

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 předpisů (dále též jen „stavební zákon“), za použití § 43 odst. 4 stavebního zákona, § 171 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, § 13 a přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti (dále též jen „vyhláška 500“) formou opatření obecné povahy

v y d á v á změnu č. 2 územního plánu Čestice

Záznam o účinnosti	
vydávající správní orgán: Zastupitelstvo městyse Čestice	datum nabytí účinnosti:
oprávněná úřední osoba pořizovatele jméno a příjmení: Jolana Zahrádková funkce: oprávněná úřední osoba pořizovatele podpis: jméno a příjmení: Jan Zábranský funkce: starosta městyse Čestice podpis:	otisk úředního razítka pořizovatele

Zpracovatel:

Jitka Smítková Vlastiboř 21, 392 01 Soběslav	razítko projektant
datum vyhotovení: prosinec 2023	
vypracoval: Jitka Smítková	
odpovědný projektant: Vlastimil Smítka	
číslo paré:	

I. změna územního plánu Čestice

Územní plán Čestice se mění takto:

- ◆ Do názvu kapitoly 1. byl na konec nadpisu doplněn text: „ , včetně stanovení data, k němuž je vymezeno“.
- ◆ V kapitole 1. bylo aktualizováno datum na konci prvního řádku na: „1. 11. 2023“.
- ◆ Nadpis kapitoly 3. nově zní: „Urbanistická koncepce, včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně“.
- ◆ V kapitole 3. podkapitole 3.1. pod nadpisem „Plochy smíšené“ je v prvním řádku uprostřed nahrazena číslovka „7“ číslovkou „11“.
- ◆ V kapitole 3. podkapitole 3.1. pod nadpisem „Plochy smíšené“ je v prvním řádku na konci za slovo „Česticích“ vložen text ve znění: „a Nahořanech u Čkyně, dvě v Krušlově“.
- ◆ V kapitole 3. podkapitole 3.1. pod nadpisem „Plochy smíšené“ je na konci druhého řádku vypuštěn text: „Nahořanech u Čkyně“.
- ◆ V kapitole 3. podkapitole 3.1. pod nadpisem „Plochy smíšené“ je na třetím řádku nahrazeno slovo: „Krušlově“ za slovo „Nuzíně“.
- ◆ V kapitole 3. podkapitole 3.1. pod nadpisem „Plochy veřejných prostranství“ je na konec věty doplněn text ve znění: „a v Krušlově jako součást plochy Z.38“.
- ◆ V kapitole 3. podkapitole 3.1. je před podkapitolu 3.1.1. vložen nový odstavec ve znění:
„Zeleň sídelní
Je navržena jedna plocha zeleně sídelní v Krušlově jako součást plochy Z.38.“.
- ◆ V kapitole 3. se do plochy č. 28 do druhého sloupce vkládá za slovo „bydlení“ čárka a text: „plochy zeleň – zahrady a sady“ a do třetího sloupce za kód „BV“ čárka a kód: „ZZ“.
- ◆ V kapitole 3. podkapitole 3.1.1. byly na konec tabulky zastavitelných ploch doplněny

čtyři nové řádky ve znění:

Z.38	” PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ VENKOVSKÉ, PLOCHY ZELEŇ SÍDELNÍ, PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ	SV, ZS, PU	Krušlov	Dopravní napojení řešit ze stávající komunikace, odstavná stání pro motorová vozidla zajistit na vlastních pozemcích. Zajistit napojení na technickou infrastrukturu, výšková regulace zástavby: max. 1 nadzemní podlaží a využitelné podkroví
Z.39	PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ VENKOVSKÉ	SV	Nuzín	Dopravní napojení řešit ze stávající účelové komunikace, odstavná stání pro motorová vozidla zajistit na vlastních pozemcích. Zajistit napojení na technickou infrastrukturu, výšková regulace zástavby: max. 1 nadzemní podlaží a využitelné podkroví
Z.40	PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ VENKOVSKÉ	SV	Nahořany	Dopravní obsluhu řešit ze stávající komunikace, odstavná stání pro motorová vozidla zajistit na vlastních pozemcích. Zajistit napojení na technickou infrastrukturu, výšková regulace zástavby: max. 1 nadzemní podlaží a využitelné podkroví.
Z.41	PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ VENKOVSKÉ	SV	Nahořany	Dopravní obsluhu řešit ze stávající komunikace, odstavná stání pro motorová vozidla zajistit na vlastních pozemcích. Zajistit napojení na technickou infrastrukturu, výšková regulace zástavby: max. 1 nadzemní podlaží a využitelné podkroví.

“.

- ◆ Nadpis kapitoly 4. nově zní: *„Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístování, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití“.*
- ◆ Nadpis kapitoly 5. nově zní: *„Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro jejich využití, územního systému ekologické stability, prostupnosti krajiny, protierozních opatření, ochrany před povodněmi, rekreace, dobývání ložisek nerostných surovin a podobně“.*
- ◆ Nadpis kapitoly 6. nově zní: *„Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona), popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání,*

včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (např. výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití)“.

- ◆ V kapitole 6 byla na konec podkapitoly 6.2. vložena nová plocha ve znění:

„SV – Plochy smíšené obytné – smíšené obytné venkovské

Hlavní využití (převažující účel využití)

- bydlení

Přípustné využití

- bydlení – zejména formou rodinných domů či zemědělských usedlostí s možností odpovídajícího zázemí slučitelného s bydlením
- občanské vybavení slučitelné s bydlením
 - veřejného charakteru patřící do veřejné infrastruktury
 - komerčního charakteru – penzion, drobná podnikatelská činnost (např. prodej potravin a drobného zboží, kadeřnictví, květinářství, opravy obuvi, manikúra, rehabilitační služby, kanceláře a další administrativní činnosti, hostinská činnost, stravování a ubytování doplňující bydlení)
 - z toho obchodní činnosti pouze do velikosti 200 m² prodejní plochy (např. prodej potravin a drobného zboží)
 - tělovýchova a sport bez vlastního zázemí (např. dětská a víceúčelová hřiště)
- veřejná prostranství
- zeleň – např. veřejná, izolační, zahrady, sady
- vodní útvary
- územní systém ekologické stability
- dopravní a technická infrastruktura obecního významu

Podmíněně přípustné využití

- nerušící výroba a služby, např. truhlárny, tesařské dílny, klempířství, zámečnictví, kovářství, pneuservisy, autoopravny, autoservisy, sklenářství za podmínky, že nesníží kvalitu prostředí a pohodu bydlení
- zemědělství – chov zvířat, skladování produktů živočišné výroby, příprava a skladování krmiv a steliva, dále též skladování a posklizňová úprava produktů rostlinné výroby apod. za podmínky, že nesníží kvalitu prostředí a pohodu bydlení

Nepřípustné využití

- bytové domy, řadové domy
- stavby pro rodinnou rekreaci
- obchodní činnosti – včetně staveb pro obchod mimo uvedených jako přípustné
- využití, které by bylo v rozporu s hlavním využitím plochy nebo by mohlo narušit pohodu bydlení a kvalitní prostředí pro bydlení (např. škodlivými exhalacemi, hlukem, teplem, ořesy, vibracemi, prachem, zápachem, znečišťováním ovzduší, vod a půdy, světelným znečištěním zejména oslňováním, zastíněním) anebo toto narušení vyvolávat, zejména:
 - výroba a skladování včetně staveb pro výrobu a skladování mimo uvedených jako přípustné a podmíněně přípustné
 - dále např. myčky, diskotéky, garáže a odstavná a parkovací stání pro nákladní

automobily, hromadné a řadové garáže

Podmínky prostorového uspořádání

- nové stavby musí respektovat výškovou hladinu okolní zástavby a nesmí vytvářet výraznou pohledovou a prostorovou dominantu v území, celková výška zástavby bude řádově odpovídat stávajícím budovám v okolí včetně rodinných domů či zemědělských usedlostí, při rekonstrukci stávajících vícepatrových budov lze zachovat jejich výškovou hladinu
- přípustné jsou pouze volně stojící rodinné domy (mezi budovami jsou volné nezastavěné prostory), nepřípustné jsou dvojdomy, řadové domy či bytové domy
- stavby musí respektovat venkovský charakter území
- minimální podíl zeleně 60 % na stavebním pozemku“.

“.

◆ V kapitole 6 byla na konec podkapitoly 6.5. vložena nová plocha ve znění:

„PU – Plochy veřejných prostranství – veřejná prostranství všeobecná

Hlavní využití (převažující účel využití)

- veřejná prostranství

Přípustné využití

- veřejná prostranství a stavby a zařízení tradičně doprovázející veřejná prostranství typu kaplí, kostelů, hasičských zbrojnic apod. a dále drobná architektura (drobná sakrální architektura, kulturní stavby a městský mobiliář)
- zastávky a čekárny
- zeleň – např. veřejná, izolační, předzahrádky
- vodní útvary
- územní systém ekologické stability
- veřejně přístupná hřiště
- dopravní a technická infrastruktura obecního významu

Podmíněně přípustné využití

- není stanoveno

Nepřípustné využití

- bydlení – včetně staveb pro bydlení
- stavby pro rodinnou rekreaci
- občanské vybavení – včetně staveb a zařízení občanského vybavení mimo uvedených jako přípustné
- výroba a skladování – včetně staveb pro výrobu a skladování
- zemědělství – včetně staveb pro zemědělství
- zamezování veřejné přístupnosti zejména formou zaplocování mimo příslušné qq

Podmínky prostorového uspořádání

- nejsou stanoveny“.

- ◆ V kapitole 6 byly na konec podkapitoly 6.6. vloženy dvě nové plochy ve znění:

ZZ – plochy zeleně – zeleň – zahrady a sady

Hlavní využití (převažující účel využití)

- zahrada

Přípustné využití

- zeleň – zejména zahrady a sady
- doplňkové stavby bezprostředně související s využíváním soukromých zahrad a samozásobitelstvím (např. pergoly, bazény, skleníky, pařeniště, seníky, sklady na nářadí, včelíny)
- oplocení
- veřejná prostranství
- vodní útvary
- územní systém ekologické stability
- dopravní a technická infrastruktura obecního významu

Podmíněně přípustné využití

- není stanoveno

Nepřípustné využití

- stavby pro bydlení
- stavby pro rodinnou rekreaci
- občanské vybavení – včetně staveb a zařízení občanského vybavení
- využití, které by bylo v rozporu s hlavním využitím plochy nebo by mohlo narušit pohodu bydlení a kvalitní prostředí (např. škodlivými exhalacemi, hlukem, teplem, otřesy, vibracemi, prachem, zápachem, znečišťováním ovzduší, vod a půdy, světelným znečištěním zejména oslňováním, zastíněním) anebo toto narušení vyvolávat, zejména:
- výroba a skladování včetně staveb pro výrobu a skladování mimo uvedených jako přípustné
- zemědělství včetně staveb pro zemědělství mimo uvedených jako přípustné
- dále např. myčky, diskotéky, garáže a odstavná parkovací stání pro nákladní automobily, hromadné a řadové garáže, autobazary, stavby se shromažďovacím prostorem

Podmínky prostorového uspořádání

- minimální podíl zeleně na pozemku 70 %

„ZSo – Plochy zeleně – zeleň sídelní ostatní

Hlavní využití (převažující účel využití)

- zeleň

Přípustné využití

- *zeleň – zejména sady, louky, nelesní zeleň – bez možnosti jakýchkoli budov a bez oplocení*
- *opatření k vytváření stabilnějších částí území*
- *dopravní a technická infrastruktura obecního významu*
- *stavební záměry a jiná opatření pro předcházení povodním a na ochranu před povodněmi*
- *stavební záměry a jiná opatření proti erozi*
- *zemědělské obhospodařování pozemků*
- *les a hospodaření v lese*
- *vodní útvary*
- *územní systém ekologické stability*
- *dočasné oplocenky při výsadbě lesa a mimo lesní pozemky dočasná ohrazení pozemků pro pastvu dobytka např. formou elektrických ohradníků či jednoduchého dřevěného ohrazení*
- *drobná architektura (menší sakrální stavby [např. kříže, boží muka, výklenkové kapličky], památníky, sochy, lavičky, informační panely, tabule, desky apod.)*

Podmíněně přípustné využití

- *nejsou stanoveny*

Nepřípustné využití

- *změna druhu pozemku na zahrada*
- *bydlení – včetně staveb pro bydlení*
- *stavby pro rodinnou rekreaci*
- *občanské vybavení a ubytování – včetně staveb a zařízení občanského vybavení a ubytovacích zařízení*
- *výroba a skladování – včetně staveb pro výrobu a skladování, výroben energie*
- *stavby pro zemědělství*
- *doprava v klidu – odstavná stání, parkovací stání a garáže*
- *ohrazování, oplocování, zaplocování a jiné zamezování přístupnosti území mimo přípustného*
- *odstavování či parkování mobilních zařízení v podobě maríngotek apod.*
- *obory, farmové chovy, zájmové chovy a podobné činnosti*

Podmínky prostorového uspořádání

- *nejsou stanoveny“.*

◆ V kapitole 6. podkapitole 6.10. se z přípustného využití vypouští devátá odrážka.

◆ V kapitole 6. podkapitole 6.10. se do nepřípustného využití vkládá mezi sednou a osmou odrážku nová odrážka ve znění: „výroby elektřiny z obnovitelných zdrojů“.

- ◆ V kapitole 6. podkapitole 6.12. se z přípustného využití vypouští devátá odrážka.
- ◆ V kapitole 6. podkapitole 6.12. se do nepřípustného využití vkládá mezi šestou a sedmou odrážku nová odrážka ve znění: „výrobny elektřiny z obnovitelných zdrojů“.
- ◆ V kapitole 6. podkapitole 6.13. se z přípustného využití vypouští desátá odrážka.
- ◆ V kapitole 6. podkapitole 6.13. se z podmíněně přípustného využití vypouští třetí odrážka včetně pododrážek.
- ◆ V kapitole 6. podkapitole 6.13. se z nepřípustného využití vypouští v páté odrážce na konci text ve znění: „a podmíněně přípustných“.
- ◆ V kapitole 6. podkapitole 6.13. se do nepřípustného využití vkládá mezi sedmou a osmou odrážku nová odrážka ve znění: „výrobny elektřiny z obnovitelných zdrojů“.
- ◆ V kapitole 6 byla na konec podkapitoly 6.13. vložena nová plocha ve znění:

„AU – Plochy zemědělské – zemědělské všeobecné

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
- 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.)
- dočasné oplocenky při výsadbě lesa a mimo lesní pozemky dočasná ohrazení pozemků pro pastvu zvířat 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*

Nepřípustné využití

- *změna druhu pozemku na zahrada*
- *bydlení – včetně staveb pro bydlení*
- *rekreace – včetně staveb pro rodinnou rekreaci*
- *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 uvedených jako přípustné a podmíněně přípustné*
- *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 uvedených jako přípustné a podmíněně přípustné*
- *výrobní elektřiny z obnovitelných zdrojů*
- *ohrazování, oplocování, zaplocování a jiné zamezování přístupnosti území mimo uvedených jako přípustné*
- *odstavování či parkování mobilních zařízení a staveb v podobě maríngotek apod.*
- *doprava v klidu – odstavná stání, parkovací stání a garáže mimo přípustných*
- *obory, farmové chovy, zájmové chovy a podobné činnosti mimo stávající*

Podmínky prostorového uspořádání

- *nejsou stanoveny“.*

- ◆ V kapitole 6. podkapitole 6.14. se z přípustného využití vypouští desátá odrážka.
- ◆ V kapitole 6. podkapitole 6.14. se na závěr přípustného využití vkládá nová odrážka, která zní: „další stavby a zařízení ve veřejném zájmu“.
- ◆ V kapitole 6. podkapitole 6.14. se z podmíněně přípustného využití vypouští čtvrtá odrážka včetně pododrážek.
- ◆ V kapitole 6. podkapitole 6.14. se z nepřípustného využití vypouští ve čtvrté odrážce na konci text ve znění: „a podmíněně přípustných“.
- ◆ V kapitole 6. podkapitole 6.14. se do nepřípustného využití vkládá mezi šestou a sedmou odrážku nová odrážka ve znění: „výrobní elektřiny z obnovitelných zdrojů“.

- ◆ Nadpis kapitoly 8. nově zní: *„Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, 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 § 8 katastrálního zákona“.*
- ◆ Kapitola 11. se vypouští.
- ◆ Kapitola 12. je nově značena jako 11.
- ◆ Kapitoly 13. – 15. se vypouští.
- ◆ Kapitola 16. je nově označena jako 12.
- ◆ V kapitole nově označené 12. je na prvním řádku nahrazena číslovka „31“ číslovkou „18“.
- ◆ V kapitole nově označené 12. je na druhém řádku nahrazena číslovka „4“ číslovkou „3“.

