


# Návrh územní plán Stojčín pro společné jednání

## Záznam o účinnosti

|  |                                     |
|--|-------------------------------------|
| vydávající správní orgán:<br><b>Zastupitelstvo obce Stojčín</b>  | datum nabytí účinnosti:             |
| oprávněná úřední osoba pořizovatele<br>jméno a příjmení: <b>Ing. František Souček</b><br>funkce: <b>vedoucí oddělení územního plánu,<br/>odbor výstavby Městského úřadu<br/>Pelhřimov</b><br>podpis: | otisk úředního razítka pořizovatele |

## Zpracovatel:

|   |                    |
|---|--------------------|
|  <p>ing. arch. Blanka Tancerová<br/>378 52 Blažejov 9, J. Hradec<br/>www.architekt-bt.cz</p> | razítko projektant |
| datum vyhotovení: <b>červen 2014</b>  |                    |
| vypracovala:<br><b>Ing. arch. Blanka Tancerová</b>  |                    |
| odpovědný projektant:<br><b>Ing. arch. Jaroslav Poláček</b>   |                    |
| číslo paré:   |                    |



# Obec Stojčín

Zastupitelstvo obce Stojčín, 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**

**územní plán Stojčín**



# I. Obsah územního plánu

## 1) **Textová část** územního plánu obsahuje:

|  |    |
|--|----|
| a) <b>vymezení zastavěného území</b> .....   | 7  |
| b) <b>základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot</b> .....  | 7  |
| b) 1. základní koncepce rozvoje území obce.....  | 7  |
| b) 2. koncepce ochrany a rozvoje hodnot území.....   | 9  |
| c) <b>urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně</b> .....  | 11 |
| c) 1. urbanistická koncepce.....   | 11 |
| c) 2. vymezení zastavitelných ploch.....   | 11 |
| c) 3. vymezení ploch přestavby.....  | 12 |
| c) 4. vymezení systému sídelní zeleně.....   | 13 |
| d) <b>koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístění</b> .....   | 13 |
| d) 1. koncepce dopravní infrastruktury .....   | 13 |
| d) 2. koncepce technické infrastruktury.....   | 14 |
| d) 3. koncepce občanského vybavení (veřejná infrastruktura).....   | 15 |
| d) 4. koncepce veřejných prostranství.....   | 16 |
| e) <b>koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochranu před povodněmi, rekreaci, dobývání ložisek nerostných surovin apod.</b> .....   | 16 |
| e) 1. koncepce uspořádání krajiny .....  | 16 |
| e) 2. územní systém ekologické stability.....  | 17 |
| e) 3. prostupnost krajiny .....  | 18 |
| e) 4. protierozní opatření a ochrana před povodněmi.....   | 19 |
| e) 5. rekreace.....  | 19 |
| e) 6. dobývání ložisek nerostných surovin.....   | 19 |
| e) 7. další opatření pro obnovu a zvyšování ekologické stability krajiny.....  | 19 |
| f) <b>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, popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu</b> ..... | 20 |
| Plochy smíšené obytné - venkovské – SV.....  | 20 |
| Plochy občanského vybavení – OV.....   | 23 |
| Plochy občanského vybavení - tělovýchovná a sportovní zařízení – OS .....  | 25 |
| Plochy veřejných prostranství – PV .....   | 26 |
| Plochy zeleně – soukromá a vyhrazená – ZS.....   | 28 |
| Plochy dopravní infrastruktury – silniční – DS.....  | 29 |
| Plochy dopravní infrastruktury – železniční – DZ.....  | 31 |

|   |           |
|---|-----------|
| <i>Plochy technické infrastruktury – TI</i> .....   | 33        |
| <i>Plochy výroby a skladování – zemědělská výroba – VZ</i> .....  | 34        |
| <i>Plochy výroby a skladování – lehký průmysl – VL</i> .....  | 36        |
| <i>Plochy vodní a vodohospodářské – VV</i> .....  | 38        |
| <i>Plochy zemědělské – NZ</i> .....   | 40        |
| <i>Plochy lesní – NL</i> .....  | 44        |
| <i>Plochy přírodní – NP</i> .....   | 47        |
| <i>Plochy smíšené nezastavěného území – NS</i> .....  | 49        |
| <b>g) 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</b> .....  | <b>51</b> |
| g) 1. veřejně prospěšné stavby.....   | 51        |
| g) 2. veřejně prospěšné opatření.....   | 51        |
| g) 3. stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu.....   | 51        |
| g) 4. plochy pro asanaci.....   | 51        |
| <b>h) vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo</b> .....  | <b>52</b> |
| h) 1. veřejně prospěšné stavby.....   | 52        |
| h) 2. veřejná prostranství.....   | 52        |
| <b>i) stanovení kompenzačních opatření</b> .....  | <b>52</b> |
| <b>j) vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření</b> .....   | <b>52</b> |
| <b>k) vymezení ploch, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci</b> .....   | <b>52</b> |
| <b>l) vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její prořízení a přiměřené lhůty pro vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti</b> .....   | <b>53</b> |
| <b>m) 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</b> ..... | <b>53</b> |
| <b>n) stanovení pořadí změn v území (etapizaci)</b> .....   | <b>53</b> |
| <b>o) vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt</b> .....   | <b>53</b> |
| <b>p) údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části</b> .....  | <b>54</b> |

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

- |  |            |
|--|------------|
| a) výkres základního členění území v měřítku                       | 1 : 5 000, |
| b) hlavní výkres v měřítku   | 1 : 5 000, |
| c) výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací v měřítku | 1 : 5 000. |

## a) vymezení zastavěného území

- zastavěné území je vymezeno ke dni 1. ledna 2014 - všechna zastavěná území jsou zobrazena ve výkrese základního členění území a hlavním výkrese

## b) základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot

### b) 1. základní koncepce rozvoje území obce

#### Zásady celkové koncepce rozvoje obce

- dosáhnout takového vývoje, který by přinesl „rozumný“ **rozvoj v mezích možností území**, odpovídající velikosti a významu sídel ve struktuře osídlení a orientovaný na zachování hodnot území, zejména klidného venkovského prostředí, pohody bydlení a kulturní, ale přesto z hlediska přírodního prostředí dobře fungující krajiny
- **nepřipustit nekoordinovaný rozvoj**, který by narušil přednosti a hodnoty území
- všechny stavby, zařízení a terénní úpravy musí **respektovat život a styl života na venkově**, nesmí zejména zhoršovat kvalitu prostředí, hodnoty území a narušovat pohodu bydlení

Zásady rozvoje jsou:

- **vycházet z postavení sídla ve struktuře osídlení** - Stojčín - samostatné sídlo s převažující obytnou funkcí, klidné životní prostředí, zachování hodnot, hlavní rozvoj sídla bydlení sledované odpovídajícím rozvojem veřejné infrastruktury, bydlení dále doplněné občanským vybavením a možností rozvoje drobné nerušící výroby a služeb
- **rozvíjet** bydlení, zejména v návaznosti na zastavěné území
- **zachovat venkovský charakter území** odpovídající hodnotám území
- **umožnit rozvoj úměrný velikosti a významu obce ve struktuře osídlení**, zejména s ohledem na zachování urbanistických a stavebních forem charakteristických pro tuto oblast
- **novou zástavbu** uvnitř zastavěného území a zastavitelných ploch **povolovat velmi citlivě s ohledem na hodnoty území**
- vytvořit podmínky pro **mírný nárůst počtu trvale bydlících obyvatel**, zejména udržení mladých v sídle
- vytvořit předpoklady k **rozvoji zaměstnanosti** v sídle
- **zachovávat a dále rozvíjet hodnoty území**, zejména přívětivé a klidné životní prostředí - spojit klidné bydlení v zachovalé, klidné krajině se základní nabídkou služeb a dalším zázemím v sídle
- **zachovat a respektovat stávající hodnoty území**, zejména výrazné hodnoty přírodní, architektonické a urbanistické, včetně struktury a hmotového řešení staveb, klidné venkovské prostředí a pohodu bydlení
- **pokračovat v celkovém rozvoji venkovského prostředí**, zejména navázat na kvalitní

stránky vývoje dané historií a vyvinout maximální snahu o zachování všech předností a příležitostí života na venkově, nadále je rozvíjet a pečovat o ně

- podporovat sportoviště a dětská hřiště uvnitř ploch s jiným způsobem využití zejména veřejných prostranství
- **neumísťovat skládky, spalovny, třídírny odpadů apod.** ani jiná zařízení na odstraňování, zejména odpadů a nebezpečných látek
- **podporovat cestovní ruch** vycházející ze zachovalé a turisticky atraktivní krajiny, klidného životního prostředí, urbanistických a architektonických hodnot
- **zdůraznit ochranu klidného venkovského prostředí**, která má být jedním z hlavních lákadél pro nové potencionální zájemce o bydlení
- **zachovat a rozvíjet zeleň**, zejména veřejnou a ochrannou
- **respektovat prvky přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území** a zároveň chránit ve zvýšené míře pozitivní znaky charakteristik krajinného rázu a dotvářet krajinu s cílem zvýšení její estetické hodnoty a ekologické stability
- **respektovat přírodní podmínky** území, terénní reliéf, vodoteče a vodní plochy
- **podpořit obnovu ekologické stability** zejména na rozlehlých intenzivně zemědělsky využívaných plochách
- **respektovat** limity využití území vyplývající z řešení územního plánu - **výstupní limity**

VL1 **územní systém ekologické stability** - limitující skutečnost, kterou je nutno respektovat při využití konkrétní plochy

VL2 **ochrana chráněného venkovního prostoru a chráněného venkovního prostoru staveb**

- umístění staveb a zařízení, které mají charakter chráněného venkovního prostoru či chráněného venkovního prostoru staveb - části ploch (např. bydlení, občanského vybavení), které budou zasaženy negativními vlivy např. nadlimitním hlukem, zápachem či neionizujícím zářením (např. z trafostanic, elektrických vedení, staveb pro zemědělství) nesmí mít charakter chráněného venkovního prostoru ani chráněného venkovního prostoru staveb
- umístění staveb a zařízení, která mohou být zdrojem negativních vlivů – tyto stavby a zařízení, která mohou být zdrojem negativních vlivů, např. hluku, zápachu či neionizujícího záření (např. trafostanice, elektrická vedení, stavby pro zemědělství), nesmí být umístěny tak, aby do chráněných venkovních prostorů staveb a chráněných venkovních prostorů zasáhly nadlimitní hodnoty negativních vlivů z těchto staveb a zařízení

### **Hlavní cíle rozvoje**

- zachovat venkovský charakter území
- zachovat hodnotné stavby
- zachovat hodnotné urbanistické prostory



- nenarušit hodnoty území
- ochránit nezastavěné území před zastavováním a jiným využitím, které do něj nepatří
- zachovat prostupnost území
- pro zachování zejména urbanistických hodnot (zejména charakteristického rázu sídla) umožnit dostatečně široké možnosti využití rozsáhlých budov bývalých zemědělských usedlostí, zejména hospodářských částí, které umožní jejich uživatelům reálné využití (při respektování bydlení jako převažujícího účelu využití) a tím jejich údržbu a zachování
- zachovávat stabilní části přírody (i mimo územní systém ekologické stability) a doplňovat zejména chybějící části důležité pro funkčnost celku, obnovit ekologickou stabilitu zejména na rozlehlých intenzivně zemědělsky využívaných plochách
- zachovat stávající způsob využití veřejných prostranství a hlavně přístupnost veřejnosti, která je základní podmínkou pro účel centrálních prostorů sídel, všechny další změny těchto veřejných prostorů orientovat na zlepšování kvality, uchovávání a rozvoj hodnot, zejména sídelní zeleně s upřednostněním původních druhů, zachovat základní účel těchto prostorů, tj. umožnit setkávání lidí, cílem pak návrat života do nich
- nabídnout dostatek příležitostí k nové výstavbě pro trvalé bydlení
- nabídnout příležitost pro trávení volného času obyvatel obce, např. sportovní vyžití
- posílit možnost zaměstnání v místě
- podporovat oblast cestovního ruchu odpovídající velikosti sídla a respektující hodnoty území a související činnosti, např. komunikace pro pěší a cyklisty

## **b) 2. koncepte ochrany a rozvoje hodnot území**

- respektovat níže uvedené hodnoty území a utvořit podmínky pro jejich ochranu v podrobnějších dokumentacích a navazujících řízeních

### **H1 architektonické hodnoty:**

- o Stojčín nádraží ČD - historická jednopatrová budova, železniční stanice
- o budova obecního úřadu
- o selské stavení čp. 1, 5, 8
- o objekt bývalé „mléčnice“ na návsi

#### ***ochrana hodnot***

- architektonické hodnoty musí být zohledněny (úměrně intenzitě vztahu mezi hodnotou a využitím území zejména novou, popř. rekonstruovanou stavbou či zařízením) jak při nové výstavbě v zastavěném území a zastavitelných plochách, tak při stavebních úpravách a přístavbách stávajících budov, tj. neporušit hlavní zásady a rysy, prostorové uspořádání a dispozice staveb, orientaci jednotlivých objektů, tvarosloví atd.
- nástavby se nedoporučují, případné podkroví se snažit zbudovat pouze s využitím stávajících půdních prostor
- zcela v rozporu s hodnotami území je umístování stavebních záměrů typu mobilních domů

- úpravy doprovodné zeleně směřovat k původním druhům vegetace

## **H2 urbanistické hodnoty - urbanisticky hodnotné prostory**

- o část zástavby (tzv. „původní“ Stojčín), která si zachovala svůj původní charakter – jedná se část obce s typickými zemědělskými usedlostmi ve tvaru okrouhlíce doplněná návesním prostorem včetně rybníčku, pomníku padlým v I. světové válce
- o původní objekty „cihlářských domků“ ucelené hmotové zástavby (dnes jsou již objekty stavebně upraveny, ale hmotově zachovávají původní stav)

### ***ochrana hodnot***

- zachovat urbanistickou podobu, zejména půdorysnou strukturu a výškovou hladinu zástavby a dochovaný historicky cenný architektonický výraz
- při výstavbě v lokalitě historické návsi či v návaznosti na hodnotné cihlářské domky zachovat základní orientaci objektů podle převažujícího uspořádání půdorysů okolní zástavby (respektovat původní tvar návsi, navázat na uliční zástavbu cihlářských dvojdomů)
- úpravy celého prostoru včetně všech budov, jejich stavební úpravy a přístavby (zejména viditelných z veřejných prostorů) musí plně respektovat hlavní zásady a rysy, prostorové uspořádání a dispozice staveb, stávající stavební čáru, orientaci jednotlivých objektů, tvarosloví atd. (viz také podmínky výše H1)
- vytvořit předpoklady pro zachování typického venkovského charakteru zástavby
- 
- úpravy zeleně směřovat k původním druhům vegetace
- zcela v rozporu s hodnotami území je umístování stavebních záměrů typu mobilních domů (mobilhome, mobilheim, mobilhouse apod.)

