněny požadavky pro umísťování staveb v plochách zemědělských, plochách trvalý travní porost a plochách ostatních ve vztahu k památkově chráněným stavbám a územím – zejm. uplatňování se v dálkových pohledech a ovlivňování panoramatu krajiny. Všechny stavební záměry, které budou realizovány ve výše uvedených plochách, nesmějí narušit panoramatické pohledy na vesnickou památkovou rezervaci Nahořany a negativně se uplatňovat v dálkových pohledech na toto sídlo a krajinu. Stejně tak nesmí být negativně ovlivněno prostředí nemovité kulturní památky a musí být eliminovány takové stavební záměry, které by vedly k degradaci či dokonce k devastaci nemovité kulturní památky. Ochrana památkově chráněných objektů a památkově chráněných území je veřejným zájmem, chrání historicky cenná díla a území a jejich zachování je v zájmu společnosti – zejm. obyvatel tohoto území.

PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ

Základ vymezení plochy je nutné spatřovat ve vyhlášce č. 501/2006 Sb., blíže v § 13 odst. 1, kde je uvedeno, že: „*Plochy vodní a vodohospodářské se vymezují za účelem zajištění podmínek pro nakládání s vodami, ochranu před jejich škodlivými účinky a suchem, regulaci vodního režimu území a plnění dalších účelů stanovených právními předpisy upravujícími problematiku na úseku vod a ochrany přírody a krajiny.*“. Z této definice vyplývá **hlavní využití plochy (převažující účel využití):** vodohospodářské využití.

Přípustné využití:

vodohospodářské využití

Obdobně jak uvádí § 13 odst. 2 vyhlášky 501, plochy vodní a vodohospodářské zahrnují pozemky vodních ploch, koryt vodních toků a jiné pozemky určené pro převažující vodohospodářské využití. Plochy vodní a vodohospodářské jsou vymezeny zejména na pozemcích evidovaných v katastru nemovitostí jako vodní plocha. Ve vyhlášce č. 26/2007 Sb., ke katastrálnímu zákonu je vodní plocha definována jako pozemek, na němž je koryto

vodního toku, vodní nádrž, močál, mokřad nebo bažina.

Další podmínky využití, které jsou stanoveny pro plochy vodní a vodohospodářské jsou odůvodněny v plochách zemědělských.

PLOCHY LESNÍ

Základ vymezení plochy je nutné spatřovat ve vyhlášce č. 501/2006 Sb., blíže v § 15 odst. 1, kde je uvedeno, že: „*Plochy lesní se obvykle samostatně vymezují za účelem zajištění podmínek využití pozemků pro les.*“. Z této definice vyplývá **hlavní využití plochy (převažující účel využití): les.**

Přípustné využití:

les a hospodaření v lese – (§ 2 písm. a), d) zákona č. 289/1995 Sb.)

stavby pro plnění funkcí lesa – (§ 1 odst. 1 vyhlášky č. 433/2001 Sb.)

Podmíněně přípustné využití

změny druhu pozemků na vodní plocha, orná půda, trvalý travní porost pod podmínkou, že budou prokázány logické vazby v krajině (např. hydrologické, půdoochranné, ekologické, estetické). Stejně jako změnu druhu pozemků u ploch zemědělských, mohou se změny druhů pozemků odehrávat za určitých podmínek, které je nutno posoudit dle konkrétních podmínek v území a dalších souvislostí.

Další podmínky využití, které jsou stanoveny pro plochy lesní, jsou odůvodněny v plochách zemědělských.

j) 7. používané pojmy pro účely územního plánu

Obecní význam:

Obecní význam je pojem zahrnující místní význam (tj. svým významem, rozsahem nebo využitím neovlivňuje území více obcí) anebo nadmístní význam nenaplnující atributy nadmístnosti stanovené v zásadách územního rozvoje. § 2 stavebního zákona stanovuje, že plochou nadmístního významu je plocha, která svým významem, rozsahem nebo využitím ovlivní území více obcí. Zásady územního rozvoje vymezí plochy nebo koridory nadmístního významu viz § 36 stavebního zákona. Záležitosti nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje, mohou být součástí územního plánu, pokud to krajský úřad ve stanovisku podle § 50 odst. 7 z důvodu významných negativních vlivů přesahujících hranice obce nevyloučí. Zásady územního rozvoje Jihočeského kraje stanovují atributy nadmístnosti, při jejichž naplnění se vždy jedná o záměr nadmístního významu, který musí být vždy vymezen v ZÚR viz odůvodnění 1. aktualizace zásad územního rozvoje bod 141. Změny v území nadmístního významu, které nesplňují atributy nadmístnosti stanovené v ZÚR, mohou být součástí řešení územního plánu a tudíž v rozhodovací pravomoci na úrovni obcí. Klasickým příkladem je dopravní a technická infrastruktura, kdy často záměr zasahuje na území více obcí. Při kombinaci s nepřipustným využitím, kde je řečeno, že záměry patřící do zásad územního rozvoje, nesmí být řešeny v územním plánu mimo plochy a koridory ze zásad územního rozvoje, jsou v tomto bodě připuštěny zejména záměry typu místních a účelových komunikací, zlepšení parametrů silnic zejména II. a III. třídy, meziobecní vodovody včetně přípojek, atd.

Přístřešek pro hospodářská zvířata – otevřená nízkopodlažní stavba či zařízení chránící zvířata před povětrnostními vlivy zejména před průvanem, deštěm, sněhem a sluncem. Tyto přístřešky musí splňovat požadavky první věty a v žádném případě nesmí plnit jinou funkci zejména obsahovat pobytové místnosti, hygienická zařízení, vytápění, nesloužící k úkrytu zvířat. Tyto stavby nejsou stavby pro zemědělství, definované v § 3 písm. f) vyhlášky č. 268/2009 Sb., jelikož jejich hlavní účel není chov hospodářských zvířat s cílem produkce zemědělské prvovýroby a činnosti s touto prvovýrobou související.

Včelín – jedná se o typické stavby a zařízení sloužící pouze a jen pro chov včel. Tyto stavby, zařízení a objekty nesmí mít v žádném případě žádné jiné využití a to ani jako doprovodné, žádné pobytové místnosti, přípojky energií, vody, sociální zařízení atd. Jedná se čistě o možnost zastřešení úlů a uložení nezbytného včelařského nářadí.

j) 8. odůvodnění vymezení veřejně prospěšných staveb, 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

Veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření, stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a plochy pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit, nebyly ve změně územního plánu vymezovány.

j) 9. odůvodnění vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo

Veřejně prospěšné stavby a veřejná prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, nebyly ve změně vymezovány.

j) 10. odůvodnění stanovení kompenzačních opatření

Kompenzační opatření nebylo nutné ve změně územního plánu stanovovat.

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

Zastavěné území je účelně a hospodárně využíváno, v souladu s cíli a úkoly územního plánování stanovené v § 18 a § 19 stavebního zákona. Stavební proluky v zastavěném území jsou využívány pro další výstavbu. Zastavitelné plochy vymezené v platném územním plánu se začínají postupně naplňovat (zastavitelná plocha Z12 a Z7). Změnou dochází také k aktualizaci zastavěného území dle § 58 stavebního zákona.

Jedinou novou zastavitelnou plochou vymezenou v této změně je plocha Z37, která je navržena pro rozvoj zemědělství a průmyslu jihovýchodně od sídla Čestice. Tato funkce není v blízkosti tohoto sídla zastoupena a vyvstaly požadavky na prověření tohoto funkčního využití pro rozvoj zemědělské výroby a skladování. Plocha Z37 se z velké části nachází – dle platného územního plánu – v ploše územní rezervy smíšené a z části v zastavitelné ploše pro bydlení.

Změna územního plánu navrhuje oproti stávající platné územně plánovací dokumentaci nové zastavitelné plochy v celkovém rozsahu 0,6 ha, které jsou nezbytné pro rozvoj zemědělství a průmyslu v sídle Čestice.

Při stanovování potřeby vymezení nových zastavitelných ploch a vyhodnocování účelného využití zastavěného území bylo přihlédnuto k metodickému pokynu vydanému Ministerstvem pro místní rozvoj v srpnu roku 2008 s názvem Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch, dle kterého byl také zhotoven výpočet (odborný odhad) potřeby zastavitelných ploch.

V kapitole j) komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty tohoto odůvodnění bylo zdůvodněno, proč se projektant uchýlil právě k navrhovanému řešení.

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

Změna územního plánu neobsahuje záležitosti nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje Jihočeského kraje.

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

Tabulka vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené pro plnění funkcí lesa (všechny výměry jsou uvedeny v ha).

označení plochy	celkový zábor ZPF	druh pozemku dle katastru				třída ochrany/výměra					vyhodnocené navrhované řešení v předešlých ÚPD (pouze pozemky zařazené do ZPF)	zasažení staveb a zařízení uskutečněných za účelem zlepšení půdní úrodnosti (ANO/NE)
		orná p.	TTP	zahrada	PUPFL	I.	II.	III.	IV.	V.		
ZP	0,7607	0,7607				0,7607					0,1262	NE
CELKEM	0,7607	0,7607	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,1262	

Změna se nedotýká pozemků určených k plnění funkcí lesa.

Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkcí lesa v územním plánu je zpracováno na podkladě společného stejnojmenného metodického doporučení Ministerstva pro místní rozvoj a Ministerstva životního prostředí vydaného v červenci roku 2011.

Změna územního plánu prioritně aktualizuje zastavěné území dle § 58 stavebního zákona a uvádí územní plán do souladu se skutečným stavem v území. Ve změně byl také prověřen požadavek na změnu v území jihovýchodně od sídla Čestice:

Zastavitelná plocha Z37

Jedná se o vymezení plochy zemědělsko-průmyslové, která umožňuje rozvoj zemědělské a skladovací funkce, kterou není možné realizovat v jiných zastavitelných plochách v blízkosti sídla Čestice. Plocha Z37 se z velké části nachází – dle platného územního plánu – v ploše územní rezervy smíšené a z části v zastavitelné ploše pro bydlení. Historicky byla na pozemku p. č. 751/11 v k. ú. Čestice povolena dočasná stavba skladovací haly. Přesto, že je pozemek součástí zemědělského půdního fondu s nejvyšší třídou ochrany ZPF (I. třída ochrany ZPF), není v současné době zemědělsky obděláván. Povrch pozemku je zpevněn pro účely skladování a manipulaci s inertním materiálem a je napojen na dopravní a technickou infrastrukturu. Změna územního plánu navrhuje oproti stávající platné územně plánovací dokumentaci nové zastavitelné plochy v celkovém rozsahu 0,6 ha, které jsou nezbytné pro rozvoj funkce zemědělství a průmyslu v sídle Čestice. Je nutno zdůraznit, že na základě dřívějších, byť dočasných povolení, se po dobu několika let nejedná o zemědělsky využívaný pozemek. Proto druh pozemku vedený v katastru nemovitostí neodpovídá skutečnosti v terénu. Vzhledem ke stavu pozemku není možné reálně očekávat jeho navrácení do zemědělsky obhospodařovatelných pozemků. Pozemek navazuje na zastavitelnou plochu, kterou tak směrem do nezastavěného území uzavírá. Z hlediska uspořádání území se prokázalo, že okolní pozemky jsou bezproblematicky dále obhospodařovatelné. Samospráva využití pozemku podporuje a její vyjádření v předchozích řízeních nebyla záporná.

Návrh změny byl řešen tak, aby byla co nejméně narušována organizace zemědělského půdního fondu, hydrologické poměry a odtokové poměry v území a síť zemědělských účelových komunikací. Změna vymezuje jen nejnutnější plochy zemědělského půdního fondu, kterou jsou nutné pro realizaci samotného záměru.

V řešeném území změny nejsou uskutečněny investice do půdy za účelem zlepšení půdní úrodnosti.

n) rozhodnutí o námitkách včetně jejich odůvodnění

rozhodnutí o námitkách – uplatněných dle § 52 stavebního zákona			
	podatel námitky	námitka	rozhodnutí o námitce včetně odůvodnění
1.	Jan Vojta Nahořany 2 387 19 ČESTICE	Pro "Plochy zemědělské" nesouhlasím v podmíněně přípustném využití s citací "přístřešky pro hospodářská zvířata do 100 m2 zastavěné plochy stavby a zařízení pro napájení" a požaduji pro můj pozemek vypuštění této podmínky. Tento požadavek opírám o následující skutečnosti: 1. Od roku 2014 plánuji na pozemku přístřešek pro ovce a sklad sena (dále "stavba") o velikosti 296 m2. 2. Byla zpracována dokumentace s názvem PŘÍSTŘEŠEK PRO OVCE A SKLAD SENA NA POZ.Č. 607/6 K.Ú. NAHOŘANY U ČKYNĚ firmou ING. JIŘÍ TREYBAL TMS PROJEKT STRAKONICE v souladu s platným územním plánem Čestice. 3. Výše uvedená dokumentace byla projedná s příslušnými dotčenými orgány a Stavebním úřadem ve Volyni bylo vydáno již třetí stavební povolení pod čj. MěÚV/4190/2017 ze dne 31.10.2017, které je nyní vinou Městysu Čestice, který podal proti rozhodnutí odvolání, opětovně u odvolacího orgánu Krajského úřadu Jihočeského kraje. 4. Městys Čestice byl se záměrem stavby seznámen již roku 2015 (vyjádření prostřednictvím Úřadu městysu Čestice pod. čj.MČ-0586/2015 ze dne 22.7.2015, další odsouhlasení umístění stavby dle projektové dokumentace Městysem Čestice). 5. V odůvodnění změny č.1 je citováno: "Tato výměra (100 m2) byla stanovena s ohledem na krajinný ráz a měřítko krajiny, tak aby nebylo narušováno celkové panorama sídla a krajinných enkláv". Takto citované odůvodnění považuji za zcela zmatečné, jelikož výměra územní městysu je 2321,0664 ha a leží v něm několik sídel	NEVYHOVĚT Návrh změny č. 1 územního plánu Čestice reaguje na požadavek uvedený ve schváleném zadání změny č. 1 územního plánu Čestice „prověřit plochy, ve kterých je vhodné vyloučit umístění staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“). Projektant prověřil koncepci krajiny stanovenou v územním plánu a v souladu s § 18 odst. 5 stavebního zákona nadefinoval nové podmínky využití ploch v krajině (plochy zemědělské, plochy trvalý travní porost, plochy ostatní, plochy lesní, plochy vodní a vodohospodářské, plochy přírodní). Projektant stanovil omezení staveb v krajině z důvodu ochrany krajinného rázu, který je v harmonicky utvářené kulturní krajině Šumavského podhůří chráněn ve veřejném zájmu. Dle Generelu krajinného rázu Jihočeského Kraje (Vorel 2009) je krajina v okolí Čestic zařazena do oblasti krajinného rázu 13 – Volyňsko-Prachaticko se zvýšenou ochranou krajinného rázu. Rozmanitá a vizuálně bohatá krajina Šumavského podhůří v okolí Čestic je krajinou s mimořádně jemně členitým terénem, jenž