Počet listů (stran) změny územního plánu	6 (11)
Počet výkresů grafické části	2

odůvodnění

změna č. 2

územního plánu Čestice

II. Obsah odůvodnění změny územního plánu

1) **Textová část** odůvodnění změny územního plánu obsahuje:

a) postup při pořízení 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	14
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	22
d) vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů	23
e) vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů	24
f) zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně vyhodnocení vlivů na životní prostředí	25
g) stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5	25
h) sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst. 5 zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly	25
i) vyhodnocení splnění požadavků obsažených v rozhodnutí zastupitelstva obce o obsahu změny územního plánu pořizované zkráceným postupem	26
j) komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty	26
k) vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch	45
l) výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 stavebního zákona), s odůvodněním potřeby jejich vymezení	45
m) výčet prvků regulačního plánu s odůvodněním jejich vymezení	45
n) text s vyznačením změn	46
o) vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkcí lesa	46
p) rozhodnutí o námitkách včetně jejich odůvodnění	49
q) vypořádání připomínek	49

2) **Grafická část** odůvodnění změny územního plánu, která je nedílnou součástí odůvodnění územního plánu, obsahuje:

- koordinační výkres v měřítku 1 : 5 000,
- výkres předpokládaných záborů půdního fondu v měřítku 1 : 5 000,
- schéma řešených území v měřítku 1 : 10 000.

a) postup při pořízení územního plánu

Změna územního plánu je pořizována na základě návrhů na pořízení změny, které obsahovaly mimo samotného návrhu na změnu další přílohy včetně stanovisek příslušného orgánu ochrany přírody a krajského úřadu jako příslušného úřadu. Zastupitelstvo městyse Čestice rozhodlo na svém zasedání nejen o pořízení změny č. 2 územního plánu Čestice (dále též jen „změna“), ale také o použití zkráceného postupu pořizování změny územního plánu. Dále zastupitelstvo určilo starostu městyse jako 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.

Návrh změny územního plánu a oznámení o konání veřejného projednání byly pořizovatelem doručeny veřejnou vyhláškou zveřejněnou na úřední desce Úřadu městyse Čestice. Veřejné projednání o návrhu změny územního plánu se konalo dne 23. 5. 2023 v 9:00 v budově Úřadu městyse Čestice. Oznámení bylo zasláno jednotlivě dotčeným orgánům, sousedním obcím a krajskému úřadu jako nadřízenému orgánu. O průběhu veřejného projednání byl pořízen písemný záznam.

Následně pořizovatel zaslal krajskému úřadu jako nadřízenému orgánu územního plánování žádost o stanovisko dle § 55b odst. 4 stavebního zákona spolu s obdržеныmi stanovisky a připomínkami. Krajský úřad vydal souhlasné stanovisko.

V souladu s § 53 stavebního zákona vyhodnotil pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem výsledky projednání. K návrhu změny nejsou uplatněny žádné námitky ani připomínky.

Na základě uplatněného stanoviska dotčeného orgánu z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu, resp. následné dohody byl návrh změny upraven. Jelikož se jedná o podstatné úpravy, je upravený návrh v rozsahu těchto úprav projednáván na opakovaném veřejném projednání. Provedené úpravy jsou blíže popsány v kapitole vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené pro plnění funkcí lesa. Návrh změny územního plánu a oznámení o konání opakovaného veřejného projednání byly pořizovatelem doručeny veřejnou vyhláškou zveřejněnou na úřední desce Úřadu městyse Čestice. Opakované veřejné projednání o návrhu změny územního plánu se konalo dne 12. 12. 2023 v 13:00 v budově Úřadu městyse Čestice. Oznámení bylo zasláno jednotlivě dotčeným orgánům, sousedním obcím a krajskému úřadu jako nadřízenému orgánu. O průběhu veřejného projednání byl pořízen písemný záznam.

V souladu s § 53 stavebního zákona vyhodnotil pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem výsledky projednání.

Jelikož z projednání návrhu změny nevyplývaly žádné podstatné úpravy, byl návrh změny předložen k vydání v zastupitelstvu obce.

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

Politika územního rozvoje byla schválena usnesením vlády ČR č. 929 ze dne 20. 7. 2009. Následně byla politika aktualizována dle § 35 stavebního zákona usnesením vlády ČR č. 276 ze dne 15. 04. 2015. Aktualizace č. 2, resp. 3 byly schváleny usnesením vlády ze dne 2. září 2019 č. 629, resp. 630. Aktualizace č. 5 byla schválena usnesením vlády č. 833 ze dne 17. 8. 2020. Aktualizace č. 4 byla schválena usnesením vlády 618 ze dne 12. 7. 2021. Aktualizace č. 6 byla schválena usnesením vlády č. 542 ze dne 19. 7. 2023.

Dle Politiky územního rozvoje České republiky, ve znění pozdějších aktualizací (dále také „politika“) **správní území městyse Čestice není součástí:**

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

Politika územního rozvoje dále stanovuje **republikové priority územního plánování** pro zajištění udržitelného rozvoje území, které byly při tvorbě změny územního plánu respektovány. Mezi republikové priority, které mají vztah ke správnímu území městyse, patří zejména:

- *14 chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví, zachovat ráz jedinečné urbanistické struktury území; vytvářet předpoklady pro tvůrčí, avšak citlivý přístup k vyváženému všestrannému rozvoji území – platný územní plán vymezuje hodnoty území a stanovuje jejich ochranu – viz kapitola 2. výroku a zdůvodnění navrhovaného řešení, změna územního plánu tuto kapitolu nemění;*
- *14a při plánování rozvoje venkovských území a oblastí ve vazbě na rozvoj primárního sektoru zohlednit ochranu kvalitních lesních porostů, vodních ploch a kvalitní zemědělské, především orné půdy a ekologických funkcí krajiny – zdůvodnění ochrany kvalitní zemědělské půdy je v kapitole vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené pro plnění funkcí lesa, obecná ochrana krajiny včetně zemědělské půdy a zajištění ekologických funkcí krajiny je následně stanovena v kapitole výroku koncepce uspořádání krajiny, resp. v podmínkách využití jednotlivých ploch a odůvodnění těchto kapitol, změna územního plánu reaguje na změny v právních předpisech a stanovuje nové podmínky využití pro plochy zejména v nezastavěném území – blíže viz kapitola komplexní zdůvodnění;*
- *16 dávat přednost komplexním řešením před uplatňováním jednostranných hledisek a požadavků, které ve svých důsledcích zhoršují stav i hodnoty území – platný územní*

plán řeší v souladu s obecnými principy trvale udržitelného rozvoje a v souladu se stavebním zákonem komplexně celé správní území městyse včetně návazností na sousední správní území obcí se zohledněním širších územních vazeb a souvislostí, změna územního plánu tuto kapitolu nemění;

- *16a vycházet z principu integrovaného rozvoje území, který představuje objektivní a komplexní posuzování a následné koordinování prostorových, odvětvových a časových hledisek* – změna se této problematiky nedotýká;
- *17 vytvářet v území podmínky k odstraňování důsledků hospodářských změn lokalizací zastavitelných ploch pro vytváření pracovních příležitostí zejména v hospodářsky problémových regionech a napomoci tak řešení problémů v těchto územích* - změna se této problematiky nedotýká;
- *18 podporovat vyvážený a polycentrický rozvoj sídelní struktury, vytvářet územní předpoklady pro posílení vazeb mezi městskými a venkovskými oblastmi s ohledem na jejich rozdílnost z hlediska přírodního, krajinného, urbanistického i hospodářského prostředí* – změna se této problematiky nedotýká;
- *19 vytvářet předpoklady pro rozvoj, využití potenciálu a polyfunkční a hospodárné využívání opuštěných areálů a ploch, hospodárně využívat plochy zastavěného území a zajišťovat tak ochranu nezastavěného území s cílem účelného využívání a uspořádání území, úsporné v nárocích na veřejný rozpočet, na dopravu a na energie* – využívání zastavěného území je odůvodněno zejména v kapitole vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch, ochrana nezastavěného území je zajištěna zejména stanovenými podmínkami jednotlivých ploch včetně řešení problematiky § 18 odst. 5 stavebního zákona – nové podmínky využití ploch v nezastavěném území – viz kapitola komplexní zdůvodnění
- *20 rozvojové záměry, které mohou významně ovlivnit charakter krajiny, umísťovat do co nejméně konfliktních lokalit* – viz kapitola komplexní zdůvodnění;
- *20 respektovat veřejné zájmy např. ochrany biologické rozmanitosti a kvality životního prostředí, zejména formou důsledné ochrany zvláště chráněných území, lokalit soustavy Natura 2000, mokřadů, ochranných pásem vodních zdrojů, chráněné oblasti přirozené akumulace vod a nerostného bohatství, ochrany zemědělského a lesního půdního fondu* – viz kapitola vyhodnocení předpokládaných záborů půdního fondu;
- *20 vytvářet podmínky pro ochranu krajinného rázu s ohledem na cílové kvality krajiny* - viz kapitola komplexní zdůvodnění;
- *20 vytvářet podmínky pro využití přírodních zdrojů* – změna se této problematiky nedotýká;
 - problematika krajiny je řešena zejména v kapitole koncepcce uspořádání krajiny včetně řešení územního systému ekologické stability, ochrana nezastavěného území je zajištěna zejména stanovenými podmínkami jednotlivých ploch včetně řešení problematiky § 18 odst. 5 stavebního zákona – viz kapitola komplexní zdůvodnění
- *20a vytvářet podmínky pro zajištění migrační propustnosti krajiny pro volně žijící živočichy a pro člověka, zejména umísťováním dopravní a technické infrastruktury a při vymežování ploch pro bydlení, občanskou vybavenost, výrobu a skladování, omezovat nežádoucí srůstání sídel s ohledem na zajištění přístupnosti a prostupnosti krajiny, uplatňovat integrované přístupy k předcházení a řešení environmentálních problémů* - změna se této problematiky nedotýká;

- 21 vymezit a chránit ve spolupráci s dotčenými obcemi před zastavěním pozemky nezbytné pro vytvoření souvislých ploch veřejně přístupné zeleně v rozvojových oblastech a v rozvojových osách a ve specifických oblastech, na jejichž území je krajina negativně poznamenána lidskou činností, s využitím její přirozené obnovy; cílem je zachování souvislých ploch nezastavěného území v bezprostředním okolí velkých měst, způsobilých pro nenáročné formy krátkodobé rekreace a dále pro vznik a rozvoj lesních porostů a zachování prostupnosti krajiny – změna se této problematiky nedotýká;
- 22 vytvářet podmínky pro rozvoj a využití předpokladů území pro různé formy udržitelného cestovního ruchu (např. cykloturistika, agroturistika, poznávací turistika) při zachování a rozvoji hodnot území, podporovat propojení míst, atraktivních z hlediska cestovního ruchu, turistickými cestami, které umožňují celoroční využití pro různé formy turistiky (např. pěší, cyklo, lyžařská, hipo) – v rámci podmínek využití ploch je zajištěna možnost využití území pro cestovní ruch včetně možnosti umístování komunikací různého významu, změna územního plánu tuto problematiku nemění;
- 23 vytvářet předpoklady pro lepší dostupnost území a zkvalitnění dopravní a technické infrastruktury s ohledem na prostupnost krajiny; zachovat prostupnost krajiny a minimalizovat rozsah fragmentace krajiny; zmírňovat vystavení městských oblastí nepříznivým účinkům tranzitní železniční a silniční dopravy; vymezovat zároveň plochy pro novou obytnou zástavbu tak, aby byl zachován dostatečný odstup od vymezených koridorů pro nové úseky dálnic, silnic I. třídy a železnic, a tímto způsobem důsledně předcházet zneprůchodnění území pro dopravní stavby i možnému nežádoucímu působení negativních účinků provozu dopravy na veřejné zdraví obyvatel (bez nutnosti budování nákladných technických opatření na eliminaci těchto účinků) – v podmínkách pro využití ploch s rozdílným způsobem využití je (např. v plochách zemědělských a lesních) přípustné, popř. podmíněné přípustné umístování komunikací pro pěší a cyklisty, které umožňují lepší dostupnost území s ohledem na prostupnost krajiny pro člověka. Stejně tak je prostupnost území zajištěna pro volně žijící živočichy pomocí územního systému ekologické stability, změna územního plánu tuto problematiku nemění;
- 24 vytvářet podmínky pro zlepšování dostupnosti území rozšiřováním a zkvalitňováním dopravní infrastruktury, zejména uvnitř rozvojových oblastí a rozvojových os; podmínit možnosti nové výstavby dostatečnou veřejnou infrastrukturou; vytvářet podmínky pro zvyšování bezpečnosti a plynulosti dopravy, ochrany a bezpečnosti obyvatelstva a zlepšování jeho ochrany před hlukem a emisemi, s ohledem na to vytvářet v území podmínky pro environmentálně šetrné formy dopravy (např. železniční, cyklistickou) – doplněný rozvoj pro bydlení výrazně nezvýší nároky na dopravní infrastrukturu a veřejnou dopravu, změna územního plánu se této problematiky nedotýká;
- 24a předcházet dalšímu významnému zhoršování stavu vhodným uspořádáním ploch v území, vytvářet podmínky pro minimalizaci negativních vlivů koncentrované výrobní činnosti na bydlení, vymezovat plochy pro novou obytnou zástavbu tak, aby byl zachován dostatečný odstup od průmyslových nebo zemědělských areálů – změna se této problematiky nedotýká;
- 25 vytvářet podmínky pro preventivní ochranu území a obyvatelstva před potenciálními riziky a přírodními katastrofami v území (záplavy, sesuvy půdy, eroze atd.) s cílem předcházet a minimalizovat jejich negativní dopady, zejména zajistit územní ochranu ploch potřebných pro umístování staveb a opatření na ochranu před povodněmi a pro vymezení území určených k řízeným rozlivům povodní; vytvářet podmínky pro zvýšení přirozené retence srážkových vod v území a využívání přírodě blízkých opatření pro

zadržování a akumulaci povrchové vody tam, kde je to možné s ohledem na strukturu osídlení a kulturní krajinu, jako jedno z adaptačních opatření v případě dopadů změny klimatu; v území vytvářet podmínky pro zadržování, vsakování i využívání srážkových vod jako zdroje vody a s cílem zmírňování účinků povodní a sucha – platný územní plán vytváří podmínky pro preventivní ochranu území před potencionálními riziky – umožňuje zatravňování, zalesňování, budování vodních ploch a další, což je řešeno v podmínkách pro využití ploch s rozdílným způsobem využití – viz kapitola 6. výroku, zdůvodněno v kapitole komplexní zdůvodnění navrhovaného řešení;

- *26 vymezovat zastavitelné plochy v záplavových územích a umisťovat do nich veřejnou infrastrukturu jen ve zcela výjimečných a zvláště odůvodněných případech; vymezovat a chránit zastavitelné plochy pro přemístění zástavby z území s vysokou mírou rizika vzniku povodňových škod – změna nevymezuje zastavitelné plochy v záplavovém území;*
- *27 vytvářet podmínky pro koordinované umisťování veřejné infrastruktury v území a její rozvoj a tím podporovat její účelné využívání v rámci sídelní struktury – navržené řešení vytváří podmínky pro možnost koordinovaného umisťování veřejné infrastruktury a tím je umožněno také její účelné využívání, změna územního plánu navazuje na stávající rozvojové směry a doplňuje je;*
- *28 zohledňovat potřeby rozvoje území v dlouhodobém horizontu a nároky na veřejnou infrastrukturu včetně veřejných prostranství – v souladu s cíli a úkoly územního plánování je snahou návrhu vytvářet předpoklady pro výstavbu a udržitelný rozvoj území spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území se zohledněním kritéria uspokojení potřeb současné generace tak, aniž by byly ohroženy podmínky života generací budoucích. Rozvoj v území včetně veřejné infrastruktury je navrhován s ohledem na širší a dlouhodobé souvislosti a dlouhodobý horizont plánování, což je také zdůvodněno v kapitole komplexní zdůvodnění navrhovaného řešení;*
- *29 věnovat pozornost návaznosti různých druhů dopravy; vytvářet územní podmínky pro upřednostňování veřejné hromadné, cyklistické a pěší dopravy; vymezovat plochy a koridory nezbytné pro efektivní integrované systémy veřejné dopravy nebo městskou hromadnou dopravu; vytvářet podmínky pro vybudování a užívání vhodné sítě pěších a cyklistických cest, včetně doprovodné zeleně – změna se této problematiky nedotýká;*
- *30 koncipovat úroveň technické infrastruktury, dodávku vody a zpracování odpadních vod tak, aby splňovala požadavky na vysokou kvalitu života v současnosti i v budoucnosti - rozvoj v území včetně veřejné infrastruktury je navrhován s ohledem na širší a dlouhodobé souvislosti a dlouhodobý horizont plánování;*
- *31 vytvářet územní podmínky pro rozvoj decentralizované, efektivní a bezpečné výroby energie z obnovitelných zdrojů, šetrné k životnímu prostředí, s cílem minimalizace jejich negativních vlivů a rizik při respektování přednosti zajištění bezpečného zásobování území energiemi – změnou bylo také reagováno na zákon č. 19/2023 Sb., který mimo jiných novelizoval ustanovení § 2 odst. 1 písm. m) bodu 2 stavebního zákona a rozšířil definici technické infrastruktury patřící do veřejné infrastruktury o výrobní elektřiny z obnovitelných zdrojů, které lze v nezastavěném území výslovně vyloučit – viz také kapitola komplexní zdůvodnění.*

Návrh změny územního plánu není v rozporu s Politikou územního rozvoje České republiky, ve znění pozdějších aktualizací. Způsob, jakým byly podmínky z PÚR respektovány, je odůvodněn zejména v kapitole komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty.