## **H3 menší sakrální stavby a ostatní drobné hodnoty včetně doprovodné zeleně**

- o pomník padlým v 1. světové válce
- o křížek na návsi doplněný lipami
- o křížek u železniční trati ve středu obce
- o křížek na křižovatce silnic

### ***ochrana hodnot***

- podpořit jejich údržbu včetně přiléhající zeleně
- zachovat dostatečný odstup případných rušivých prvků
- vhodně upravovat jejich okolí
- při využití území zohlednit výše uvedené údaje

## c) urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně

### c) 1. urbanistická koncepce

- zachovat převažující obytnou funkci sídla
- podpořit kompaktnost sídla - rozvoj bydlení rovnoměrně rozprostřít – zejména doplnění menších ploch pro bydlení v návaznosti na stávající zástavbu
- při zahuštění stávající zástavby navázat na zástavbu v okolí
- zachovat a rozvíjet veřejná prostranství, respektovat veřejná prostranství v původním (původní okrouhlá návěs) i novodobém (železniční zastávka a okolí) centru sídla, doplnit je zelení s upřednostněním původních druhů
- respektovat trasu železniční tratě Veselí nad Lužnicí – Havlíčkův Brod včetně nádraží
- zachovat a podpořit občanské vybavení
  - obecní úřad, obchod, hasičská zbrojnice
  - možnosti aktivního odpočinku – hřiště a dětské hřiště
- zachovat a rozvíjet zeleň
- zohlednit výrobní areál na jihozápadě a zemědělský areál na jihovýchodě sídla, ale regulovat jejich intenzitu využití směrem k minimalizaci negativních vlivů na okolí, maximalizovat odclonění od jiných způsobů využití
- nerozvíjet plošně bývalý areál cihelny mimo vymezené plochy výroby a skladování – lehký průmysl
- nepřipustit nadměrný rozvoj ploch výroby a skladování, maximálně využít stávající areály výrobní a zemědělské
- nepřipustit rozvojové plochy pro výrobu energií včetně tepla, např. větrné, solární elektrárny, bioplynové stanice

### c) 2. vymezení zastavitelných ploch

| označení zastavitelné plochy (plochy dle způsobu využití) | umístění              | způsob využití plochy | podmínky pro využití plochy  | rozhodování o změnách v území podmíněno* | etapizace |
|---|-----------------------|-----------------------|--|--|-----------|
| Z1 (BV-1)   | Stojčín – západ sídla | bydlení               | - dopravní napojení řešit ze stávajících komunikací<br>- navázat na stávající zástavbu cihlářských domků směrem na Žirovnici | NE                                       | NE        |

| označení zastavitelné plochy (plochy dle způsobu využití) | umístění                  | způsob využití plochy | podmínky pro využití plochy   | rozhodování o změnách v území podmíněno* | etapizace |
|---|---------------------------|-----------------------|---|--|-----------|
| Z2 (BV-2)   | Stojčín – západ sídla     | bydlení               | - dopravní napojení řešit ze stávajících komunikací<br>- navázat na stávající zástavbu cihlářských domků směrem na Žirovnici  | NE                                       | NE        |
| Z3 (BV-3)   | Stojčín – jihozápad sídla | bydlení               | - podmínkou využití plochy je dobudování dostatečné kapacitní komunikace  | NE                                       | NE        |
| Z4 (BV-4)   | Stojčín – sever sídla     | bydlení               | - vybudovat nový veřejný prostor se zakomponováním stávající zeleně<br>- dopravní napojení řešit ze stávající komunikace a pomocí plochy veřejných prostranství, zachovat prostupnost směrem k silnici III. třídy směr Prostý | NE                                       | NE        |
| Z5 (BV-5)   | Stojčín – východ sídla    | bydlení               | - dopravní napojení řešit ze stávající silnice  | NE                                       | NE        |

\*) dohodou o parcelaci - D, zpracováním územní studie – ÚS, nebo vydáním regulačního plánu - RP

### c) 3. vymezení ploch přestavby

| označení plochy přestavby (plochy dle způsobu využití) | umístění                               | způsob využití plochy                                     |  | podmínky pro využití plochy   | rozhodování o změnách podmíněno *) | etapizace |
|--|--|---|--|---|------------------------------------|-----------|
|  |  | původní   | navrhovaný   |   |                                    |           |
| P1 (TI-1)  | Stojčín – bývalý areál uhelných skladů | zpevněná plocha pro skladování inertního materiálů a uhlí | technická infrastruktura – čistírna odpadních vod, sběrný či separační dvůr, kompostárna | - dopravní napojení řešit ze stávající silnice<br>- respektovat blízkost chráněných prostorů zejména výstupní limit VL2 | ANO<br>ÚS, D                       | NE        |

\*) dohodou o parcelaci - D, zpracováním územní studie – ÚS, nebo vydáním regulačního plánu – RP

#### c) 4. vymezení systému sídelní zeleně

- doplnit systém doprovodnou zelení zejména podél pozemních komunikací a drobných vodních toků
- doplnit systém zejména v zastavitelných plochách
- zeleň ochrannou a izolační uplatnit při zmírnění negativních vlivů, zejména u zemědělského areálu
- zachovat a zkvalitňovat hlavní prvky systému a vhodně je propojit s aktivním odpočinkem obyvatel
- upřednostňovat především původní druhy rostlin odpovídající přírodním podmínkám
- zkvalitňovat zeleň přírodního charakteru a zeleň na veřejných prostranstvích
- podporovat pozvolné přechody směrem do nezastavěného území zejména pomocí zeleně
- podporovat do krajiny vystupující cesty ze sídla doprovázené zelení, meze a další prvky přírodní zeleně
- respektovat, zachovat a zkvalitňovat hlavní prvky systému sídelní zeleně:
  - o historická náves v západní části sídla včetně dvou lípy u Božích muk
  - o prostor v okolí obchodu včetně dětského hřiště
  - o prostor v okolí železničního nádraží
  - o příbřežní porosty rybníka Suchan
- jako součást systému sídelní zeleně zohlednit soukromé zahrady a humna

#### d) koncepte veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístění

##### d) 1. koncepte dopravní infrastruktury

###### silniční doprava

- základní koncepce stabilizovaná, komunikace zůstávají z hlediska koncepce nezměněny
- zohlednit základní prvky - silnice směr Počátky, směr Popelín, směr Žirovnice, směr Prostý
- zohlednit na tyto silnice navazující síť místních a účelových komunikací
- 
- podpořit propojení mezi sídly včetně solitérních lokalit
- podpořit obnovu historické komunikace směrem na Prostý
- 
- podpořit směrové a šířkové úpravy pozemních komunikací a to i v rámci ploch s jiným způsobem využití než jsou plochy dopravní infrastruktury
- podpořit realizaci nových komunikací v šířkových parametrech v souladu s příslušnými normami dle důvodu vzniku komunikace a to i v rámci ploch s jiným způsobem využití

(viz níže kapitola stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití)

- doprava v klidu (zejména garáže, odstavná a parkovací stání) pro požadovaný způsob využití a s ním bezprostředně související doporučujeme řešit jako součást stavby, popř. umístit na pozemku stavby
- zajistit na daném stavebním pozemku minimálně dvě parkovací stání pro každou bytovou jednotku, tato podmínka se nevztahuje pro veřejnou občanskou infrastrukturu formy např. domu s pečovatelskou službou, senior domu
- v případě potřeby ponechat dostatečné rezervy pro úpravu parametrů komunikací, pro zřízení chodníků, pro ukládání inženýrských sítí
- připojení ze stávajících komunikací realizovat pod podmínkou prokázání splnění podmínek napojení na pozemní komunikace zejména silnice III. třídy včetně rozhledových poměrů

#### železniční doprava

- respektovat stabilizovanou trasu železniční tratě Veselí nad Lužnicí – Havlíčkův Brod včetně nádraží

#### ostatní doprava

- letecká doprava, vodní doprava ani logistická centra se správního území obce přímo nedotýkají

### **d) 2. koncepte technické infrastruktury**

- technickou infrastrukturu řešit v maximální míře v pozemcích veřejných prostranství a dopravní infrastruktury, popř. v souběhu s nimi apod.

#### zásobování pitnou vodou

- koncepce zásobování pitnou vodou (prameniště – vodojem – sídlo) je stabilizovaná a vyhovující i pro případný nárůst spotřeby, např. v důsledku výstavby v zastavitelných plochách
- v případě potřeby je možno hledat nový centrální zdroj
- zohlednit řešení požární vody - požární hydrant na návsi, dvě požární nádrže umístěny v centru obce a jako další zdroj vody mohou sloužit vodní plochy v blízkosti obce

#### likvidace odpadních vod

- současný stav individuálního čištění odpadních vod nevyhovující - koncepce založena na vybudování centrální čistírny odpadních vod (při silnici směrem na Počátky), do doby realizace centrální čistírny lze odpadní vody likvidovat individuálně
- dešťové vody maximálně zasakovat na pozemku stavby

#### zásobování elektrickou energií

- stávající koncepce vyhovující
- nepředpokládají se žádné zásadní změny v koncepci ve správním území obce - vyhovující i pro případný nárůst spotřeby, např. v důsledku výstavby a konkrétní spotřeby v zastavitelných plochách
- zohlednit připravovanou výstavbu, resp. přeložení stávající trafostanice včetně vedení vysokého napětí na severu sídla

- v případě potřeby možno umístit nové vedení a nové trafostanice v plochách jiného způsobu využití, např. v plochách bydlení, výroby a skladování, technické infrastruktury za respektování výstupního limitu VL2

#### zásobování plynem

- zásobení plynem se nepředpokládá, ale ani se nevylučuje, jednotlivá zařízení a vedení je možno realizovat v rámci podmínek pro využití ploch
- respektovat ve východní části správního území obce procházející vysokotlaký plynovod

#### spoje a telekomunikace, radiokomunikace

- respektovat trasy komunikačního vedení veřejné komunikační sítě a elektronické komunikační zařízení veřejné komunikační sítě

#### nakládání s odpady

- koncepce nakládání s odpady vychází ze současného stavu a nepředpokládá žádné zásadní změny
- zajišťovat svoz pevného domovního odpadu nadále mimo řešené území
- zachovat likvidaci nebezpečného a velkoobjemového odpadu – minimálně dvakrát ročně formou svozu
- umístění sběrného dvora a dalšího technického zázemí pro obec je umožněno jako přípustné v plochách výroby a skladování
- v řešeném území nejsou vymezeny monofunkční plochy pro nakládání s odpady jako např. skládky, spalovny, kompostárny, třídírny odpadů, či jiná obdobná zneškodňovací zařízení a ani není možné umístění těchto staveb či zařízení (mimo výše uvedené)
- v podrobnějších dokumentacích, řešících detailněji jednotlivé plochy (např. územní studie, regulační plán), se zabývat mimo jiných řešení umístění shromažďovacího místa pro separovaný komunální odpad (např. plasty, papír, sklo), v jednotlivých sídlech je možné umístění kontejnerů na tříděný odpad do stávajících ploch
- shromažďovací místa pro tříděný komunální odpad jsou přípustná v plochách s rozdílným způsobem využití (viz podmínky využití těchto ploch)

### **d) 3. koncepce občanského vybavení (veřejná infrastruktura)**

- základní občanské vybavení je v současné době dostatečné, odpovídá velikosti a zejména významu sídla - zohlednit a zachovat umístění obecního úřadu, hasičské zbrojnice
- respektovat a podpořit hlavní lokality pro aktivní rekreaci a odpočinek včetně sportovního vyžití obyvatel:
  - o stávající hřiště na severu sídla
  - o dětské hřiště u prodejny potravin
- koncepce ochrany obyvatelstva je vyhovující
- nejsou vymezeny monofunkční plochy pro ochranu obyvatelstva, neboť je možné zájmy ochrany obyvatelstva realizovat v rámci podmínek využití ploch
- ostatní možnosti občanského vybavení prolínat s dalšími využitími území v rámci podmínek využití ploch

#### **d) 4. koncepte veřejných prostranství**

- respektovat, zachovat a zkvalitňovat hlavní veřejná prostranství – historická náves, prostor v okolí obchodu včetně dětského hřiště propojený s prostorem kolem železničního nádraží, veřejné prostranství před obecním úřadem
- ozdravit uliční veřejné prostranství na severovýchodě sídla v souvislosti s využitím okolních pozemků pro bydlení se zakomponováním stávající zeleně a zachováním prostupnosti jižním směrem k silnici III. třídy
- nová veřejná prostranství umisťovat v ostatních plochách s jiným způsobem využití, zejména zastavitelných plochách pro bydlení - význam bude odpovídat velikostí a potřebám konkrétní plochy zachovat a zkvalitňovat hlavní prvky systému a vhodně je propojit s aktivním odpočinkem obyvatel
- při uplatňování zeleně na veřejných prostranstvích upřednostňovat především původní druhy rostlin odpovídající přírodním podmínkám

#### **e) koncepte uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochranu před povodněmi, rekreaci, dobývání ložisek nerostných surovin apod.**

##### **e) 1. koncepte uspořádání krajiny**

- vycházet a navázat na historické uspořádání krajiny
- respektovat a podporovat západní část správního území obce jako nejstabilnější, v ostatních částech realizovat opatření vedoucí k rozdělení rozsáhlých zemědělských ploch a zvýšit tak jejich ekologickou stabilitu - minimálně prvky územního systému ekologické stability, které by měly zajistit alespoň základní prostupnost a funkčnost území, realizovat nefunkční části prvků územního systému ekologické stability
- zajistit ochranu ekologicky stabilních částí, popř. obnovu těch částí, které svou kvalitu a stabilitu ztratily (např. intenzivní zemědělskou činností), ale jsou důležité pro zlepšení a funkčnost ekologické stability celku
- zachovat a podporovat předěly krajiny zejména v podobě liniových prvků zeleně, remízků, lesíků, alejí kolem cest
- zachovat a podporovat tradiční plynulý přechod do volné krajiny a vazbu sídla na krajinu (zejména tradičními humny), znovu vysazovat liniovou zeleň a obnovovat další přírodní prvky jako jsou potoky, strouhy, rybníky, louky, solitérní stromy, které často doprovázely určité stavební prvky nejen v zastavěném území, ale také ve volné krajině, apod.
- zapojit do systému lokalitu po těžbě v okolí bývalé cihelny
- navázat zejména na jihozápadě a severu na stabilní části ve správních územích sousedních obcí
- podpořit zvýšení ekologické stability zejména ve východní polovině správního území obce
- podporovat protipovodňová a protierozní opatření v krajině



- umožnit změny druhů pozemků např. zatravňování, zalesňování, vytváření vodních ploch, ale vždy za splnění k tomu uvedených podmínek (viz podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití)
- za dodržení zákonných podmínek umožnit umístění polních hnojišť a komunitní kompostování
- neumisťovat stavby a zařízení pro výrobu energie včetně tepla, např. větrné elektrárny, sluneční elektrárny, bioplynové stanice
- neumisťovat zařízení a stavby typu mobilních domů (mobilhouse, mobilheim, mobilhome apod.)
- neumožňovat odstavování či parkování mobilních zařízení v podobě maringotek apod.
- neumožňovat trvalé zaplocování pozemků a jiné zamezování přístupnosti nezastavěného území, přípustné jsou pouze dočasné oplocenky při výsadbě lesa a mimo lesní pozemky dočasné hrazení pozemků pro pastvu dobytka (např. formou elektrických ohradníků či jednoduchého dřevěného ohrazení)
- neumožňovat farmové chovy, zájmové chovy, oborní chovy a podobné činnosti
- podporovat kostru stabilních částí krajiny v podobě prvků územního systému ekologické stability a dalších ploch smíšených nezastavěného území