		(různé velikosti a struktury zástavby), tak proto nejde celé "Plochy zemědělské" paušalizovat omezením 100 m². Toto číslo je pouze výmyslem projektantů změny č. 1 s tichou podporou pořizovatele nezakládající se na reálných základech. Takto stanovená výměra vůbec nebere v potaz krajinou rozmanitost území a staveb v něm. 6. Jako důkaz předkládám souhlas se stavbou dle §12 odst. 2 (krajinný ráz) zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny ze dne 14. září 2015 MěÚ Strakonice, odboru životního prostředí pod čj. MUST/044498/2015/ŽP/Šob v aktualizaci ze dne 25. července 2017 pod čj. MUST/034997/2017/ŽP/Šob a následným závazným stanoviskem pod č.j. MUST/047103/2017/ŽP/Šob ze dne 11. října 2017. 7. Na základě výše uvedeného důkazu požaduji jasně uvést z jakého podkladu vycházel pořizovatel a projektant změny č. 1 při stanovení hranice výměry 100m². Nejedná se pouze o libovůli a šikanozní projev pořizovatele? Proč ne třeba 50m², nebo 150 m².,,. 8. Jednotlivé záměry, a s tím spojené možné ovlivnění krajinného rázu, by se mělo posuzovat s ohledem na jejich umístění v krajině v navazujících správním řízení, které určí, případně omezí jejich výměru, ale přesně pro danou lokalitu, tak jak je tomu doposud. 9. V případě vydání změny č. 1 zastupitelstvem městyse Čestice dojde k negativnímu ovlivnění stávajícího podnikatelského prostředí daného platným územním plánem. Tento akt by zapříčinil mé zmaření všech investic v řadech 100 tis. Kč. To by mě vedlo k vymáhání těchto zmařených investic po viníkovi i dle § 102 stavebního zákona.	tvoří drobné prostorové členění krajinných enkláv (lesů, pastvin, polí a luk) s proměnlivou krajinnou scénérií. Harmonické měřítko krajiny je umocněno četnými pásy a shluky krajinné zeleně, která v reliktu historické plužiny odděluje jednotlivé bloky zemědělské půdy (meze s dřevinými porosty, členité remízy, aleje, atp.). Historicky semknutý charakter sídel ve správním území obce Čestice je postupně rozvolňován stavbami menších měřítek ve vztahu ke georeliéfu. Stavby v otevřené krajině (mimo zastavěné území a zastavitelné plochy) jsou striktně drobného měřítka a jedná se zejména o malé budovy kolem 50 m² zastavěné plochy stavby. Proto projektant navrhuje neporušovat typické znaky krajinného rázu, zejm. umístováním nevhodných staveb do krajiny, které jsou uvedeny v nepřipustných podmínkách využití ploch s rozdílným způsobem využití v kap. 6 výrokové části územního plánu. Při stanovování nových podmínek využití území pro plochy v krajině projektant vycházel zejména z poznatků územního plánování, urbanismu, krajinářství a ekologie. Podmínky využití území pro plochy v krajině byly definovány s ohledem na podmínky v území charakteristické pro oblast Šumavského podhůří v okolí městyse Čestice. Při stanovování max. výměry přístřešku pro hospodářská zvířata projektant vycházel z místního urbanismu sídla a charakteru krajiny (krajinného rázu) na podkladě územně analytických podkladů (resp. 4. úplné aktualizace ÚAP ORP Strakonice) a Generelu krajinného rázu Jihočeského kraje (Vorel 2009). Přístřešek pro hospodářská zvířata je v kap. j) 6
--	--	---	--

			definován jako: otevřená nízkopodlažní stavba či zařízení chránící zvířata před povětrnostními vlivy zejména před průvanem, deštěm, sněhem a sluncem (návětrné strany mohou být z plných materiálů). Tyto přístřešky musí splňovat požadavky první věty a v žádném případě nesmí plnit jinou funkci, zejména obsahovat pobytové místnosti, hygienická zařízení, vytápění - nesloužící k úkrytu zvířat. Tyto stavby nejsou stavby pro zemědělství, definované v § 3 písm. f) vyhlášky č. 268/2009 Sb., jelikož jejich hlavní účel není chov hospodářských zvířat s cílem produkce zemědělské prvovýroby a činnosti s touto prvovýrobou související. Přístřešek pro hospodářská zvířata nesmí překročit 100 m² zastavěné plochy stavby. Tato výměra byla stanovena s ohledem na krajinný ráz a měřítko krajiny, tak aby nedošlo k narušení celkového panorama sídla a krajinných enkláv. Z měřítka krajiny a charakteru historických staveb uplatňujících se v celkovém panoramatu sídel ve správním území městyse Čestice, byla odvozena max. hodnota zastavěné plochy stavby – 100 m² – která je mezní hodnotou pro stavby v otevřené krajině (mimo zastavěné území a zastavitelé plochy). Tato mezní hodnota má za cíl ochránit krajinný ráz území, který je ve správním území městyse Čestice charakterizován drobným měřítkem krajinných enkláv, s dostatkem krajinné zeleně v plužině a s menšími bloky zemědělské půdy. Historicky semknutá sídla bez výrazné roztroušené zástavby jsou rozšířena zejm. po obvodu významných komunikačních tahů s ohledem na georeliéf zdvíhajícího se členitého pahorkatinného charakteru. Venkovské stavby jsou drobného měřítka s menším zemědělským zázemím
--	--	--	---

			tvořící malé dvorcové usedlosti, harmonicky zakomponované do krajinné zeleně. Solitérní zemědělské stavby v krajině nejsou obvyklé. Celkový ráz území působí dojmem zachovalé venkovské krajiny, s menším vlivem kolektivního zemědělství 2. pol 20. st. na krajinu a s minimem moderních trendů suburbanizace. Stavby v otevřené krajině (mimo zastavěné území a zastavitelné plochy) jsou striktně drobného měřítka a jedná se zejména o malé budovy kolem 50 m² zastavěné plochy stavby. Proto projektant navrhuje neporušovat typické znaky krajinného rázu, zejm. umístováním nevhodných staveb do krajiny, které jsou uvedeny v nepřipustných podmínkách využití ploch s rozdílným způsobem využití v kap. 6 výrokové části územního plánu. Při stanovování max. hodnoty zastavěné plochy stavby projektant vycházel z charakteru území a ze základních charakteristik krajinného rázu za použití Generelu krajinného rázu Jihočeského kraje (Vorel 2009) a na podkladě územně analytických podkladů (resp. 4. úplné aktualizace ÚAP ORP Strakonice). Zda záměr významně naruší či nenaruší hlavní využití a organizaci zemědělského půdního fondu či významně neztíží obhospodařování zemědělského půdního fondu, je nutno prokázat v konkrétních případech v navazujících řízeních. Námítce se tedy nevyhovuje.
--	--	--	--

o) vypořádání připomínek

VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK – uplatněných dle § 50 stavebního zákona			
	podatel připomínky	připomínka	vypořádání připomínky včetně odůvodnění
1.	Národní památkový ústav, generální ředitelství Valdštejnské nám. 162/3 118 01 Praha 1 – Malá Strana	Požadujeme upřesnit definici přístřešku pro hospodářská zvířata a to zejména ve vztahu k architektonickému řešení stavby či zařízení (např. jednopodlažní, nepodsklepená, jednoduché dřevěné konstrukce atd.) včetně určení maximální výšky nad terénem po hřebeni střechy. Zároveň požadujeme do nestanovených podmínek prostorového uspořádání uvést, že v případě umístění v plošně památkově chráněném území, areálech kulturních památek nebo jejich blízkosti nesmí umístění přístřešku ani jeho velikost či forma narušit panoramatické hodnoty a měnit blízké nebo dálkové pohledy na tato území a areály. Dále upozorňujeme, že ve výkrese „Z1_UP_Cestice_koordinacni_vykres" je chybně uveden název v legendě. V „území archeologických nálezů 2. kategorie - zbytek území" požadujeme vynechat text za pomlčkou, tzn. „- zbytek území".	VYHOVĚT ČÁSTEČNĚ Jelikož se změna územního plánu vydává formou opatření obecné povahy, a odůvodnění vysvětluje návrh změny územního plánu (výrok), je definice přístřešku pro hospodářská zvířata uvedena pouze v části odůvodnění v kapitole j) komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty. Této části připomínky se tedy nevyhovuje. Do podmínek prostorového uspořádání byly doplněny požadavky pro umístování stavebních záměrů v plochách zemědělských, plochách trvalý travní porost a plochách ostatních ve vztahu k památkově chráněným stavbám a územím – zejm. uplatňování se v dálkových pohledech a ovlivňování panoramatu krajiny. Této části připomínky se tedy vyhovuje.
2.	Jan Vojta Nahořany 2 387 19 ČESTICE	V souboru III. Srovnávacího textu územního plánu Čestice po změně č.1 nejsou u oddílu 6.13. plochy zemědělské uvedeny stávající podmínky pro hlavní, přípustné, podmíněné přípustné a nepřípustné možnosti využití. Žádám doplnit. Do navrženého hlavního využití ploch zemědělských odd. 6.13. žádám doplnit: Plochy slouží pro zařízení činnosti a děje související s intenzivním hospodařením na zemědělské půdě Do navrženého přípustného využití ploch zemědělských žádám doplnit: -stavby	NEVYHOVĚT Návrh změny č. 1 územního plánu Čestice reaguje na požadavek uvedený ve schváleném zadání změny č. 1 územního plánu Čestice „prověřit plochy, ve kterých je vhodné vyloučit umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) ve znění

	lehkých přístřešků pro zemědělství do 300 m² zastavěné plochy stavby a zařízení pro napájení Do navrženého podmíněného přípustného využití ploch zemědělských žádám doplnit: -nezbytně nutné stavby a zařízení pro zemědělství a lesnictví (např. stavby typu lehkých přístřešků, stavby pro skladování krmiva a steliva, objekty sezónního ustájení do 300 m² zastavěné plochy stavby, včelíny, informační tabule apod.) Do navrženého hlavního využití plochy trvalý travní porost, plochy ostatní odd.6.14. žádám doplnit: Plochy jsou určeny pro intenzivní i extenzivní hospodaření nebo činnosti a zařízení, které s hospodařením souvisí. Do přípustného využití plochy trvalý travní porost, plochy ostatní žádám doplnit: - jednotlivé jednoduché stavby zemědělské výroby (např. seníky, včelíny, konstrukce vinic, bažantnice, posedy, krmelce apod.) -stavby lehkých přístřešků pro zemědělství do 300 m² zastavěné plochy stavby a zařízení pro napájení -nezbytně nutné stavby a zařízení pro zemědělství a lesnictví (např. stavby typu lehkých přístřešků, stavby pro skladování krmiva, steliva, objekty sezónního ustájení do 300 m² zastavěné plochy stavby, včelíny, informační tabule apod.), rekreační a sportovní aktivity. Požaduji zpracovat vyhodnocení vlivu změny č.1 územního plánu na udržitelný rozvoj území. Navržené změny č.1 úz. plánu, týkající se ploch zemědělských, ploch trvalý travní porost a ploch ostatních oproti relativně novému stávajícímu územnímu plánu (nabyl účinnosti 26.7.2014) zásadně nezajišťují předpoklady pro udržitelný rozvoj území, zásadně zhoršují využití zemědělské půdy, degradují její hodnotu, podporují a nebrání úpadku venkovské krajiny a zemědělského života, konkrétně v Nahořanech. Navržené změny č.1 týkající se zemědělských ploch jsou navrženy i z důvodu účelového neoprávněného zamezování stavby pod ozn. Přístřešku pro ovce a sklad sena na pozemku p.č. 607/6 v k.ú.	pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“). Projektant prověřil koncepci krajiny stanovenou v územním plánu a v souladu s § 18 odst. 5 stavebního zákona nadefinoval nové podmínky využití ploch v krajině (plochy zemědělské, plochy trvalý travní porost, plochy ostatní, plochy lesní, plochy vodní a vodohospodářské, plochy přírodní). Projektant stanovil omezení staveb v krajině z důvodu ochrany krajinného rázu, který je v harmonicky utvářené kulturní krajině Šumavského podhůří chráněn ve veřejném zájmu. Dle Generelu krajinného rázu Jihočeského Kraje (Vorel 2009) je krajina v okolí Čestic zařazena do oblasti krajinného rázu 13 – Volyňsko-Prachaticko se zvýšenou ochranou krajinného rázu. Rozmanitá a vizuálně bohatá krajina Šumavského podhůří v okolí Čestic je krajinou s mimořádně jemně členitým terénem, jenž tvoří drobné prostorové členění krajinných enkláv (lesů, pastvin, polí a luk) s proměnlivou krajinnou scenérií. Harmonické měřítko krajiny je umocněno četnými pásy a shluky krajinné zeleně, která v reliktu historické plužiny odděluje jednotlivé bloky zemědělské půdy (meze s dřevinnými porosty, členité remízy, aleje, atp.). Historicky semknutý charakter sídel ve správním území obce Čestice je postupně rozvolňován stavbami menších měřítek ve vztahu ke georeliéfu. Stavby v otevřené krajině (mimo zastavěné území a zastavitelné plochy) jsou striktně drobného měřítka a jedná se zejména o malé budovy kolem 50 m² zastavěné plochy stavby. Proto projektant navrhuje neporušovat typické znaky krajinného rázu, zejm. umístováním nevhodných staveb do krajiny, které jsou uvedeny v nepřipustných podmínkách využití ploch
--	--	---