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

Zásady územního rozvoje Jihočeského kraje (dále také „zásady“), jako platná územně plánovací dokumentace vydaná krajem dne 13. 9. 2011 usnesením zastupitelstva 293/2011/ZK-26 s nabytím účinnosti dne 7. 11. 2011, byly aktualizovány dle § 42 stavebního zákona a 6. 1. 2015 nabyla účinnosti 1. aktualizace zásad územního rozvoje Jihočeského kraje. Dále dne 6. 1. 2016 nabyla účinnosti 2. a 3. aktualizace zásad územního rozvoje Jihočeského kraje, dne 9. 3. 2017 nabyla účinnosti 5. aktualizace zásad územního rozvoje Jihočeského kraje, dne 9. 3. 2018 nabyla účinnosti 6. aktualizace, dne 9. 4. 2021 nabyla účinnosti 7. aktualizace, dne 5. 10. 2021 nabyla účinnosti 8. aktualizace, dne 7. 7. 2022 nabyla účinnosti aktualizace č. 9. Dále nabytí dne 18. 9. 2017 právní moci rozsudek Nejvyššího správního soudu v Brně, kterým byl zrušen záměr dopravní infrastruktury D 86 – silniční napojení Klápy a záměr územního systému ekologické stability NRBK 174 Vltavská niva – Dívčí Kámen.

Správní území městyse **neleží** dle zásad v **žádné rozvojové ose, rozvojové ani specifické oblasti** a to jak republikového tak nadmístního významu.

Ze zásad vyplývají pro správní území městyse tyto **záměry**:

- regionální biocentrum 1725 Na Kobylce
- regionální biocentrum 796 Osičina
- regionální biokoridor 352 Osičina – Na Kobylce
- regionální biokoridor 353 Na Kobylce – Betaň
- územní rezerva veřejné technické infrastruktury v oblasti zásobování vodou vhodné pro akumulaci povrchových vod – L/E Nihošovice na Peklově

Všechny tyto záměry jsou respektovány v platné územně plánovací dokumentaci městyse.

Správní území městyse je **zasaženo** dle zásad výše zmíněnou **územní rezervou** v oblasti zásobování vodou – L/E.

Územně plánovací dokumentace městyse včetně změny č. 2 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;
- vytváří podmínky k ochraně a zajištění funkčnosti ÚSES;
- 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.

Územně plánovací dokumentace městyse včetně změny č. 2 respektuje priority územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území, neboť **respektuje priority pro zajištění hospodárného rozvoje kraje, zejména:**

- situuje rozvojové záměry, včetně záměrů vědeckovýzkumného a inovačního charakteru, zejména v rozvojových oblastech a rozvojových osách vymezených v souladu s PÚR a v rozvojových oblastech a rozvojových osách nadmístního významu vymezených v ZÚR;

- 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.

Územně plánovací dokumentace městyse včetně změny č. 2 respektuje priority územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území, neboť **respektuje priority pro zajištění sociální soudržnosti obyvatel, zejména:**

- vytváří podmínky pro eliminaci nepříznivých sociálních vlivů a posílení polycentrického uspořádání sídelní struktury kraje; tzn. nepříznivé sociální vlivy plynoucí z rozdílné úrovně zabezpečení kvality života obyvatel a obytného prostředí eliminuje formou rozvoje potřebné veřejné infrastruktury, prosazením příznivého urbanistického rozvoje a posílením vzájemné sociální, hospodářské a dopravní vazby mezi urbánními, venkovskými a marginálními oblastmi;
- 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;
- vylučuje nekoncepční formy využívání volné krajiny při vymezování zastavitelných ploch, jelikož přednostně využívá proluky v zastavěném území a nevyužitá a opuštěná areály, a předchází negativním vlivům suburbanizace;
- 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;
- u rázovitých obcí a sídel dbá na zachování originality původního architektonického výrazu a prostorového uspořádání, kde podporuje oblastně pestré hodnoty kulturního dědictví;
- vytváří podmínky pro zajištění odpovídající ochrany veřejného zdraví.

Územně plánovací dokumentace městyse včetně změny č. 2 respektuje upřesňující podmínky plynoucí z **koncepce ochrany a rozvoje přírodních hodnot:**

- 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 funkcí lesa;
- vymezuje nové zastavitelné plochy v nejvyšší možné míře v návaznosti na již urbanizované území avšak za cenu méně pozitivního dopadu na ochranu zemědělského půdního fondu;
- zohledňuje zásady ochrany přírody a krajiny.

Územně plánovací dokumentace městyse včetně změny č. 2 respektuje upřesňující podmínky plynoucí z **koncepce ochrany a rozvoje kulturních hodnot:**

- vytváří podmínky pro obnovu a udržování památkového fondu kraje a podporuje rozvoj jeho dalšího možného využití;
- 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;

- vytváří podmínky pro trvale udržitelný a přiměřený rozvoj zařízení a vybavenosti cestovního ruchu, kongresové a poznávací turistiky v návaznosti na lokality s výskytem kulturních hodnot.

Územně plánovací dokumentace městyse včetně změny č. 2 respektuje upřesňující podmínky plynoucí z **koncepce ochrany a rozvoje civilizačních hodnot**:

- podporuje ochranu, obnovu a rozvoj veřejné infrastruktury s ohledem na hodnoty území, zvláštní pozornost věnuje veřejným prostranstvím;
- respektuje požadavky na kvalitní propojení obytného a přírodního prostředí

Návrh změny územního plánu ctí podmínky z vymezené cílové charakteristiky krajiny – **krajina lesopолní** – která zasahuje celé správního území městyse, jelikož navržené řešení například podporuje:

- zachování v nejvyšší možné míře stávající rozmanitost krajiny a dále tuto rozmanitost podporuje doplňováním vhodných krajinných prvků, resp. nepřipuštěním vymizení prvků stávajících (např. minimalizací záborů PUPFL) – viz např. vymezené plochy včetně jejich využití;
- retenční schopnost krajiny – viz např. podmínky využití ploch, koncepce protierozní opatření a ochrana před povodněmi;
- respektuje znaky historicky kulturní krajiny, cenných architektonických a urbanistických znaků sídel i jejich vhodnou dostavbu – viz např. urbanistická koncepce, koncepce ochrany a rozvoje hodnot území;
- rozvoj cestovního ruchu ve formách příznivých pro udržitelný rozvoj – viz např. podmínky využití ploch.

Správní území městyse **neleží v plochách dle ZÚR vhodných pro větrnou a fotovoltaickou elektrárnu**. Nepřípustnost takovýchto záměrů je zakotvena zejména v nepřipustném využití ploch nezastavěného území.

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

Návrh změny územního plánu **není v rozporu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem**. Způsob, jakým byly podmínky ze ZÚR respektovány, je odůvodněn zejména v kapitole komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty.

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

Postavení obce v systému osídlení

Postavení obce v systému osídlení se nemění.

Širší vazby z hlediska veřejné infrastruktury

Změna neovlivňuje širší vazby z hlediska veřejné infrastruktury.

Uspořádání krajiny v širších vztazích

Změna nezasahuje do uspořádání krajiny v širších vztazích.

Územní studie krajiny Jihočeského kraje – Dne 1. 9. 2021 byla schválena možnost jejího využití, a proto je jedním z podkladů, které návrh územního plánu zohledňuje. Dle této studie se správní území městyse nachází v krajinné oblasti č. 4 Prachatická krajinná oblast a v krajinných typech:

- č. 17 – Výrazně zvlněný až členitý leso-zemědělský krajinný typ, pro který platí: Rozvoj sídel (zastavitelných ploch) je usměrňován tak, aby zohledňoval celkový charakter sídel a organicky navazoval na jejich historický vývoj a zároveň minimalizoval délku společných hranic zastavitelných ploch a nezastavěného území (zachovává kompaktnost sídel, omezuje výrazně do volné krajiny vybíhající či se stávající zástavbou vůbec územně nesouvisejících zastavitelných ploch). V nezastavěném území územní plán vytváří územní podmínky pro pestřejší strukturu využití (např. pomocí vymezení smíšených ploch nezastavěného území), a to především v erozně ohrožených plochách a na méně vhodné zemědělské půdě, pro revitalizace vodních toků a jejich povodí a pro šetrné formy rekreačního využití.
- č. 18 – Výrazně zvlněný až členitý zemědělsko-lesní krajinný typ, pro který platí: Rozvoj sídel (zastavitelných ploch) je usměrňován tak, aby zohledňoval celkový charakter sídel a organicky navazoval na jejich historický vývoj a zároveň minimalizoval délku společných hranic zastavitelných ploch a nezastavěného území (zachovává kompaktnost sídel, omezuje výrazně do volné krajiny vybíhající či se stávající zástavbou vůbec územně nesouvisejících zastavitelných ploch). V nezastavěném území územní plán včetně změn vytváří územní podmínky pro šetrné formy rekreačního využití, pro revitalizace vodních toků a jejich povodí a mimo souvislé lesní celky pro pestré strukturu využití, a to především v erozně ohrožených plochách a na méně hodnotné zemědělské půdě.

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

Změna územního plánu spolu s platnou dokumentací vytváří podmínky pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území tj. vyvážený hospodářský rozvoj, sociální soudržnost a kvalitní životní

podmínky. Územně plánovací dokumentace svým řešením vytváří předpoklady pro „rozumný“ rozvoj odpovídající významu a velikosti sídel, pro kvalitní bydlení a pro zachování nezastavěného území včetně jeho kvalitativního rozvoje. Změna řeší účelně využití území a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Za tím účelem sleduje společenský a hospodářský potenciál rozvoje. Blíže ostatní kapitoly odůvodnění zejména kapitola komplexní zdůvodnění navrhovaného řešení.

Územně plánovací dokumentace včetně změn ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Hodnoty území nejsou dotčeny. Stanovená koncepce rozvoje území, včetně urbanistické koncepce zůstává zachována.

Podmínky využití ploch v nezastavěném území dostatečně chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. Urbanistická koncepce spolu s podmínkami pro využití ploch uvnitř zastavěného území určují podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťují ochranu nezastavěného území a nezastavitelných pozemků. Zastavitelné plochy jsou vymezeny s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. Ostatní podmínky a požadavky nejsou změnou územního plánu dotčeny.

Pořadí provádění změn v území (etapizaci) není změnou navrhováno. Stejně tak nebylo nutno konkrétně řešit nebezpečí ekologických a přírodních katastrof včetně nutnosti odstraňování jejich důsledků. Řešení celého územního plánu vytváří předpoklady udržitelného („rozumného“) využívání celého správního území městyse, čímž vytváří v území podmínky, které by měly napomoci řešení důsledků náhlých hospodářských změn, a které umožní pružně reagovat na změny v hospodářské situaci státu i jednotlivce. Navrženým řešením jsou také v území vytvořeny podmínky pro hospodárné vynakládání prostředků z veřejných rozpočtů na změny v území.

Při řešení změny nevyvstala potřeba vymezení monofunkčních ploch, které se vyžadují (zejména pozemky staveb a zařízení) pro obranu a bezpečnost státu, civilní ochranu, sklady nebezpečných látek apod. S ohledem na podrobnost územního plánu se změna zabývala určením asanačních, rekonstrukčních a rekultivačních zásahů do území, v tomto případě nebyla potřeba těchto zásahů stanovena.

Návrh nevymezuje žádné nové záměry, pro které by bylo možno uplatnit instituty vyvlastnění či předkupního práva.

Řešení vytváří podmínky pro ochranu území podle zvláštních právních předpisů před negativními vlivy záměrů na území. Vzhledem k navrhovanému řešení není nutno navrhovat kompenzační opatření. Řešení respektuje požadavky plynoucí z oborových koncepcí. Změna nevymezuje žádné plochy těžby nerostů ani jiných surovin. S dobýváním nerostů ani jiných surovin změna nepočítá. Tím reguluje rozsah využívání přírodních zdrojů. Při řešení byly uplatňovány poznatky zejména z oborů architektury, urbanismu, územního plánování a ekologie a památkové péče.

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, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“) a vyhláškou č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů (dále též jen „vyhláška 501“) a 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 500“). O změně č. 2 územního plánu Čestice bylo rozhodnuto před 1. 1. 2023. Přes tuto skutečnost bylo pro potřeby změny vymezeno pět nových ploch odpovídajících jednotnému standardu dle § 20a stavebního zákona – plochy smíšené obytné – smíšené obytné venkovské, plochy veřejných prostranství – veřejná prostranství všeobecná, plochy zeleně – zeleň – zahrady a sady, plochy zeleně – zeleň sídelní ostatní a plochy zemědělské – zemědělské všeobecné.

Změna územního plánu je zpracována v rozsahu měněných částí ve správním území městyse. Změna územního plánu je pořizována osobou splňující kvalifikační předpoklady pro územně plánovací činnost a zpracována osobou oprávněnou.

Textová část výroku změny územního plánu je zpracována dle přílohy č. 7 vyhlášky č. 500 tak, že vychází z obsahu platného územního plánu a zapracovává „změny“, které vyplývají z řešení měněných částí. Výrok změny územního plánu tedy obsahuje pouze měněné části a to jak v textové, tak i v grafické podobě. Text s vyznačením změn je na podkladě textu platného územního plánu formou revizí tak, aby bylo snadno odlišitelné, co se v územním plánu měnilo. Celkovým soutiskem textové části bude pak požadované úplné znění po vydání změny územního plánu. Textová část odůvodnění územního plánu je zpracována dle přílohy 7 II. vyhlášky č. 500 v kombinaci s § 53 stavebního zákona a správním řádem. Přílohou odůvodnění změny je znění textové části výroku územního plánu s vyznačením změn.

Grafická část změny územního plánu je vydávána v měřítku platného územního plánu a jsou použity pouze ty výkresy, kterých se změna územního plánu týká.

Vzhledem ke skutečnosti, že není změnou navrhována žádná veřejně prospěšná stavba, veřejně prospěšné opatření či jiný záměr, pro který by se mohl uplatnit institut vyvlastnění či předkupního práva, není součástí grafické části výroku výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací. V tomto případě by se jednalo o čistou katastrální mapu.

Vzhledem ke skutečnosti, že se řešené území změny nachází daleko od hranic sousedních obcí a není ani potřeba dokumentovat vazby na území sousedních obcí, ani tyto vazby změna nevyvolává, není součástí grafické části výkres širších vztahů. Proto je grafická část odůvodnění změny územního plánu rozšířena o schéma umístění řešených území změny, které zobrazuje umístění řešených území v rámci správního území městyse a umístění v území, a které je vydáno v měřítku 1 : 10 000.

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

K návrhu změny územního plánu byla uplatněna převážně bezrozporná stanoviska dotčených orgánů, nebyly řešeny žádné rozpory. Na základě požadavku Ministerstva obrany je doplněno do odůvodnění a koordinačního výkresu upozornění, že celé správní území je zájmovým územím Ministerstva obrany z hlediska povolování vyjmenovaných druhů staveb. Na základě uplatněného stanoviska dotčeného orgánu z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu, resp. následné dohody byl návrh změny upraven. Jelikož se jedná o podstatné úpravy, byl upravený návrh v rozsahu těchto úprav projednáván na opakovaném veřejném projednání. Provedené úpravy jsou blíže popsány v kapitole vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené pro plnění funkcí lesa.

f) 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 stanovil, že změna územního plánu nebude mít významný vliv na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast, dotčený orgán z hlediska zákona o posuzování vlivů nepožaduje zpracování vyhodnocení vlivů na životní prostředí, není součástí obsahu změny požadavek na posouzení vlivů na udržitelný rozvoj území.