#### e) 2. územní systém ekologické stability

- kostra - ekologicky významné segmenty mající stabilizační funkci pro krajinu, zejména všechny prvky územního systému ekologické stability a další plochy mimo tyto prvky, hlavně ty, které jsou zařazeny do ploch smíšených nezastavěného území (např. předěly v polích, rybníky, vodoteče, lesy) zejména předělující plochy zemědělské apod.
- zajistit prostupnost biokoridorů
- podporovat funkčnost biocenter
- podporovat a zachovat prvky se stabilizační funkcí v krajině
- biocentra a biokoridory územního systému ekologické stability v řešeném území

| označení | název prvku              | význam             | charakteristika   |
|----------|--------------------------|--------------------|---|
| LBC 3    | Klika                    | lokální biocentrum | Biocentrum jižně od sídla. Rybníky, ladní vegetace, vodoteč, opuštěná louka a lesní porost. Rybníky jsou významnou batrachologickou lokalitou               |
| LBC 5    | Na Bučku                 | lokální biocentrum | Biocentrum na jižním okraji správního území. Polokulturní louka, ladní vegetace, rybník s litorálem a lesní porost.   |
| LBC 7    | Plodovka                 | lokální biocentrum | Biocentrum na severním okraji správního území. Malý rybník, polokulturní louky, ladní vegetace a lesní porost.  |
| LBC 8    | Březina                  | lokální biocentrum | Biocentrum na východním okraji správního území. Rybník s litorálem a ladní vegetace vklíněná do lesních porostů. Výskyt více druhů chráněných obojživelníků |
| LBK 1    | Velký Budín (V Hutínách) | lokální biokoridor | Biokoridor severozápadně od sídla. Lesní porost.  |

| označení | název prvku  | význam             | charakteristika   |
|----------|--------------|--------------------|---|
| LBK 2    | U Cihelny    | lokální biokoridor | Biokoridor severně od sídla. Lesní porosty.   |
| LBK 4    | Pod Klikou   | lokální biokoridor | Biokoridor na jihu správního území. Ladní vegetace, kulturní louka a lesní porost v sousedství vodoteče.  |
| LBK 9    | Nad Březinou | lokální biokoridor | Navržený biokoridor na východě správního území podél rybníční spojky v polích a lukách. Vodoteč doprovází ladní vegetace, která je do značné míry ruderalizovaná. |

- interakční prvky

| označení | název        | charakteristika  |
|----------|--------------|--|
| IP A     | Pod Vrchem   | Vodní nádrž s litorálním pásem, podél vodoteče je prvek navržen. |
| IP B     | Prostské     | Navržený interakční prvek. Doplnění dřevin podél vodoteče.       |
| IP C     | Na Kopanině  | Navržený interakční prvek. Výsadba dřevin podél cesty.           |
| IP D     | Ke Kopanině  | Navržený interakční prvek. Výsadba dřevin podél cesty.           |
| IP E     | Přes Vrch    | Navržený interakční prvek. Výsadba dřevin podél cesty.           |
| IP F     | Olešanské    | Navržený interakční prvek. Výsadba dřevin podél cesty.           |
| IP G     | Ke Klice     | Navržený interakční prvek. Výsadba dřevin podél cesty.           |
| IP H     | Nad Nádražím | Navržený interakční prvek. Výsadba dřevin podél cesty.           |
| IP CH    | Velký Budín  | Navržený interakční prvek. Výsadba dřevin podél cesty.           |
| IP I     | U Cihelny    | Sukcesní porosty a propadliny po těžbě hlíny.                    |
| IP J     | Suchan       | Vodní nádrž Těsně u Stojčina                                     |

### e) 3. prostupnost krajiny

- respektovat a podporovat možnost přístupu do všech částí krajiny - zejména nerozšiřovat oplocené a jinak nepřístupné části krajiny (obory apod.)
- trvale neoplocovat ani jinak nezamezovat přístupnost a prostupnost krajiny
- nevytvářet nové bariéry v krajině, popř. minimalizovat jejich dopad na prostupnost krajiny (zejména při výstavbě či rekonstrukci liniových staveb patřících do dopravní nebo technické infrastruktury), dbát na zachování prostupnosti území nejen pro člověka, ale také pro volně žijící živočichy
- udržovat a zlepšovat všechny cesty, pěšiny, účelové a místní komunikace s ohledem na jejich význam
- zachovat záhumení cesty a přístupy na zemědělské a lesní pozemky

- zachovat a podpořit propojení místního významu a se sousedními katastry a sídly
- umožnit a podporovat umístování nových komunikací pro pěší a cyklisty
- zachovat a podporovat doprovodnou zeleň, popř. doplnit a respektovat možnosti jejich úprav (např. rozšíření) a dalšího využití v souladu s rozvojem obce

#### **e) 4. protierozní opatření a ochrana před povodněmi**

- podporovat drobná protierozní opatření a ochranu před povodněmi v podobě mezí, remízku, vodních ploch apod. (viz následující kapitola přípustné, popř. podmíněně přípustné využití)
- podporovat zdržení a zadržování vody v krajině a omezit rychlý odtok dešťových vod včetně revitalizace vodních toků - z hlediska ochrany před přívalovými dešti a erozní činností vody doporučujeme upravit způsob hospodaření na zorněných a svažitých pozemcích v blízkosti zastavěného území s důrazem na správné umístování vhodných kultur, vhodný způsob obdělávání a snížení podílu erozně náchylných plodin v rizikových lokalitách
- podporovat opatření pro předcházení povodní a protipovodňová opatření zejména týkající se ochrany zastavěného území sídla a zastavitelných ploch např. hrázovým systémem v kombinaci s nádržemi a poldry (suchými nádržemi)
- konkrétní ochranu území řešit komplexním protipovodňovým systémem
- preferovat pasivní protipovodňová opatření (např. zvýšení retenční schopnosti krajiny zvyšováním podílů zalesněných ploch, zatravnění břehových pásů vodních toků)

#### **e) 5. rekreace**

- nepřipustit nekoordinované využívání nezastavěného území k dlouhodobějšímu pobytu formou rekreace (stavby pro rodinnou rekreaci, nepřipustné v nezastavěném území jsou např. veřejná tábořiště, stanové tábory, rekreační louky a plochy jiných rekreačních aktivit)
- respektovat stávající rekreační objekty
- rekreační využití volné krajiny orientovat na komunikace pro pěší a cyklisty a další zejména místní a účelové komunikace

#### **e) 6. dobývání ložisek nerostných surovin**

- s dobýváním nerostů ani jiných surovin územní plán nepočítá - plocha těžby nerostů ani jiných surovin není v územním plánu vymezena

#### **e) 7. další opatření pro obnovu a zvyšování ekologické stability krajiny**

- zachovat a podporovat všechny stabilní části krajiny, které jsou mimo územní systém ekologické stability, ale pro její funkčnost jsou nezbytné
- odkrýt a revitalizovat zatrubněné a jinak nevhodně upravené úseky vodních toků s vytvořením dřevitých břehových porostů odpovídající druhové skladby

- f) **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, popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu**

## **Plochy smíšené obytné - venkovské – SV**

### **Charakteristika ploch**

Jedná se o plochy, kde dochází k prolínání bydlení s dalšími činnostmi zejména zemědělstvím, nerušící výrobou a službami.

### **Hlavní využití (převažující účel využití)**

- **bydlení**

### **Přípustné využití**

- **bydlení** – zejména formou rodinných domů či zemědělských usedlostí s možností vytvoření odpovídajícího zázemí pro typické bydlení na venkově
  - např. sady, užitkové zahrady, sady, užitkové zahrady, využití a stavební záměry související s bydlením, sloužících výhradně pro vlastní potřebu (např. dílny, stavby pro zvířata pro samozásobitelský chov, bazény, skleníky, pařeniště)
- **občanské vybavení**, které nesnižuje kvalitu prostředí a pohodu bydlení a je slučitelné s bydlením:
  - patřící do veřejné infrastruktury (např. stavby, zařízení a pozemky pro vzdělávání a výchovu, sociální služby a péči o rodiny, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva)
  - komerčního charakteru, např. podnikatelská činnost charakteru drobné, např. nerušící výroba a služby (např. prodej potravin a drobného zboží, krejčovství, kadeřnictví, zahradnictví, spravování obuvi, manikúra, pedikúra, rehabilitační služby), obchodní činnosti místního významu (v rámci obce) do velikosti 200 m<sup>2</sup> prodejní plochy, hostinská činnost a stravování
  - dále např. tělovýchova a sport, dětská hřiště vše bez vlastního zázemí
  - ubytování jako doplňková funkce k bydlení např. v rámci rodinných domů, zemědělských usedlostí
  - administrativa - správa a řízení (např. kanceláře)
  - shromažďovací místa pro tříděný komunální odpad (např. papír, sklo, pet lahve) pouze pro místní účely
- **pouze stávající rekreace** včetně stávajících staveb pro rodinnou rekreaci

- **veřejná prostranství**
- **zeleň** s upřednostněním původních druhů – např. veřejná, izolační, zahrady, sady
- **dopravní a technická infrastruktura** související s přípustným popř. podmíněně přípustným využitím, zejména bydlením (zejména ta, která je pro bydlení potřebná a nezbytná – např. chodníky, zpevněné pozemní komunikace, garáže, odstavná a parkovací stání, vodovody, kanalizace, plynovody, teplovody, stavby a zařízení pro zneškodňování odpadních vod, trafostanice, energetická a komunikační vedení, elektronická komunikační zařízení)

### Podmíněně přípustné využití

- **další podnikatelská činnost** zejména řemeslného charakteru, u které je nutno zhodnotit případ od případu její přípustnost, např. truhlárny, tesařské dílny, klempířství, zámečnictví, kovářství, pneuservisy, autoopravny, sklenářství a to pouze **za podmínky**, že toto využití (zejména svým provozováním a technickým zařízením) a jeho důsledky nenaruší životní prostředí a zdraví a zejména své okolí a užívání staveb a zařízení ve svém okolí nebude nadměrně obtěžovat nebo ohrožovat (např. škodlivými exhalacemi, hlukem, teplem, otřesy, vibracemi, prachem, zápachem, znečišťováním ovzduší, vod a půdy, světelným znečištěním, zejména oslňováním, zastíněním) anebo tyto negativní jevy vyvolávat, a nesníží významně kvalitu prostředí souvisejícího území
- **chov hospodářských zvířat** (např. krávy, koně, kozy, ovce, prasata, drůbež, králíci) a s tím související skladování produktů živočišné výroby, příprava a skladování krmiv a steliva, dále též skladování a posklizňová úpravu produktů rostlinné výroby apod., a to pouze **za podmínky**, že toto využití (zejména svým provozováním a technickým zařízením) a jeho důsledky nenaruší životní prostředí a zdraví a zejména své okolí a užívání staveb a zařízení ve svém okolí nebude nadměrně obtěžovat nebo ohrožovat (např. škodlivými exhalacemi, hlukem, teplem, otřesy, vibracemi, prachem, zápachem, znečišťováním ovzduší, vod a půdy, světelným znečištěním, zejména oslňováním, zastíněním) anebo tyto negativní jevy vyvolávat, a nesníží významně kvalitu prostředí souvisejícího území

### Nepřípustné využití

- **výstavba nových bytových domů**
- **rekreace** včetně nových staveb pro rodinnou rekreaci mimo přípustné
- **občanské vybavení** mimo přípustné
- **ubytování** včetně staveb ubytovacích zařízení mimo přípustné
- **obchodní činnosti** včetně staveb pro obchod mimo přípustné, které překročí místní význam zejména obsahující celkovou prodejní plochu větší než 200 m<sup>2</sup> (například velkoobchod, nákupní střediska, obchodní domy, supermarket, hypermarket)
- každé 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, popř. podmíněně přípustné

- **farmové a zájmové chovy**
- **dále např.** čerpací stanice pohonných hmot, myčky, diskotéky, garáže pro nákladní automobily, hromadné a řadové garáže, autobazary, stavby se shromažďovacím prostorem

### **Podmínky prostorového uspořádání**

Nové stavební záměry musí zohlednit výškovou hladinu okolní zástavby a nesmí vytvářet výraznou pohledovou dominantu v území. Při rekonstrukci stávajících budov je možno zachovat jejich výškovou hladinu.

# Plochy občanského vybavení – OV

## Charakteristika ploch

Jedná se o plochy, ve kterých převažuje využití služeb, ubytování, kultury, veřejné správy, administrativa, obchodní prodej, stravování apod.

## Hlavní využití (převažující účel využití)

- **občanské vybavení**

## Přípustné využití

- **občanské vybavení**, které nesnižuje kvalitu prostředí a pohodu okolních ploch, kde je hlavním využitím bydlení, jedná se zejména o:
  - pozemky staveb a zařízení pro obchodní prodej, hostinská činnost, ubytování v rámci stávajících budov, stravování a služby (např. stavby pro obchod, stavby se shromažďovacím prostorem)
  - tělovýchovu a sport, dětská hřiště
  - občanské vybavení pro vzdělávání a výchovu, sociální služby, péči o rodinu a děti, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva
  - administrativa - správa a řízení (např. kanceláře)
  - shromažďovací místa pro tříděný komunální odpad (např. papír, sklo, pet lahve) pouze pro přípustné a podmíněně přípustné využití
- **veřejná prostranství**
- **zeleň** s upřednostněním původních druhů – např. zahrady, sady, veřejná, izolační
- **dopravní a technická infrastruktura** související s přípustným popř. podmíněně přípustným využitím, zejména občanským vybavením (zejména ta, která jsou pro něj potřebná a nezbytná – např. chodníky, zpevněné pozemní komunikace, garáže, odstavná a parkovací stání, vodovody, kanalizace, plynovody, teplovody, stavby a zařízení pro zneškodňování odpadních vod, trafostanice, energetická a komunikační vedení, elektronická komunikační zařízení)

## Podmíněně přípustné využití

- je možno ve výjimečných a zvláště odůvodněných případech v rámci stávajících budov připustit **bydlení** (např. byt správce, nájemní byt) **pod podmínkou** prokázání účelnosti a minimalizaci narušení hlavního využití plochy (tzn. pouze při prokázání souladu s hlavní využitím plochy tj. občanským vybavením a splnění hlukových limitů v chráněném vnitřním prostoru staveb)

## Nepřípustné využití

- **bydlení** (mimo podmíněně přípustného využití) včetně staveb pro bydlení
- **rekreace** včetně staveb pro rodinnou rekreaci
- **zemědělství** včetně staveb pro zemědělství
- **výroba a skladování** včetně staveb pro výrobu a skladování

- **ubytování**
- **využití, které by mohlo** zejména svým provozováním a technickým zařízením a jeho důsledky:
  - **narušit životní prostředí a veřejné zdraví**
  - **své okolí a užívání staveb a zařízení ve svém okolí nadměrně obtěžovat nebo ohrožovat** (např. škodlivými exhalacemi, hlukem, teplem, otřesy, vibracemi, prachem, zápachem, znečišťováním ovzduší, vod a půdy, světelným znečištěním zejména oslňováním, zastíněním)
- **umístování spaloven a kotelen** jakéhokoli druhu (mimo kotelen nezbytných pro přípustné popř. podmíněné využití, a s ním bezprostředně související a pro toto využití sloužící)

#### **Podmínky prostorového uspořádání**

Stavební záměry nepřekročí výškovou hladinu zástavby v okolí.



# Plochy občanského vybavení - tělovýchovná a sportovní zařízení – OS

## Charakteristika ploch

Jedná se o plochy, na kterých zásadně převažuje funkční využití pro tělovýchovu, sport a dětská hřiště včetně s ní bezprostředně souvisejících staveb, zařízení, činností a služeb.