	Nahořany u Čkyně, která dle všech regulativ a vyjádření všech odborných orgánů vyhovuje. Jestliže nebudou akceptovány výše uvedené připomínky, žádám v rámci návrhu změny č. 1 o přeřazení horní SZ části pozemku p. č. 607/6 z plochy zemědělské do plochy zemědělsko-průmyslové, (spodní hranice souběžná s pozemkem p.č. 607/8), se shodným využitím jako vymezená plocha Z-27, dle stanoviska městyse Čestice č.j. ÚMC-0545/2017 ze dne 31.7.2017. V případě, že uvedené připomínky nebudou akceptovány, promítnuty v úz. plánu a schválením návrhu změny č.1 územního plánu dojde k zamezení stavby pod ozn. Přístřešek pro ovce a sklad sena na pozemku p. č. 607/6 k.ú. Nahořany u Čkyně, uplatním i dle §102 stavebního zákona veškerou vzniklou újmu, veškeré vynaložené náklady a škodu u pořizovatele návrhu změny č.1 územního plánu. Z navrhované změny č. 1 požaduji úplné vypuštění omezení zastavěné plochy pro přístřešky pro hospodářská zvířata u "Plochy zemědělské". Tento požadavek opírám o následující skutečnosti: 1. V dnes platném územním plánu žádná omezení na velikost zastavěné plochy nejsou. 2. Územní plán byl projednán s dotčenými orgány, hlavně s orgánem ochrany přírody a krajiny, který neshledal nutné, aby bylo stanoveno jakékoliv prostorové omezení pro plochy zemědělské. 3. Požaduji řádně zdůvodnit z jakého podkladu vycházel pořizovatel a projektant změny č. 1 při stanovení hranice výměry 100m². Nejedná se pouze o libovůli a šikanozní projev pořizovatele? Proč ne třeba 50m², nebo 150 m².... 4. <i>"Tato výměra byla stanovena s ohledem na krajinný ráz a měřítko krajiny, tak aby nebylo narušováno celkové panorama sídla a krajinných enkláv"</i>- tak jest psáno v odůvodnění změny č.1, které spatřuji jako nedostatečné. Bylo snad zpracováno posouzení na ovlivnění krajinného rázu v plochách zemědělských v případě, že	s rozdílným způsobem využití v kap. 6 výrokové části územního plánu. V podmínkách využití území pro plochy v krajině není z hlediska zachování charakteru území a krajinného rázu žádoucí umožnit obecné umístění staveb po zemědělství, staveb pro lesnictví, atp. Proto byly stanoveny podrobné podmínky využívání území pro plochy v krajině, které mimo jiné umožňují realizaci přístřešků pro hospodářská zvířata do 100 m² zastavěné plochy stavby. Při stanovování max. výměry přístřešku pro hospodářská zvířata projektant vycházel z místního urbanismu sídla a charakteru krajiny (krajinného rázu) na podkladě územně analytických podkladů (resp. 4. úplné aktualizace ÚAP ORP Strakonice) a Generelu krajinného rázu Jihočeského kraje (Vorel 2009). Přístřešek pro hospodářská zvířata je v kap. j) 6 definován jako: otevřená nízkopodlažní stavba či zařízení chránící zvířata před povětrnostními vlivy zejména před průvanem, deštěm, sněhem a sluncem (návětrné strany mohou být z plných materiálů). Tyto přístřešky musí splňovat požadavky první věty a v žádném případě nesmí plnit jinou funkci, zejména obsahovat pobytové místnosti, hygienická zařízení, vytápění - nesloužící k úkrytu zvířat. Tyto stavby nejsou stavby pro zemědělství, definované v § 3 písm. f) vyhlášky č. 268/2009 Sb., jelikož jejich hlavní účel není chov hospodářských zvířat s cílem produkce zemědělské prvovýroby a činnosti s touto prvovýrobou související. Přístřešek pro hospodářská zvířata nesmí překročit 100 m² zastavěné plochy stavby. Tato výměra byla
--	--	---

		by přístřešky pro hospodářská zvířata měla větší výměru než 100m²? Z těchto důvodů mi připadá odůvodnění jako naprosto alibistické, nezakládající se na reálných základech. S ohledem na výměru městyse 2321,0664 ha a jeho krajinou rozmanitost považuji tento postup za zcela amatérský. 5. Nadále požaduji, aby se posuzovaly jednotlivé záměry na krajinný ráz s ohledem na jejich umístění v krajině ve správním řízení, které určí, případně omezí jejich výměru, ale přesně pro danou lokalitu, jak je tomu doposud. 6. V případě navrhovaného omezení dojde k negativnímu ovlivnění stávajícího podnikatelského prostředí daným platným územním plánem.	stanovena s ohledem na krajinný ráz a měřítko krajiny, tak aby nedošlo k narušení celkového panorama sídla a krajinných enkláv. Z měřítka krajiny a charakteru historických staveb uplatňujících se v celkovém panoramatu sídel ve správním území městyse Čestice, byla odvozena max. hodnota zastavěné plochy stavby – 100 m² – která je mezní hodnotou pro stavby v otevřené krajině (mimo zastavěné území a zastavitelné plochy). Tato mezní hodnota má za cíl ochránit krajinný ráz území, který je ve správním území městyse Čestice charakterizován drobným měřítkem krajinných enkláv, s dostatkem krajinné zeleně v plužině a s menšími bloky zemědělské půdy. Historicky semknutá sídla bez výrazné roztroušené zástavby jsou rozšířena zejm. po obvodu významných komunikačních tahů s ohledem na georeliéf zdvíhajícího se členitého pahorkatinného charakteru. Venkovské stavby jsou drobného měřítka s menším zemědělským zázemím tvořící malé dvorcové usedlosti, harmonicky zakomponované do krajinné zeleně. Solitérní zemědělské stavby v krajině nejsou obvyklé. Celkový ráz území působí dojmem zachovalé venkovské krajiny, s menším vlivem kolektivního zemědělství 2. pol 20. st. na krajinu a s minimem moderních trendů suburbanizace. Stavby v otevřené krajině (mimo zastavěné území a zastavitelné plochy) jsou striktně drobného měřítka a jedná se zejména o malé budovy kolem 50 m² zastavěné plochy stavby. Proto projektant navrhuje neporušovat typické znaky krajinného rázu, zejm. umístěním nevhodných staveb do krajiny, které jsou uvedeny v nepřipustných podmínkách využití ploch s rozdílným způsobem využití v kap. 6
--	--	---	--

			výrokové části územního plánu. Při stanovování max. hodnoty zastavěné plochy stavby projektant vycházel z charakteru území a ze základních charakteristik krajinného rázu za použití Generelu krajinného rázu Jihočeského kraje (Vorel 2009) a na podkladě územně analytických podkladů (resp. 4. úplné aktualizace ÚAP ORP Strakonice). Zda záměr významně naruší či nenaruší hlavní využití a organizaci zemědělského půdního fondu či významně neztíží obhospodařování zemědělského půdního fondu, je nutno prokázat v konkrétních případech v navazujících řízeních. Připomínce se tedy nevyhovuje.
--	--	--	---

p) údaje o počtu listů odůvodnění změny územního plánu a počtu výkresů k ní připojené grafické části

Počet listů (stránek) odůvodnění změny územního plánu	19 (37)
Počet výkresů k němu připojené grafické části	3

Poučení:

Proti změně č. 1 územnímu plánu Čestice vydané formou opatření obecné povahy **nelze** podat opravný prostředek (§ 173 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů).

Přílohy:

1. grafická část změny územního plánu
2. grafická část odůvodnění změny územního plánu

.....
Milan Žejdl
starosta obce

„otisk razítka obce“

.....
Ing. Zdeněk Pilný
místostarosta obce

II. a) SROVNÁVACÍ TEXT

ÚZEMNÍHO PLÁNU ČESTICE

po změně č. 1

OBSAH

1.	Vymezení zastavěného území	52
2.	Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot	52
2.1.	Koncepce ochrany a rozvoje hodnot území	52
3.	Urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému veřejné zeleně	54
3.1.	Návrh urbanistické koncepce	54
3.2.	Vymezení systému veřejné zeleně	59
4.	Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístění	59
4.1.	Koncepce dopravní infrastruktury	59
4.2.	Koncepce technické infrastruktury	60
4.3.	Koncepce nakládání s odpady	61
4.4.	Koncepce rozvoje občanského vybavení	61
5.	Koncepce uspořádání krajiny	62
5.1.	Koncepce uspořádání krajiny včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochrana před povodněmi, rekreace, dobývání ložisek nerostných surovin apod.	62
5.2.	Územní systém ekologické stability	63
	Maloplošné zvláště chráněné území	64
5.3.	Prostupnost krajiny	65
5.4.	Rekreace	65
5.5.	Vymezení ploch pro dobývání nerostů	65
6.	Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití	65
6.1.	Plochy bydlení	65
6.2.	Plochy smíšené obytné	66
6.3.	Plochy občanského vybavení	66
6.4.	Plochy rekreace	67
6.5.	Plochy veřejných prostranství	68
6.6.	Plochy soukromé zeleně	68
6.7.	Plochy smíšené výrobní	68
6.8.	Plochy dopravní infrastruktury	69
6.9.	Plochy technické infrastruktury	70
6.10.	Plochy vodní a vodohospodářské	70
6.11.	Plochy přírodní	71
6.12.	Plochy lesní	72
6.13.	Plochy zemědělské	73
6.14.	Plochy smíšené nezastavěného území	75

6.15. Stanovení podmínek prostorového uspořádání zástavby.....	78
7. Vymezení veřejně prospěšných staveb, 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...	78
8. Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle § 5 odst. 1 katastrálního zákona	79
9. Stanovení kompenzačních opatření podle §50 odst. 6 stavebního zákona.....	79
10. Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření	79
11. Vymezení ploch, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci ..	79
12. Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její pořizení a přiměřené lhůty pro vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti	79
13. Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zadání regulačního plánu v rozsahu podle přílohy č. 9, stanovení, zda se bude jednat o regulační plán z podnětu nebo na žádost, a u regulačního plánu z podnětu stanovení přiměřené lhůty pro jeho vydání	80
14. Stanovení pořadí změn v území (etapizace).....	80
15. Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt.....	80
16. Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů grafické části	80

1. Vymezení zastavěného území

Zastavěné území je vymezeno k 15. 2. 2012. Zastavěné území je aktualizováno ke dni 22. 08. 2017.

Zastavěné území je v grafické části vymezeno ve výkresech:

A.1.a-c Výkres základního členění území	1 : 5 000
A.2.a-c Hlavní výkres	1 : 5 000

2. Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot

2.1. Koncepce ochrany a rozvoje hodnot území

2.1.1. Ochrana a rozvoj hodnot území

Koncepce ochrany hodnot území vychází (kromě podmínky respektování definovaných a chráněných hodnot území, které jsou zajišťovány jinými právními předpisy) primárně z nutnosti zachování charakteru urbanistické struktury obce, nepřiměřenému nerozšiřování zástavby do volné krajiny a respektování krajinného rázu.

Územní rozsah je vymezen v grafické části ve výkresech A.2.a-c Hlavní výkres.

Obecné podmínky ochrany a rozvoje hodnot:

- respektovat vymezené hodnoty území, veškeré děje, činnosti a zařízení musí zachovat kvalitu urbanistického, architektonického a přírodního prostředí, nesmí zde být umístěny stavby, které by znehodnotily svým architektonickým ztvárněním, objemovými parametry, vzhledem, účinky provozu a použitými materiály hodnoty území, jejich prostředí a estetické působení v prostoru sídel a krajiny
- řešení ploch veřejných prostranství, zeleně a dopravní infrastruktury bude odpovídat významu a charakteru místa
- respektovat objekty přispívající k identitě území (drobné sakrální stavby, památníky, pomníky a sochy...) včetně jejich okolí

Ochrana kulturních hodnot:

Na území obce jsou vymezeny památkově chráněné objekty a objekty určené k přísné ochraně.

Podmínky ochrany:

- projektové práce může provádět pouze autorizovaná osoba příslušného oboru
- není přípustné zkrácené stavební řízení

stavební dominanty – objekty, které určují urbanistickou kompozici sídel:

Podmínky ochrany:

- respektovat stavební dominanty, nepřipustit činnosti, výstavbu a záměry, které by mohly nepříznivě ovlivnit jejich vzhled, prostředí, estetické působení v prostoru sídla a narušit funkci dominanty

významný pohled – místa jedinečných pohledů, ze kterých je možno shlédnout zajímavé partie sídel, pohled na dominantu obce – zvonici, boží muka

Podmínky ochrany:

- respektovat místa jedinečných pohledů, nepřipustit činnosti, výstavbu a záměry, které by mohly tato místa a výhledy narušit
- místa výhledů podpořit odpočívadly

pietní pásmo veřejného pohřebiště – pro ochranu a zachování piety okolo hřbitovů

Podmínky ochrany:

- pietní pásmo je navrženo ve vzdálenosti 50 m od stávajících areálů

Ochrana civilizačních hodnot

Civilizační hodnoty spočívají ve vybavení obce veřejnou infrastrukturou (dopravní a technická infrastruktura, veřejné občanské vybavení...)