Řešení změny územního plánu respektuje důležité prvky z hlediska životního prostředí. V návrhu nebyly zpracovány varianty řešení. Koncepce, resp. změna územního plánu zásadně neovlivňuje jiné koncepce ani koncepce nemá zásadní vliv na udržitelný rozvoj dotčeného území, zejména vytváří podklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území, a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích. Dále návrh koordinuje veřejné i soukromé záměry změn v území, výstavbu a jiné činnosti ovlivňující rozvoj území a konkretizuje ochranu veřejných zájmů. Návrh zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území (bližší kapitola „komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty“). Změna neřeší závažné problémy životního prostředí a veřejného zdraví, nemá přeshraniční povahu, z provedení koncepce nevyplynou žádná rizika pro životní prostředí a veřejné zdraví (např. při přírodních katastrofách, při haváriích). Přírodní charakteristika ani kulturní dědictví nejsou významně zasaženy koncepcí, ve veřejném zájmu jsou chráněny a rozvíjeny přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví a přitom je chráněna krajina jako podstatná složka prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. Nedochází k překročení žádných norem kvality životního prostředí nebo mezních hodnot. Je respektována kvalita půdy a intenzita jejího využívání (bližší kapitola „vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené pro plnění funkcí lesa“). Koncepce nemá dopad na oblasti nebo krajiny s uznávaným statutem ochrany národní, komunitární nebo mezinárodní úrovní.

g) stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5

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

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

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

i) vyhodnocení splnění požadavků obsažených v rozhodnutí zastupitelstva obce o obsahu změny územního plánu pořizované zkráceným postupem

Na začátku je nutno upozornit, že podrobné zdůvodnění návrhu změny je uvedeno v následující kapitole.

Zastupitelstvo městyse rozhodlo o obsahu změny územního plánu:

1. prověřit možnost rozvoje bydlení na pozemcích p. č. 685 v k. ú. Nahořany u Čkyně, p. č. 320/5 v k. ú. Nahořany u Čkyně, 423/1 v k. ú. Krušlov, 426 v k. ú. Krušlov, 54 v k. ú. Nuzín
 - byl umožněn rozvoj zejména plochy pro bydlení
2. prověřit jednotlivé rozvojové plochy
 - bylo prověřeno a upraveno
3. prověřit podmínky využití jednotlivých ploch
 - bylo prověřeno a upraveno
4. zohlednit digitalizaci katastrální mapy
 - změna je zpracována nad aktuální katastrální mapou

j) komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty

Navržené řešení vychází z platného územního plánu. Obsah změny územního plánu byl stanoven rozhodnutím zastupitelstva městyse:

1. prověřit možnost rozvoje bydlení na pozemcích p. č. 685 v k. ú. Nahořany u Čkyně, p. č. 320/5 v k. ú. Nahořany u Čkyně, 423/1 v k. ú. Krušlov, 426 v k. ú. Krušlov, 54 v k. ú. Nuzín
 - Pozemek p. č. 685 v k. ú. Nahořany na jihozápadě sídla navazuje na zastavěné území na plochy určené pro bydlení popř. podnikatelské aktivity a občanskou vybavenost. Pozemek je dobře napojitelný na dopravní a technickou infrastrukturu. Z hlediska kvality zemědělské půdy se nachází v V. třídě ochrany pro zemědělství postradatelných půdách s nejnižším stupněm ochrany zemědělského půdního fondu. Pro návrh bydlení byla navržena severní část pozemku tak, aby nová zastavitelná plocha navázala na rozvojové tendence sídla z posledních let a vhodně doplnila na stávající organismus sídla.
 - Lokalita včetně pozemku p. č. 320/5 k. ú. Nahořany vyplňuje stavební proluku v severovýchodní části sídla Nahořany mezi čp. 46 a čp. 28. Záměrem je výstavba jednoho rodinného domu spolu s vybudováním zázemí pro podnikatelské aktivity majitele. V současné době není pozemek zemědělsky

obhospodařován. Základním argumentem pro navrhované využití je právě jeho poloha ve stavební proluce a tím doplnění organismu sídla. Nedochází tak k rozvoji sídla směrem do nezastavěného území. Pozemek přímo sousedí se silnicí III/1706. Jelikož se jedná o pozemek na půdách s vysokým stupněm ochrany zemědělského půdního fondu, je vymezena jako zastavitelná plocha pouze nezbytná jižní část pozemku v návaznosti na silnici třetí třídy.

- Na západě sídla Krušlova bylo obsahem změny prověřit rozvoj pro bydlení na p. č. 423/1, 426. Platný územní plán navrhuje v této lokalitě rozvoj pro bydlení severně od silnice III/1707. Část této plochy je využita pro umístění jednoho rodinného domu a zemědělské usedlosti. Současně je v platném územním plánu západně od sídla navrženo nové elektrické vedení zakončené trafostanicí. To bylo také jedním z důvodů spolu s nežádostí majitelů o rozvoj bydlení, proč v proluce mezi sídlem a výše uvedenými pozemky (p. č. 423/1, 426) je v návrhu změny územního plánu vymezena plocha zeleně, která by se tak týkala nově vzniklé stavební proluky. V podmínkách využití ploch zeleně je přípustné mimo jiných také zemědělské obhospodařování pozemků. Do severozápadní části zastavitelné plochy směrem k pozemním komunikacím je navržena menší plocha pro rozvoj veřejných prostranství. Cílem je zachování meze oddělující stávající trvalý travní porost od komunikace. V severní části pozemku p. č. 426, resp. v severovýchodní části pozemku p. č. 423/1 je pak navržena plocha pro rozvoj bydlení. Vhodnost rozvoje sídla potvrzuje postupné zastavování rozvojových ploch Z21 a Z22.
- Jižní části pozemků p. č. 54, 83/13 k. ú. Nuzín leží v zastavitelné ploše pro bydlení označené Z18. Po zhodnocení možností využití majitel pozemků dospěl k názoru, že vystavění domu je pro něj vhodnější na navazující severnější části pozemku p. č. 54. Jedním z hlavních důvodů je pro majitele výhodnější morfologie terénu. Proto bylo přistoupeno na rozšíření rozvoje bydlení severně od stávající zastavitelné plochy Z18 na pozemku p. č. 54 a současně s vědomím kvality zemědělské půdy je úměrně k tomu zmenšena původní zastavitelná plocha Z18 v její západní části. Lokalita je dobře napojitelná na dopravní a technickou infrastrukturu. Vypuštěná část plochy Z18 byla zařazena zpět do ploch zemědělských.

2. prověřit jednotlivé rozvojové plochy

- Vzhledem k požadavku rozšíření rozvoje bydlení v závaznosti na zastavitelnou plochu Z18 pro bydlení na severozápadě sídla Nuzín, která leží na I. třídě ochrany zemědělského půdního fondu, došlo k vypuštění její západní části jako náhrada za přesun záměru severním směrem. Více k záměru viz bod 1. třetí odrážka.

Na základě dohody s dotčeným orgánem – Krajský úřad Jihočeského kraje – odbor životního prostředí, zemědělství a lesnictví, bylo přistoupeno na úpravu zastavitelné plochy Z28 tak, že její jihozápadní část byla převedena z návrhových ploch pro bydlení do ploch zeleně zahrad bez možnosti umístění

staveb rodinných domů (cca 1 ha). Blíže viz kapitola vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond.

3. podmínky využití jednotlivých ploch

- S ohledem na zkušenosti posledních let a v návaznosti na koncepci uspořádání krajiny jsou upraveny podmínky využití jednotlivých ploch vyskytujících se v nezastavěném území. Tyto úpravy mají jednoznačně ochránit volnou krajinu před nežádoucím využitím. V některých plochách, které mají vztah k využívání nezastavěného území, např. plochy vodní a vodohospodářské, zemědělské, lesní, trvalý travní porost, ostatní, je vypuštěna možnost umísťování včelnic, včelínů, resp. v plochách zemědělských, plochách trvalý travní porost a plochách ostatních podmíněně přípustné umísťování přístřešků pro hospodářská zvířata a stavby pro skladování chlévské mrvy, hnoje, kejdy, močůvky a hnojůvky. Cílem bylo umožnit tyto činnosti v nezastavěném území, avšak s ohledem na zkušenosti s uplatňováním územních plánů v posledních letech, s ohledem na koncepci uspořádání krajiny a hodnoty území včetně charakteru volné krajiny a krajinného rázu, jsou tato využití z přípustného, resp. podmíněně přípustného využití výše uvedených ploch, vypuštěna. Na základě zkušeností posledních let vede umožnění tohoto využití k dalšímu zastavování či zaplocování nezastavěného území a dalším snahám na využití neslučitelným s ochranou přírody a krajiny včetně krajinného rázu a charakteru nezastavěného území (mimo jiné i pro bydlení a rekreaci). Dochází tak k zásadnímu negativnímu ovlivnění hodnot území. Cílem ustanovení je tak 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. Zpracovatel této možnosti využil a vzhledem k hodnotám území a samotnému řešení územního plánu včetně stanovené koncepce uspořádání krajiny 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.

Cílem je v souladu s cíli a úkoly územního plánování jasná ochrana nezastavěného území, ochrana hodnot a ochrana krajinného rázu, jež je zajišťována ve veřejném zájmu. Důvodem vypuštění těchto bodů je tak větší ochrana hodnot území (včetně ochrany nezastavěného území) před nežádoucím zastavěním a využitím. V těchto případech by umísťování jakýchkoli staveb v nezastavěném území mělo podléhat objektivnímu posouzení v koncepčním dokumentu, jehož schválení podléhá širokému konsensu v rámci procesu pořizování včetně uplatnění práva na samosprávu. Není cílem tyto činnosti zcela vyloučit, ale jejich umístění posoudit v případné samostatné změně územního plánu s ohledem na souvislosti v území a vymezení samostatné plochy, která tato využití připustí, např. ploch výroby a skladování. Současně není možné určitý druh stavebních záměrů v nezastavěném území

upřednostňovat před obdobnými záměry, které již platný územní plán z výše uvedených důvodů ochrany hodnot zahrnul do nepřipustného využití.

- V některých plochách, které mají vztah k využívání nezastavěného území, např. plochy vodní a vodohospodářské, zemědělské, trvalý travní porost, ostatní, lesní, je doplněn jeden nový bod: „výrobní elektřiny z obnovitelných zdrojů“. V platném územním plánu je nepřipustné umístování 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 zlepšují 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. 2023, která do § 18 odst. 5 doplňuje poslední větu, která umožňuje územně plánovací dokumentaci výslovně vyloučit v nezastavěném území umístování staveb, zařízení a jiných opatření uvedených v tomto odstavci. Změna územního plánu zahrnuje v některých plochách do nepřipustného využití výrobní elektřiny z obnovitelných zdrojů. V tomto bodě změna územního plánu reaguje na zákon č. 19/2023 Sb., který mimo jiných novelizoval ustanovení § 2 odst. 1 písm. m) bodu 2 stavebního zákona a rozšířil definici technické infrastruktury patřící do veřejné infrastruktury o výrobní elektřiny z obnovitelných zdrojů. Obdobně jako výše je možno tyto stavební záměry v nezastavěném území výslovně vyloučit. Zpracovatel této možnosti využil a vzhledem k hodnotám území a samotnému řešení územního plánu vyloučil uvedené záměry. 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, popř. tyto stavby s ohledem na hodnoty území zcela zakazuje. Územně plánovací dokumentace jasně deklaruje, že v těchto plochách nepřipouští mimo jiných ani odstavování či parkování mobilních zařízení a staveb v podobě maringotek, atp. Naopak drobná architektura a tradiční stavby v krajině, dále informační panely, tabule, desky, atp. jsou přípustné. Důvodem je, v souladu s cíli a úkoly územního plánování, jasná ochrana nezastavěného území, ochrana hodnot a ochrana krajinného rázu, jež je zajišťována ve veřejném zájmu.
 - Pro potřeby změny byly vymezeny čtyři nové plochy – plochy smíšené obytné – smíšené obytné venkovské, plochy veřejných prostranství – veřejná prostranství všeobecná, plochy zeleně – zeleň sídelní ostatní a plochy zemědělské – zemědělské všeobecné, a to tak, aby odpovídaly standardizovaným plochám dle aktualizovaných vyhlášek 500 a 501 platných od 1. 1. 2023 – podrobné odůvodnění viz podkapitola j) 6.
4. zohlednit digitalizaci katastrální mapy – Změna územního plánu je zpracována nad aktuální katastrální mapou.

Změna také reagovala na změny právních předpisů. Na základě změny právních předpisů byly např. aktualizovány názvy jednotlivých kapitol, vypuštěny zbytné kapitoly, přehodnoceny podmínky využití ploch v nezastavěném území atd. – viz níže.

Grafická část změny územního plánu je vydávána v měřítku platného územního plánu a jsou použity pouze ty výkresy, kterých se změna územního plánu týká.

j) 1. odůvodnění vymezení zastavěného území, včetně stanovení data, k němuž je vymezeno

Zastavěné území bylo aktualizováno ke dni 1. listopadu 2023 v souladu s § 58 stavebního zákona. Zastavěné území je aktualizováno pouze v sídle Krušlov. Do zastavěného území byly zahrnuty pozemky či jejich části, které splňují definici zastavěného stavebního pozemku či stavební proluky, zejména pozemky, u kterých došlo k využití pro bydlení. Na pozemcích jsou již v katastru nemovitostí evidovány stavební parcely. Dále byly do zastavěného území zahrnuty další pozemkové parcely tvořící souvislý celek s obytnými a hospodářskými budovami. Aktualizované zastavěné území je patrné z výkresu základního členění území a hlavního výkresu.

Na základě změny právních předpisů je aktualizován název kapitoly.

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

Tato kapitola není změnou dotčena.

j) 3. odůvodnění urbanistické koncepce

Tato kapitola se zásadně nemění.

Jedním z hlavních bodů změny bylo prověřit rozvoj bydlení v sídlech Krušlov, Nahořany a Nuzín. Tyto záměry byly doplněny do tabulky zastavitelných ploch a do ploch vymezených územním plánem. Podrobnější zdůvodnění je uvedeno v úvodu této kapitoly.

Na základě změny právních předpisů je aktualizován název kapitoly.

j) 4. odůvodnění koncepce veřejné infrastruktury

Tato kapitola není změnou dotčena. Na základě změny právních předpisů je aktualizován název kapitoly.

j) 5. odůvodnění koncepce uspořádání krajiny

Tato kapitola není změnou dotčena. Na základě změny právních předpisů je aktualizován název kapitoly.

j) 6. odůvodnění stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití

Na základě změny právních předpisů je aktualizován název kapitoly.

Změnou byly prověřeny a upraveny podmínky využití jednotlivých ploch v nezastavěném území. Podrobnější zdůvodnění je uvedeno v úvodu této kapitoly v bodě 3.

Pro potřeby změny bylo vymezeno pět nových ploch – plochy smíšené obytné – smíšené obytné venkovské, plochy veřejných prostranství – veřejná prostranství všeobecná, plochy zeleně – zeleň – zahrady a sady, plochy zeleně – zeleň sídelní ostatní a plochy zemědělské – zemědělské všeobecné, a to tak, aby odpovídaly standardizovaným plochám dle aktualizovaných vyhlášek 500 a 501 platných od 1. 1. 2023.

SV – Plochy smíšené obytné – smíšené obytné venkovské

Záměrem je zejména v rodinných domech upřednostnit funkci bydlení doplněnou funkcemi místního významu nerušících bydlení. Ostatní využití tak mají probíhat zejména jako doplňkové nepřevažující funkce. V těchto plochách je umožněna zejména zástavba pro bydlení především formou rodinných domů či zemědělských usedlostí. Vzhledem k charakteru stávající zástavby v sídlech jsou přípustné pouze volně stojící rodinné domy (mezi budovami jsou volné nezastavěné prostory). Dvojdomy, řadové domy či bytové domy jsou nepřípustné. Snahou územního plánu je nabídnout dostatečnou šíři možností využití, které vycházejí z tradičního vnímání a užívání venkovského sídla – spojení bydlení se zemědělstvím a dalšími doplňujícími činnostmi, které se odehrávali v jeho bezprostřední blízkosti. To nevylučuje jejich využití pouze pro bydlení.