## Hlavní využití (převažující účel využití)

- **zajistit aktivní trávení volného času (zejména se zaměřením na sport)**

## Přípustné využití

- **stavby, zařízení a terénní úpravy pro tělovýchovu a sport a související s tímto využitím** – např. kabiny, umývárny, toalety, tribuny, tréninková hřiště, stavby a zařízení zajišťující občerstvení, tělocvičny
- **dětská hřiště**
- **další plochy pro sport** – např. víceúčelová hřiště, tenisové kurty
- **veřejná prostranství**
- **zeleň** s upřednostněním původních druhů – např. zahrady, sady, veřejná a izolační zeleň
- **shromažďovací místa pro tříděný komunální odpad** (např. papír, sklo, PET lahve) pouze pro místní účely
- **dopravní a technická infrastruktura** bezprostředně související s přípustným využitím, zejména sportem (zejména ta, která je pro sport, resp. jeho provozování potřebná – např. chodníky, zpevněné pozemní komunikace, vodovody, kanalizace, stavby a zařízení pro zneškodňování odpadních vod, trafostanice, energetická vedení, komunikační vedení, elektronická komunikační zařízení)
- **odstavná a parkovací stání** pro potřeby vyvolané přípustným způsobem využití

## Nepřípustné využití

- **bydlení** včetně staveb pro bydlení
- **rekreace** včetně staveb pro rodinnou rekreaci
- **zemědělství** včetně staveb pro zemědělství
- **výroba a skladování** včetně staveb pro výrobu a skladování
- **ubytování** včetně staveb ubytovacích zařízení
- **obchodní činnost** včetně staveb pro obchod mimo přípustných
- **využití, které by mohlo zejména svým provozováním a technickým zařízením a jeho důsledky narušit životní prostředí a veřejné zdraví**

## Podmínky prostorového uspořádání

Stavební záměry nepřekročí výškovou hladinu zástavby v okolí. Využití ploch nesmí zasáhnout nadlimitním hlukem plochy vyžadující ochranu před hlukem zejména s charakterem chráněného venkovního prostoru a chráněného venkovního prostoru staveb. Je nutno zohlednit výstupní limit VL2.

# Plochy veřejných prostranství – PV

## Charakteristika ploch

Plochy veřejných prostranství jsou charakteristické zejména svou veřejnou přístupností. Prolíná se v nich jednak veřejná přístupnost, která převažuje, a jednak soukromé nepřístupné pozemky zejména v podobě předzahrádek či zahrad, které je však možno považovat za součást veřejného prostoru.

## Hlavní využití (převažující účel využití)

- **zachování nebo vytvoření veřejného prostoru** přístupného veřejnosti umožňující setkávání obyvatel obce, průchodnost některých částí sídel apod.

## Přípustné využití

- **stavby a zařízení tradičně doprovázející veřejná prostranství** typu kaplí, kapliček, kostelíků, hasičských zbrojnic, historických kováren apod., dále drobná architektura (menší sakrální stavby [např. kříže, boží muka, výklenkové kapličky], památníky, sochy, lavičky, informační zařízení a vybavení apod.)
- **zastávky a čekárny pro veřejnou hromadnou dopravu**
- **zeleň** s upřednostněním původních druhů - zejména veřejná, rekreační, izolační, zahrady
- **vodní toky a plochy** včetně retenčních a požárních nádrží
- **shromažďovací místa pro tříděný komunální odpad** (např. sklo, papír, pet lahve) pouze místního významu
- **dětská hřiště**

## Podmíněně přípustné využití

- **dopravní a technická infrastruktura místního charakteru** (např. chodníky, zpevněné pozemní komunikace, odstavná a parkovací stání zejména související s hlavním využitím, vodovod, kanalizace, energetická, elektrická a komunikační vedení, elektronická komunikační zařízení) **za podmínky**, že nenaruší, neztíží ani neznemožní hlavní využití
- **zaplocování soukromých pozemků** (zejména stávající oplocené soukromé pozemky většinou formou předzahrádek) **za podmínky**, že oplocení nebude vytvářet pohledovou clonu a naopak přispěje k vizuálnímu zapojení soukromého prostoru do veřejných prostranství

## Nepřípustné využití

- **takové využití, které by narušilo, znemožnilo anebo ztížilo hlavní využití plochy, zejména:**
  - **bydlení** včetně staveb pro bydlení
  - **rekreace** včetně staveb pro rodinnou rekreaci
  - **zemědělství** včetně staveb pro zemědělství

- **výroba a skladování** včetně staveb pro výrobu a skladování
- **ubytování** včetně staveb ubytovacích zařízení
- **obchodní činnost** včetně staveb pro obchod
- **zamezování veřejné přístupnosti zejména formou zaplocování** mimo podmíněně přípustné
- **využití, které by mohlo zejména svým provozováním a technickým zařízením a jeho důsledky narušit životní prostředí a veřejné zdraví**
- **stavby a zařízení, které by narušily hodnoty území**, např. trafostanice, garáže

#### **Podmínky prostorového uspořádání**

Využití nesmí svým charakterem, vzhledem ani hmotou narušit hodnoty území, architektonické, pohledové a estetické vnímání sídla,

# Plochy zeleně – soukromá a vyhrazená – ZS

## Charakteristika ploch

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.

## Hlavní využití (převažující účel využití)

- zahrada

## Přípustné využití

- oplocení
- **drobná architektura** (drobné vodní plochy, menší sakrální stavby [např. kříže, boží muka, výklenkové kapličky], památníky, sochy, lavičky, informační zařízení a vybavení apod.)
- **zeleň**, zejména soukromá a rekreační
- **vodní plochy a toky**

## Podmíněně přípustné využití

- **dětská hřiště za podmínky**, že nenaruší, neztíží ani neznemožní hlavní využití
- **dopravní a technická infrastruktura** (např. chodníky, zpevněné pozemní komunikace, vodovod, kanalizace, energetická, elektrická a komunikační vedení, elektronická komunikační zařízení) **za podmínky**, že nenaruší, neztíží ani neznemožní hlavní využití
- **za podmínky**, že nenaruší hodnoty území je možno umisťovat **stavby a zařízení související s využitím zahrad pro samozásobitelské využití** jako jsou skleníky, pařeniště, bazény apod.

## Nepřípustné využití

- **takové využití, které by narušilo, znemožnilo anebo ztížilo hlavní využití plochy, zejména:**
  - **bydlení** včetně staveb pro bydlení
  - **rekreace** včetně staveb pro rodinnou rekreaci
  - **zemědělství** včetně staveb pro zemědělství
  - **výroba a skladování** včetně staveb pro výrobu a skladování
  - **ubytování** včetně staveb ubytovacích zařízení
  - **obchodní činnost** včetně staveb pro obchod
- **využití, které by mohlo zejména svým provozováním a technickým zařízením a jeho důsledky narušit životní prostředí a veřejné zdraví**
- **stavby a zařízení, které by narušily hodnoty území**, např. trafostanice, garáže

## Podmínky prostorového uspořádání

Přípustné nebo podmíněně přípustné využití nesmí svým charakterem, vzhledem ani hmotou narušit hodnoty území, architektonické, pohledové a estetické vnímání sídla, vytvářet dominantu, která by rušila pohledy na sídlo a opačně také do krajiny.

# Plochy dopravní infrastruktury – silniční – DS

## Charakteristika ploch

Plochy dopravní infrastruktury zahrnují pozemky silnic, významné místní a účelové komunikace propojující sídlo s okolní zástavbou či jinými sídly mimo správní území obce, a zahrnují i související stavby a zařízení. Ostatní dopravní infrastruktura zejména další místní a účelové komunikace jsou začleněny do ploch jiného způsobu využití.

## Hlavní využití (převažující účel využití)

- **silniční dopravní infrastruktura**

## Přípustné využití

- **dopravní stavby silniční**, tzn. zejména stavby a zařízení pozemních komunikací a s nimi provozně související:
  - zařízení technického vybavení
  - technická infrastruktura
  - součásti komunikací, např. násypy, zářezy, opěrné zdi, mosty, tunely, křižovatky, navazující přeložky pozemních komunikací
- **jiná související dopravní infrastruktura** - např. obslužné komunikace, chodníky
- **zeleň** – zejména ochranná, izolační a doprovodná
- **shromažďovací místa pro tříděný komunální odpad** (např. papír, sklo, pet lahve) pouze pro místní účely)
- **stavby a zařízení zmírňující negativní vlivy z dopravy**, např. protihluková opatření

## Podmíněně přípustné využití

- **stavby a zařízení technické infrastruktury** (např. vodovody, kanalizace, energetická a komunikační vedení, elektronická komunikační zařízení) **za podmínky**, že nenaruší, neztíží ani neznemožní hlavní využití
- **zastávky, nástupiště a čekárny, odstavná a parkovací stání za podmínky**, že nenaruší, neztíží ani neznemožní hlavní využití

## Nepřípustné využití

- **takové využití, které by znemožnilo anebo ztížilo hlavní využití plochy**, jedná se zejména o bydlení, rekreaci, ubytování, obchodní činnosti, výrobu a skladování, zemědělství včetně např. staveb pro bydlení, staveb pro rodinnou rekreaci, staveb ubytovacích zařízení, staveb pro obchod, stavby pro výrobu a skladování, staveb pro zemědělství)

## Podmínky prostorového uspořádání

Pro samotné dopravní stavby a zařízení, ale i pro ostatní přípustné nebo podmíněně přípustné využití platí, že je nutno minimalizovat:

- dopady na krajinu a hodnoty území, včetně její dominantnosti v krajině, cílem je co nejcitlivější zasazení do krajiny (např. pomocí zeleně)

- narušení pohledového a estetického vnímání obce
- negativní vliv na okolí

Případná opatření proti negativním vlivům z dopravy je nutno řešit velmi citlivě a s ohledem na minimalizaci negativních vlivů na hodnoty území. Využití ploch nesmí zasáhnout nadlimitním hlukem plochy vyžadující ochranu před hlukem zejména s charakterem chráněného venkovního prostoru a chráněného venkovního prostoru staveb. Je nutno zohlednit výstupní limit VL2.

# Plochy dopravní infrastruktury – železniční – DZ

## Charakteristika ploch

Plochy dopravní infrastruktury zahrnují pozemky pro drážní dopravu a další související stavby a zařízení.

## Hlavní využití (převažující účel využití)

- **železniční dopravní infrastruktura**

## Přípustné využití

- **dopravní stavby drážní tzn.**, zejména stavby a zařízení drah a s nimi provozně související:
  - zařízení technického vybavení
  - technická infrastruktura
  - součásti komunikací, např. náspy, zářezy, opěrné zdi, mosty, tunely, křižovatky, navazující přeložky pozemních komunikací
  - nádraží, zastávky, čekárny, nástupiště
- **jiná související dopravní infrastruktura** - např. obslužné komunikace, chodníky
- **drobná architektura** (menší sakrální stavby, památníky, sochy, lavičky, informační zařízení a vybavení apod.)
- **zeleň** – zejména ochranná, izolační a doprovodná
- **v místech zastávek a nádraží:**
  - občanské vybavení, např. dětská hřiště, stavby a zařízení pro obchodní prodej, hostinská činnost, ubytování a stravování, kanceláře
  - shromažďovací místa pro tříděný komunální odpad (např. papír, sklo, pet lahve) pouze pro místní účely
- **stavby a zařízení zmírňující negativní vlivy z dopravy**, např. protihluková opatření

## Podmíněně přípustné využití

- **stavby a zařízení technické infrastruktury** (např. vodovody, kanalizace, energetická a komunikační vedení, elektronická komunikační zařízení, zařízení pro zneškodňování odpadních vod související s využitím nádraží) **za podmínky**, že nenaruší, neztíží ani neznemožní hlavní využití
- **uvnitř zastavěného území výroba a skladování**, např. strojní výroba, kovovýroba, prodej stavebnin, servisy, opravny, sklady (mimo uvedených jako nepřípustné), truhlárny, tesařské dílny, klempířství, zámečnictví, kovářství, pila, čerpací stanice pohonných hmot, myčky, autobazary a dále např. podniková prodejna, vzorkovna **za podmínky**, že nenaruší, neztíží ani neznemožní hlavní využití
- **uvnitř zastavěného území občanské vybavení** zejména takové, které není vhodné (popř. ani přípustné) umísťovat zejména v plochách pro bydlení – např. stavby a

zařízení sloužící jako zázemí pro činnosti související se správou obce (např. dílny, garáže, odstavná a parkovací stání pro obecní techniku, sběrný dvůr), ochranu obyvatelstva (např. hasičská zbrojnice, sklady civilní ochrany) **za podmínky**, že nenaruší, neztíží ani neznemožní hlavní využití

- **odstavná a parkovací stání** bezprostředně související s přípustným či podmíněně přípustným využitím **za podmínky**, že nenaruší, neztíží ani neznemožní hlavní využití
- je možno ve výjimečných a zvláště odůvodněných případech v těchto plochách připustit **bydlení** (např. byt zaměstnance drah, nájemní byty v rámci drážních budov) bezprostředně související s hlavním využitím **pod podmínkou** prokázání účelnosti a minimalizaci narušení hlavního využití plochy (tzn. pouze při prokázání souladu s hlavním využitím plochy, a splnění hlukových limitů v chráněném vnitřním prostoru staveb)

### **Nepřípustné využití**

- **takové využití, které by znemožnilo anebo ztížilo hlavní využití plochy**, jedná se zejména o bydlení, rekreaci, ubytování, obchodní činnosti, výrobu a skladování, zemědělství včetně např. staveb pro bydlení, staveb pro rodinnou rekreaci, staveb ubytovacích zařízení, staveb pro obchod, stavby pro výrobu a skladování, staveb pro zemědělství)

### **Podmínky prostorového uspořádání**

Pro samotné dopravní stavby a zařízení, ale i pro ostatní přípustné nebo podmíněně přípustné využití platí, že je nutno minimalizovat:

- dopady na krajinu a hodnoty území, včetně její dominantnosti v krajině, cílem je co nejcitlivější zasazení do krajiny (např. pomocí zeleně)
- narušení pohledového a estetického vnímání obce
- negativní vliv na okolí

Případná opatření proti negativním vlivům z dopravy je nutno řešit velmi citlivě a s ohledem na minimalizaci negativních vlivů na hodnoty území. Využití ploch nesmí zasáhnout nadlimitním hlukem plochy vyžadující ochranu před hlukem zejména s charakterem chráněného venkovního prostoru a chráněného venkovního prostoru staveb. Je nutno zohlednit výstupní limit VL2.



# Plochy technické infrastruktury – TI

## Charakteristika ploch

Plochy technické infrastruktury zahrnují zejména takové stavby a zařízení technické infrastruktury, které nelze zahrnout do ploch s jiným způsobem využití.

## Hlavní využití (převažující účel využití)

- **technická infrastruktura**

## Přípustné využití

- **čistírna odpadních vod, technologické objekty související s likvidací odpadních vod, vedení kanalizace** a s nimi provozně související zařízení technického vybavení
- **vedení vodovodu, technologické objekty zásobování vodou (zejména vodojemy, čerpací stanice, další stavby a zařízení související s provozováním vodovodu)** a s nimi provozně související zařízení technického vybavení
- **stavby a zařízení zásobování plynem** a s nimi provozně související stavby a zařízení technického vybavení
- **sběrný dvůr, separační dvůr, kompostárna** včetně bezprostředně souvisejících staveb a zařízení a také dalších souvisejících staveb a zařízení formy správy a řízení (např. kanceláře)
- **dopravní a technická infrastruktura** související s přípustným využitím
- **zeleň** – zejména ochranná, izolační a doprovodná
- **v nezbytných a obvyklých případech oplocení pozemků**, např. kolem čistírny odpadních vod, vodojemu, úpravny vody

## Nepřípustné využití

- **takové využití, které by znemožnilo anebo ztížilo hlavní využití plochy** např. stavby a zařízení, které zamezí vedení sítí technické infrastruktury či umístění staveb a zařízení technické infrastruktury
- **veškeré stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním nebo přípustným využitím**

## Podmínky prostorového uspořádání

Pro samotné stavby čistíren odpadních vod, ale i pro ostatní stavby a zařízení, které jsou přípustné nebo podmíněně přípustné platí, že je nutno minimalizovat:

- dopady na krajinu a hodnoty území, včetně její dominantnosti v krajině, cílem je co nejcitlivější zasazení do krajiny (např. pomocí zeleně)
- narušení pohledového a estetického vnímání obce
- negativní vliv na okolí

Případná opatření proti negativním vlivům z dopravy je nutno řešit velmi citlivě a s ohledem na minimalizaci negativních vlivů na hodnoty území. Využití ploch nesmí zasáhnout nadlimitním hlukem plochy vyžadující ochranu před hlukem zejména s charakterem chráněného venkovního prostoru a chráněného venkovního prostoru staveb. Je nutno zohlednit výstupní limit VL2.