Podmínky ochrany:

- respektovat stávající civilizační hodnoty, podporovat výstavbu navržené dopravní a technické infrastruktury
- podporou výstavby hlavních rozvojových ploch umožnit využití a rozvoj civilizačních hodnot
- realizovat protierozní a protipovodňová opatření

2.1.2. Ochrana zdravých životních podmínek a životního prostředí

V rámci územního plánu jsou navrženy zásady a opatření na ochranu zdravých životních podmínek a životního prostředí. Územní rozsah je vymezen v grafické části ve výkresech A.2.a-c Hlavní výkres.

- **respektovat pásmo ochrany prostředí kolem ČOV**
- **podmínky výstavby v plochách negativních vlivů**
 - na plochách negativních vlivů mohou být umístěny objekty s chráněnými venkovními prostory a chráněnými venkovními prostory staveb (dle platné legislativy na úseku ochrany veřejného zdraví) až na základě hlukového vyhodnocení, které prokáže splnění hygienických limitů hluku pro chráněný venkovní prostor a chráněné venkovní prostory staveb, případně až budou navržena a realizována technická opatření s parametry zajišťujícími soulad hlukové zátěže v těchto prostorech s požadavky danými právními předpisy na úseku ochrany veřejného zdraví resp. ochrany před škodlivými účinky hluku a vibrací
 - u hlavních dopravních tepen preferovat umístění dějů, činností a zařízení nevyžadujících zvýšenou ochranu proti hluku
- **max. dopad negativních vlivů**
 - pro tyto plochy (jedná se o plochy stávající i navrhované) platí, že dopad negativních vlivů (např. hluk, prašnost apod.) bude max. na hranici této plochy rozdílného využití, negativní vlivy z těchto ploch nesmí zasahovat do ploch stávajícího i navrhovaného chráněného venkovního prostoru staveb

2.1.3. Ochrana přírodních zdrojů, zemského povrchu, podzemních a povrchových vod

V rámci územního plánu jsou navrženy zásady a opatření na ochranu krajiny. Územní rozsah je vymezen v grafické části ve výkresech A.2.a-c Hlavní výkres.

- ÚP respektuje vodní zdroje a stanovená ochranná pásma nacházející se v řešeném území
- ÚP řeší čištění odpadních vod v celém řešeném území
- ochrana přístupu k vodotečím – podél vodotečí bude zachován přístupný pruh pozemků dle příslušného zákona od břehové hrany, v němž nebudou přípustné činnosti a stavby, které by zamezily volnému přístupu k vodoteči

2.1.4. Ochrana území před povodněmi

Hranice velkých vod jsou zakresleny pouze u potoka Peklov, a to v rozsahu toku ve správě Povodí Vltavy.

3. Urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému veřejné zeleně

Je vyznačena v grafické části ve výkresech A.2.a-c Hlavní výkres

3.1. Návrh urbanistické koncepce

Urbanistická koncepce se nikterak výrazně nemění. Městys Čestice má zachovalou logickou strukturu osídlení zejména původní zástavbou vzniklé do poloviny 20. století. Prostory urbanizované po 2. světové válce původní strukturu částečně roztržily. Návrhové plochy zlepšují kvalitu stávajícího bydlení.

- Zachovává a rozvíjí kompaktní urbanistickou strukturu obce, uspořádání zastavitelných ploch je řešeno převážně v návaznosti na zastavěné území.
- ÚP vymezuje plochy se smíšeným využitím, které umožňují širší spektrum činností a aktivit, přináší oživení a zpestření struktury obce.

Územní plán vymezuje:

Plochy bydlení

Stávající plochy jsou respektovány, navrhuje se celkem 18 nových ploch pro bydlení. Sedm v Česticích, pět v Nahořanech u Čkyně, dvě v Krušlově a Nuzině a jedna v Radešově a Počátkách.

Plochy smíšené

Stávající plochy jsou respektovány, je navrženo 7 návrhových ploch, tři v Česticích, po jedné ve Střídce, Radešově, Nahořanech u Čkyně a Krušlově.

Plochy rekreace

Stávající plochy jsou respektovány, nové plochy nejsou navrženy.

Plochy občanského vybavení

Stávající plochy jsou respektovány a stabilizovány, nově se v katastrálním území Čestic navrhuje rozšíření plochy sportu – OS a plocha pro hasičskou zbrojnicí. Další zařízení občanského vybavení budou přípustná (v souladu s navrženou urbanistickou koncepcí) v rámci ploch smíšených obytných.

Plochy veřejných prostranství

Stávající plochy jsou respektovány, nově se navrhuje veřejné prostranství v katastru Čestic jako plocha Z33.

Plochy zemědělsko-průmyslové

Jsou stabilizovány stávající areály a navrženy nové plochy ve Střídce, Krušlově a Nahořanech u Čkyně a jihovýchodně od Čestic. V Doubravicích u Volyně se zemědělsko-průmyslová plocha přebírá z původního územního plánu.

Plochy dopravní infrastruktury

Stávající plochy jsou respektovány, nové plochy jsou navrženy pro zajištění prostupnosti území. Dále je navržena plocha parkoviště v Česticích.

Plochy technické infrastruktury

Stávající plochy jsou respektovány

Plochy vodní a vodohospodářské

Stávající plochy jsou respektovány, v katastru Čestic se navrhují dvě nové plochy.

Zahrady

Stávající plochy jsou respektovány.

3.1.1. Zastavitelné plochy

ČÍSLO	ZPŮSOB VYUŽITÍ PLOCHY	OZNAČENÍ	UMÍSTĚNÍ	PODMÍNKY VYUŽITÍ
1	PLOCHY BYDLENÍ	BV	Čestice	Dopravní obsluhu řešit ze stávající komunikace, odstavná stání pro motorová vozidla zajistit na vlastních pozemcích. Zajistit napojení na technickou infrastrukturu, výšková regulace zástavby: max. 2NP. Limity: ochranné pásmo lesa
2	PLOCHY BYDLENÍ	BV	Čestice	Dopravní obsluhu řešit ze stávající komunikace, odstavná stání pro motorová vozidla zajistit na vlastních pozemcích. Zajistit napojení na technickou infrastrukturu, výšková regulace zástavby: max. 2NP.
3	PLOCHY BYDLENÍ	BV	Čestice	Dopravní obsluhu řešit ze stávající komunikace, odstavná stání pro motorová vozidla zajistit na vlastních pozemcích. Zajistit napojení na technickou infrastrukturu, výšková regulace zástavby: max. 2NP. Limity: ochranné pásmo lesa
4	PLOCHY BYDLENÍ	BV	Čestice	Dopravní obsluhu řešit ze stávající komunikace, odstavná stání pro motorová vozidla zajistit na vlastních pozemcích. Zajistit napojení na technickou infrastrukturu, výšková regulace zástavby: max. 2NP. Limity: ochranné pásmo vodovodu
5	PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ	SO	Čestice	Řešit smíšenou vesnickou zástavbu, dopravní obsluhu řešit ze stávající komunikace, odstavná stání pro motorová vozidla zajistit na vlastních pozemcích. Zajistit napojení na technickou infrastrukturu. Limity: ochranné pásmo plynovodu

6	PLOCHY BYDLENÍ	BV	Čestice	Dopravní obsluhu řešit ze stávající komunikace, odstavná stání pro motorová vozidla zajistit na vlastních pozemcích. Zajistit napojení na technickou infrastrukturu, výšková regulace zástavby: max. 2NP. Limity: plochy se změněným vodním režimem, lokální biokoridor
7	PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ	SO	Čestice	Řešit smíšenou vesnickou zástavbu, dopravní obsluhu řešit ze stávající komunikace, odstavná stání pro motorová vozidla zajistit na vlastních pozemcích. Zajistit napojení na technickou infrastrukturu. Limity: ochranné pásmo plynovodu – možno využít k zástavbě bez omezení, viz. vyjádření E.ON příloha č. 1
8	OBČANSKÉ VYBAVENÍ - SPORT	OS	Čestice	Řešit dopravní obsluhu
9	DOPRAVA V KLIDU	DI	Čestice	
10	OBČANSKÉ VYBAVENÍ	OV	Čestice	Řešit dopravní obsluhu
11	PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ	W	Čestice	Řešit ochranu území
12	PLOCHY BYDLENÍ	BV	Čestice	Dle územní studie. Limity: ochranné pásmo el. vedení.
13	PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ	SO	Čestice	Řešit smíšenou vesnickou zástavbu, dopravní obsluhu řešit ze stávající komunikace, odstavná stání pro motorová vozidla zajistit na vlastních pozemcích. Zajistit napojení na technickou infrastrukturu.
14	PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ	SO	Střídka	Řešit smíšenou vesnickou zástavbu, dopravní obsluhu řešit ze stávající komunikace, odstavná stání pro motorová vozidla zajistit na vlastních pozemcích. Zajistit napojení na technickou infrastrukturu. Limity: kabelová komunikační technika
15	PLOCHY ZEMĚDĚLSKO-PRŮMYSLOVÉ	ZP	Střídka	Limity: ochranné pásmo el. vedení. Omezit zemědělské stavby pro živočišnou výrobu, stavby pro zpracování živočišných produktů a ostatní průmyslové stavby.
16	PLOCHY ZEMĚDĚLSKO-PRŮMYSLOVÉ	ZP	Doubravice u Volyně	Limity: ochranné pásmo el. vedení a trafostanice, ochranné pásmo lesa, lokální biokoridor. Omezit zemědělské stavby pro živočišnou výrobu, stavby pro zpracování živočišných produktů a ostatní průmyslové stavby.

17	PLOCHY BYDLENÍ	BV	Nuzín	Dopravní obsluhu řešit ze stávající komunikace, odstavná stání pro motorová vozidla zajistit na vlastních pozemcích. Zajistit napojení na technickou infrastrukturu, výšková regulace zástavby: max. 2NP. Limity: plochy se změněným vodním režimem
18	PLOCHY BYDLENÍ	BV	Nuzín	Dopravní obsluhu řešit ze stávající komunikace, odstavná stání pro motorová vozidla zajistit na vlastních pozemcích. Zajistit napojení na technickou infrastrukturu, výšková regulace zástavby: max. 2NP. Limity: území s archeologickými nálezy
19	PLOCHY ZEMĚDĚLSKO-PRŮMYSLOVÉ	ZP	Krušlov	Limity: plochy se změněným vodním režimem, Regionální biokoridor 071
20	PLOCHY BYDLENÍ	BV	Krušlov	Dopravní obsluhu řešit ze stávající komunikace, odstavná stání pro motorová vozidla zajistit na vlastních pozemcích. Zajistit napojení na technickou infrastrukturu, výšková regulace zástavby: max. 2NP. Limity: ochranné pásmo lesa
21	PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ	SO	Krušlov	Řešit smíšenou vesnickou zástavbu, dopravní obsluhu řešit ze stávající komunikace, odstavná stání pro motorová vozidla zajistit na vlastních pozemcích. Zajistit napojení na technickou infrastrukturu.
22	PLOCHY BYDLENÍ	BV	Krušlov	Dopravní obsluhu řešit ze stávající komunikace, odstavná stání pro motorová vozidla zajistit na vlastních pozemcích. Zajistit napojení na technickou infrastrukturu, výšková regulace zástavby: max. 2NP. Limity: plochy se změněným vodním režimem
23	PLOCHY ZEMĚDĚLSKO-PRŮMYSLOVÉ	ZP	Krušlov	Nedoporučuje se vystavění sítí technické infrastruktury.
24	PLOCHY BYDLENÍ	BV	Radešov	Dopravní obsluhu řešit ze stávající komunikace, odstavná stání pro motorová vozidla zajistit na vlastních pozemcích. Zajistit napojení na technickou infrastrukturu, výšková regulace zástavby: max. 2NP. Limity: území s archeologickými nálezy
25	PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ	SO	Radešov	Dopravní obsluhu řešit ze stávající komunikace, odstavná stání pro motorová vozidla zajistit na vlastních pozemcích. Zajistit napojení na technickou infrastrukturu.

26	PLOCHY BYDLENÍ	BV	Počátky	Řešit smíšenou vesnickou zástavbu, dopravní obsluhu řešit ze stávající komunikace, odstavná stání pro motorová vozidla zajistit na vlastních pozemcích. Zajistit napojení na technickou infrastrukturu.
27	PLOCHY ZEMĚDĚLSKO-PRŮMYSLOVÉ	ZP	Nahořany u Čkyně	Dopravní obsluhu řešit ze stávající komunikace, odstavná stání pro motorová vozidla zajistit na vlastních pozemcích. Zajistit napojení na technickou infrastrukturu.
28	PLOCHY BYDLENÍ	BV	Nahořany u Čkyně	Dopravní obsluhu řešit ze stávající komunikace, odstavná stání pro motorová vozidla zajistit na vlastních pozemcích. Zajistit napojení na technickou infrastrukturu, výšková regulace zástavby: max. 2NP. Předpokládá se zastavěnost plochy 10 %
29	PLOCHY BYDLENÍ	BV	Nahořany u Čkyně	Dopravní obsluhu řešit ze stávající komunikace, odstavná stání pro motorová vozidla zajistit na vlastních pozemcích. Zajistit napojení na technickou infrastrukturu, výšková regulace zástavby: max. 2NP. Limity: ochranné pásmo ložisek nerostných surovin
30	PLOCHY BYDLENÍ	BV	Nahořany u Čkyně	Dopravní obsluhu řešit ze stávající komunikace, odstavná stání pro motorová vozidla zajistit na vlastních pozemcích. Zajistit napojení na technickou infrastrukturu, výšková regulace zástavby: max. 2NP.
31	PLOCHY BYDLENÍ	BV	Nahořany u Čkyně	Dopravní obsluhu řešit ze stávající komunikace, odstavná stání pro motorová vozidla zajistit na vlastních pozemcích. Zajistit napojení na technickou infrastrukturu, výšková regulace zástavby: max. 2NP.
32	PLOCHY BYDLENÍ	BV	Nahořany u Čkyně	Dopravní obsluhu řešit ze stávající komunikace, odstavná stání pro motorová vozidla zajistit na vlastních pozemcích. Zajistit napojení na technickou infrastrukturu, výšková regulace zástavby: max. 2NP. Limity: území s archeologickými nálezy
33	VEŘEJNÉ PROSTRANSTVÍ	PV	Čestice	Limity: lokální biokoridor
34	PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ	SO	Nahořany u Čkyně	Dopravní obsluhu řešit ze stávající komunikace, odstavná stání pro motorová vozidla zajistit na vlastních pozemcích. Zajistit napojení na technickou infrastrukturu, výšková regulace zástavby: max. 2NP
35	PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ	W	Čestice	

36	PLOCHY BYDLENÍ	BV	Čestice	Dopravní obsluhu řešit ze stávající komunikace, odstavná stání pro motorová vozidla zajistit na vlastních pozemcích. Zajistit napojení na technickou infrastrukturu, výšková regulace zástavby: max. 2NP
37	<u>PLOCHY ZEMĚDĚLSKO- PRŮMYSLOVÉ</u>	<u>ZP</u>	<u>Čestice</u>	<u>Dopravní napojení řešit ze stávajícího sjezdu na účelovou komunikaci.</u> <u>Minimální podíl zeleně v ploše je 40 %.</u> <u>Stavby mohou mít max. 1 nadzemní podlaží bez využitelného podkroví.</u>

3.1.2. Plochy přestavby

Nejsou v obci vymezeny.