Územní plán nabízí po splnění určitých podmínek širší možnosti využití: nerušící výroba a služby zejména řemeslnou formou (např. truhlárny, tesárny, klempířství, pneuservis, autoservisy, autoopravny), v omezené míře zemědělství a to ať živočišná výroba (zejména chov hospodářských zvířat jako jsou koně, krávy, kozy, ovce apod.) tak rostlinná výroba včetně souvisejících činností – viz podmíněně přípustné využití. Typickým dokladem mísení a prolínání jednotlivých funkcí je zemědělská usedlost, která je definována v příloze vyhlášky č. 357/2013 Sb., bodu 4. kód 2. – zemědělská usedlost (statek) je soubor staveb, který tvoří zejména budova s obytnou částí, stodola, chlévy apod. Zemědělská usedlost má takové parametry, které odpovídají určité velikosti obhospodařovaných pozemků. Proto je také nutné při povolování určitého využití v území vycházet z těchto souvislostí a původních (historických) kapacit obdobných staveb v okolí. Lze umožnit chov zvířat obdobný tehdejšímu poměru a kapacitám, pro které byly zemědělské usedlosti budovány. Naopak nelze připustit záměry, které výrazně překračují z předchozí věty odvozované počty hospodářských zvířat, v počtu několika desítek dobytčích jednotek. Podmínky využití plochy jsou nastaveny tak, aby bylo možno pokračovat v určitém stylu života s možnostmi podnikání a určité zemědělské činnosti.

Základ vymezení plochy je nutné spatřovat ve vyhlášce č. 501/2006 Sb., blíže v § 8 odst. 1, kde je uvedeno, že: „*Plochy smíšené obytné se obvykle samostatně vymezují v případech, kdy s ohledem na charakter zástavby, její urbanistickou strukturu a způsob jejího využití není účelné členit území na plochy bydlení a občanského vybavení a je nezbytné vyloučit umístění staveb a zařízení, snižujících kvalitu prostředí v této ploše, například pro těžbu, hutnictví, chemii, těžké strojírenství, asanační služby.*“ Nutné je však mít na zřeteli, že **hlavní využití plochy (převažující účel využití)** je bydlení.

Přípustné využití:

bydlení – zejména formou rodinných domů (§ 2 písm. a) bodu 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb.) a zemědělských usedlostí (příloha vyhlášky č. 357/2013 Sb., bodu 4. kód 2) s možností odpovídajícího zázemí slučitelného s bydlením [(§ 4 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb. což můžou být zahrady, sady, hospodářské zázemí, sklady na nářadí, pergoly, garáže, oplocení, atp.)]

Zemědělská usedlost má takové parametry, které odpovídají určité velikosti obhospodařovaných pozemků. Proto je také nutné při povolování určitého využití v území vycházet z těchto souvislostí a původních kapacit staveb. Lze umožnit chov zvířat obdobný tehdejšímu poměru a kapacitám, pro které byly zemědělské usedlosti budovány. Naopak nelze připustit záměry, které výrazně překračují počty hospodářských zvířat v několika desítkách dobytčích jednotek. Podmínky využití plochy jsou nastaveny tak, aby bylo možno pokračovat v určitém stylu života s možnostmi podnikání a určité zemědělské činnosti. Ostatní stavby a zařízení, jako doplňkové objekty, které představují hospodářské zázemí k domu, musejí souviset s bydlením a sloužit pro vlastní potřebu tak, aby nebyla snížena kvalita prostředí pro bydlení.

občanské vybavení slučitelné s bydlením – veřejného charakteru patřící do veřejné infrastruktury – (§ 2 odst. 1 písm. k) bodu 3 zákona č. 183/2006 Sb.)

občanské vybavení slučitelné s bydlením - penzion – (§ 2 písm. c) bodu 3 vyhlášky č. 501/2006 Sb.) – Jedná se o druh stavby ubytovacího zařízení, který je možno ve venkovském prostředí podporovat a který může být jednou z reálných možností pro jeho oživení a přežití rozsáhlých budov.

občanské vybavení slučitelné s bydlením – drobná podnikatelská činnost – (nevýrobní služby a nerušící řemesla, které nevyvolávají negativní vlivy na okolí a nesnižují jeho kvalitu a jsou vždy doplňkovou funkcí k bydlení)

Komerční charakter občanského vybavení – formou drobné podnikatelské činnosti – který je v plochách bydlení umožněn jako doplňková funkce k bydlení, může být provozován v rámci bydlení, jenž nenaruší kvalitu prostředí, pohodu bydlení a veškeré hodnoty území. Myšleny jsou drobné podnikatelské činnosti a provozy jako kadeřnictví, oprava obuvi, manikúra, rehabilitační služby, kanceláře, hostinská činnost, stravování a ubytování, které vytvoří fungující organické sídlo racionálně snoubící bydlení s dalšími funkcemi. Obchodní prodej je v plochách bydlení možný do velikosti 200 m² celkové plochy užívané pro obchodní prodej. Hodnota do velikosti 200 m² je stanovena s ohledem na charakter území vycházející také z § 4 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb., a místních podmínek, a zajišťuje rozumný rozvoj městyse s ohledem na převažující účel využití území, nenarušující kvalitu prostředí, pohodu bydlení a veškeré hodnoty území. U takto stanovené maximální rozlohy obchodního prodeje lze předpokládat, že nedojde k negativnímu ovlivnění hlavní funkce plochy.

občanské vybavení slučitelné s bydlením tělovýchova a sport bez vlastního zázemí – (sportoviště bez budov, které je určeno ke sportu pro všechny [(§ 2 zákona č. 115/2001 Sb.) jako např. dětská hřiště, víceúčelová hřiště, workoutová hřiště, atp.]

veřejná prostranství – (§ 34 zákona č. 128/2000 Sb.)

Žádoucí je do těchto ploch zahrnout kvalitní veřejná prostranství a to v podobě dostatečně širokého uličního prostoru, volných prostranství návsi a náměstíček, volně přístupného parteru budov, atp., s možností vybudování městského mobiliáře (lavičky, odpadkové koše, kašny) atd. Vhodné je veřejný prostor dokoňovat vodním prvkem (např. vodní nádrží, retenční nádrží, vodotečí) a kvalitní veřejnou zelení s vyšším podílem autochtonních druhů, která zajistí pohlcení většiny negativních vlivů urbanizovaného území. Veřejná prostranství tradičně doprovázejí stavby drobné sakrální architektury (kapličky, křížky, boží muka) a další kulturní stavby typu památníky, sochy, informační panely, tabule, desky, apod.

zeleň – např. veřejná, izolační, zahrady, sady

Jedním z hlavních doprovodných prvků urbánního prostředí, by měla být zeleň a zakomponování staveb do okolní krajiny pomocí zeleně s upřednostněním autochtonních druhů rostlin. Neboť právě měkký přechod sídla do otevřené krajiny je zárukou pozitivního přijetí novodobé výstavby na okrajích sídel, jenž je vždy exponovanou lokalitou, která je prvně vnímána při příjezdu do obce. Nedocenené je doplnění stavby pro bydlení užitkovou zeleninovou zahradou a ovocným sadem, který zajistí samozásobení obyvatel rodinného domu kvalitní zeleninou a ovocem, vypěstovaným v místních přirozených podmínkách.

vodní útvary – (§ 2 odst. 3 zákona č. 254/2001 Sb.) viz přípustné využití ploch zemědělských územní systém ekologické stability – (§ 1 vyhlášky č. 395/1992 Sb.)

dopravní a technická infrastruktura obecního významu – (§ 9 odst. 2 a § 10 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb.)

Obecní význam

Obecní význam je pojem zahrnující:

- a) místní význam (tj. svým významem, rozsahem nebo využitím neovlivňuje území

více obcí)

- b) nadmístní význam nenaplnující atributy nadmístnosti stanovené v zásadách územního rozvoje (a tudíž neřešení na úrovni územně plánovací dokumentace kraje).

§ 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 ZUR viz odůvodnění 1. aktualizace zásad územního rozvoje bod 141.

Proto změny v území nadmístního významu, které nenaplnují 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 jsou v tomto bodě přípustně zejména záměry typu místních a účelových komunikací, zlepšení parametrů silnic zejména II. a III. třídy, meziobecní vodovody včetně přípojek, atd. Dále sem patří zejména stavby a zařízení související s bydlením, občanským vybavením, atp., které jsou nezbytné a potřebné pro fungování území (např. chodníky, zpevněné pozemní komunikace, vodovody, kanalizace, plynovody, stavby a zařízení pro zneškodňování odpadních vod, trafostanice, energetická a komunikační vedení, elektronická komunikační zařízení).

Záměry, které naplňují parametry nadmístnosti stanovené v zásadách územního rozvoje, mohou být součástí řešení územního plánu až poté, co budou řešeny v zásadách územního rozvoje.

Podmíněně přípustné využití:

nerušící výroba a služby za podmínky, že nesníží kvalitu prostředí a pohodu bydlení – (§ 1013 zákona č. 89/2012 Sb.) např. truhlárny, tesařské dílny, klempířství, zámečnictví, kovářství, pneuservisy, autoopravny, autoservisy, sklenářství za podmínky, že nesníží kvalitu prostředí a pohodu bydlení. Viz následující odstavce.

zemědělství – chov zvířat, skladování produktů živočišné výroby, příprava a skladování krmiv a steliva, dále též skladování a posklizňová úprava produktů rostlinné výroby apod. za podmínky, že nesníží kvalitu prostředí a pohodu bydlení

Podmíněně přípustné využití je nutno posuzovat jednotlivě při povolování požadovaných stavebních záměrů s ohledem na konkrétní podmínky v území. Důvodem vymezení využití zemědělství a nerušící výroby a služeb v plochách smíšených obytných je snaha skloubit představy o dosud tradičním venkovském stylu života (spojení s přírodou, chov zvířat, pěstování rostlin, nerušící výroba a služby) s požadavky na pohodu bydlení v kvalitním prostředí bez výrazně rušivých elementů (např. škodlivými exhalacemi, hlukem, teplem, otřesy, vibracemi, prachem, zápachem, znečišťováním ovzduší, vod a půdy, světelným znečištěním zejména oslňováním, zastíněním). Druhým důvodem je nabídnout možnosti využití pro velké stavební celky v podobě zemědělských usedlostí, jejichž prvotní účel byl postupem doby výrazně potlačen, resp. zcela pominul. Při povolování jednotlivých stavebních záměrů typu truhlárny, tesařské dílny, klempířství, zámečnictví, kovářství, pneuservisy, autoopravny, autoservisy, sklenářství, atp. se však nesmí v žádném případě zapomínat na hlavní využití ploch, kterým je bydlení. Podmíněně přípustné využití je nutno posuzovat jednotlivě při povolování požadovaných stavebních záměrů s ohledem na konkrétní podmínky v území.

Nepřípustné využití:

bytové domy, řadové domy, dvojdomy – (§ 2 písm. a) bodu 1. vyhlášky č. 501/2006 Sb.)

Bytový dům je odlišen od rodinného domu v § 2 písm. a) bodu 2. vyhlášky č. 501/2006 Sb. a to tak, že bytový dům má nejméně čtyři samostatné byty, nejvýše dvě nadzemní podlaží a jedno podzemní podlaží a podkroví. Bytový dům jako takový, se neslučuje s charakterem venkovské zástavby, která je převažující v této části území. Plochy umožňují pouze změny dokončených staveb na stávajících bytových domech. Nikoli umístování nových bytových domů, z důvodu neslučitelnosti stavby bytového domu s venkovským prostředím a charakterem jeho užívání.

stavby pro rodinnou rekreaci – (§ 2 písm. b) vyhlášky č. 501/2006 Sb.)

Stavby pro rodinnou rekreaci, zejména typu chat a různých mobilních zařízení pro dočasné bydlení a rekreaci jsou v těchto plochách nepřípustné, neboť narušují historický urbanismus sídla a tím znehodnocují vnímání komplexního venkovského prostoru. Svým měřítkem a stavebním provedením se negativně podílí na celkovém panoramatu sídla. Tyto stavby jsou v historických souvislostech vytlačovány převážně do periferních oblastí sídla, což není z udržitelného hlediska žádoucí.

obchodní činnosti včetně staveb pro obchod mimo uvedených jako přípustné

Občanské vybavení komerčního charakteru, do kterého spadají také všechny obchodní činnosti, není možné v plochách bydlení umísťovat, pokud je plocha pro obchodní prodej větší než 200 m², neboť lze očekávat negativní vliv na bydlení, zejména ve vztahu zvýšené dopravní zátěže a ostatních negativních vlivů narušujících kvalitu prostředí a pohodu bydlení. Jedná se o velkoobchodní zboží, nákupní střediska, obchodní domy, supermarkety, hypermarkety, atd.

využití, které by bylo v rozporu s hlavním využitím plochy nebo by mohlo narušit pohodu bydlení a kvalitní prostředí pro bydlení anebo toto narušení vyvolávat – (§ 20 odst. 1 a 2 vyhláška 501)

V tomto nepřípustném využití jsou zahrnuty takové funkce, které by byly v rozporu s hlavním využitím plochy nebo by mohly narušit pohodu bydlení a kvalitní prostředí pro bydlení (např. škodlivými exhalacemi, hlukem, teplem, otřesy, vibracemi, prachem, zápachem, znečišťováním ovzduší, vod a půdy, světelným znečištěním zejména oslňováním, zastíněním) anebo toto narušení vyvolávat, zejména stavby pro výrobu a skladování velkokapacitního charakteru (pily, kovárny, slévárny, chemičky, atp.), velkokapacitní stavby pro zemědělství (např. zemědělské areály hospodářských zvířat, velkovýkrmny, velkoobjemové sklady steliva a krmiva, atp.), nákladní doprava v klidu (např. odstavná a parkovací stání pro kamionovou dopravu, logistické haly, řadové garáže), čerpací stanice pohonných hmot, autobazary, stavby se shromažďovacím prostorem, diskotéky, atd. Výrobou jsou myšleny i stavby větrných, fotovoltaických a vodních elektráren, nikoli však technická zařízení stavby, která představují menší systémy výroby energie.

Podmínky prostorového uspořádání:

nové stavby musí respektovat výškovou hladinu okolní zástavby a nesmí vytvářet výraznou pohledovou a prostorovou dominantu v území, celková výška zástavby bude řadově odpovídat stávajícím budovám v okolí včetně rodinných domů či zemědělských usedlostí, při rekonstrukci stávajících vícepatrových budov lze zachovat jejich výškovou hladinu

přípustné jsou pouze volně stojící rodinné domy (mezi budovami jsou volně nezastavěné prostory), nepřípustné jsou dvojdomy, řadové domy či bytové domy

První podmínka vychází ze stávajícího charakteru zástavby a nutnosti navázání staveb na blízké okolí, kdy nebudou vytvářeny nové výškové nebo prostorové dominanty, které by

narušily panorama sídel a negativně ovlivnily krajinný ráz. Tato podmínka je vlastně pouze parafrázi § 19 odst. 1 písm. e) stavebního zákona, která ukládá správním úřadům posuzovat změny v území s ohledem na stávající charakter území, hodnoty území a na využitelnost navazujícího území.

Obě podmínky pak vychází ze stávajícího charakteru sídel a reagují na požadavek na jeho zachování. Stávající budovy v sídlech nepřesahují ve většině případů výškovou hladinu odpovídající 1 nadzemní podlaží s využitelným podkrovím s jednoduchými tvary bez výrazného dekoru.

Plochy smíšené obytné bývají vymezeny v převážné části všech sídel včetně zastavitelných ploch. V zastavitelných plochách se předpokládá velmi intenzivní převaha bydlení s možností pouze nerušících funkcí. Tyto požadavky jsou stanoveny pro nenarušení charakteru sídla a vnímání venkovského charakteru území (viz pojmy) tak, aby nové stavební záměry zástavby navázaly na stávající zástavbu, do území nevstupovaly v rámci těchto ploch výrazné pohledové dominanty a zásadně cizorodé prvky narušující hodnoty území.