# Plochy výroby a skladování – zemědělská výroba – VZ

## Charakteristika ploch

Jedná se zejména o zemědělské areály. Doporučeným a žádoucím doplňujícím prvkem v těchto plochách je zeleň zejména ochranná a izolační.

## Hlavní využití (převažující účel využití)

- zemědělská výroba

## Přípustné využití

- zemědělská výroba:
  - např. chov hospodářských zvířat a s tím související skladování produktů živočišné výroby, příprava a skladování krmiv a steliva; skladování a posklizňová úpravu produktů rostlinné výroby; pěstování rostlin
  - zejména umístování staveb a zařízení pro zemědělství
- výroba a skladování:
  - zejména umístování staveb a zařízení pro výrobu a skladování, např. strojní výroba, kovovýroba, prodej stavebnin, servisy, opravy, sklady (mimo uvedených jako nepřipustné), truhlárny, tesařské dílny, pila, čerpací stanice pohonných hmot, myčky, klempířství, zámečnictví, kovářství, autobazary, autoopravy, autoservisy
- občanské vybavení zejména takové, které není vhodné (popř. ani přípustné) umístovat zejména v plochách pro bydlení – např. stavby a zařízení sloužící jako zázemí pro činnosti související se správou obce (např. dílny, garáže, odstavná a parkovací stání pro obecní techniku, sběrný dvůr), ochranu obyvatelstva (např. hasičská zbrojnice, sklady civilní ochrany)
- oblužná zařízení a stavby bezprostředně související s přípustným využitím (např. bufet, kantýna, prodejní stánek či podniková prodejna, závodní jídelna)
- administrativa - správa a řízení (např. kanceláře)
- dopravní a technická infrastruktura bezprostředně související s přípustným využitím;
  - např. chodníky, zpevněné pozemní komunikace (hlavně účelové)
  - garáže, odstavná a parkovací stání pro potřeby vyvolané přípustným nebo podmíněně přípustným způsobem využití; (umístění garáží, odstavných a parkovacích stání pro požadovaný způsob využití musí být vždy vymezeno a řešeno v samotných plochách výroby a skladování)
  - např. vodovody, kanalizace, stavby a zařízení pro zneškodňování odpadních vod, energetická, komunikační, elektronická vedení a zařízení, trafostanice, plynovod, regulační stanice
- zeleň (s upřednostněním původních druhů) zejména ochranná a izolační
- shromažďovací místa pro tříděný komunální odpad (např. sklo, papír, pet lahve) pro

**místní účely** (tj. pro účely plochy) a pouze místního významu, popř. bezprostředně související s přípustným využitím

### Nepřípustné využití

- **bydlení** včetně staveb pro bydlení
- **rekreace** včetně staveb pro rodinnou rekreaci
- **ubytování** včetně staveb ubytovacích zařízení
- **občanské vybavení** (mimo přípustné) včetně staveb se shromažďovacím prostorem, staveb pro obchod
- **výrobní energie**, včetně tepla, např. větrné, fotovoltaické elektrárny, bioplynové stanice
- využití, které by mohlo zejména svým provozováním a technickým zařízením a jeho důsledky:
  - **narušit životní prostředí a veřejné zdraví** nebo
  - **své okolí a užívání staveb a zařízení ve svém okolí nadměrně obtěžovat nebo ohrožovat** (např. škodlivými exhalacemi, hlukem, teplem, otřesy, vibracemi, prachem, zápachem, znečišťováním ovzduší, vod a půdy, světelným znečištěním zejména oslňováním, zastíněním) nebo
  - **jinak snižovat kvalitu prostředí souvisejícího území** (nejen pro bydlení), např. narušit pohodu bydlení, kvalitní prostředí pro bydlení, životní prostředí, využití souvisejícího území a hodnoty území

např. hutnictví, těžké strojírenství, chemie a chemická výroba, stavby a zařízení pro nakládání s odpady (zejména ostatní odpady a nebezpečné) a chemickými látkami a přípravky, dále činnosti v oblasti nakládání odpadů a skladování odpadů, používání ekologicky nevhodných paliv a spalování všech druhů odpadů (např. z chemické výroby), významné potenciační zdroje znečištění ovzduší, činnosti, při nichž by docházelo k emitování nebezpečných tuhých a plyných látek, těkavých organických látek a pachových látek, významné potenciační zdroje znečištění povrchových a podzemních vod, skladování odpadů (včetně nebezpečných odpadů), nebezpečných látek, výrobků a přípravků, nebezpečných chemických látek apod.

- umístování **spaloven a kotlen** jakéhokoli druhu (mimo kotlen nezbytných pro přípustné využití, a s ním bezprostředně související a pro toto využití sloužící, tzn., také výkonnostně odpovídající využití, pro které slouží)

### Podmínky prostorového uspořádání

Nové stavby musí svým umístěním a proporcemi odpovídat stávajícím budovám v okolí. Tato podmínka neplatí pro typické vertikální zemědělské stavby jako jsou např. sila. Je nutno respektovat výstupní limity zejména s ohledem na splnění limitů v oblasti ochrany veřejného zdraví. Využití ploch nesmí zasáhnout nadlimitním hlukem plochy vyžadující ochranu před hlukem zejména s charakterem chráněného venkovního prostoru a chráněného venkovního prostoru staveb. Je nutno zohlednit výstupní limit VL2.

# Plochy výroby a skladování – lehký průmysl – VL

## Charakteristika ploch

Jedná se o výrobní a skladovací areály zejména lehkého průmyslu, kde je cílem, aby negativní vlivy nad přípustnou mez nepřekročily hranice plochy. Doporučeným a žádoucím prvkem v těchto plochách je zeleň zejména izolační a ochranná.

## Hlavní využití (převažující účel využití)

- výroba, skladování pro lehký průmysl

## Přípustné využití

- výroba a skladování:
  - zejména umístování staveb a zařízení pro výrobu a skladování, např. strojní výroba, kovovýroba, prodej stavebnin, servisy, opravny, sklady (mimo uvedených jako nepřípustné), truhlárny, tesařské dílny, klempířství, zámečnictví, kovářství, pila, čerpací stanice pohonných hmot, myčky, autobazary, textilní průmysl a dále např. podnikovou prodejnu, vzorkovnu
- občanské vybavení zejména takové, které není vhodné (popř. ani přípustné) umístovat zejména v plochách pro bydlení – např. stavby a zařízení sloužící jako zázemí pro činnosti související se správou obce (např. dílny, garáže, odstavná a parkovací stání pro obecní techniku, sběrný dvůr), ochranu obyvatelstva (např. hasičská zbrojnice, sklady civilní ochrany)
- obslužná zařízení a stavby bezprostředně související s přípustným využitím (např. bufet, kantýna, prodejní stánek, závodní jídelna)
- administrativa - správa a řízení (např. kanceláře)
- dopravní a technická infrastruktura bezprostředně související s přípustným využitím
  - např. chodníky, zpevněné pozemní komunikace (hlavně účelové)
  - garáže, odstavná a parkovací stání pro potřeby vyvolané přípustným nebo podmíněně přípustným způsobem využití; umístění garáží, odstavných a parkovacích stání pro požadovaný způsob využití musí být vždy vymezeno a řešeno na vlastních plochách výroby a skladování
  - např. vodovody, kanalizace, stavby a zařízení pro zneškodňování odpadních vod, energetická, komunikační, elektronická vedení a zařízení, trafostanice, plynovod, regulační stanice
- zeleň (s upřednostněním původních druhů) zejména ochranná a izolační

## Nepřípustné využití

- zemědělská výroba:
  - např. chov hospodářských zvířat a s tím související skladování produktů živočišné výroby, příprava a skladování krmiv a steliva; skladování a posklizňová úpravu produktů rostlinné výroby; pěstování rostlin (např.

žampionů, hlívy ústříčné)

- zejména umístování staveb a zařízení pro zemědělství
  - **bydlení** včetně staveb pro bydlení
  - **rekreace** včetně staveb pro rodinnou rekreaci
  - **ubytování** včetně staveb ubytovacích zařízení
  - **občanské vybavení** včetně stravování a služeb (mimo přípustné) - zejména stavby a zařízení pro obchodní prodej, stavby pro obchod, stavby se shromažďovacím prostorem)
  - **výrobní energie**, včetně výroby tepla, např. fotovoltaické elektrárny, větrné elektrárny, bioplynové stanice, vodní elektrárny
  - **využití, které by mohlo** zejména svým provozováním a technickým zařízením a jeho důsledky:
    - **narušit životní prostředí a veřejné zdraví** nebo,
    - **své okolí a užívání staveb a zařízení ve svém okolí nadměrně obtěžovat nebo ohrožovat** (např. škodlivými exhalacemi, hlukem, teplem, otřesy, vibracemi, prachem, zápachem, znečišťováním ovzduší, vod a půdy, světelným znečištěním zejména oslňováním, zastíněním) nebo,
    - **jinak snižovat kvalitu prostředí souvisejícího území** (nejen pro bydlení), např. narušit pohodu bydlení, kvalitní prostředí pro bydlení, životní prostředí, využití souvisejícího území a hodnoty území
- např. hutnictví, těžké strojírenství, chemie a chemická výroba, stavby a zařízení pro nakládání s odpady (zejména ostatní odpady a nebezpečné) a chemickými látkami a přípravky, dále činnosti v oblasti nakládání odpadů a skladování odpadů, používání ekologicky nevhodných paliv a spalování všech druhů odpadů (např. z chemické výroby), významné potencionální zdroje znečištění ovzduší, činnosti, při nichž by docházelo k emitování nebezpečných tuhých a plyných látek, těžkých organických látek a pachových látek, významné potencionální zdroje znečištění povrchových a podzemních vod, skladování odpadů (včetně nebezpečných odpadů), nebezpečných látek, výrobků a přípravků, nebezpečných chemických látek apod.
- **umístování spaloven a kotelen** jakéhokoli druhu (mimo kotelen nezbytných pro přípustné využití, a s ním bezprostředně související a pro toto využití sloužící, tzn., také výkonnostně odpovídající využití, pro které slouží)

### **Podmínky prostorového uspořádání**

Nové stavby musí svým umístěním a proporcemi odpovídat stávajícím budovám v okolí. Je nutno respektovat výstupní limity zejména s ohledem na splnění limitů v oblasti ochrany veřejného zdraví. Využití ploch nesmí zasáhnout nadlimitním hlukem plochy vyžadující ochranu před hlukem zejména s charakterem chráněného venkovního prostoru a chráněného venkovního prostoru staveb. Je nutno zohlednit výstupní limit VL2.

# Plochy vodní a vodohospodářské – VV

## Charakteristika ploch

V plochách vodních a vodohospodářských převažují a jsou upřednostněny významným způsobem vodohospodářské funkce.

## Hlavní využití (převažující účel využití)

- vodohospodářské využití

## Přípustné využití

- vodohospodářské využití
- chov ryb
- nezbytně nutné objekty a zařízení sloužící pro vodohospodářské využití např. sila na krmení ryb
- opatření ke zlepšení stavu vodních ploch a vodních toků a plnění jeho funkce vodohospodářského díla
- prvky územního systému ekologické stability a další zeleň
- dočasné oplocenky při výsadbě lesa a mimo lesní pozemky dočasná ohrazení pozemků pro pastvu dobytka např. formou elektrických ohradníků či jednoduchého dřevěného ohrazení

## Podmíněně přípustné využití

- **za podmíněk**, že nenaruší životní prostředí a jeho funkce, neohrozí stabilitu okolních pozemků, nezvýší ani nezpůsobí nebezpečí erozí, nepoškodí půdu, nenaruší vodní režim v území, ani krajinu a její funkce, nezhorší a nenaruší stav ploch významných z hlediska ochrany přírody a krajiny (např. územního systému ekologické stability), nebude hrozit degradace půdy je možno připustit v těchto plochách:
  - **stavby, zařízení a jiná opatření pro předcházení povodním** (zejména pro zadržení nebo zdržení vody v krajině či zvýšení její retenční schopnosti) **a na ochranu před povodněmi**
  - **stavby, zařízení a jiná opatření proti erozi**, např. vybudování nových či obnova stávajících mezí a průleहů
  - **dopravní a technická infrastruktura bezprostředně související s hlavním využitím ploch**
  - **technická infrastruktura místního významu** a pouze v nezbytném rozsahu pro obsluhu území, např. vrty, studny, vodojemy, zařízení pro úpravu vody, vodovodní a kanalizační řady místního významu včetně dalších souvisejících staveb a zařízení místního významu, energetická a komunikační vedení místního významu (např. vedení nízkého napětí, vysokého napětí, trafostanice)
  - **pozemní komunikace místního významu** a pouze v nezbytném rozsahu pro obsluhu území (např. samot)
  - **pozemní komunikace související s cestovním ruchem a s využitím širšího**

území např. komunikace pro pěší a cyklisty, naučné stezky na stávajících účelových anebo místních komunikacích

### Nepřípustné využití

- **výrobní energie** např. fotovoltaické elektrárny, větrné elektrárny, bioplynové stanice, vodní elektrárny
- **takové využití, které by narušilo anebo znemožnilo vodohospodářské využití**, zejména pak poškodilo nebo narušilo vodní režim a negativně ovlivnilo kvalitu vody a čistotu vody a vodního režimu, ohrozilo ekologickou stabilitu okolních pozemků, znemožnilo realizaci prvků územního systému ekologické stability, popř. poškodilo ty stávající
- **takové využití, které by narušilo, znemožnilo anebo ztížilo hlavní využití plochy** (zejména **bydlení, rekreace, občanské vybavení, ubytování, výroba a skladování** - např. stavby pro bydlení, zemědělské usedlosti, stavby pro výrobu a skladování, stavby pro rodinnou rekreaci a sport a s nimi provozně související stavby a zařízení (jako např. kolny, garáže), a všechny takové stavby, zařízení a objekty, které by umožňovaly být i krátkodobý pobyt osob zejména obsahující obytné či pobytové místnosti, hygienická zařízení či vytápění apod.)
- **změny využití, které by narušily hodnoty území anebo byly s nimi v rozporu**
- **zemní práce a změny terénu, které by mohly narušit hlavní využití těchto ploch** (zejména pak vodní režim), **nebo které by narušily hodnoty území anebo byly s nimi v rozporu**
- **takové využití, které by zvýšilo či způsobilo nebezpečí eroze, poškodilo půdu či narušilo vodní režim v území, hydrologické a odtokové poměry v území a narušilo využití okolních pozemků**
- **ohrazování, oplocování, zaplocování a jiné zamezování přístupnosti území mimo přípustného a podmíněně přípustného využití**
- **stavby, zařízení a jiná opatření včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí včetně oplocení, pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství a těžbu nerostů – mimo přípustných a podmíněně přípustných**
- **zařízení a stavby typu mobilních domů** (mobilhouse, mobilheim, mobilhome apod.)
- **odstavování či parkování mobilních zařízení zejména v podobě maringotek apod.**
- **farmové chovy, zájmové chovy, oborní chovy a podobné činnosti** mimo již povolené

### Podmínky prostorového uspořádání

Pro přípustné nebo podmíněně přípustné stavby a zařízení a způsoby využití platí, že je nutno minimalizovat:

- dopady na krajinu a hodnoty území, včetně její dominantnosti v krajině, cílem je co nejcitlivější zasazení do krajiny (např. pomocí zeleně)
- narušení pohledového a estetického vnímání obce
- negativní vliv na okolí

# Plochy zemědělské – NZ

## Charakteristika ploch

V územním plánu jsou vymezeny plochy zemědělské zejména na zemědělském půdním fondu (pozemky zemědělsky obhospodařované - orná půda, chmelnice, vinice, zahrady, ovocné sady, louky, pastviny) tvořeném v řešeném území zejména pozemky zemědělsky obhospodařovanými.