3.2. Vymezení systému veřejné zeleně

Plochy zeleně uvnitř zastavěného území jsou v rámci ÚP zařazeny do výčtu ploch s rozdílným způsobem využití jako plochy veřejných prostranství a jsou vymezeny v grafické části dokumentace ve výkresech A.2.a-c Hlavní výkres.

4. Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístování

4.1. Koncepce dopravní infrastruktury

Plochy a návrh koncepce dopravy jsou vyznačeny v grafické části dokumentace ve výkresech A.2.a-c Hlavní výkres

4.1.1. Silniční doprava

Plochy dopravní infrastruktury – silniční doprava – DS

Jsou vymezeny plochy dopravní infrastruktury – silniční doprava – DS, určené pro průchod silnice II. třídy mimo zastavěné území. Silnice jsou v území stabilizovány. Návrh územního plánu zohledňuje přeložku silnice II. třídy č. 170. Nové obytné zóny bude nutné napojit na stávající dopravní síť komunikacemi, které budou mít normové parametry a při vyústění na silnici III/17016 budou mít předepsaný rozhled.

Místní komunikace

V zastavitelných plochách je možné navrhovat nové komunikace v širkových parametrech v souladu s příslušnými normami dle důvodu vzniku komunikace.

4.1.2. Nemotorová doprava, účelové komunikace

Síť komunikací je stabilizovaná, pro zemědělskou dopravu, přístup na pozemky a propustnost území jsou určeny plochy dopravní infrastruktury. Městysem Čestice prochází cyklotrasy a hipostezky.

4.1.3. Veřejná doprava

Koncepce veřejné dopravy, spočívající v zajištění dopravy autobusovými linkami, zůstane zachována. Je nutné respektovat stávající zastávky veřejné dopravy.

4.1.4. Doprava v klidu

Plochy pro parkování a odstavení vozidel řešit v případě potřeby v rámci ploch dopravní infrastruktury, ploch veřejných prostranství dle příslušných norem, příp. v rámci dalších ploch s rozdílným způsobem využití, které plochy dopravní infrastruktury připouštějí jako související dopravní infrastrukturu.

Kapacity dopravy v klidu pro nově navrhovanou zástavbu budou řešeny vždy v těsné vazbě na tyto objekty, pokud možno na pozemku stavby.

Je navrženo nové parkoviště v centru k.ú. Čestice.

4.1.5. Dopravní zařízení

V katastru obce se nenachází.

4.2. Koncepce technické infrastruktury

Plochy a koridory a návrh koncepce technické infrastruktury jsou vyznačeny v grafické části dokumentace ve výkresech A.2.a-c Hlavní výkres

- respektovat navržené koridory pro technickou infrastrukturu, zásady a podmínky využívání koridorů;
- inženýrské sítě v zastavěném území a zastavitelných plochách budou řešeny převážně v rámci stávajících a navržených ploch veřejných prostranství a ploch dopravní infrastruktury;
- další průběh sítí v rozvojových plochách bude řešen následnou dokumentací

4.2.1. Koridory pro technickou infrastrukturu

Koridory jsou vymezeny jako ochrana území pro realizaci záměrů výstavby technické infrastruktury. Tato území je nutno chránit z důvodu zajištění prostoru pro umístění těchto staveb v navazujících řízeních (včetně prostoru pro OP plynoucích z příslušných právních předpisů) a popřípadě také následný přístup k nim.

4.2.2. Vodní hospodářství

4.2.2.1. Zásobování vodou

Koncepce zásobování vodou je v řešeném území stabilizována. V současné době jsou Čestice zásobovány z jednoho vodního zdroje, v k. ú. Čestice je navržen nový vodní zdroj.

Koncepce rozvoje:

Pro novou výstavbu bude nutné zvětšit akumulaci ve vodojemu Čestice. Navrhuje se doplnění o další komunu obsahu 100 m³ až 150 m³, na celkovou akumulaci ve vodojemu „Čestice“ 250 m³ až 300 m³.

4.2.2.2. Odkanalizování

Koncepce odkanalizování v řešeném území je nevyhovující. V osadách je vybudována převážně pouze částečná kanalizace. Čištění splaškových vod v jednotlivých osadách je nutné řešit pomocí jednotné i splaškové kanalizace.

Dešťové vody ze zpevněných ploch a střech nově navržených objektů akumulovat či zasakovat na jednotlivých pozemcích investorů (za účelem minimalizace zpevňování ploch nepropustnými materiály).

Koncepce rozvoje:

Pro novou zástavbu se navrhuje oddělená kanalizace. Pokud by v některých částech městyse nebylo možné napojení na obecní ČOV, musí být odpadní vody likvidovány v tříkomorových septicích s dalším stupněm čištění nebo jímání odpadních vod v jímkách.

4.2.3. Energetika

4.2.3.1. Zásobování elektrickou energií

Zásobování el. energií je v řešeném území stabilizováno, nově se navrhuje 7 trafostanic.

- rozvojové lokality budou napojeny do stávajícího systému sítě NN
- v zastavěném území preferovat převedení nadzemního vedení 22 kV do kabelů zemních
- respektovat trasy a podmínky ochranných pásem nadzemního vedení VN a NN

4.2.3.2. Zásobování plynem

Městys Čestice je částečně plynofikován. Dodávku zemního plynu bude v řešeném území zajišťovat stávající VTL regulační stanice. Rozvojové lokality budou napojeny do stávajícího systému sítě plynovodů

- před napojením rozvojové lokality na stávající NTL plynovod je nutno posoudit kapacitu tohoto plynovodu
- v případě, že kapacita bude nedostatečná, bude nutno do rozvojové lokality přivést STL plynovod nebo řešit vytápění, ohřev vody a vytápění alternativními zdroji

4.2.4. Telekomunikace, radiokomunikace

4.2.4.1. Pošta a telekomunikace

- respektovat telekomunikační vedení a zařízení
- výstavba mobilních operátorů se připouští v celém řešeném území v případě dalšího rozvoje
- navrhnout společný objekt,
- respektovat podmínky ochranných pásem

4.2.4.2. Radiokomunikace

Telekomunikace a radiokomunikace jsou stabilizované.

4.3. Koncepce nakládání s odpady

Komunální odpad bude tříděn, v maximální míře bude dále využíván, nevyužitelné složky komunálního odpadu budou sváženy oprávněnou osobou na řízené skládky, příp. odstraňovány jiným způsobem v souladu s příslušnými zákonnými ustanoveními.

4.4. Koncepce rozvoje občanského vybavení

Plochy a návrh koncepce rozvoje občanského vybavení a sportu jsou vyznačeny v grafické části dokumentace ve výkresech A.2.a-c Hlavní výkres.

Občanské vybavení - OV

- z bývalé kotelny se v Česticích navrhuje změna využití na hasičárnu – Z 10

Občanské vybavení - sport – OS

- stávající sportovní areály jsou respektovány
- je navrženo doplnění, příp. rozšíření stávajících víceúčelových hřišť – Z8

5. Koncepce uspořádání krajiny

5.1. Koncepce uspořádání krajiny včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochrana před povodněmi, rekreace, dobývání ložisek nerostných surovin apod.

5.1.1. Koncepce uspořádání krajiny, ochrana krajinného rázu

ÚP respektuje přírodní hodnoty území a vymezuje podmínky pro ochranu krajinného rázu. S ohledem na jedinečný přírodní potenciál řešeného území nejsou v krajině navrhovány žádné plochy a stavby s výjimkou těch, které rozšiřují stávající zastavěné území nebo stabilizují stávající areály.

ÚP vymezuje přírodní hodnoty území a vytváří podmínky pro jejich ochranu a rozvoj.

Obecně platí v celém řešeném území tyto zásady:

- Chránit význačné stávající solitérní stromy a stromořadí v sídle i v krajině (v případě nezbytných zásahů nahradit ve vhodnějším místě např. doprovodná zeleň drobných sakrálních staveb, křížení polních a účelových komunikací apod.)
- Posilovat podíl stromové zeleně v sídle, zejména v uličních prostorech.
- Posilovat podíl rozptýlené zeleně a trvalých travních porostů v krajině, realizovat zalučnění v plochách orné půdy podél toků a v plochách pro navržený ÚSES.
- Udržovat a zlepšovat estetickou hodnotu krajiny výsadbami alejí podél cest, revitalizací toků s doplněním břehových porostů.
- V krajině je přípustné realizovat ve vazbě na turistické, cyklistické a běžecké stezky a trasy odpočívadla, informační přístřešky a pod.
- V krajině jsou přípustné drobné stavby (např. kapličky, boží muka, křížky, památníky) v případě, že nedojde k narušení krajinného rázu
- Situování dalších staveb, např. pro myslivost a zemědělství je definováno přípustným, příp. podmíněně přípustným využitím ploch s rozdílným způsobem využití, vymezených v krajině.
- Respektovat charakter přírodních horizontů sídla (nesmí se trvale odlesnit, vykácet vzrostlá zeleň na pohledově exponovaných horizontech).
- Respektovat ochranu přístupu k vodotečím.

Ochrana krajinného rázu:

- Stavby nesmí narušit obraz sídla a krajiny, preferovány budou horizontální hmoty, aby bylo zabráněno vzniku nežádoucích pohledových dominant v krajině

- Rozvíjet zastoupení a podíl doprovodné zeleně podél cest, mezí, a pod.
- Podporovat dosadbu alejí podél cest vhodnými dřevinami, místně příslušných druhů (např. lípa, jasan ztepilý, javor mléč, olše, v sídle i např. jírovec apod.)
- Podporovat zvyšování podílu ovocných dřevin v zahradách a v záhumencích, tvořící přechod zástavby do krajiny.
- Při realizaci záměrů je nutno zachovat stávající účelové komunikace zajišťující přístup k pozemkům a průchodnost krajiny, v případě že k zamezení přístupu dojde, je nezbytné řešit náhradní přístupové cesty.

5.1.2. Vymezení ploch v krajině

Územní rozsah je vymezen v grafické části dokumentace ve výkresech A.2.a-c Hlavní výkres.

V krajině jsou vymezeny plochy s rozdílným způsobem využití:

Plochy vodní a vodohospodářské – W – zahrnují plochy vodních toků a rybníků a vodních nádrží v řešeném území.

Plochy přírodní – jsou tvořeny plochami biocenter a maloplošnými zvláště chráněných území přírody.

Plochy lesní – L – zahrnují stávající plochy lesa v jihozápadní části katastru.

Plochy se změněným vodním režimem – sloužící jako přirozená ochrana místních vodních zdrojů

Trvalý travní porost - plochy určené pro intenzivní i extenzivní hospodaření

Plochy zemědělské - zahrnují plochy, které jsou součástí zemědělského půdního fondu vhodného pro intenzivní využívání bez rozlišení druhů pozemků. Stávající rozsah zemědělských ploch bude zmenšen o plochy, u kterých je předpokládán zábor ZPF pro navrhované plochy

Ostatní plochy - zahrnují plochy, které jsou součástí zemědělského půdního fondu s podmínkami pro extenzivní využívání bez rozlišení druhů pozemků. Není navrhováno rozšíření těchto ploch v území.

5.2. Územní systém ekologické stability

Územní systém ekologické stability je vyznačen v grafické části dokumentace ve výkresech A.2.a-c Hlavní výkres.

5.2.1. Koncepce rozvoje

Územní rozsah: je vyznačen v grafické části dokumentace ve výkresech A.2.a-c Hlavní výkres. Došlo k zpřesnění hranic prvků ÚSES max. o 50 m.