Tomu odpovídá také charakter zástavby volně stojící rodinné domy. V plochách není naopak možné umisťovat dvojmody, řadové či bytové domy, které vzhledem k všeobecnému vnímání inklinují spíše k městskému stylu života odehrávajícímu se v odlišném životním prostředí bez bližšího propojení s přírodou jako takovou. Pokud se již tyto stavby v území objeví, bývají v převážné většině dokladem negativního narušení hodnot území.

stavby musí respektovat venkovský charakter území – Za venkovský charakter území je možno pro účely tohoto územního plánu, resp. změny, považovat takový charakter území, ve kterém je zřetelné přímé spojení obyvatel se sídlem, krajinou a přírodou. Stavby by měly respektovat svým architektonickým a urbanistickým pojetím hodnoty území, měly by navazovat na své bezprostřední okolí a být citlivě zasazené do organismu venkovského sídla. Je třeba též zohlednit stanovenou výškovou hladinu zástavby a nevytvářet nepřirozené výškové nebo objemové dominanty. Venkovský charakter nové zástavby rodinných domů lze vytvořit v podobě samostatně stojících rodinných domů, zasazených do soukromé zeleně, která přirozeně přejde do zeleně veřejných venkovských prostranství. Nejedná se v žádném případě o zástavbu tvořenou řadovými domy šířky pozemků do 12 m či vícepodlažními objekty. Zcela v rozporu s hodnotami území je umisťování stavebních záměrů typu mobilních domů (mobilhome, mobilheim, mobilhouse apod.). Tyto stavby a zařízení v žádném případě nelze považovat za souladné s venkovským charakterem území.

minimální podíl zeleně 60 % na stavebním pozemku

Jedná se o běžné omezení, které má zajistit, aby se celá plocha „nezabetonovala“. Tato hodnota byla stanovena s ohledem na obvykle požadovaný minimální podíl zeleně v plochách pro bydlení venkovského charakteru. Jedná se o nezpevněné plochy (s vyloučením zatravnovacích tvárnic), které budou plnit funkci biologicky aktivních ploch umožňujících mimo jiné zasakování vody do spodních vrstev půdy a tím sycení vodních recipientů. Důvodem je nejenom možnost zasakování srážkových vod, ale také vlastní ozelenění jednotlivých staveb. Na základě výše uvedeného se do stanovených 60 % nezapočítávají ani zatravnovací tvárnice, bazény, zpevněné plochy apod. Blíže viz pojmy ve výrokové části v úvodu kapitoly f).

PU – Plochy veřejných prostranství – veřejná prostranství všeobecná

Jedná se o plochy, které musí zůstat bezpodmínečně veřejně přístupné (výjimkou jsou stávající soukromé předzahrádky) a sloužit především svému hlavnímu využití. Teprve pak mohou být realizovány ostatní možnosti využití. Není vhodné tyto plochy prostorově dělit. V případě dopravní infrastruktury se jedná o nezbytné stavby a zařízení, které umožňují zejména hlavní využití např. okolních ploch. V žádném případě se nejedná o zpevněné

parkovací plochy pro soukromé využití dalších ploch. Ty si musí každý zajistit na vlastním pozemku resp. v rámci příslušného funkčního využití. Pokud je možno, měly by se všechny nové stavby a zařízení zejména technické infrastruktury umístit buď pod zem anebo umístit uvnitř samotného bydlení či jiné sousední funkce. Podmínky pro využití ploch mimo jiných umožňují dětská hřiště. Nelze umístit v této ploše např. trafostanici.

Základ vymezení plochy je nutné spatřovat ve vyhlášce č. 501/2006 Sb., blíže v § 7 odst. 1, kde je uvedeno, že: „*Plochy veřejných prostranství se obvykle samostatně vymezují za účelem zajištění podmínek pro přiměřené umístění, rozsah a dostupnost pozemků veřejných prostranství a k zajištění podmínek pro jejich užívání v souladu s jejich významem a účelem*“. Z této definice vyplývá **hlavní využití plochy (převažující účel využití): veřejná prostranství** – (§ 34 zákona č. 128/2000 Sb.).

Přípustné využití:

veřejná prostranství a stavby a zařízení tradičně doprovázející veřejná prostranství typu kaplí, kostelů, hasičských zbrojnic apod. a dále drobná architektura

Přípustná veřejná prostranství jsou ve smyslu § 34 zákona č. 128/2000 Sb. Drobnou architekturou je myšlena drobná sakrální architektura (např. kříže, boží muka, kapličky, smírčí kameny, ...), kulturní stavby (památníky, sochy a další umělecká díla) a městský mobiliár (všechny stavby a zařízení – ať již mobilní nebo trvalé – sloužící ke zvyšování obytnosti a funkčnosti území a užívání veřejného prostoru, který je tímto mobiliárem ožívován. Patří sem zejména lavičky, sloupky, zábradlí, odpadkové koše, květináče, stojany, informační tabule, panely a desky, veřejné osvětlení, přístřešky, atp.

zastávky a čekárny – pro veřejnou hromadnou dopravu

zeleně – např. veřejná, izolační, předzahrádky – viz přípustné využití ploch smíšených obytných

Do veřejných prostranství (veřejné zeleně) jsou v některých případech zařazeny i soukromé nepřístupné pozemky zejména v podobě stávajících předzahrádek či zahrad, které je však možno považovat za součást veřejného prostoru, jelikož tvoří neodmyslitelný zelený parter před domy lemujícími veřejné prostranství a jsou slučitelné s účelem veřejných prostranství.

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

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

veřejně přístupná hřiště

Do veřejných prostranství patří veřejně přístupná hřiště (např. dětská hřiště, workoutová hřiště, samostatné herní a sportovní prvky), která neznemožní veřejné užívání území a jež nevyvolávají potřebu zřízení dalšího provozního zázemí.

dopravní a technická infrastruktura obecního významu – (§ 9 odst. 2 a § 10 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb.) viz přípustné využití ploch smíšených obytných

Nepřípustné využití:

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

Stavby pro bydlení, stavby pro rodinnou rekreaci, stavby občanského vybavení (mimo přípustných), stavby pro výrobu a skladování a stavby pro zemědělství vyvolávají takové nároky na využívání území, které nejsou v souladu s hlavním využitím plochy a znemožňují veřejné užívání pozemků, proto nejsou funkce bydlení, rekreace, občanské vybavení, výroba a skladování a zemědělství v plochách přípustné.

stavby pro rodinnou rekreaci – (§ 2 písm. b) vyhlášky č. 501/2006 Sb.)

viz předchozí odstavec

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

viz předchozí odstavec

výroba a skladování včetně staveb pro výrobu a skladování – (§ 3 písm. e) vyhlášky č. 268/2009 Sb.) viz předchozí odstavec

zemědělství včetně staveb pro zemědělství – (§ 3 písm. f) vyhlášky č. 268/2009 Sb.)

zamezování veřejné přístupnosti zejména formou zaplocování mimo přípustné

Plochy veřejných prostranství musí zůstat bezpodmínečně veřejně přístupné, tzn., že v nich nelze umisťovat oplocení, ohrazení a žádným jiným způsobem nesmí být zamezováno veřejné přístupnosti. Výjimkou může být ohrazování terénních hran, které se zřizuje za účelem zvýšení bezpečnosti. Dále pak je možné oplotit veřejně přístupná hřiště pro zajištění ochrany samotného pozemku a jeho uživatelů.

ZZ – Plochy zeleně – zeleň – zahrady a sady

Jedná se o soukromou zeleň zejména zahrad, které jsou natolik významné, že je vhodné je vymezit jako samostatné plochy. Charakteristickým znakem je jejich veřejná nepřístupnost zdůrazněná často oplocením.

Jedná se o pozemky většinou soukromé zeleně zejména zahrad, které jsou natolik významné, že je vhodné je vymezit jako samostatné plochy a tím zdůraznit jejich významnost a současně také nezastavitelnost. Charakteristickým znakem je skutečnost, že nemusí být veřejně přístupné, což je často zdůrazněno oplocením. Hlavním cílem těchto ploch je zachování nebo vytvoření “zelených” ploch. Typickým rysem nemusí být jejich veřejná přístupnost. Tyto plochy ve většině případů sousedí přímo s plochami pro bydlení. V podmínkách využití ploch najdete využití typická pro soukromé zaplocené zahrady a možnost umístění tomu odpovídajících staveb a zařízení související s využitím zahrad pro samozásobitelské využití jako jsou např. pergoly, bazény, skleníky, pařeniště, včelíny, stavby pro nářadí. Zásadně se nesmí jednat o obytné místnosti a to ani druhotně či doprovodně. Zde bude na povolujícím orgánu a příslušných dotčených orgánech, najít hranici, kdy záměr bude ještě přípustný a kdy již svým významem překročí naznačenou míru.

Hlavní využití plochy (převažující účel využití) je **zahrada**, která je v rámci urbanistické struktury natolik významná, že nebyla začleněna do ploch bydlení, rekreace, občanského vybavení, atp., ale byla vymezena samostatnou plochou, aby bylo území ochráněno před nadměrným stavebním využíváním (zejm. výstavbou rodinných domů, staveb pro rodinnou rekreaci).

Přípustné využití:

zeleň – zejména zahrady a sady

Hlavním využitím těchto ploch je zachování nebo vytvoření “zelených” ploch v sídle, které většinou přímou sousedí s plochami pro bydlení, občanského vybavení, rekreace, atp. Zeleň by měla v ploše zabírat podstatnou část území a tvořit tak hlavní nezastavěné plochy v sídle schopné maximálně zasakovat srážkové vody.

doplňkové stavby bezprostředně související s využíváním soukromých zahrad a samozásobitelským (např. pergoly, bazény, skleníky, pařeniště, sklady na nářadí, včelíny)

V podmínkách využití plochy je přípustné typické využití pro soukromé zaplocené zahrady a možnost umístění tomu odpovídajících staveb a zařízení souvisejících s využitím zahrady pro samozásobitelské využití jako jsou např. pergoly, bazény, skleníky, pařeniště, seníky, sklady na nářadí, včelíny. Zde se však zásadně se nesmí jednat o obytné místnosti a to ani druhotně či doprovodně.

oplocení

Charakteristickým znakem zahrad je skutečnost, že nemusí být veřejně přístupné, což je často zdůrazněno oplocením.

veřejná prostranství – (§ 34 zákona č. 128/2000 Sb.)

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

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

dopravní a technická infrastruktura obecního významu - (§ 9 odst. 2 a § 10 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb.)

Nepřípustné využití:

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

stavby pro rodinnou rekreaci – (§ 2 písm. b) vyhlášky č. 501/2006 Sb.)

občanské vybavení – včetně staveb a zařízení občanského vybavení – patřící do veřejné infrastruktury (§ 2 odst. 1 písm. k) bodu 3 zákona č. 183/2006 Sb.) a také komerčního charakteru – podnikatelská činnost, a dále sportovní zařízení (§ 2 odst. 3 zákona č. 115/2001 Sb.)

využití, které by bylo v rozporu s hlavním využitím plochy nebo by mohlo narušit pohodu bydlení a kvalitní prostředí – (§ 20 odst. 1 a 2 vyhláška 501)

Podmínky prostorového uspořádání:

minimální podíl zeleně na pozemku 70 % - vzhledem k umístění a doprovodnému charakteru ploch k stavbám pro bydlení či zemědělským usedlostem není cílem do těchto ploch umisťovat vedlejší stavby, ale jejich účelem je zachování zeleně v podobě zahrad, proto je stanoveno takové vysoké procento pro zeleň

ZSo – Plochy zeleně – zeleň sídelní ostatní

Plochy zeleně – zeleň sídelní ostatní jsou vymezeny za účelem uchování a rozvoje zeleně v sídlech. Jedná se o významné plochy zeleně, které není vhodné začleňovat do ploch s jiným způsobem využití. Tato zeleň je vymezena zejména v blízkosti ploch pro bydlení a dotváří tak prostor pro relaxaci obyvatel. Tyto plochy jsou orientovány mnohem více na zachování sídelní zeleně. Zásadním způsobem převládá zeleň a úkolem ploch je tuto zeleň zachovat a doplnit dle přípustného využití, avšak s tím, že vždy musí zůstat primární zájem na zachování zeleně. Není vhodné tyto plochy prostorově dělit. V případě dopravní infrastruktury se jedná o nezbytné stavby a zařízení, které umožňují zejména hlavní využití např. také okolních ploch. V žádném případě se nejedná o zpevněné parkovací plochy pro soukromé využití dalších ploch. Ty si musí každý zajistit na vlastním pozemku resp. v rámci příslušného funkčního využití. Pokud se týká technické infrastruktury, pak se znovu jedná především o vedení, která by měla (pokud je možno) být umisťována pod zem. Nelze umístit v této ploše např. trafostanici.

Hlavní využití plochy (převažující účel využití): zeleň

Přípustné využití:

zeleň – zejména sady, louky, nelesní zeleň bez možnosti jakýchkoli budov a bez oplocení – Cílem podmínek využití je jasně deklarovat, které druhy pozemků jsou bezproblémové, jedná se většinou o takové, které nenaruší ekologickou stabilitu, současně je však zcela zřejmé, že se za toto využití nemůže schovávat zastavování. Skryté záměry a „salámová“ metoda na umístění jiných stavebních záměrů v rámci ploch, která mají podporovat zeleň

v jednotlivých sídlech, popř. ekologickou stabilizaci území a migraci organismů, je nepřipustná a nelze ji odůvodňovat změnou druhu pozemku na sad či zahradu a následně umisťovat doplňkové stavby, stavby pro rodinnou rekreaci, rodinný dům apod. Toto ustanovení umožňuje pouze a jen stanovené využití pozemků a tím také jeho účel končí.

opatření k vytváření stabilnějších částí krajiny – viz úvodní text k ploše

Nepřípustné využití:

stavby pro zemědělství (§ 3 písm. f) vyhlášky č. 268/2009 Sb.)

Další podmínky využití, které jsou stanoveny pro plochy zeleně sídelní ostatní, jsou odůvodněny v plochách zemědělských.

AU – Plochy zemědělské – zemědělské všeobecné

V této ploše převládá zemědělské využití, 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 rozumu“ při správním uvážení konkrétního orgánu. Proto jsou také za určitých podmínek přípustná či podmíněně přípustná různá využití, která nesouvisí přímo se samotným zemědělstvím, ale nepřímou vlastně zajišťují jeho dlouhodobou udržitelnost. A to ať již se jedná o stabilizující prvky v krajině (vodní plochy a toky, předěly mezi jednotlivými lány), tak protierozní opatření, zalesňování, komunikace. Všechna využití ploch zemědělských se musí orientovat na jeho hlavní využití (tj. zajištění podmínek pro zemědělství) a zvyšování ekologické stability krajiny. 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 přípustné a podmíněně přípustné stavby a zařízení mohou být povolovány jen v souladu s hlavním využitím, tzn., včelíny musí být včelíny a nikoli pobytové místnosti, stejně tak myslivecká zařízení. To že součástí ploch zemědělských jsou také např. vodní plochy či toky neznámá, že jsou tyto prvky popřeny, či dokonce znemožněno jejich využívání, udržování a rekonstrukce. S ohledem na zkušenosti posledních let a v návaznosti na koncepci uspořádání krajiny jsou do nepřipustného využití doplněny body, které by měly jednoznačně ochránit volnou krajinu před nežádoucími využitími zejména formami výroby elektrické energie, umisťování různých staveb a zařízení, které ať už skrytě či zcela otevřeně budou sloužit pro rekreaci či bydlení a zabránit různému druhu zneprístupňování volné krajiny.

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 všeobecné jsou v územním plánu vymezeny na zemědělském půdním fondu tvořeném v řešeném území 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 náleží 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. 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. Neznačená 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 myslivecká zařízení. To že součástí ploch zemědělských jsou také např. vodní plochy či toky neznačená, 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 umisťování 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 nepřípustná a nelze ji odůvodňovat změnou druhu pozemku na sad, následně sad oplotit a následně umisťovat 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 a jiná opatření proti vodní a větrné erozi

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

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

zeleň – zejména doprovodná, liniová, izolační

Do krajiny samozřejmě patří také zeleň, která zabezpečuje základní ekologické toky v krajině, a plní další funkce.

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, desky vychází z nepřipustného využití, resp. z vyloučení činností umožněných dle § 18 odst. 5 stavebního zákona. Nepřipustné využití „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“. Územní plán tak jasně deklaruje, že v těchto plochách nepřipouští mimo jiných hygienická zařízení, ekologická a informační centra. Naopak informační panely, tabule, desky jsou přípustné. Důvodem je v souladu s cíli a úkoly územního plánování jasná ochrana nezastavěného území.

dočasné oplocenky při výsadbě lesa a mimo lesní pozemky dočasná ohrazení pozemků pro pastvu zvířat 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. 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 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 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.

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.

Nepřípustné využití

změna druhu pozemku na zahrada

Na základě zkušeností posledních let vede změna druhu pozemku na zahradu 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.

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 uvedených jako přípustné a podmíněně přípustné – (§ 3 písm. e) a f) vyhlášky č. 268/2009 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 uvedených jako přípustné a podmíněně přípustné – (§ 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. Územní plán jasně deklaruje, že v těchto plochách nepřipouští mimo jiných hygienická zařízení, ekologická a informační centra, atp. Naopak drobná architektura a tradiční stavby v krajině, dále informační panely, tabule, desky, atp. jsou přípustné. Důvodem je - v souladu s cíli a úkoly územního plánování - jasná ochrana nezastavěného území, ochrana hodnot a

ochrana krajinného rázu, jež je zajišťována ve veřejném zájmu. 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.

výrobní elektřiny z obnovitelných zdrojů – viz úvod kapitoly j) bod 3. druhá odrážka.

ohrazování, oplocování, zaplocování a jiné zamezování přístupnosti území mimo uvedených jako přípustné

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 nejnútnejší 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 výroben elektrické energie, umístování 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 umístování 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.