## Hlavní využití (převažující účel využití)

- **zemědělské hospodaření**

## Přípustné využití

- **zemědělské hospodaření:**
  - pěstování zemědělských plodin
  - obhospodařování trvalých travních porostů, a to jak sečení či sušení tak trvalé spásání, dočasné zatravňování (víceleté pícniny na orné půdě)
- **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
- **realizace prvků územního systému ekologické stability a jejich podpora**
- **opatření ke zlepšení stavu stávajících vodních toků a vodních ploch** zejména rybníků (např. opravy hrází a odbahnění) a plnění nejen jejich funkce vodohospodářského díla, ale také stabilizační funkce v krajině podporující ekologickou stabilitu území
- **dočasné oplocenky při výsadbě lesa a mimo pozemky lesa dočasná ohrazení pozemků pro pastvu dobytka** např. formou elektrických ohradníků či jednoduchého dřevěného ohrazení

## Podmíněně přípustné využití

- **změny druhu pozemků z trvalého travního porostu na ornou půdu jen za podmínek, že:**
  - nezvýší erozní ohrožení území
  - nezhorší a nenaruší stav ploch významných z hlediska ochrany přírody a krajiny (např. územního systému ekologické stability)
  - nebude hrozit degradace půdy
- **za podmínky, že nenaruší hlavní využití ploch zemědělských a organizaci zemědělského půdního fondu a neztíží obhospodařování zemědělského půdního fondu, je podmíněně přípustné využití:**



- **polní cesty a zemědělské účelové komunikace**
- **včelíny** bez pobytových místností
- **přístřešky pro dobytek a zařízení pro napájení dobytka**
- **polní hnojiště**
- **myslivecká zařízení** a to:
  - slaniska, napajedla a zařízení pro příkrmování (např. krmelce, seníky)
  - pro pozorování a lov zvěře (např. posedy, kazatelny)
  - další myslivecká zařízení (např. pro chov - voliéry pro bažanty, koroptve, kotce)
- **stavby, zařízení a jiná opatření pro předcházení povodním** (zejména pro zadrženi nebo zdržení vody v krajině či zvýšení její retenční schopnosti) **a na ochranu před povodněmi**
- **stavby, zařízení a jiná opatření proti erozi**, např. vybudování nových či obnova stávajících mezí a průleहů
- **zeleň** zejména doprovodná, liniová, izolační
- **drobná architektura** (menší sakrální stavby (např. kříže, boží muka, výklenkové kapličky), památníky, sochy, lavičky, informační cedule a tabule apod.)
- **dopravní a technická infrastruktura** bezprostředně související s hlavním využitím ploch, např. sezónní zavlažovací zařízení
- **technická infrastruktura místního významu** a pouze v nezbytném rozsahu pro obsluhu území, např. vrty, studny, vodojemy, zařízení pro úpravu vody, vodovodní a kanalizační řady místního významu včetně dalších souvisejících staveb a zařízení místního významu, energetická a komunikační vedení místního významu (např. vedení nízkého napětí, vysokého napětí, trafostanice)
- **pozemní komunikace místního významu** a pouze v nezbytném rozsahu pro obsluhu území (např. samot)
- **pozemní komunikace související s cestovním ruchem a s využitím širšího území** např. komunikace pro pěší a cyklisty, naučné stezky na stávajících účelových anebo místních komunikacích, popř. v odůvodněných případech v trase historické komunikace (tzn. obnova této historické komunikace)
- **stavby a zařízení zmírňující negativní vlivy z dopravy, např. protihluková opatření** a to pouze s minimalizací narušení krajinného rázu
- **změny druhu pozemků na lesní pozemek jen za podmíněk, že:**
  - nenaruší hlavní využití ploch zemědělských a organizaci zemědělského půdního fondu, síť zemědělských účelových komunikací a neztíží obhospodařování zemědělského půdního fondu
  - nezhorší a nenaruší stav ploch významných z hlediska ochrany přírody a krajiny (např. ptačí oblasti, územního systému ekologické stability)
  - nemělo by se jednat o pozemky I. a II. třídy ochrany zemědělské půdy, o pozemky těchto tříd ochrany se může jednat pouze v případě, že navrhované

zalesnění je nezbytně nutné k zajištění ochrany zemědělského půdního fondu anebo ochrany životního prostředí

- nebude hrozit degradace půdy
- **změny druhu pozemků na vodní plochy jen za podmínek, že:**
  - nezvýší erozní ohrožení území
  - nenaruší hlavní využití ploch zemědělských a organizaci zemědělského půdního fondu, síť zemědělských účelových komunikací a neztíží obhospodařování zemědělského půdního fondu
  - nezhorší a nenaruší stav ploch významných z hlediska ochrany přírody a krajiny (např. zvláště chráněných území, územního systému ekologické stability)
  - nemělo by se jednat o pozemky I. a II. třídy ochrany zemědělské půdy, o pozemky těchto tříd ochrany se může jednat pouze v případě, že navrhovaná změna je nezbytně nutná k zajištění ochrany nebo zkvalitňování (zlepšení půdní úrodnosti) zemědělského půdního fondu anebo ochrany životního prostředí
  - nebude hrozit degradace půdy

### **Nepřípustné využití**

- **výrobní energie**, včetně výroby tepla, např. fotovoltaické elektrárny, větrné elektrárny, bioplynové stanice, vodní elektrárny
- **takové využití, které by narušilo, znemožnilo anebo ztížilo hlavní využití plochy** (zejména bydlení, rekreace, občanské vybavení, ubytování, výroba a skladování - např. stavby pro bydlení, zemědělské usedlosti, stavby pro výrobu a skladování, stavby pro rodinnou rekreaci a sport a s nimi provozně související stavby a zařízení (jako např. kolny, garáže), a všechny takové stavby, zařízení a objekty, které by umožňovaly být i krátkodobý pobyt osob zejména obsahující obytné či pobytové místnosti, hygienická zařízení či vytápění apod.)
- **změny využití, které by narušily hodnoty území anebo byly s nimi v rozporu**
- **zemní práce a změny terénu, které by mohly narušit hlavní využití těchto ploch** (zejména pak zemědělské hospodaření) **nebo které by narušily hodnoty území anebo byly s nimi v rozporu**
- **takové využití, které by zvýšilo či způsobilo nebezpečí eroze, poškodilo půdu či narušilo vodní režim v území, hydrologické a odtokové poměry v území a narušilo využití okolních pozemků a síť zemědělských účelových komunikací**
- **ohrazování, oplocování a jiné zamezování přístupnosti území mimo přípustného a podmíněně přípustného využití**
- **stavby, zařízení a jiná opatření, které s nimi bezprostředně souvisejí včetně oplocení, pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství a těžbu nerostů – mimo přípustných a podmíněně přípustných**
- **zařízení a stavby typu mobilních domů** (mobilhouse, mobilheim, mobilhome apod.)
- **odstavování či parkování mobilních zařízení v podobě maringotek apod.**
- **farmové chovy, zájmové chovy, oborní chovy a podobné činnosti**

### **Podmínky prostorového uspořádání**

Pro přípustné nebo podmíněně přípustné stavby a zařízení platí, že je nutno minimalizovat:

- dopady na krajinu a hodnoty území, včetně její dominantnosti v krajině, cílem je co nejcitlivější zasazení do krajiny (např. pomocí zeleně)
- narušení pohledového a estetického vnímání obce
- negativní vliv na okolí

# Plochy lesní – NL

## Charakteristika ploch

V plochách lesních převažují a jsou upřednostněny významným způsobem funkce lesa. V územním plánu jsou vymezeny plochy lesní zejména na pozemcích lesa.

## Hlavní využití (převažující účel využití)

- les a zajištění plnění jeho funkcí

## Přípustné využití

- funkce lesa
- realizace prvků územního systému ekologické stability a jejich podpora
- opatření ke zlepšení stavu stávajících vodních toků a vodních ploch zejména rybníků (např. opravy hrází, odbahnění) a plnění nejen jejich funkce vodohospodářského díla, ale také stabilizační funkce v krajině podporující ekologickou stabilitu území
- dočasné oplocenky při výsadbě lesa a mimo lesní pozemky dočasná ohrazení pozemků pro pastvu dobytka, např. formou elektrických ohradníků či jednoduchého dřevěného ohrazení

## Podmíněně přípustné využití

- **za podmíněk**, že nepoškodí les, nenaruší prostředí lesa a jeho funkce, neohrozí stabilitu lesa (zejména lesních porostů větrem a vodní erozí), nezvýší ani nezpůsobí nebezpečí erozí, nepoškodí půdu, nenaruší vodní režim v území, nenaruší hospodaření v lese ani síť lesní dopravní sítě, ani krajinu a její funkce, nezhorší a nenaruší stav ploch významných z hlediska ochrany přírody a krajiny (např. územního systému ekologické stability), je možno připustit v těchto plochách:
  - **pouze nezbytně nutné stavby a zařízení sloužící pro hospodaření v lese a ochranu přírody** - vše bez pobytových místností
  - **včelíny** bez pobytových místností
  - **myslivecká zařízení**, a to:
    - napajedla a zařízení pro příkrmování (např. zásypy, krmelce, seníky, seníky s krmelcem, seníky pro vysokou)
    - pro pozorování a lov zvěře (např. posedy, „kazatelny“)
    - další myslivecká zařízení (např. pro chov – voliéry pro bažanty, koroptve, kotce)
  - **stavby, zařízení a jiná opatření pro předcházení povodním** (zejména pro zadržení nebo zdržení vody v krajině či zvýšení její retenční schopnosti) **a na ochranu před povodněmi**
  - **stavby, zařízení a jiná opatření proti erozi**, např. vybudování nových či obnova stávajících mezí a průlehů
  - **dopravní a technická infrastruktura** bezprostředně související s hlavním

využitím ploch

- **technická infrastruktura místního významu** a pouze v nezbytném rozsahu pro obsluhu území, např. vrty, studny, vodojemy, zařízení pro úpravu vody, vodovodní a kanalizační řady místního významu včetně dalších souvisejících staveb a zařízení místního významu, energetická a komunikační vedení místního významu (např. vedení nízkého a vysokého napětí, trafostanice)
- **pozemní komunikace místního významu** a pouze v nezbytném rozsahu pro obsluhu území
- **pozemní komunikace související s cestovním ruchem a s využitím širšího území**, např. komunikace pro pěší a cyklisty, naučné stezky na stávajících účelových anebo místních komunikacích
- změny **druhu pozemků na vodní plochy** dále jen **za podmínek**, že:
  - bude se jednat o extenzivně využívané vodní plochy
  - nezvýší erozní ohrožení území
  - nenaruší hlavní využití ploch lesních, síť účelových komunikací a neztíží obhospodařování lesa
  - nebude hrozit degradace půdy

### Nepřípustné využití

- **výrobní energie**, včetně výroby tepla, např. větrné, fotovoltaické elektrárny, bioplynové stanice, vodní elektrárny
- **takové využití, které by narušilo anebo znemožnilo plnění funkcí lesa**, zejména pak poškodilo les, narušilo prostředí lesa a jeho funkce, ohrozilo stabilitu lesa (zejména lesních porostů vůči větru a vodní erozi), zvýšilo či způsobilo nebezpečí eroze, poškodilo půdu či narušilo vodní režim v území a narušilo hospodaření v lese, lesní dopravní síť či krajinu a její funkce
- **takové využití, které by narušilo, znemožnilo anebo ztížilo hlavní využití plochy** (zejména bydlení, rekreace, občanské vybavení, ubytování, výroba a skladování - např. stavby pro bydlení, zemědělské usedlosti, stavby pro výrobu a skladování, stavby pro rodinnou rekreaci a sport a s nimi provozně související stavby a zařízení (jako např. kolny, garáže), a všechny takové stavby, zařízení a objekty, které by umožňovaly byť i krátkodobý pobyt osob zejména obsahující obytné či pobytové místnosti, hygienická zařízení či vytápění apod.)
- **změny využití, které by narušily hodnoty území anebo byly s nimi v rozporu**
- **zemní práce a změny terénu, které by mohly narušit hlavní využití těchto ploch** (zejména pak funkce lesa), **nebo které by narušily hodnoty území anebo byly s nimi v rozporu**
- **takové využití, které by zvýšilo či způsobilo nebezpečí eroze, poškodilo půdu či narušilo vodní režim v území, hydrologické a odtokové poměry v území a narušilo využití okolních pozemků**
- **ohrazování, oplocování a jiné zamezování přístupnosti území mimo přípustného a podmíněně přípustného využití**

- **stavby, zařízení a jiná opatření, které s nimi bezprostředně souvisejí včetně oplocení, pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství a těžbu nerostů – mimo přípustných a podmíněně přípustných**
- **zařízení a stavby typu mobilních domů (mobilhouse, mobilheim, mobilhome apod.)**
- **odstavování či parkování mobilních zařízení v podobě maringotek apod.**
- **farmové chovy, zájmové chovy, oborní chovy a podobné činnosti**

#### **Podmínky prostorového uspořádání**

Pro přípustné nebo podmíněně přípustné stavby a zařízení a způsoby využití platí, že je nutno minimalizovat:

- dopady na krajinu a hodnoty území, včetně její dominantnosti v krajině, cílem je co nejcitlivější zasazení do krajiny (např. pomocí zeleně)
- narušení pohledového a estetického vnímání obce
- negativní vliv na okolí

# Plochy přírodní – NP

## Charakteristika ploch

Plochy přírodní jsou vymezeny na místech biocenter zejména za účelem uchování biodiverzity a podpory ekologické stability.