5.2.2. Vymezená biocentra

Označení	Význam	Výměra	Funkčnost
RBC 174 Osičina	Regionální biocentrum	54 ha	Částečně funkční
RBC 193 Na Kobylce	Regionální biocentrum	45,2 ha	Částečně funkční
LBC 388 Panské pole	Lokální biocentrum	2,4 ha	Částečně funkční
LBC 391 V mlýnech	Lokální biocentrum	2,9 ha	Částečně funkční
LBC 393 Na rybníčkách	Lokální biocentrum	4,3 ha	Částečně funkční
LBC 394 Hanusovka	Lokální biocentrum	4 ha	Částečně funkční
LBC 395 U mostu	Lokální biocentrum	7,5 ha	Částečně funkční
LBC 397 Na pracení	Lokální biocentrum	4,2 ha	Částečně funkční
LBC 398 Lítovec	Lokální biocentrum	3,6 ha	Částečně funkční
LBC 445 U Nuzína	Lokální biocentrum	4,9 ha	Částečně funkční
LBC 447 Na Vysokém	Lokální biocentrum	3,9 ha	Částečně funkční

LBC 448 V Zákupcech	Lokální biocentrum	5,5 ha	Částečně funkční
LBC 449 Amerika	Lokální biocentrum	5,5 ha	Funkční
LBC 450 Na červácích	Lokální biocentrum	6 ha	Částečně funkční
LBC 452 V pláních	Lokální biocentrum	3,5 ha	Částečně funkční

5.2.3. Vymezené biokoridory

Označení	Význam	Délka	Funkčnost
RBK 180 A Jalovší	Regionální biokoridor	0,4 km	Částečně funkční
RBK 180 B Panské pole	Regionální biokoridor	0,5 km	Částečně existující, nefunkční
RBK 180 C Peklov	Regionální biokoridor	0,5 km	Částečně funkční
RBK 180 D Mlad'	Regionální biokoridor	0,6 km	Částečně funkční
RBK 071 A V Mokrém	Regionální biokoridor	0,5 km	Částečně existující, funkční
RBK 071 B V Zákupcech	Regionální biokoridor	0,6 km	Částečně existující, funkční
RBK 071 C U kravína	Regionální biokoridor	1 km	Částečně funkční
RBK 071 D Na Vysokém	Regionální biokoridor	1 km	Částečně funkční
RBK 071 E Pravda	Regionální biokoridor	0,6 km	Částečně funkční
LBK 554 Němčický potok – Nad Němčicemi	Lokální biokoridor	2,1 km	Částečně existující, funkční
LBK 564 Peklov u Nihošovic	Lokální biokoridor	4,3 km	Částečně existující, funkční
LBK 600 Hoslovický potok nad ústím	Lokální biokoridor	0,9 km	Částečně existující, funkční
LBK 603 Peklov u Radešova	Lokální biokoridor	1,6 km	Funkční
LBK 607 Jarošův vrch	Lokální biokoridor	2,2 km	Částečně existující, nefunkční
LBK 609 Peklov u Střídky	Lokální biokoridor	1,1 km	Funkční
LBK 610 Peklov pod Doubravicemi	Lokální biokoridor	0,9 km	Funkční
LBK 611 Nuzínský potok	Lokální biokoridor	2,2 km	Funkční
LBK 612 Na Neprsnách	Lokální biokoridor	1,6 km	Částečně existující, nefunkční
LBK 613 Na skalních drahách	Lokální biokoridor	1,7 km	Částečně funkční
LBK 614 V zákupcech	Lokální biokoridor	2,2 km	Částečně funkční
LBK 615 Na střelách	Lokální biokoridor	1,7 km	Částečně existující, funkční
LBK 661 Pod chrastrnicí	Lokální biokoridor	2,1 km	Částečně funkční
LBK 662 Na červácích	Lokální biokoridor	2,1 km	Částečně existující, funkční
LBK 663 Za lesy	Lokální biokoridor	0,3 km	Částečně existující

5.2.4. Interakční prvky

Označení	Význam	Výměra	Funkčnost
IP 391 Čestický potok	Interakční prvek	1,1 ha	Částečně funkční
IP 398 V zákupcech	Interakční prvek	1,8 ha	Funkční
IP 399 Čestický potok	Interakční prvek	0,9 ha	Částečně funkční
IP 400 V lesích	Interakční prvek	6,4 ha	Funkční

Maloplošné zvláště chráněné území

V dotčeném území se nachází Maloplošné zvláště chráněné území Na vysokém, což je pastvina s významnou květenou o rozloze 0,47 ha.

5.3. Prostupnost krajiny

Prostupnost krajiny je tvořena sítí místních komunikací, které tvoří základní kostru zajišťující prostupnost krajiny a přístup na pozemky ZPF a PUPFL, obsluhu ploch rekreace a vedení cyklistických tras.

5.4. Rekreace

Pro krátkodobou rekreaci je situace stabilizovaná, nadále se budou využívat zejména zahrady rodinných domů, dále stávající plochy lesní (L). Samostatně jsou vymezeny plochy rekreace RZ, kam patří zejména zahrádkářské kolonie.

5.5. Vymezení ploch pro dobývání nerostů

Plochy pro dobývání ložisek jsou stabilizovány.

6. Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití

Územní rozsah ploch s rozdílným způsobem využití je vymezen v grafické části dokumentace ve výkresech A.2.a-c Hlavní výkres.

Podmínky využití ploch se vztahují ke stabilizovaným plochám, plochám změn (zastavitelné plochy) a plochám změn v krajině.

Všechny zastavitelné plochy musí mít řešeny vlastní parkovací plochy.

Budou respektovány navržené i stávající limity, ÚSES, kulturní i přírodní hodnoty. Případné střety budou řešeny v navazujících řízeních.

V řešeném území jsou vymezeny tyto plochy s rozdílným způsobem využití:

6.1. Plochy bydlení

BV- PLOCHY BYDLENÍ	
<i>Hlavní využití</i>	Plochy bydlení zahrnují činnosti, děje a zařízení související bezprostředně s bydlením venkovského charakteru.
<i>Přípustné</i>	– pozemky rodinných domů – pozemky související dopravní a technické infrastruktury – pozemky veřejného občanského vybavení – pozemky veřejných prostranství, zeleň – chov drobného zvířectva, obhospodařování zahrádek
<i>Nepřípustné</i>	– činnosti, děje a zařízení, které narušují kvalitu prostředí nebo takové důsledky vyvolávají druhotně

<i>Podmíněně přípustné</i>	– související občanské vybavení komerčního charakteru za podmínky, že se jedná o pozemek menší než 200 m² a že není riziko narušení pohody bydlení – další stavby a zařízení doplňující funkci bydlení, (např. zázemí ke stavbě hlavní, veřejná a soukromá hřiště, dětská hřiště, bazény, přístřešky, altány) za podmínky, že nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména obyvatelům v takto vymezené ploše – garáže
----------------------------	---

6.2. Plochy smíšené obytné

SO - PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ	
<i>Hlavní využití</i>	Plochy jsou určeny k polyfunkčnímu využití, převážně pro bydlení, dále např. pro občanské vybavení, podnikatelské aktivity,...
<i>Přípustné</i>	– rodinné domy, bytové domy (jen ve stabilizovaných plochách), související hospodářské stavby, rekreační domy a chalupy – pozemky staveb a zařízení občanského vybavení a komerčních zařízení nepřekračující svým významem a kapacitou charakter území – pozemky související dopravní a technické infrastruktury – pozemky veřejných prostranství, zeleň
<i>Nepřípustné</i>	– činnosti, děje a zařízení, které narušují kvalitu prostředí nebo takové důsledky vyvolávají druhotně
<i>Podmíněně přípustné</i>	– stavby a zařízení (např. výroby, služeb, vinných sklepů, zemědělství, chovu hospodářských zvířat, zázemí ke stavbě hlavní) v případě, že svým provozováním a technickým zařízením nenarušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí, nesnižují kvalitu prostředí souvisejícího území a svým charakterem a kapacitou nezvyšují dopravní zátěž v území, a za podmínky, že budou splněny hygienické limity

6.3. Plochy občanského vybavení

OV – PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ	
<i>Hlavní využití</i>	Plochy využívané pro činnosti, děje a zařízení související s občanským vybavením místního nebo lokálního charakteru, které je nezbytné pro zajištění a ochranu základního standardu a kvality života obyvatel a jejichž existence je v zájmu státní správy a samosprávy.
<i>Přípustné</i>	– pozemky staveb a zařízení občanského vybavení sloužící například pro vzdělávání a výchovu, sociální služby a péči o rodiny, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva, vědu a výzkum – pozemky staveb a zařízení pro obchodní prodej, ubytování, stravování, služby, tělovýchovu a sport – pozemky související dopravní a technické infrastruktury – pozemky veřejných prostranství, zeleň – drobná parková a sadovnická architektura

<i>Nepřípustné</i>	– činnosti, děje a zařízení, které narušují kvalitu prostředí nebo takové důsledky vyvolávají druhotně, zemědělské stavby pro živočišnou výrobu
<i>Podmíněně přípustné</i>	– bydlení za podmínky, že se jedná např. o osoby zajišťující dohled, správce, nebo majitele zařízení

OH - VEŘEJNÁ POHŘEBIŠTĚ	
<i>Hlavní využití</i>	Plochy sloužící pro situování veřejných pohřebišť (hřbitovů).
<i>Přípustné</i>	– pozemky staveb a zařízení sloužících k provozování veřejného pohřebiště včetně souvisejících služeb – pozemky související dopravní a technické infrastruktury – pozemky veřejných prostranství, zeleň
<i>Nepřípustné</i>	– činnosti, děje a zařízení, které narušují kvalitu prostředí nebo takové důsledky vyvolávají druhotně
<i>Podmíněně přípustné</i>	– stavby a zařízení, které tvoří doplňkovou funkci a souvisejí s provozem veřejného pohřebiště

OS – OBČANSKÉ VYBAVENÍ - SPORT	
<i>Hlavní využití</i>	Plochy využívané pro činnosti, děje a zařízení sloužící k uspokojování sportovních a rekreačních potřeb občanů, a to na veřejně přístupných plochách.
<i>Přípustné</i>	– pozemky staveb a zařízení pro tělovýchovu a sport – pozemky související dopravní a technické infrastruktury – pozemky střelnic a souvisejících služeb – pozemky veřejných prostranství, zeleň
<i>Nepřípustné</i>	– činnosti, děje a zařízení, které narušují kvalitu prostředí nebo takové důsledky vyvolávají druhotně
<i>Podmíněně přípustné</i>	– pozemky staveb a zařízení, které mají víceúčelové využití a tvoří doplňkovou funkci např. ubytování, stravování, služby, obchodní prodej za podmínky, že hlavní funkci tvoří sportovní využití – bydlení za podmínky, že se jedná např. o osoby zajišťující dohled, správce, nebo majitele zařízení

6.4. Plochy rekreace

RZ – PLOCHY REKREACE	
<i>Hlavní využití</i>	Plochy využívané pro činnosti, děje a zařízení sloužící rekreaci, k uspokojování sportovních a rekreačních potřeb občanů.
<i>Přípustné</i>	– pozemky staveb a zařízení hromadné rekreace (např. ubytování, stravování, zařízení zájmových spolků...) – pozemky dalších staveb a zařízení, které souvisejí a jsou slučitelné s rekreací (např. občanského vybavení, služeb, sportu, chat, veřejných tábořišť, přírodních koupališť, rekreačních luk, vodních ploch) – veřejná prostranství, účelové komunikace, stezky pro pěší, cyklisty – zeleň různých forem (např. veřejná, krajinná, prvky ÚSES)
<i>Nepřípustné</i>	– činnosti, děje a zařízení, které narušují kvalitu prostředí nebo takové důsledky vyvolávají druhotně
<i>Podmíněně přípustné</i>	– pozemky související dopravní a technické infrastruktury, které nesnižují kvalitu prostředí ve vymezené ploše a jsou slučitelné s

	rekreačními aktivitami, bydlení za podmínky, že se jedná např. o osoby zajišťující dohled, správce, nebo majitele zařízení
--	--

6.5. Plochy veřejných prostranství

PV - PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ	
<i>Hlavní využití</i>	Plochy, které jsou přístupné každému bez omezení. Zprostředkovávají bezpečně přístupná veřejná prostranství v zastavěném území a zastavitelných plochách.
<i>Přípustné</i>	– pozemky náměstí, návsi, ulic s úpravami reagujícími na intenzivní pohyb pěších – zastávky a zálivy hromadné dopravy – cyklistické stezky, pěší stezky – odpočinkové plochy, dětská hřiště – pozemky související zeleně – pozemky související dopravní a technické infrastruktury – sběrná místa komunálního odpadu
<i>Nepřípustné</i>	– činnosti, děje a zařízení, které narušují bezpečný pohyb osob, kvalitu prostředí nebo takové důsledky vyvolávají druhotně
<i>Podmíněně přípustné</i>	– zařízení a aktivity přispívající k sociálním kontaktům, bezpečnému pohybu i odpočinku osob (např. altány, veřejné WC, půjčovny sportovního vybavení, občerstvení s venkovním posezením, tržště apod.) za podmínky, že svou funkcí a architektonickým výrazem odpovídají významu a charakteru daného prostoru – předzahrádky v případě, že nedojde k narušení obrazu obce a veřejného prostoru

6.6. Plochy soukromé zeleně

ZS – ZAHRADY	
<i>Hlavní využití</i>	Upravené plochy zeleně s odpovídající druhovou skladbou okrasných dřevin, které plní funkci kompoziční a odpočinkovou a slouží pro krátkodobou rekreaci majitelů.
<i>Přípustné</i>	– objekty, stavby a zařízení, které tvoří doplňkovou funkci, například altány, pergoly, vodní prvky a plochy, - stavby rodinných domů, rekreačních domů a chalup
<i>Nepřípustné</i>	– činnosti, děje a zařízení, které výrazně zmenšují biologicky aktivní plochy, nebo takové důsledky vyvolávají druhotně
<i>Podmíněně přípustné</i>	– pozemky související dopravní a technické infrastruktury v případě, že nedojde k potlačení hlavního využití a nesnižují kvalitu prostředí ve vymezené ploše

6.7. Plochy smíšené výrobní

ZP – PLOCHY ZEMĚDĚLSKO - PRŮMYSLOVÉ	
<i>Hlavní využití</i>	Plochy slouží k umístování pozemků staveb skladování a zemědělských areálů, které svou činností neovlivňují negativně životní prostředí a mohou být situovány v blízkosti obytné zástavby, <u>zejména k hygienickým limitům hluku.</u>