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

obory, farmové chovy, zájmové chovy a podobné činnosti

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 oboru jako druh honitby s podmínkami pro intenzivní chov zvěře s obvodem trvale a dokonale ohrazeným nebo jinak uzpůsobeným tak, že chovaná zvěř z obory nemůže volně vybíhat.

Cílem je zdůraznit nepřípustnost 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. Stávající obory a farmové chovy historicky provozované jsou ve svém původním rozsahu přípustné. Nelze je zvětšovat bez projednání záměru na zvětšení stávající obory v územně plánovací dokumentaci.

Plochy trvalý travní porost, Plochy ostatní

Na záměr přípustného využití je doplněna nová odrážka ve znění další stavby a zařízení ve veřejném zájmu. Jedná se o stavby a zařízení v nezastavěném území, které budou sloužit veřejnosti. Jedná se o podporu sociální soudržnosti obyvatel, kdy se převážně bude jednat o záměry vztahující se k určitému sídlu, zlepšující možnosti využití nezastavěného území společenstvím obyvatel tohoto sídla.

j) 7. 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

Tato kapitola není změnou dotčena.

j) 8. odůvodnění vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo

Tato kapitola není změnou dotčena. Na základě změny právních předpisů je aktualizován název kapitoly.

j) 9. odůvodnění stanovení kompenzačních opatření podle §50 odst. 6 stavebního zákona

Tato kapitola není změnou dotčena.

j) 10. odůvodnění vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření

Tato kapitola není změnou dotčena.

j) 11. odůvodnění vymezení ploch, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci.

Tato kapitola byla z důvodu nadbytečnosti – nenaplnění obsahu vypuštěna – viz příloha č. 7 bod I. odst. (2) k vyhlášce č. 500/2006 Sb.

j) 12. odůvodnění 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

Tato kapitola není změnou dotčena. Vlivem vypuštění původní kapitoly značené 11., dochází k přečíslování kapitoly z 12. na 11.

j) 13. odůvodnění 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

Tato kapitola byla z důvodu nadbytečnosti – nenaplnění obsahu vypuštěna – viz příloha č. 7 bod I. odst. (2) k vyhlášce č. 500/2006 Sb.

j) 14. odůvodnění stanovení pořadí změn v území (etapizace)

Tato kapitola byla z důvodu nadbytečnosti – nenaplnění obsahu vypuštěna – viz příloha č. 7 bod I. odst. (2) k vyhlášce č. 500/2006 Sb.

j) 15. odůvodnění vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt

Tato kapitola byla z důvodu nadbytečnosti – nenaplnění obsahu vypuštěna – viz příloha č. 7 bod I. odst. (2) k vyhlášce č. 500/2006 Sb.

j) 16. odůvodnění údajů o počtu listů územního plánu a počtu výkresů grafické části

Vlivem vypuštění původních kapitol značených 11., 13, 14, a 15., dochází k přečíslování kapitoly z 16. na 12. Dále byl upraven počet listů výkresů grafické části tak, aby odpovídal upravenému znění textové části územního plánu.

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

Lze konstatovat, že zastavěné území je účelně využíváno. Nově jsou vymezeny čtyři zastavitelné plochy pro rozvoj bydlení navazující na zastavěné území. Blíže viz úvod kapitoly j) bod 1. Snahou územně plánovací dokumentace je maximalizovat využití zastavěného území, ale bez dalších navrhovaných ploch se rozvoj sídel neobejde. Zastavitelné plochy odpovídají svou velikostí předpokládanému vývoji sídel a potřebám městyse. Zastavitelné plochy lze dobře napojit na dopravní a technickou infrastrukturu. Podmínky pro využití ploch jsou navrženy tak, aby zastavěné území mohlo být hospodárně a dostatečně využíváno a zároveň, byla snaha zajistit ochranu hodnot území. V sídle Nuzín dochází k „pouhé“ výměně, kdy na jedné straně jsou rozšířeny zastavitelné plochy pro rozvoj bydlení a na straně druhé jsou tyto plochy obdobně redukovány. V Krušlově došlo v posledních letech k využití zastavitelné plochy Z21 – výstavba tří nových rodinných domů. Plocha je využita. Druhá zastavitelná plocha Z22 je z části využita – výstavba jednoho rodinného domu a jedné zemědělské usedlosti. Navržené nová zastavitelné plochy pro 2-3 rodinné domy odpovídá vývoji sídla a poptávce po kvalitním bydlení v něm. V Nahořanech byla z větší části využita zastavitelná plocha Z28, kde byly postaveny tři rodinné domy, jihozápadní část byla přearována z ploch pro rozvoj bydlení do zeleně zahrad a zcela využita zastavitelná plocha Z30 pro výstavbu jednoho rodinného domu. Doplnění zástavby o možnost výstavby dvou rodinných domů tak znovu jako u Krušlova odpovídá vývoji sídla a umožňuje jeho postupný kontinuální rozvoj.

l) 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 záměr nadmístního významu, který není řešen v zásadách územního rozvoje.

m) výčet prvků regulačního plánu s odůvodněním jejich vymezení

Změna územního plánu nevymezuje prvky regulačního plánu.

n) text s vyznačením změn

Viz samostatná příloha.

o) vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k 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 / koridoru	navržené využití	souhrn výměry záboru (ha)	třída ochrany/výměra					odhad výměry záboru, na které bude provedena rekultivace na zemědělskou půdu	informace o existenci závlah	informace o existenci odvodnění	informace o existenci staveb k ochraně pozemku před erozní činností vody	informace podle ustanovení § 3 odst. 2 písm g
			I.	II.	III.	IV.	V.					
SV.1	bydlení	0,0641	0,0641					0,0000	NE	NE	NE	ANO
SV.2	bydlení	0,1727					0,1727	0,0000	NE	NE	NE	NE
SV.3	bydlení	0,2354				0,2354		0,0000	NE	NE	NE	NE
SV.4	bydlení	0,1781	0,1781					0,0000	NE	NE	NE	ANO
SV - celkem	bydlení	0,6503	0,2422	0,0000	0,0000	0,2354	0,1727					
ZSo.1	sídelní zeleň	0,2510				0,2510		0,0000	NE	NE	NE	NE
ZZ.1	zahradky a sady	1,0007					1,0007	0,0000	NE	NE	NE	NE
ZS - celkem	zeleň	1,2517	0,0000	0,0000	0,0000	0,2510	1,0007					
CELKEM		1,9020	0,2422	0,0000	0,0000	0,4864	1,1734	0,0000				

Zdůvodnění navrženého řešení včetně vyhodnocení dodržení zásad plošné ochrany zemědělského půdního fondu stanovených v § 4 zákona, (dále jen „zásady ochrany zemědělského půdního fondu“); je-li návrh předkládán variantně, zdůvodnění obsahuje srovnání variant, a prokázání výrazně převažujícího veřejného zájmu u záboru zemědělské půdy I. a II. třídy ochrany nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu podle § 4 odst. 3 zákona, nejedná-li se o případ podle § 4 odst. 4 zákona

Z hlediska respektování zásad ochrany zemědělského půdního fondu (dále také „ZPF“) vycházel projektant a pořizovatel této územně plánovací dokumentace, resp. její změny z § 4 zákona č. 334/1992 Sb. o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů a navrhnul takové řešení, které je z hlediska ochrany ZPF a ostatních zákonem chráněných obecných zájmů nejvýhodnější. Projektant vyhodnotil předpokládané důsledky navrhovaného řešení na ZPF, ve srovnání s jiným možným řešením a zdůvodňuje nejvýhodnější navrhované řešení v níže uvedeném textu. Zdůvodnění, proč je přijaté navrhované řešení nejvýhodnější (nejen z hlediska ochrany ZPF), se však prolíná celou dokumentací změny územního plánu (zejména kapitola komplexní zdůvodnění přijatého řešení).

Projektant navazuje na urbanistickou koncepci a koncepci veřejné infrastruktury stanovené v platné územně plánovací dokumentaci. Navrhovaný zábor zemědělské půdy se odehrává ve čtyřech plochách.

Nahořany

Jak je uvedeno výše, je v sídle Nahořany z větší části využita rozlehlá rozvojová plocha Z28 na jihovýchodě sídla, konkrétně je realizována výstavba tří rodinných domů s rozlehlými pozemky jako jejich bezprostředním zázemím, její jihozápadní část byla přearována z ploch pro rozvoj bydlení do rozvoje zeleně zahrad a bezsezónně je využita zastavitelná plocha Z30, výstavba jednoho rodinného domu. Další části zastavitelných ploch jsou užívané k již realizovaným rodinným domům. Proto projektant vymezuje nové možnosti rozvoje na základě konkrétních požadavků vlastníků.

Pozemek p. č. 685 v k. ú. Nahořany na jihozápadě sídla navazuje na zastavěné území na plochy určené pro bydlení popř. podnikatelské aktivity a občanskou vybavenost. Pozemek je dobře napojitelný na dopravní a technickou infrastrukturu. Z hlediska kvality zemědělské půdy se nachází v V. třídě ochrany pro zemědělství postradatelných půdách s nejnižším stupněm ochrany zemědělského půdního fondu. Pro návrh bydlení byla navržena severní část pozemku tak, aby nová zastavitelná plocha navázala na rozvojové tendence sídla z posledních let a vhodně doplnila na stávající organismus sídla.

Druhý návrh je z hlediska kvality zemědělské půdy komplikovanější. Lokalita včetně pozemku p. č. 320/5 k. ú. Nahořany vyplňuje stavební proluku v severovýchodní části sídla Nahořany mezi čp. 46 a čp. 28. Záměrem je výstavba jednoho rodinného domu spolu s vybudováním zázemí pro podnikatelské aktivity majitele. V současné době není jižní část pozemku zemědělsky obhospodařována. Základním argumentem pro navrhované využití je právě jeho poloha ve stavební proluce a tím doplnění sídla. Nedochází tak k rozvoji sídla směrem do nezastavěného území. Pozemek přímo sousedí se silnicí III/1706. Jelikož se jedná o pozemek na půdách s vysokým stupněm ochrany zemědělského půdního fondu, je vymezena jako zastavitelná plocha pouze nezbytná jižní část pozemku v návaznosti na silnici třetí třídy. V tomto případě je možno sledovat převážení veřejného zájmu nad ochranou zemědělské půdy ve využití stavební proluky. To koresponduje také se zásadami plošné ochrany zemědělského půdního fondu, kde je využití stavebních proluk přímo preferováno. Na základě dohodovacího jednání byla zastavitelná plocha Z41 zmenšena na cca 650 m² tak, aby bylo možno umístit pouze jeden rodinný dům, což je také promítnuto do podmínek využití plochy. Současně v rámci zastavitelné plochy Z28 na jihovýchodě sídla je redukována v platném územním plánu vymezená rozvojová plocha pro bydlení (cca 1 ha) a je nahrazena plochou pro zahrady bez možnosti umístění staveb rodinných domů.

Krušlov

Na západě sídla Krušlova bylo obsahem změny prověřit rozvoj pro bydlení na p. č. 423/1, 426. Platný územní plán navrhuje v této lokalitě rozvoj pro bydlení severně od silnice III/1707. Část této plochy je využita pro umístění jednoho rodinného domu a zemědělské usedlosti. Současně je v platném územním plánu západně od sídla navrženo nové elektrické vedení zakončené trafostanicí. To bylo také jedním z důvodů spolu s nežádostí majitelů o rozvoj bydlení, proč v proluce mezi sídlem a výše uvedenými pozemky (p. č. 423/1, 426) je v návrhu změny územního plánu vymezena plocha zeleně, která by se tak týkala nově vzniklé stavební proluky. V podmínkách využití ploch zeleně je přípustné mimo jiných také

zemědělské obhospodařování pozemků. Naopak nepřipustné je jejich zastavování i oplocování. Do severozápadní části zastavitelné plochy směrem k přilehlým pozemním komunikacím je navržena menší plocha pro rozvoj veřejných prostranství – pozemky evidovány v katastru nemovitostí jako ostatní plocha. Cílem je zachování meze oddělující stávající trvalý travní porost od komunikace. V severní části pozemku p. č. 426, resp. v severovýchodní části pozemku p. č. 423/1 je pak navržena plocha pro rozvoj bydlení. Vhodnost rozvoje sídla potvrzuje postupné zastavování rozvojových ploch Z21 a Z22, kde byly v posledních letech postaveny čtyři rodinné domy a jedna zemědělská usedlost. Pozemky leží na pro zemědělství podprůměrně produkčních půdách. Zastavitelná plocha navazuje na západní rozvoj sídla v posledních desetiletích.

Nuzín

Jižní části pozemků p. č. 54, 83/13 k. ú. Nuzín leží v platném územním plánu v zastavitelné ploše pro bydlení označené Z18. Po zhodnocení možností využití majitel pozemků dospěl k názoru, že vystavění domu je pro něj vhodnější na navazující severnější části pozemku p. č. 54. Jedním z hlavních důvodů je pro majitele výhodnější morfologie terénu. Proto bylo přistoupeno na rozšíření rozvoje bydlení severně od stávající zastavitelné plochy Z18 na pozemku p. č. 54 a současně s vědomím kvality zemědělské půdy je úměrně k tomu zmenšena původní zastavitelná plocha Z18 v její západní části. Tato výměna tak probíhá na zcela identických půdách. Lokalita je dobře napojitelná na dopravní a technickou infrastrukturu. Vypuštěná část plochy Z18 byla zařazena zpět do ploch zemědělských. Na základě dohodovacího jednání je navrhovaná plocha Z 39 zmenšena oproti návrhu verze pro veřejné projednání (zarovnána s komunikací na p. č. 911). Výsledná zmenšená plocha Z 39 nyní činí cca 1 750 m². Oproti tomu byla zvětšena plocha, která by byla vyjmuta ze zastavitelné plochy pro bydlení a vrácena pro zemědělské využití. Plocha navrácená do ploch zemědělských nyní činí téměř dvojnásobek plochy zahrnuté nově do ploch pro bydlem. V návrhu verze pro veřejné projednání se plochy měnily v poměru 1:1. Ze zastavitelné plochy dle platného územního plánu zůstane pouze menší část blíže k obci přiléhající k pozemní komunikaci. Dále doplňujeme, že k této ploše je nově opravena a zpevněna komunikace parcelní č. 910 a stejným způsobem se provádí zpevnění komunikace na p. č. 911. Podél této komunikace je plánovaná výstavba na pozemcích p. č. 45 a 42/1, které jsou již v platném územním plánu zahrnuty do zastavitelných ploch. Tyto plochy spolu s nově navrženou plochou Z 39 vytvoří ucelený zastavěný prostor přiléhající jak k příjezdovým komunikacím, tak ke stávajícímu sídlu.

Projektant návrhu změny územního plánu přistoupil k nezbytnému případu vymezení zastavitelných ploch na pozemcích zemědělského půdního fondu. Přitom však co nejméně narušuje organizaci zemědělského půdního fondu, hydrologické poměry a odtokové poměry v území a síť zemědělských účelových komunikací; vymezuje jen nejnutnější plochy zemědělského půdního fondu; co nejméně zatěžuje obhospodařování půdního fondu.

V návaznosti na řešení platného územního plánu je tak deklarován určitý kontinuální vývoj území v čase a předvídatelnost rozhodování při povolování staveb. Řešení návrhu změny územního plánu tedy navazuje na řešení stávající územně plánovací dokumentace. Snahou zpracovatele bylo využít plochy tak, aby nezbývaly malé hůře obhospodařovatelné pozemky.

Návrh není předkládán variantně. Pro navrhovaná řešení neexistují varianty. Nejsou dotčeny pozemky zahrnuté do II. třídy ochrany. Pozemky I. třídy ochrany jsou zasaženy – zdůvodnění je uvedeno výše.

o) 1. předpokládaný zábor PUPFL

Navrhovaným řešením nedochází k záboru pozemků určených pro plnění funkcí lesa.

p) rozhodnutí o námitkách včetně jejich odůvodnění

K návrhu změny nebyly uplatněny žádné námitky.

q) vypořádání připomínek

K návrhu změny nebyly uplatněny žádné připomínky.