## Hlavní využití (převažující účel využití)

- **umožnit (zejména stavem a velikostí biotopů) trvalou existenci přirozeného či pozmeněného, avšak přírodě blízkého ekosystému**

## Přípustné využití

- **využití území, které zajišťuje přirozenou druhovou skladbu bioty odpovídající trvalým stanovištním podmínkám**

## Podmíněně přípustné využití

- **za podmíněk, že nenaruší hlavní využití plochy zejména funkce biocentra:**
  - **stavby a zařízení dopravní a technické infrastruktury apod.** (včetně staveb a zařízení bezpodmínečně nutných pro tyto stavby a zařízení) a dále **pod podmínkou**, že se jedná o stavby a zařízení místního významu a nelze nalézt jinou variantu řešení s žádnými nebo alespoň s menšími dopady na hlavní využití plochy (zejména na ekologickou stabilitu krajiny a biodiverzitu)
  - **opatření pro předcházení povodním** (zejména pro zadržení nebo zdržení vody v krajině či zvýšení její retenční schopnosti) **a na ochranu před povodněmi**
  - **pouze nezbytně nutné stavby a zařízení sloužící pro hospodaření v lese a ochranu přírody** (vždy bez pobytových místností)
  - **opatření ke zlepšení stavu stávajících vodních toků a vodních ploch** zejména rybníků (např. opravy hrází) a plnění nejen jejich funkce vodohospodářského díla, ale také stabilizační funkce v krajině podporující ekologickou stabilitu území
  - **změny druhu pozemků na vodní plochy**
  - **dočasné oplocenky při výsadbě lesa a mimo lesní pozemky dočasná ohrazení pozemků pro pastvu dobytka** např. formou elektrických ohradníků či jednoduchého dřevěného ohrazení
  - **včelíny** bez pobytových místností a bez přípojek technické infrastruktury
- **využití území** (např. změna druhu pozemku s nižším stupněm ekologické stability na druh s vyšším stupněm ekologické stability (např. z orné půdy na trvalý travní porost, z orné půdy na les)), **které splní podmínky:**
  - bude zvyšovat funkčnost územního systému ekologické stability
  - bude zvyšovat ekologickou stabilitu území a přírodní hodnotu plochy
  - nedojde ke znemožnění hlavního způsobu využití

## Nepřípustné využití

- **činnosti a změny v území (zejména změny využití území), které by mohly ohrozit hlavní využití** zejména ohrozit nebo snížit druhovou rozmanitost a ekologickou stabilitu společenstev jej tvořících (např. umístování staveb a zařízení mimo přípustné a podmíněně přípustné, pobytová rekreace, intenzivní hospodaření, pronikání invazivních druhů, změna druhu pozemku s vyšším stupněm ekologické stability na druh s nižším stupněm ekologické stability, např. z louky na ornou půdu)
- **změny v území (zejména změny využití), které by znemožnily nebo ohrozily funkčnost biocenter nebo územní ochranu ploch vymezených k založení chybějících biocenter či jejich částí** (např. umístování staveb, těžba nerostných surovin, ekologicky nepříznivé změny druhu pozemku, viz nepřípustné využití výše)
- **výrobní energie**, včetně výroby tepla, např. fotovoltaické elektrárny, větrné elektrárny, bioplynové stanice, vodní elektrárny
- **takové využití, které by narušilo, znemožnilo anebo ztížilo hlavní využití plochy** (zejména **bydlení, rekreace, občanské vybavení, ubytování, výroba a skladování** - např. stavby pro bydlení, zemědělské usedlosti, stavby pro výrobu a skladování, stavby pro rodinnou rekreaci a sport a s nimi provozně související stavby a zařízení (jako např. kolny, garáže), a všechny takové stavby, zařízení a objekty, které by umožňovaly být i krátkodobý pobyt osob zejména obsahující obytné či pobytové místnosti, hygienická zařízení či vytápění apod.)
- **změny využití, které by narušily hodnoty území anebo byly s nimi v rozporu**
- **zemní práce a změny terénu, které by mohly narušit hlavní využití těchto ploch** (zejména pak ohrozily trvalou existenci přirozeného či pozměněného, avšak přírodě blízkého ekosystému), **nebo které by narušily hodnoty území anebo byly s nimi v rozporu**
- **takové využití, které by zvýšilo či způsobilo nebezpečí eroze, poškodilo půdu či narušilo vodní režim v území, hydrologické a odtokové poměry v území a narušilo využití okolních pozemků**
- **ohrazování, oplocování a jiné zamezování přístupnosti území**, mimo přípustného a podmíněně přípustného využití
- **stavby, zařízení a jiná opatření, které s nimi bezprostředně souvisejí včetně oplocení, pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství a těžbu nerostů** – mimo přípustných a podmíněně přípustných
- **zařízení a stavby typu mobilních domů** (mobilhouse, mobilheim, mobilhome apod.)
- **odstavování či parkování mobilních zařízení v podobě maringotek apod.**
- **farmové chovy, zájmové chovy, oborní chovy a podobné činnosti**

## Podmínky prostorového uspořádání

Pro přípustné nebo podmíněně přípustné stavby a zařízení a způsoby využití platí, že je nutno minimalizovat:

- dopady na krajinu a hodnoty území, včetně její dominantnosti v krajině, cílem je co nejcitlivější zasazení do krajiny (např. pomocí zeleně)
- narušení pohledového a estetického vnímání obce
- negativní vliv na okolí



# Plochy smíšené nezastavěného území – NS

## Charakteristika ploch

Jedná se o plochy cenné z hlediska krajiny jako celku včetně biokoridorů. Plochy smíšené nezastavěného území jsou vymezeny za účelem podpory ekologické stability. Tyto plochy nemusí umožňovat rozhodující části organismů trvalou dlouhodobou existenci, avšak umožňují jejich migraci mezi biocentry a tím vytváří z oddělených biocenter síť a plní další stabilizující funkce v krajině. Bližší specifikace ploch je vyjádřena kódy v grafické části: p - přírodní; z - zemědělská; l - lesní; v – vodohospodářská.

## Hlavní využití (převažující účel využití)

- **plnění stabilizujících funkcí v území, zprostředkování stabilizujících vlivů na okolní intenzivněji využívané plochy a podpora migrace organismů mezi biocentry**

## Přípustné využití

- **využití území, které zajistí splnění hlavního využití plochy**, zejména vysoké zastoupení druhů organismů odpovídajících trvalým stanovištním podmínkám při běžném extenzivním vodohospodářském, zemědělském nebo lesnickém hospodaření (trvalé travní porosty, extenzivní sady, lesy, vodní plochy, vodní toky apod.)
- **výsadby stromů** – s upřednostněním původních druhů rostlin

## Podmíněně přípustné využití

- **za podmínku**, že nenaruší hlavní využití plochy zejména stabilizující funkce a funkce biokoridoru:
  - **stavby a zařízení dopravní a technické infrastruktury** (včetně staveb a zařízení bezpodmínečně nutných pro tyto liniové stavby) a dále **pod podmínkou**, že se jedná o stavby a zařízení místního významu, nelze nalézt jinou variantu řešení s žádnými nebo alespoň s menšími dopady na hlavní využití plochy (zejména na ekologickou stabilitu krajiny a biodiverzitu), např. liniové stavby budou umístěny v co nejmenším zásahu, nejkratším směru nejlépe kolmo na biokoridor
  - **opatření pro předcházení povodním** (zejména pro zadržení nebo zdržení vody v krajině či zvýšení její retenční schopnosti) a **na ochranu před povodněmi**
  - **stavby, zařízení a jiná opatření proti erozi**, např. vybudování nových či obnova stávajících mezí a průleहů
  - **pouze nezbytně nutné stavby a zařízení sloužící pro hospodaření v lese a ochranu přírody** (vždy bez pobytových místností)
  - **opatření ke zlepšení stavu stávajících vodních toků a vodních ploch**, zejména rybníků (např. opravy hrází)
  - změny druhu **pozemků na vodní plochy**
  - **dočasné oplocenky při výsadbě lesa a mimo lesní pozemky dočasná ohrazení pozemků pro pastvu dobytka** např. formou elektrických ohradníků či jednoduchého dřevěného ohrazení
  - **včelíny** bez pobytových místností a bez přípojek technické infrastruktury

- **využití území** (např. změna druhu pozemku s nižším stupněm ekologické stability na druh s vyšším stupněm ekologické stability (např. z orné půdy na trvalý travní porost, z orné půdy na les)), **kteřé splní podmínky**:
  - bude zvyšovat funkčnost územního systému ekologické stability
  - bude zvyšovat ekologickou stabilitu území a přírodní hodnotu plochy
  - nedojde ke znemožnění hlavního způsobu využití

### Nepřípustné využití

- **změny v území** (zejména změny využití území), **kteřé by mohly ohrozit hlavní využití** (např. změny druhu pozemku s vyšším stupněm ekologické stability na druh s nižším stupněm ekologické stability, např. z louky na ornou půdu, rušivé činnosti jako je umístování staveb, odvodňování pozemků, těžba nerostných surovin, mimo činností podmíněně přípustných)
- **změny v území** (zejména změny využití území), **kteřé by znemožnily nebo ohrozily funkčnost biokoridorů nebo územní ochranu ploch vymezených k založení chybějících biokoridorů či jejich částí** (např. umístování staveb a zařízení, těžba nerostných surovin, ekologicky nepříznivé změny druhů pozemků viz nepřípustné využití výše)
- **výrobní energie**, včetně výroby tepla, např. fotovoltaické elektrárny, větrné elektrárny, bioplynové stanice, vodní elektrárny
- **takové využití, kteřé by narušilo, znemožnilo anebo ztížilo hlavní využití plochy** (zejména **bydlení, rekreace, občanské vybavení, ubytování, výroba a skladování** - např. stavby pro bydlení, zemědělské usedlosti, stavby pro výrobu a skladování, stavby pro rodinnou rekreaci a sport a s nimi provozně související stavby a zařízení (jako např. kolny, garáže), a všechny takové stavby, zařízení a objekty, kteřé by umožňovaly být i krátkodobý pobyt osob zejména obsahující obytné či pobytové místnosti, hygienická zařízení či vytápění apod.)
- **změny využití, kteřé by narušily hodnoty území anebo byly s nimi v rozporu**
- **zemní práce a změny terénu, kteřé by mohly narušit hlavní využití těchto ploch** (zejména pak plnění stabilizujících funkcí v území, zprostředkování stabilizujících vlivů na okolní intenzivněji využívané plochy a podpora migrace organismů mezi biocentry), **nebo kteřé by narušily hodnoty území anebo byly s nimi v rozporu**
- **takové využití, kteřé by zvýšilo či způsobilo nebezpečí eroze, poškodilo půdu či narušilo vodní režim v území, hydrologické a odtokové poměry v území a narušilo využití okolních pozemků**
- **ohrazování, oplocování a jiné zamezování přístupnosti území mimo přípustného a podmíněně přípustného využití**
- **stavby, zařízení a jiná opatření, kteřé s nimi bezprostředně souvisejí včetně oplocení, pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství a těžbu nerostů** – mimo přípustných a podmíněně přípustných
- **zařízení a stavby typu mobilních domů** (mobilhouse, mobilheim, mobilhome apod.)
- **odstavování či parkování mobilních zařízení v podobě maringotek apod.**
- **farmové chovy, zájmové chovy, oborní chovy a podobné činnosti**

### **Podmínky prostorového uspořádání**

Pro přípustné nebo podmíněně přípustné stavby a zařízení a způsoby využití platí, že je nutno minimalizovat:

- dopady na krajinu a hodnoty území, včetně její dominantnosti v krajině, cílem je co nejméně zasazení do krajiny (např. pomocí zeleně)
- narušení pohledového a estetického vnímání obce
- negativní vliv na okolí

### **g) 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**

#### **g) 1. veřejně prospěšné stavby**

- technická infrastruktura

| <b>označení plochy či ploch, ve kterých je stavba navržena</b> | <b>veřejně prospěšná stavba</b>     | <b>dotčené katastrální území</b> |
|--|-------------------------------------|----------------------------------|
| WT1  | čistírna odpadních vod, sběrný dvůr | Stojčín                          |

#### **g) 2. veřejně prospěšné opatření**

- nejsou vymezena veřejně prospěšná opatření, pro která lze vyvlastnit

#### **g) 3. stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu**

- stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu nejsou vymezeny

#### **g) 4. plochy pro asanaci**

- plochy asanací nejsou v řešeném území vymezeny

## **h) vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo**

### **h) 1. veřejně prospěšné stavby**

- technická infrastruktura

| <b>označení plochy či ploch, ve kterých je stavba navržena</b> | <b>veřejně prospěšná stavba</b>     | <b>katastrální území</b> | <b>dotčené pozemky</b> | <b>předkupní právo pro</b> |
|--|-------------------------------------|--------------------------|------------------------|----------------------------|
| WT1  | čistírna odpadních vod, sběrný dvůr | Stojčín                  | KN p. č. 200/1, 204/2  | obec Stojčín               |

### **h) 2. veřejná prostranství**

- veřejné prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, není vymezeno

## **i) stanovení kompenzačních opatření**

- kompenzační opatření nejsou stanovena

## **j) vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření**

- v územním plánu Stojčín není řešeno

## **k) vymezení ploch, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci**

- respektovat podmínku zpracování dohody o parcelaci pro využití plochy přestavby P1, která se skládá z plochy technické infrastruktury TI-1 - dohoda o parcelaci bude řešit zejména souhlas vlastníků s daným záměrem a s rozdělením nákladů a prospěchů spojených s realizací záměru

**l) vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její prořízení a přiměřené lhůty pro vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti**

- podmínka zpracování územní studie pro využití plochy je stanovena pro plochu přestavby P1 skládající se z plochy technické infrastruktury TI-1
- územní studie bude řešit zejména rozvržení jednotlivých funkcí v ploše a jejich vzájemné vztahy, napojení plochy na stávající komunikace
- lhůta pro pořízení územní studie a její vložení do evidence územně plánovací činnosti je stanovena na šest let od nabytí účinnosti územního plánu

**m) 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 Stojčín není řešeno

**n) stanovení pořadí změn v území (etapizaci)**

- v územním plánu Stojčín není řešeno

**o) vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt**

- v územním plánu Stojčín není řešeno

**p) údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části**

|   |           |
|---|-----------|
| Počet listů (stránek) územního plánu                              | 27 (54)   |
| Počet výkresů k němu připojené grafické části                     | 3         |
| • výkres základního členění území v měřítku                       | 1 : 5 000 |
| • hlavní výkres v měřítku   | 1 : 5 000 |
| • výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací v měřítku | 1 : 5 000 |

# odůvodnění územního plánu Stojčín

## II. Obsah odůvodnění územního plánu

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

|   |    |
|---|----|
| a) postup při pořízení územního plánu.....  | 57 |
| b) vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem, vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území.....      | 57 |
| b) 1. vyhodnocení souladu s Politikou územního rozvoje ČR 2008.....   | 57 |
| b) 2. územně plánovací dokumentace schválená krajem.....  | 58 |
| b) 3. koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území zejména návaznosti na sousední správní území.....  | 61 |
| 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 | 62 |
| d) vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů .....   | 63 |
| e) vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů.....        | 64 |
| f) vyhodnocení splnění požadavků zadání .....   | 64 |
| g) zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně vyhodnocení vlivů na životní prostředí.....             | 69 |
| h) stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 .....  | 70 |
| i) sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst. 5 zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly.....                              | 70 |
| j) komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty .....  | 70 |
| j) 1. odůvodnění uspořádání sídla a ostatních lokalit.....  | 73 |
| j) 2. odůvodnění koncepce veřejné infrastruktury .....  | 75 |
| j) 3. Odůvodnění koncepce uspořádání krajiny.....   | 78 |
| j) 4. odůvodnění ploch dle způsobu využití.....   | 82 |
| j) 5. odůvodnění veřejně prospěšných staveb .....   | 88 |
| j) 6. používané pojmy pro účely územního plánu.....   | 88 |
| k) vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch .....   | 90 |
| l) výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 stavebního zákona), s odůvodněním potřeby jejich vymezení.....                | 92 |
| m) vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené pro plnění funkcí lesa .....  | 92 |

|       |   |           |
|-------|---|-----------|
| m) 1. | údaje o uskutečněných investicích do půdy za účelem zlepšení půdní úrodnosti (meliorační a závlahová zařízení apod.) a o jejich předpokládaném porušení.....                            | 94        |
| m) 2. | údaje o areálech a objektech staveb zemědělské prvovýroby a zemědělských usedlostech a o jejich předpokládaném porušení.....  | 94        |
| m) 3. | zdůvodnění, proč je navrhované řešení ve srovnání s jiným možným řešením nejvýhodnější z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu a ostatních zákonem chráněných obecných zájmů..... | 94        |
| m) 4. | předpokládaný zábor PUPFL.....  | 95        |
| n)    | <b>rozhodnutí o námitkách včetně jejich odůvodnění.....</b>   | <b>95</b> |
| o)    | <b>vypořádání připomínek.....</b>   | <b>95</b> |
| p)    | <b>údaje o počtu listů odůvodnění územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části....</b>  | <b>96</b> |

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

- |    |   |             |
|----|---|-------------|
| e) | koordinační výkres v měřítku                          | 1 : 5 000,  |
| f) | výkres širších vztahů v měřítku                       | 1 : 50 000, |
| g) | výkres předpokládaných záborů půdního fondu v měřítku | 1 : 5 000.  |



## **a) postup při pořízení územního plánu**

Zastupitelstvo obce Stojčín na svém jednání dne 25. 6. 2013 schválilo pořízení územního plánu Stojčín (katastrální území Stojčín). Dne 10. 7. 2013 požádala obec Stojčín, IČ: 00583545, Stojčín 22, 394 68 Žirovnice Městský úřad Pelhřimov, odbor výstavby, Pražská 2460, Pelhřimov o pořízení územního plánu.