<i>Přípustné</i>	– pozemky staveb a zařízení smíšeného charakteru, zejména výroby, výroby netovárního charakteru (např. řemeslná drobná výroba, výrobní služby,...), skladování – přípustná je pouze taková polyfunkčnost využití pozemků, při které se nebudou následným provozem jednotlivé funkce navzájem obtěžovat nad přípustnou míru <u>(např. hlukem)</u>, přičemž pro posuzování je rozhodující stávající stav popř. již vydané územní rozhodnutí nebo stavební povolení – pozemky občanského vybavení – komerčních zařízení – maloobchodní a obchodní provozy – pozemky související dopravní a technické infrastruktury – sběrná místa komunálního odpadu – pozemky veřejné zeleně - stavby a zařízení pro zemědělskou výrobu a skladování - zemědělské stavby pro živočišnou výrobu v plochách Z 27 a Z 19
<i>Nepřípustné</i>	– činnosti, děje a zařízení, které narušují svým provozováním (např. dopravou) a technickým zařízením užívání staveb a zařízení ve svém okolí a snižují kvalitu prostředí souvisejícího území <u>(např. hlukem)</u> – zemědělské stavby pro živočišnou výrobu, stavby pro zpracování živočišných produktů, ostatní průmyslové stavby nebo změny těchto staveb, které svým provozem mohou ovlivňovat životní prostředí a objekty pro bydlení
<i>Podmíněně přípustné</i>	– pozemky staveb a zařízení zemědělství, logistiky za podmínky, že svým provozováním a technickým zařízením nenarušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí, nesnižují kvalitu prostředí souvisejícího území a svými nároky na dopravní obslužnost nezvyšují neúměrně dopravní zátěž v území – bydlení za podmínky, že se jedná např. o osoby zajišťující dohled, správce, zaměstnance nebo majitele zařízení

6.8. Plochy dopravní infrastruktury

DS - PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY	
<i>Hlavní využití</i>	Plochy slouží zpravidla k zajištění dopravní dostupnosti a pro obsluhu řešeného území dopravní infrastrukturou.
<i>Přípustné</i>	– činnosti, děje a zařízení dopravní povahy, včetně dílčích úprav a napojení na stávající komunikace – silnice, násypy, zářezy, opěrné zdi, mosty, další terénní úpravy, protihluková opatření, opatření proti přívalovým deštům apod. – účelové komunikace, stezky pro pěší a cyklisty – dopravní terminály, zálivy zastávek hromadné dopravy, odpočívadla – pozemky pro čerpací stanice pohonných hmot včetně doprovodných funkcí – zařízení technické infrastruktury – odstavná a parkovací stání
<i>Nepřípustné</i>	– činnosti, děje a zařízení, které narušují hlavní využití a plynulost dopravy – činnosti, děje a zařízení, které svým provozováním a technickým zařízením narušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí a snižují kvalitu prostředí souvisejícího území

<i>Podmíněně přípustné</i>	– budování inženýrských sítí a účelových komunikací před realizací záměru za podmínky co nejkratšího možného křížení s navrženou plochou
----------------------------	--

DI – DOPRAVA V KLIDU	
<i>Hlavní využití</i>	Plochy sloužící k odstavování a garážování silničních vozidel pro motorovou dopravu
<i>Přípustné</i>	– zařízení pro odstavování a garážování vozidel – související odstavné zpevněné plochy – související plochy zeleně – nezbytná technická vybavenost zajišťující obsluhu území
<i>Nepřípustné</i>	– všechny ostatní urbanistické funkce, činnosti a zařízení, které nejsou uvedeny jako funkce, činnosti nebo zařízení přípustné

6.9. Plochy technické infrastruktury

TI - PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY	
<i>Hlavní využití</i>	Plochy slouží pro umístování zařízení, činnosti a dějů související se zajištěním obsluhy území technickou vybaveností.
<i>Přípustné</i>	– pozemky technické infrastruktury – vedení inženýrských sítí a s nimi provozně souvisejících zařízení technického vybavení (např. vodojemů, čistíren odpadních vod, trafostanic, kotelna, ...) – pozemky staveb a zařízení pro nakládání s odpady – pozemky související dopravní infrastruktury – pozemky zeleně – pozemky zemědělské a lesní, malé vodní nádrže, - průchod pěších a cyklistických tras - Výstavba trafostanic bude provedena tak, aby na plochách s charakterem chráněného venkovního prostoru byly splněny hygienické limity hluku.
<i>Nepřípustné</i>	– činnosti, děje a zařízení, které narušují hlavní využití

6.10. Plochy vodní a vodohospodářské

W – PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ	
<i>Hlavní využití</i>	Plochy slouží k zajištění podmínek pro nakládání s vodami.
<i>Přípustné</i>	— vodní plochy, koryta vodních toků a jiné plochy, určené pro převažující vodohospodářské využití — související dopravní a technická infrastruktura — plochy, stavby a zařízení sloužící pro zachycení dešťových vod, ochranu proti vodě jako přírodnímu živlu — plochy sloužící pro udržení vody v krajině, revitalizaci vodních toků — doprovodná a izolační zeleň, prvky ÚSES, krajinná zeleň — plochy sloužící jako pláže, odpočívadla, stezky pro pěši a cyklisty
<i>Nepřípustné</i>	— činnosti, děje a zařízení, které narušují kvalitu prostředí nebo takové důsledky vyvolávají druhotně, dále které narušují koloběh vody v přírodě a negativně ovlivňují kvalitu a čistotu vody a vodního režimu, nebo takové důsledky vyvolávají druhotně

Podmíněně přípustné

~~—činnosti a zařízení související s rybářstvím nebo rekreací v případě, že budou minimalizovány negativní dopady do vodního režimu—
čistoty vod~~

Hlavní využití (převažující účel využití)

- vodohospodářské využití

Přípustné využití

- vodní útvary
- zemědělské obhospodařování pozemků
- stavební záměry a jiná opatření pro předcházení povodním a na ochranu před povodněmi
- stavební záměry a jiná opatření proti erozi
- les včetně staveb pro plnění funkcí lesa
- územní systém ekologické stability
- zeleň - zejména doprovodná, liniová, izolační
- drobná architektura (menší sakrální stavby [např. kříže, boží muka, výklenkové kapličky], památníky, sochy, lavičky, informační panely, tabule, desky apod.)
- včelnice a včelíny bez pobytových místností a bez přípojek technické infrastruktury
- dočasné oplocenky při výsadbě lesa a mimo lesní pozemky dočasná ohrazení pozemků pro pastvu dobytka např. formou elektrických ohradníků či jednoduchého dřevěného ohrazení
- dopravní a technická infrastruktura obecního významu

Podmíněně přípustné využití

- není stanoveno

Nepřípustné využití

- bydlení – včetně staveb pro bydlení
- rekreace – včetně staveb pro rodinnou rekreaci
- občanské vybavení – včetně staveb a zařízení občanského vybavení
- výroba a skladování – včetně staveb pro výrobu a skladování, výroben energie
- doprava v klidu – odstavná stání, parkovací stání a garáže
- takové využití, které významně naruší nebo znemožní vodohospodářské využití, zejména pak poškodí nebo naruší vodní režim nebo negativně ovlivní kvalitu vody a čistotu vody a vodního režimu, způsobí nebezpečí eroze, ohrozí ekologickou stabilitu území
- stavby, zařízení a jiná opatření včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí včetně oplocení, pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství a těžbu nerostů, pro ochranu přírody a krajiny, a dále taková technická opatření a stavby, které zlepší podmínky využití nezastavěného území pro účely rekreace a cestovního ruchu – mimo přípustných
- ohrazování, oplocování, zaplocování a jiné zamezování přístupnosti území mimo přípustného
- odstavování či parkování mobilních zařízení zejména v podobě maringotek apod.
- farmové chovy, zájmové chovy, oborní chovy a podobné činnosti mimo již povolené
- záměry naplňující parametry nadmístnosti stanovené v zásadách územního rozvoje mimo plochy a koridory, které jsou pro nadmístní záměry v územním plánu vymezeny

Podmínky prostorového uspořádání

- nejsou stanoveny

6.11. Plochy přírodní

PLOCHY PŘÍRODNÍ	
<i>Hlavní využití</i>	Plochy sloužící k zajištění podmínek pro převažující ekologickou funkci území – plochy biocenter, biokoridorů.
<i>Přípustné</i>	– současné využití (ZPF, PUPFL, krajinná zeleň, vodní plochy a toky) – využití, které zajišťuje přirozenou druhovou skladbu bioty odpovídající trvalým stanovištním podmínkám
<i>Nepřípustné</i>	– změny využití, které by snižovaly současný stupeň ekologické stability daného území zařazeného do ÚSES (změna druhu pozemku s vyšším stupněm ekologické stability na druh s nižším stupněm ekologické stability, např. z louky na ornou půdu), které jsou v rozporu s funkcí těchto ploch v ÚSES, – jakékoli změny funkčního využití, které by znemožnily či ohrozily funkčnost biocenter i biokoridorů nebo územní ochranu ploch navrhovaných k začlenění do nich – rušivé činnosti jako je umísťování staveb i staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí včetně oplocení, odvodňování pozemků, těžba nerostných surovin apod., mimo činností podmíněných – <u>stavby, zařízení a jiná opatření, které s nimi bezprostředně souvisejí včetně oplocení, pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství a těžbu nerostů, pro ochranu přírody a krajiny, a dále taková technická opatření a stavby, které zlepší podmínky využití nezastavěného území pro účely rekreace a cestovního ruchu – mimo přípustných a podmíněně přípustných</u>
<i>Podmíněně přípustné</i>	– pouze ve výjimečných případech nezbytně nutné liniové stavby, vodohospodářská zařízení, ČOV atd. Umístěny mohou být jen při co nejmenším zásahu a narušení funkčnosti biocentra či biokoridoru – trvalé travní porosty a extenzivní sady, podmínkou je zatravnění sadů a neoplocování pozemků – jiné jen pokud nezhorší ekologickou stabilitu. Změnou nesmí dojít ke znemožnění navrhovaného využití nebo zhoršení přírodní funkce současných ploch ÚSES

6.12. Plochy lesní

L – PLOCHY LESNÍ	
<i>Hlavní využití</i>	Plochy slouží k plnění funkcí lesa a činnosti související s touto hlavní funkcí, vytvářející krajinný rámec – porosty obnovitelné v dlouhém časovém cyklu s ekologicko-stabilizační funkcí.
<i>Přípustné</i>	 – pozemky určené k plnění funkcí lesa – činnosti a zařízení související se zachováním ekologické rovnováhy území, realizace ÚSES, opatření pro udržení vody v krajině, zachycení přívalových dešťů, protipovodňová a protierozní opatření a další opatření přispívající k vyšší retenční schopnosti krajiny – účelové komunikace, komunikace pro pěší, cyklisty, pro jízdu s potahem, na koni a pro jízdu na lyžích a na saních

<i>Nepřípustné</i>	— všechny činnosti a zařízení kromě výše uvedených (např. výstavba objektů rodinné rekreace, dále objektů, které by mohly sloužit k bydlení, rekreaci a další stavby, které s nimi bezprostředně souvisejí včetně oplocení)
<i>Podmíněně přípustné</i>	— pozemky nezbytně nutných staveb a zařízení (včetně informačních tabulí) za podmínky, že slouží pro hospodaření v lese, pro myslivost a ochranu přírody, popř. souvisí s rekreačním pohybem v krajině — dostavby a přístavby stávajících trvalých staveb na vlastním pozemku za podmínky, že budou malého rozsahu (nárůst plochy o max. 20 % prvotně zkolaudované plochy) — výstavba malých vodních nádrží, v případě, že jejich využití bude extenzivní příp. budou sloužit vodohospodářským účelům

Hlavní využití (převažující účel využití)

- les

Přípustné využití

- les a hospodaření v lese
- stavby pro plnění funkcí lesa
- vodní útvary
- stavební záměry a jiná opatření pro předcházení povodním a na ochranu před povodněmi
- stavební záměry a jiná opatření proti erozi
- územní systému ekologické stability
- zeleň - zejména doprovodná, liniová, izolační
- drobná architektura (menší sakrální stavby [např. kříže, boží muka, výklenkové kapličky], památníky, sochy, lavičky, informační panely, tabule, desky apod.)
- včelnice a včelíny bez pobytových místností a bez přípojek technické infrastruktury
- dočasné oplocenky při výsadbě lesa a mimo lesní pozemky dočasná ohrazení pozemků pro pastvu dobytka, např. formou elektrických ohradníků či jednoduchého dřevěného ohrazení
- dopravní a technická infrastruktura obecního významu

Podmíněně přípustné využití

- změny druhu pozemků na vodní plocha, orná půda, trvalý travní porost pod podmínkou, že budou prokázány logické vazby v krajině (např. hydrologické, půdoochranné, ekologické, estetické)
- změna dokončené stavby staveb pro rodinnou rekreaci pod podmínkou, že bude zachována stávající podlažnost a zastavěná plocha stavby nepřekročí 50 m²

Nepřípustné využití

- bydlení – včetně staveb pro bydlení
- rekreace – včetně staveb pro rodinnou rekreaci mimo podmíněně přípustných
- občanské vybavení a ubytování – včetně staveb a zařízení občanského vybavení a ubytovacích zařízení
- výroba a skladování – včetně staveb pro výrobu a skladování a staveb pro zemědělství mimo přípustných a podmíněně přípustných
- doprava v klidu – odstavná stání, parkovací stání a garáže
- stavby, zařízení a jiná opatření včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí včetně oplocení, pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství a těžbu nerostů, pro ochranu přírody

a krajiny, a dále taková technická opatření a stavby, které zlepší podmínky využití nezastavěného území pro účely rekreace a cestovního ruchu – mimo přípustných a podmíněně přípustných

- ohrazování, oplocování, zaplocování a jiné zamezování přístupnosti území mimo přípustného
- odstavování či parkování mobilních zařízení a staveb v podobě maringotek apod.
- obory, farmové chovy, zájmové chovy a podobné činnosti mimo stávající
- záměry naplňující parametry nadmístnosti stanovené v zásadách územního rozvoje mimo plochy a koridory, které jsou pro nadmístní záměry v územním plánu vymezeny

Podmínky prostorového uspořádání

- nejsou stanoveny

6.13. Plochy zemědělské

Hlavní využití (převažující účel využití)