Poučení :

Proti změně č. 2 územního plánu Čestice vydanému 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
3. text s vyznačením změn

Jan Zábranský
starosta městyse

Milan Žejdl
místostarosta městyse

příloha odůvodnění změny č. 2 územního plánu Čestice

text s vyznačením změn

příloha odůvodnění text s vyznačením změn provedených v rámci změny č. 2 územního plánu Čestice je zpracováno způsobem jako u změny textu legislativního předpisu, tedy:

1. nově doplňovaný text je uveden podtrženým červeným písmem;
2. zrušený text je uveden ~~přeškrtnutým červeným písmem~~.

Vzhledem k tomu, že změna č. 2 územního plánu Čestice se týká pouze několika článků textu územního plánu Čestice, je text s vyznačením změn publikován pouze v rozsahu těchto článků, u nichž se mění znění. Znění všech ostatních článků textu územního plánu Čestice, jakož i všechny ostatní názvy kapitol textu územního plánu Čestice, zůstávají beze změny.

OBSAH

1.	Vymezení zastavěného území	5
2.	Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot	5
2.1.	Koncepce ochrany a rozvoje hodnot území	5
3.	Urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému veřejné zeleně	7
3.1.	Návrh urbanistické koncepce	7
3.2.	Vymezení systému veřejné zeleně	12
4.	Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístění	13
4.1.	Koncepce dopravní infrastruktury	13
4.2.	Koncepce technické infrastruktury	14
4.3.	Koncepce nakládání s odpady	15
4.4.	Koncepce rozvoje občanského vybavení	15
5.	Koncepce uspořádání krajiny	16
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.	16
5.2.	Územní systém ekologické stability	17
	Maloplošné zvláště chráněné území	18
5.3.	Prostupnost krajiny	19
5.4.	Rekreace	19
5.5.	Vymezení ploch pro dobývání nerostů	19
6.	Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití	19
6.1.	Plochy bydlení	20
6.2.	Plochy smíšené obytné	20
6.3.	Plochy občanského vybavení	20
6.4.	Plochy rekreace	23
6.5.	Plochy veřejných prostranství	23
6.6.	Plochy soukromé zeleně	23
6.7.	Plochy smíšené výrobní	24
6.8.	Plochy dopravní infrastruktury	27
6.9.	Plochy technické infrastruktury	27
6.10.	Plochy vodní a vodohospodářské	28

6.11. Plochy přírodní	29
6.12. Plochy lesní	29
6.13. Plochy zemědělské	31
6.14. Plochy trvalý travní porost, Plochy ostatní.....	33
6.15. Stanovení podmínek prostorového uspořádání zástavby.....	35
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... 35	
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	36 35
9. Stanovení kompenzačních opatření podle §50 odst. 6 stavebního zákona	36
10. Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření	36
11. Vymezení ploch, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci ..	36
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	37 36
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	37
14. Stanovení pořadí změn v území (etapizace).....	37
15. Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt	37
16. Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů grafické části	37

1. Vymezení zastavěného území, včetně stanovení data, k němuž je vymezeno

Zastavěné území je aktualizováno ke dni 22. 08. 2017 1. 11. 2023.

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~~ Urbanistická koncepce, včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní 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 roztříštily. 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 Nuzíně a jedna v Radešově a Počátkách.

Plochy smíšené

Stávající plochy jsou respektovány, je navrženo 711 návrhových ploch, tři v Česticích a Nahořanech u Čkyně, dvě v Krušlově, po jedné ve Střídce, Radešově, ~~Nahořanech u Čkyně a Krušlově~~Nuzíně.

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 a v Krušlově jako součást plochy Z.38.

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 navrhuje dvě nové plochy.

Zahrady

Stávající plochy jsou respektovány.

Zeleň sídelní

Je navržena jedna plocha zeleně sídelní v Krušlově jako součást plochy Z.38.

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-PRŮMYSLVÉ	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-PRŮMYSLVÉ	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-PRŮMYSLVÉ	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, <u>PLOCHY ZELENĚ – ZAHRADY A SADY</u>	BV, <u>ZZ</u>	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 VODOHOSPO-DÁŘSKÉ	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	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.
<u>Z.38</u>	<u>PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ VENKOVSKÉ PLOCHY ZELENĚ SÍDELNÍ, PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ</u>	<u>SV, ZS, PU</u>	<u>Krušlov</u>	<u>Dopravní napojení řešit ze stávající komunikace, odstavná stání pro motorová vozidla zajistit na vlastních pozemcích. Zajistit napojení na technickou infrastrukturu, výšková regulace zástavby: max. 1 nadzemní podlaží a využitelné podkroví</u>
<u>Z.39</u>	<u>PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ VENKOVSKÉ</u>	<u>SV</u>	<u>Nuzín</u>	<u>Dopravní napojení řešit ze stávající účelové komunikace, odstavná stání pro motorová vozidla zajistit na vlastních pozemcích. Zajistit napojení na technickou infrastrukturu, výšková regulace zástavby: max. 1 nadzemní podlaží a využitelné podkroví</u>
<u>Z.40</u>	<u>PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ VENKOVSKÉ</u>	<u>SV</u>	<u>Nahořany</u>	<u>Dopravní obsluhu řešit ze stávající komunikace, odstavná stání pro motorová vozidla zajistit na vlastních pozemcích. Zajistit napojení na technickou infrastrukturu, výšková regulace zástavby: max. 1 nadzemní podlaží a využitelné podkroví.</u>
<u>Z.41</u>	<u>PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ VENKOVSKÉ</u>	<u>SV</u>	<u>Nahořany</u>	<u>Dopravní obsluhu řešit ze stávající komunikace, odstavná stání pro motorová vozidla zajistit na vlastních pozemcích. Zajistit napojení na technickou infrastrukturu, výšková regulace zástavby: max. 1 nadzemní podlaží a využitelné 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 umístění~~Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístění, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití

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 šířkových 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~~Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro jejich využití, územního systému ekologické stability, prostupnosti krajiny, protierozních opatření, ochrany před povodněmi, rekreace, dobývání ložisek nerostných surovin a podobně

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 apod.
- 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 Zákupech	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 Mokrému	Regionální biokoridor	0,5 km	Částečně existující, funkční
RBK 071 B V Zákupech	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 zákupech	Lokální biokoridor	2,2 km	Částečně funkční
LBK 615 Na střelách	Lokální biokoridor	1,7 km	Částečně existující, funkční
LBK 661 Pod chraстnicí	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 zákupech	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~~
Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona), popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (např. výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich 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

SV – Plochy smíšené obytné – smíšené obytné venkovské

Hlavní využití (převažující účel využití)

- bydlení

Přípustné využití

- bydlení – zejména formou rodinných domů či zemědělských usedlostí s možností odpovídajícího zázemí slučitelného s bydlením
- občanské vybavení slučitelné s bydlením
 - veřejného charakteru patřící do veřejné infrastruktury
 - komerčního charakteru – penzion, drobná podnikatelská činnost (např. prodej potravin a drobného zboží, kadeřnictví, květinářství, opravy obuvi, manikúra, rehabilitační služby, kanceláře a další administrativní činnosti, hostinská činnost, stravování a ubytování doplňující bydlení)
 - z toho obchodní činnosti pouze do velikosti 200 m² prodejní plochy (např. prodej potravin a drobného zboží)
 - tělovýchova a sport bez vlastního zázemí (např. dětská a víceúčelová hřiště)
- veřejná prostranství
- zeleň – např. veřejná, izolační, zahrady, sady
- vodní útvary
- územní systém ekologické stability
- dopravní a technická infrastruktura obecního významu

Podmíněně přípustné využití

- nerušící výroba a služby, např. truhlárny, tesařské dílny, klempířství, zámečnictví, kovářství, pneuservisy, autoopravny, autoservisy, sklenářství za podmínky, že nesníží kvalitu prostředí a pohodu bydlení
- zemědělství – chov zvířat, skladování produktů živočišné výroby, příprava a skladování krmiv a steliva, dále též skladování a posklizňová úprava produktů rostlinné výroby apod. za podmínky, že nesníží kvalitu prostředí a pohodu bydlení

Nepřípustné využití

- bytové domy, řadové domy
- stavby pro rodinnou rekreaci
- obchodní činnosti – včetně staveb pro obchod mimo uvedených jako přípustné
- využití, které by bylo v rozporu s hlavním využitím plochy nebo by mohlo narušit pohodu bydlení a kvalitní prostředí pro bydlení (např. škodlivými exhalacemi, hlukem, teplem, otřesy, vibracemi, prachem, zápachem, znečišťováním ovzduší, vod a půdy, světelným znečištěním zejména oslňováním, zastíněním) anebo toto narušení vyvolávat, zejména:
 - výroba a skladování včetně staveb pro výrobu a skladování mimo uvedených jako přípustné a podmíněně přípustné
 - dále např. myčky, diskotéky, garáže a odstavná a parkovací stání pro nákladní automobily, hromadné a řadové garáže

Podmínky prostorového uspořádání

- nové stavby musí respektovat výškovou hladinu okolní zástavby a nesmí vytvářet výraznou pohledovou a prostorovou dominantu v území, celková výška zástavby bude řádově odpovídat stávajícím budovám v okolí včetně rodinných domů či zemědělských usedlostí, při rekonstrukci stávajících vícepatrových budov lze zachovat jejich výškovou hladinu
- přípustné jsou pouze volně stojící rodinné domy (mezi budovami jsou volné nezastavěné prostory), nepřípustné jsou dvojdomy, řadové domy či bytové domy
- stavby musí respektovat venkovský charakter území
- minimální podíl zeleně 60 % na stavebním pozemku

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, tržiště 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

PU – Plochy veřejných prostranství – veřejná prostranství všeobecná

Hlavní využití (převažující účel využití)

- veřejná prostranství

Přípustné využití

- veřejná prostranství a stavby a zařízení tradičně doprovázející veřejná prostranství typu

kaplí, kostelů, hasičských zbrojnic apod. a dále drobná architektura (drobná sakrální architektura, kulturní stavby a městský mobiliář)

- zastávky a čekárny
- zeleň – např. veřejná, izolační, předzahrádky
- vodní útvary
- územní systém ekologické stability
- veřejně přístupná hřiště
- dopravní a technická infrastruktura obecního významu

Podmíněně přípustné využití

- není stanoveno

Nepřípustné využití

- bydlení – včetně staveb pro bydlení
- stavby pro rodinnou rekreaci
- občanské vybavení – včetně staveb a zařízení občanského vybavení mimo uvedených jako přípustné
- výroba a skladování – včetně staveb pro výrobu a skladování
- zemědělství – včetně staveb pro zemědělství
- zamezování veřejné přístupnosti zejména formou zaplocování mimo přípustné

Podmínky prostorového uspořádání

- nejsou stanoveny

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

ZZ – Plochy zeleně – zeleň – zahrady a sady

Hlavní využití (převažující účel využití)

- zahrada

Přípustné využití

- zeleň – zejména zahrady a sady
- doplňkové stavby bezprostředně související s využíváním soukromých zahrad a samozásobitelstvím (např. pergoly, bazény, skleníky, pařeniště, seníky, sklady na nářadí, včelíny)
- oplocení

- veřejná prostranství
- vodní útvary
- územní systém ekologické stability
- dopravní a technická infrastruktura obecního významu

Podmíněně přípustné využití

- není stanoveno

Nepřípustné využití

- stavby pro bydlení
- stavby pro rodinnou rekreaci
- občanské vybavení – včetně staveb a zařízení občanského vybavení
- využití, které by bylo v rozporu s hlavním využitím plochy nebo by mohlo narušit pohodu bydlení a kvalitní prostředí (např. škodlivými exhalacemi, hlukem, teplem, otřesy, vibracemi, prachem, zápachem, znečišťováním ovzduší, vod a půdy, světelným znečištěním zejména oslňováním, zastíněním) anebo toto narušení vyvolávat, zejména:
 - výroba a skladování včetně staveb pro výrobu a skladování mimo uvedených jako přípustné
 - zemědělství včetně staveb pro zemědělství mimo uvedených jako přípustné
 - dále např. myčky, diskotéky, garáže a odstavná a parkovací stání pro nákladní automobily, hromadné a řadové garáže, autobazary, stavby se shromažďovacím prostorem

Podmínky prostorového uspořádání

- minimální podíl zeleně na pozemku 70 %

ZSo – Plochy zeleně – zeleň sídelní ostatní

Hlavní využití (převažující účel využití)

- zeleň

Přípustné využití

- zeleň – zejména sady, louky, nelesní zeleň – bez možnosti jakýchkoli budov a oplocení
- opatření k vytváření stabilnějších částí území
- dopravní a technická infrastruktura obecního významu
- stavební záměry a jiná opatření pro předcházení povodním a na ochranu před povodněmi
- stavební záměry a jiná opatření proti erozi
- zemědělské obhospodařování pozemků
- vodní útvary
- územní systém ekologické stability
- dočasné oplocenky při výsadbě lesa a mimo lesní pozemky dočasná ohrazení pozemků pro pastvu dobytka např. formou elektrických ohradníků či jednoduchého dřevěného ohrazení
- drobná architektura (menší sakrální stavby [např. kříže, boží muka, výklenkové kapličky], památníky, sochy, lavičky, informační panely, tabule, desky apod.)

Podmíněně přípustné využití

- nejsou stanoveny

Nepřípustné využití

- změna druhu pozemku na zahrada
- bydlení – včetně staveb pro bydlení
- stavby pro rodinnou rekreaci
- občanské vybavení a ubytování – včetně staveb a zařízení občanského vybavení a ubytovacích zařízení
- výroba a skladování – včetně staveb pro výrobu a skladování, výroben energie
- stavby pro zemědělství
- doprava v klidu – odstavná stání, parkovací stání a garáže
- ohrazování, oplocování, zaplocování a jiné zamezování přístupnosti území mimo přípustného
- odstavování či parkování mobilních zařízení v podobě maringotek apod.
- obory, farmové chovy, zájmové chovy a podobné činnosti

Podmínky prostorového uspořádání

- nejsou stanoveny

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, zejména k hygienickým limitům hluku.
<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 (např. hlukem), 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 (např. hlukem) – 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, náspy, zářezy, opěrné zdi, mosty, další terénní úpravy, protihluková opatření, opatření proti přívalovým deštům apod. – účelové komunikace, stezky pro pěši 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

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 pobytoových 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~~

- výrobní elektřiny z obnovitelných zdrojů
- ohrazování, oplocování, zaplocování a jiné zamezování přístupnosti území mimo přípustného
- odstavování či parkování mobilních zařízení zejména v podobě marigotek 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 – 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
<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

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~~
- ~~výrobní elektřiny z obnovitelných zdrojů~~
- 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 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~~
- 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 neztíží obhospodařování zemědělského půdního fondu:~~
 - ~~přístřešky pro hospodářská zvířata do 100 m² zastavěné plochy stavby a zařízení pro napájení~~
 - ~~stavby pro skladování ehlévske 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 zlepší podmínky využití nezastavěného území pro účely rekreace a cestovního ruchu – mimo přípustných a podmíněně přípustných
- výrobní elektřiny z obnovitelných zdrojů
- ohrazování, oplocování, zaplocování a jiné zamezování přístupnosti území mimo přípustného
- odstavování či parkování mobilních zařízení a staveb v podobě marigotek 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.

AU – Plochy zemědělské – zemědělské všeobecné

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
- 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.)
- dočasné oplocenky při výsadbě lesa a mimo lesní pozemky dočasná ohrazení pozemků pro pastvu zvířat 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

Nepřípustné využití

- změna druhu pozemku na zahrada
- bydlení – včetně staveb pro bydlení
- rekreace – včetně staveb pro rodinnou rekreaci
- 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 uvedených jako přípustné a podmíněně přípustné
- 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 uvedených jako přípustné a podmíněně přípustné
- výroby elektřiny z obnovitelných zdrojů
- ohrazování, oplocování, zaplocování a jiné zamezování přístupnosti území mimo uvedených jako přípustné
- odstavování či parkování mobilních zařízení a staveb v podobě maringotek apod.
- doprava v klidu – odstavná stání, parkovací stání a garáže
- obory, farmové chovy, zájmové chovy a podobné činnosti

Podmínky prostorového uspořádání

- nejsou stanoveny

6.14. Plochy trvalý travní porost

Plochy ostatní

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
- další stavby a zařízení ve veřejném zájmu

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 zlepšují podmínky využití nezastavěného území pro účely rekreace a cestovního ruchu – mimo přípustných a podmíněně přípustných
- výrobní elektřiny z obnovitelných zdrojů
- ohrazování, oplocování, zaplocování a jiné zamezování přístupnosti území mimo přípustného
- odstavování či parkování mobilních zařízení a staveb v podobě marigotek 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.

6.15. 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~~
Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, 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 § 8 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.~~

12.11. 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.~~

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

Textová část - počet listů: ~~34~~18

Grafická část - počet výkresů: ~~4~~3