- zemědělské obhospodařování pozemků

Přípustné využití

- zemědělské obhospodařování pozemků
- změny druhu pozemků na:
 - trvalý travní porost
 - ovocný sad bez oplocení a bez možnosti umístění staveb a zařízení (ani těch bezprostředně souvisejících se sadem) a bez provádění zemních prací a změn terénu
- vodní útvary
- stavební záměry a jiná opatření pro předcházení povodním a na ochranu před povodněmi
- stavební záměry a jiná opatření proti erozi
- les včetně staveb pro plnění funkcí lesa
- územní systém ekologické stability
- zeleň - zejména doprovodná, liniová, izolační
- drobná architektura (menší sakrální stavby [např. kříže, boží muka, výklenkové kapličky], památníky, sochy, lavičky, informační panely, tabule, desky apod.)
- včelnice a včelíny bez pobytových místností a bez přípojek technické infrastruktury
- dočasné oplocenky při výsadbě lesa a mimo lesní pozemky dočasná ohrazení pozemků pro pastvu dobytka např. formou elektrických ohradníků či jednoduchého dřevěného ohrazení
- dopravní a technická infrastruktura obecního významu

Podmíněně přípustné využití

- změny druhu pozemků na orná půda pod podmínkou, že:
 - přípustná ztráta půdy erozí nepřekročí limitní hodnoty
 - nezhorší a nenaruší stav ploch významných z hlediska ochrany přírody a krajiny (např. územního systému ekologické stability)
- změny druhu pozemků na lesní pozemek nebo na vodní plochu pod podmínkou, že:
 - budou prokázány logické vazby v krajině (např. hydrologické, půdoochranné, ekologické, estetické)
 - o pozemky I. a II. tříd ochrany zemědělské půdy se může jednat pouze v případě, že navrhované zalesnění je nezbytně nutné k zajištění ochrany zemědělského půdního fondu anebo ochrany životního prostředí
- za podmínky, že významně nenaruší hlavní využití ploch zemědělských a organizaci

zemědělského půdního fondu a významně neztižují obhospodařování zemědělského půdního fondu:

→ přístřešky pro hospodářská zvířata do 100 m² zastavěné plochy stavby a zařízení pro napájení

→ stavby pro skladování chlévské mrvy, hnoje, kejdy, močůvky a hnojůvky

- změna dokončené stavby staveb pro rodinnou rekreaci pod podmínkou, že bude zachována stávající podlažnost a zastavěná plocha stavby nepřekročí 50 m²

Nepřípustné využití

- změna druhu pozemku na zahrada
- bydlení – včetně staveb pro bydlení
- rekreace – včetně staveb pro rodinnou rekreaci mimo podmíněně přípustných
- občanské vybavení a ubytování – včetně staveb a zařízení občanského vybavení a ubytovacích zařízení
- výroba a skladování – včetně staveb pro výrobu a skladování a staveb pro zemědělství mimo přípustných a podmíněně přípustných
- doprava v klidu – odstavná stání, parkovací stání a garáže
- stavby, zařízení a jiná opatření včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí včetně oplocení, pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství a těžbu nerostů, pro ochranu přírody a krajiny, a dále taková technická opatření a stavby, které zlepšují podmínky využití nezastavěného území pro účely rekreace a cestovního ruchu – mimo přípustných a podmíněně přípustných
- ohrazování, oplocování, zaplocování a jiné zamezování přístupnosti území mimo přípustného
- odstavování či parkování mobilních zařízení a staveb v podobě maríngotek apod.
- obory, farmové chovy, zájmové chovy a podobné činnosti mimo stávající
- záměry naplňující parametry nadmístnosti stanovené v zásadách územního rozvoje mimo plochy a koridory, které jsou pro nadmístní záměry v územním plánu vymezeny

Podmínky prostorového uspořádání

- všechny stavební záměry umístované v plošně památkově chráněném území, areálech kulturních památek nebo jejich blízkosti nesmí narušit panoramatické hodnoty a měnit blízké nebo dálkové pohledy na tato území.

6.14. Plochy smíšené nezastavěného území Plochy trvalý travní porost Plochy ostatní

TRVALÝ TRAVNÍ POROST	
<i>Hlavní využití</i>	Plochy jsou určeny pro intenzivní i extenzivní hospodaření nebo činnosti a zařízení, které s hospodařením souvisí.
<i>Přípustné</i>	— účelové komunikace nezbytné pro obsluhu tohoto území — pozemky související dopravní a technické infrastruktury. — izolační a doprovodná zeleň — ohrazení pastvin
<i>Nepřípustné</i>	— v záplavovém území je nepřípustná změna kultury na ornou — jiná než hlavní, přípustná a podmíněně přípustné využití
<i>Podmíněně přípustné</i>	— vodní plochy

	—jednotlivé jednoduché stavby zemědělské výroby (např. seníky, včelíny, konstrukce vinic, bažantnice, posedy, krmelce apod.); —změny kultur (na ornou) za splnění všech zákonných podmínek. —měnit funkční využití na lesní pozemky
--	--

PLOCHY OSTATNÍ	
<i>Hlavní využití</i>	Plochy s víceúčelovým využitím, jednotlivé funkce jsou ve vzájemně rovnocenném postavení, přírodní ekosystémy jsou využívány kompromisně, což limituje intenzivní formy produkčních a komerčních činností.
<i>Přípustné</i>	—pozemky neintenzivní zemědělské výroby — pastviny, louky, orná půda, sady, zahrady, rozptýlená zeleň, vodní plocha —pozemky pro rekreační využívání přírodního potenciálu např. pohyb v přírodě, louky... —pozemky související dopravní a technické infrastruktury, liniové stavby dopravní a technické infrastruktury, manipulační plochy —účelové komunikace, komunikace pro pěší, cyklisty, pro jízdu s potahem, na koni a pro jízdu na lyžích a na saních —pozemky pro zachování ekologické stability území — ÚSES —pozemky přispívající k vyšší retenci krajiny, zachycení přívalových dešťů, protipovodňová a protierozní opatření, revitalizace vodních toků —stavby pro ochranu přírody
<i>Nepřípustné</i>	—všechny děje, činnosti a zařízení, které by rušily kompromisní využívání —činnosti narušující ekologickou rovnováhu území
<i>Podmíněně přípustné</i>	—nezbytně nutné stavby a zařízení pro zemědělství a lesnictví (např. vinné sklepy, stavby typu lehkých přístřešků, stavby pro skladování krmiva a steliva, objekty sezónního ustájení, výběhy, včelíny, informační tabule apod.), rekreační a sportovní aktivity za podmínky, že: • nedojde ke snížení ekologické stability a rekreačního potenciálu • budou mít vazbu na stávající využívání území či doplňující charakter ke stávajícím stavbám a činnostem v území a nebudou trvalého charakteru • rekreační a sportovní aktivity nebudou mít zásadní vliv na krajinný ráz území a kvalitu životního prostředí —dostavby a přístavby stávajících trvalých staveb na vlastním pozemku za podmínky, že budou malého rozsahu (nárůst plochy o max. 20 % prvotně zkolaudované plochy) —plochy pro zalesnění za podmínek, že: • plocha není větší než 1 ha a navazují na stávající lesní plochy • nebude zalesněním narušena ekologická diverzita na základě biologického hodnocení lokality —oplocení u zahrad a sadů je přípustné za podmínky, že přímo navazují na zastavěné a zastavitelné plochy

Hlavní využití (převažující účel využití)

- zemědělské obhospodařování pozemků

Přípustné využití

- zemědělské obhospodařování pozemků
- změny druhu pozemků na:
 - trvalý travní porost
 - ovocný sad bez oplocení a bez možnosti umístování staveb a zařízení (ani těch bezprostředně souvisejících se sadem) a bez provádění zemních prací a změn terénu
- vodní útvary
- stavební záměry a jiná opatření pro předcházení povodním a na ochranu před povodněmi
- stavební záměry a jiná opatření proti erozi
- les včetně staveb pro plnění funkcí lesa
- územní systém ekologické stability
- zeleň - zejména doprovodná, liniová, izolační
- drobná architektura (menší sakrální stavby [např. kříže, boží muka, výklenkové kapličky], památníky, sochy, lavičky, informační panely, tabule, desky apod.)
- včelnice a včelíny bez pobytových místností a bez přípojek technické infrastruktury
- dočasné oplocenky při výsadbě lesa a mimo lesní pozemky dočasná ohrazení pozemků pro pastvu dobytka např. formou elektrických ohradníků či jednoduchého dřevěného ohrazení
- dopravní a technická infrastruktura obecního významu

Podmíněně přípustné využití

- v plochách trvalý travní porost - změna druhu pozemku na zahrada
- změny druhu pozemků na orná půda pod podmínkou, že:
 - přípustná ztráta půdy erozí nepřekročí limitní hodnoty
 - nezhorší a nenaruší stav ploch významných z hlediska ochrany přírody a krajiny (např. územního systému ekologické stability)
- změny druhu pozemků na lesní pozemek nebo na vodní plochu pod podmínkou, že:
 - budou prokázány logické vazby v krajině (např. hydrologické, půdoochranné, ekologické, estetické)
 - o pozemky I. a II. tříd ochrany zemědělské půdy se může jednat pouze v případě, že navrhované zalesnění je nezbytně nutné k zajištění ochrany zemědělského půdního fondu anebo ochrany životního prostředí
- za podmínky, že významně nenaruší hlavní využití ploch zemědělských a organizaci zemědělského půdního fondu a významně neztíží obhospodařování zemědělského půdního fondu:
 - přístřešky pro hospodářská zvířata do 100 m² zastavěné plochy stavby a zařízení pro napájení
 - stavby pro skladování chlévské mrvy, hnoje, kejdy, močůvky a hnojůvky
- změna dokončené stavby staveb pro rodinnou rekreaci pod podmínkou, že bude zachována stávající podlažnost a zastavěná plocha stavby nepřekročí 50 m²

Nepřípustné využití

- bydlení – včetně staveb pro bydlení
- rekreace – včetně staveb pro rodinnou rekreaci mimo podmíněně přípustných
- občanské vybavení a ubytování – včetně staveb a zařízení občanského vybavení a ubytovacích zařízení
- výroba a skladování – včetně staveb pro výrobu a skladování a staveb pro zemědělství mimo přípustných a podmíněně přípustných

- doprava v klidu – odstavná stání, parkovací stání a garáže
- stavby, zařízení a jiná opatření včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí včetně oplocení, pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství a těžbu nerostů, pro ochranu přírody a krajiny, a dále taková technická opatření a stavby, které zlepší podmínky využití nezastavěného území pro účely rekreace a cestovního ruchu – mimo přípustných a podmíněně přípustných
- ohrazování, oplocování, zaplocování a jiné zamezování přístupnosti území mimo přípustného
- odstavování či parkování mobilních zařízení a staveb v podobě maringotek apod.
- obory, farmové chovy, zájmové chovy a podobné činnosti mimo stávající
- záměry naplňující parametry nadmístnosti stanovené v zásadách územního rozvoje mimo plochy a koridory, které jsou pro nadmístní záměry v územním plánu vymezeny

Podmínky prostorového uspořádání

- všechny stavební záměry umísťované v plošně památkově chráněném území, areálech kulturních památek nebo jejich blízkosti nesmí narušit panoramatické hodnoty a měnit blízké nebo dálkové pohledy na tato území.

6.15. Stanovení podmínek prostorového uspořádání zástavby

- přechod zástavby do krajiny musí respektovat podmínku, že zástavba navrhovaná na vnějších okrajích zastavěného území musí být situována vždy tak, aby do volného území byla orientována nezastavěná část stavebního pozemku; v případě, že to není možné, je nutno řešit přechod zástavby do krajiny ozeleněním
- výrobní a průmyslové objekty nesmí narušit obraz sídla a krajiny, preferovány budou horizontální hmoty, aby bylo zabráněno vzniku nežádoucích pohledových dominant v krajině
- respektovat podmínky ochrany krajinného rázu.

7. Vymezení veřejně prospěšných staveb, 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.

Veřejně prospěšné stavby:

- VTL plynovod
- Nové distribuční trafostanice dle vyhodnocení rozsahu nové zástavby
- Veřejně prospěšné stavby lokálního charakteru (řady splaškové kanalizace, vodovodu, el. vedení) plynoucí z územního plánu.
- Plocha dopravní infrastruktury – parkoviště.
- Plocha občanské vybavenosti – hasičárna.

- Zdroj vody.
- Silniční obchvat městyse.

Veřejně prospěšná opatření:

- Lokální prvky nefunkčního ÚSES

8. Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle § 5 odst. 1 katastrálního zákona

V územním plánu nejsou vymezeny.

9. Stanovení kompenzačních opatření podle §50 odst. 6 stavebního zákona

Kompenzační opatření nejsou stanovena.

10. Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření

V řešeném území se nachází dvě rezervy, které byly přejaty z původního ÚP:

- Vodní rezerva
- Smíšená rezerva

11. Vymezení ploch, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci

V územním plánu nejsou vymezeny.

12. Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její pořízení a přiměřené lhůty

pro vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti

Územní studie řeší rozmístění pozemků obytných ploch a ploch veřejných prostranství v lokalitě Z 12.

13.Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zadání regulačního plánu v rozsahu podle přílohy č. 9, stanovení, zda se bude jednat o regulační plán z podnětu nebo na žádost, a u regulačního plánu z podnětu stanovení přiměřené lhůty pro jeho vydání

V územním plánu nejsou vymezeny.

14.Stanovení pořadí změn v území (etapizace)

Etapizace není vymezována.

15.Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt

V územním plánu nejsou vymezeny.

16.Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů grafické části

Textová část - počet listů: 31

Grafická část - počet výkresů: 93

~~A.1.a Výkres základního členění území ————— 1 : 5 000~~

~~A.1.b Výkres základního členění území ————— 1 : 5 000~~

~~A.1.c Výkres základního členění území ————— 1 : 5 000~~

~~A.2.a Hlavní výkres ————— 1 : 5 000~~

~~A.2.b Hlavní výkres ————— 1 : 5 000~~

~~A.2.c Hlavní výkres ————— 1 : 5 000~~

~~A.3.a Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací ————— 1 : 5 000~~

~~A.3.b Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací ————— 1 : 5 000~~

~~A.3.c Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací ————— 1 : 5 000~~