Návrh zadání územního plánu (dále jen ÚP) Stojčín určený k projednávání ve smyslu §47 zákona č.183/2006Sb.; o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů je zpracovaný v souladu s §11 a přílohou č. 6 vyhlášky č. 500/2006Sb.; o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů.

Zpracovatelem ÚP je firma UPLAN, s.r.o., Vlastiboř 21, Soběslav.

Návrh zadání ÚP zpracoval pořizovatel ve spolupráci se zástupci obce. V souladu s § 47 odst. 2 stavebního zákona zaslal pořizovatel návrh zadání ÚP dotčeným orgánům, krajskému úřadu a sousedním obcím. Dotčené orgány a krajský úřad byly vyzváni k uplatnění svých požadavků na obsah ÚP a požadavku na vyhodnocení vlivů ÚP na životní prostředí podle zvláštního právního předpisu, do 30 dnů od doručení návrhu zadání. Sousední obce v téže lhůtě mohly zaslat své podněty.

Vypracování návrhu zadání ÚP bylo zveřejněno veřejnou vyhláškou MěÚ Pelhřimov, ve které bylo oznámeno, že návrh zadání ÚP je vystaven k veřejnému nahlédnutí na Obecním úřadu Stojčín a na Městském úřadu Pelhřimov a také ve stejné lhůtě na webových stránkách obou subjektů. Veřejná vyhláška dále obsahovala lhůtu 30ti dnů, ve které mohl každý uplatnit písemné připomínky k návrhu zadání ÚP.

Zastupitelstvo obce Stojčín schválilo v souladu s požadavky stavebního zákona návrh zadání na svém jednání konaném dne 20. 9. 2013.

## **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 ČR 2008**

V Politice územního rozvoje ČR 2008 není správní území obce Stojčín přímo dotčeno žádnou rozvojovou osou ani specifickou oblastí. V Politice územního rozvoje ČR 2008 jsou vymezeny republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje. Mezi republikové priority, které mají vztah ke správnímu území obce, patří zejména:

- chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, zachovat ráz jedinečné urbanistické struktury území
- dávat přednost komplexním řešením před uplatňováním jednostranných hledisek a požadavků, které ve svých důsledcích zhoršují stav i hodnoty území
- hospodárně využívat zastavěné území (podpora přestaveb a sanací území) a zajistit ochranu nezastavěného území
- respektování územních systémů ekologické stability a zvyšování a udržování

ekologické stability a k zajištění ekologických funkcí krajiny i v ostatní volné krajině a pro ochranu krajinných prvků přírodního charakteru v zastavěných územích, zvyšování a udržování rozmanitosti venkovské krajiny

- vytvářet podmínky pro rozvoj a využití předpokladů území pro různé formy cestovního ruchu (např. cykloturistika, agroturistika, poznávací turistika) při zachování a rozvoji hodnot území
- vytvářet předpoklady pro lepší dostupnost území a zkvalitnění dopravní a technické infrastruktury s ohledem na prostupnost krajiny
- možnosti nové výstavby posuzovat vždy s ohledem na to, jaké vyvolá nároky na změny veřejné dopravní infrastruktury a veřejné dopravy
- vytvářet podmínky pro preventivní ochranu území a obyvatelstva před potenciálními riziky a přírodními katastrofami v území (záplavy, sesuvy půdy, eroze atd.) s cílem minimalizovat rozsah případných škod; vytvářet podmínky pro zadržování, vsakování i využívání dešťových vod s cílem zmírňování účinků povodní
- podmínky pro koordinované umístování veřejné infrastruktury v území a její rozvoj a tím podporovat její účelné využívání v rámci sídelní struktury
- pro zajištění kvality života obyvatel zohledňovat nároky dalšího vývoje území, požadovat jeho řešení ve všech potřebných dlouhodobých souvislostech
- koncipovat úroveň technické infrastruktury, dodávku vody a zpracování odpadních vod tak, aby splňovala požadavky na vysokou kvalitu života v současnosti i v budoucnosti

Navržené řešení územního plánu Stojčín není v rozporu s Politikou územního rozvoje ČR 2008.

## **b) 2. územně plánovací dokumentace schválená krajem**

Dne 16. 09. 2008 byly Krajem Vysočina vydány Zásady územního rozvoje (dále ZÚR) Kraje Vysočina a dne 8. 10. 2012 byla vydána Aktualizace č. 1 zásad územního rozvoje Kraje Vysočina. Oba dokumenty stanovují zejména základní požadavky na účelné a hospodárné uspořádání kraje, vymezují plochy a koridory nadmístního významu a stanovují požadavky na jejich využití, zejména veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření, stanovují kritéria pro rozhodování o možných variantách nebo alternativách změn v jejich využití.

Návrh územního plánu respektuje priority územního plánování Kraje Vysočina pro zajištění udržitelného rozvoje území, zejména:

- vytváří podmínky pro vyvážený rozvoj Kraje Vysočina založený na zajištění příznivého životního prostředí, stabilním hospodářským rozvoji a udržení sociální soudržnosti obyvatel kraje
- vytváří podmínky pro zachování a rozvíjení polycentrické struktury osídlení kraje zejména podporuje funkční vztahy mezi městy a venkovským osídlením
- vytváří podmínky pro koordinované umístování a realizaci potřebných staveb a opatření pro zlepšení dopravní dostupnosti a dopravní obslužnosti kraje
- vytváří podmínky pro péči o přírodní, kulturní a civilizační hodnoty na území kraje, které vytvářejí image kraje a posilují vztah obyvatelstva kraje ke svému území – přitom se soustředí:
  - o na zachování a obnovu rozmanitosti kulturní krajiny a posílení její stability

- minimalizaci záboru zemědělského půdního fondu a negativních zásahu do pozemků určených k plnění funkcí lesa
  - ochranu pozitivních znaků utvářejících území a lokality s vysokou hodnotou krajinného rázu a území, v nichž se pozitivní působení znaku krajinného rázu vizuálně a funkčně uplatňuje
  - ochranu kvality životního prostředí, včetně ochrany kvality podzemních a povrchových vod
  - snižování potenciálních rizik a přírodních katastrof v území a zvyšování přirozené retence srážkových vod
  - zachování a citlivé doplnění výrazu sídel, s cílem nenarušovat cenné venkovské urbanistické struktury a omezit fragmentaci krajiny
- vytváří podmínky pro stabilizaci a vyvážený rozvoj hospodářských činností a podporuje zejména:
- posílení kvality života obyvatel a obytného prostředí, tedy navrhuje příznivá urbanistická a architektonická řešení sídel, dostatečné zastoupení a vysoce kvalitní řešení veřejných prostranství a ploch veřejné zeleně, vybavení sídel potřebnou veřejnou infrastrukturou a zabezpečení dostatečné prostupnosti krajiny
  - vyvážené a efektivní využívání zastavěného území a zachování funkční a urbanistické celistvosti sídel a v souvislosti s tím zajišťovat plnohodnotné využití ploch a objektů v zastavěném území a preferovat rekonstrukce a přestavby nevyužívaných objektů a areálů v sídlech před výstavbou ve volné krajině
  - intenzivnější rozvoj aktivit cestovního ruchu, turistiky a rekreace včetně rozšiřování sítě pěších a cyklistických tras
  - uplatnění mimoprodukční funkce zemědělské krajiny, tedy zajistit účelné členění pozemkové držby prostřednictvím pozemkových úprav a doplnění krajinných prvků zvyšujících ekologickou stabilitu krajiny, pozitivně působících na vzhled krajiny a eliminujících erozní poškození
  - uplatnění mimoprodukční funkce lesů zejména v rekreačně atraktivních oblastech, s cílem umožnit intenzivnější rekreační a turistické využívání území
  - rozvíjení systému dopravní obsluhy a technické vybavenosti, likvidace odpadních vod a soustav zásobování vodou a energiemi včetně využívání energie z alternativních zdrojů a na využití surovinových zdrojů pro výstavbu, s cílem zabezpečit podmínky pro hospodářský rozvoj vybraných území kraje a pro stabilizaci hospodářských činností v ostatním území kraje
- podporuje zlepšení vazeb částí kraje s územím sousedních krajů s cílem optimalizovat dostupnost obslužných funkcí i přes hranice kraje.

Řešené území neleží v žádné republikové ani nadmístní rozvojové oblasti nebo ose ani není součástí žádných rozvojových oblastí nebo rozvojových os krajského významu, není součástí center osídlení uvedených v tomto dokumentu.

V návrhu ÚP Stojčín jsou upřesněny podmínky koncepce ochrany a rozvoje kulturních a civilizačních hodnot, zejména urbanisticky hodnotné celky a architektonicky hodnotné objekty, jsou respektovány cenné části kulturní krajiny integrující přírodní i kulturní složku.

Návrh ÚP Stojčín respektuje zásadu uvedenou v ZÚR Kraje Vysočina pro všechny oblasti krajinného rázu - chránit a rozvíjet charakteristické znaky krajiny vytvářející její jedinečnost.

Správní území obce Stojčín je součástí oblasti krajinného rázu CZ0610-OB014 Jindřichohradecko. ZÚR stanovují pro tuto oblast krajinného rázu specifickou zásadu platnou pro k.ú. Stojčín - věnovat pozornost ochraně krajinného rázu při umísťování výškových staveb přesahující dvojnásobek obvyklé výšky lesního porostu v celém prostoru oblasti. Návrh řešení územního plánu tento požadavek respektuje.

Dle zásad územního kraje Vysočina je řešené území zařazeno do typu krajiny rybníční a lesozemědělské harmonické.

Návrh územního plánu Stojčín **pro krajinu rybníční** zohledňuje tyto zásady pro činnost a rozhodování o změnách v území:

- zachovává v nejvyšší možné míře stávající typ využívání lesních a zemědělských pozemků
- zabezpečuje ekologicky únosné formy hospodaření na rybnících
- eliminuje riziko ohrožení kvality vod
- respektuje cenné architektonické a urbanistické znaky sídel a doplňovat je hmotově a tvarově vhodnými stavbami
- rozvíjí cestovní ruch ve formách příznivých pro udržitelný rozvoj, nepřipouští rozšiřování a intenzifikaci chatových lokalit
- chrání mokřadní a luční ekosystémy
- chrání a rozšiřuje doprovodnou zeleň rybníků;
- podporuje retenční funkce krajiny.

Návrh územního plánu Stojčín dále **pro krajinu lesozemědělskou harmonickou** zohledňuje tyto zásady pro činnost a rozhodování o změnách v území::

- zachovává v nejvyšší možné míře stávající typ využívání lesních a zemědělských pozemků
- lesní hospodaření směřuje k diferencovanější a přirozenější skladbě lesu a eliminuje tak rizika poškození krajiny nesprávným lesním hospodařením
- respektuje cenné architektonické a urbanistické znaky sídel a doplňuje je hmotově a tvarově vhodnými stavbami
- zachovává harmonický vztah sídel a zemědělské krajiny, zejména podíl zahrad a trvalých travních porostu
- rozvíjí cestovní ruch ve formách příznivých pro udržitelný rozvoj, nepřipouští rozšiřování a intenzifikaci chatových lokalit, rekreační zařízení s vyšší kapacitou lůžek připouští pouze na základě vyhodnocení únosnosti krajiny
- chrání luční porosty.

Jsou zohledněny trasy stávajících vedení technické infrastruktury:

- o trasa VTL plynovodu (procházející severním okrajem správního území)
- o trasa vedení elektrické energie 110kV (procházející východním okrajem správního území).

V zásadách územního rozvoje kraje Vysočina nejsou vymezeny žádné plochy a koridory pro biocentra a biokoridory nadregionálního a regionálního územního systému ekologické stability. Územní systém ekologické stability řešeného území se skládá ze čtyř prvků

lokálních biocenter, čtyř prvků lokálních biokoridorů a jedenácti interakčních prvků.

Na návrh řešení ÚP Stojčín se nevztahují žádné jiné požadavky vyplývající ze ZÚR Kraje Vysočina ani žádné další požadavky vyplývající ze širších vztahů v území, návrh tedy respektuje záměry ZÚR Kraje Vysočina, tj. nejsou vytvořeny překážky, které by záměry ZÚR znemožňovaly.

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

Všechny návaznosti na využívání území z hlediska širších vztahů v území, zejména návaznosti na správní území sousedních obcí jsou zobrazeny ve výkrese širších vztahů.

#### **Postavení obce v systému osídlení**

Obec Stojčín leží na jižním okraji kraje Vysočina, v jižní části okresu Pelhřimov. Obec Stojčín leží cca 25 km od Pelhřimova a cca 3 km jižně od města Počátky a cca 4 km od města Žirovnice.

#### **Širší vazby z hlediska veřejné infrastruktury**

dopravní infrastruktura

Sídlem Stojčín prochází silnice III. tř. 13212 směřující z Počátků přes Stojčín do Popelína, dále navazující na silnici II/134, dále silnice III. třídy 1329 Stojčín - Žirovnice, kde navazuje na silnici II/132 a III. třídy 13414 Stojčín – k. ú. Prostý, kde navazuje na silnici II/134.

Správním územím obce prochází železniční trať č. 225 z Veselí nad Lužnicí do Jihlavy, která rozděluje obec po celé délce. Přímo v obci se nachází železniční zastávka zvaná Počátky – Žirovnice.

technická infrastruktura

Mezi technickou infrastrukturu přesahující hranici správního území Stojčín patří stávající vedení elektrické energie, vysokotlaký plynovod.

občanské vybavení

Ze základní občanské vybavenosti je v obci obecní úřad, prodejna, hasičská zbrojnice. Za vzděláním, stejně jako za další občankou vybaveností musí již obyvatelé dojíždět jinam. Tato dojíždka je téměř rovnoměrně rozdělena mezi Žirovnici a Počátky a to ať již se jedná o mateřskou školu, základní školu, kostel hřbitov. Uspokojování vyšší občanské vybavenosti se odehrává následně ve větších městech v určité dojezdové vzdálenosti Pelhřimov, Jindřichův Hradec, Jihlava.

#### **Uspořádání krajiny v širších vztazích**

Územní plán Stojčín je koordinován s územně plánovací dokumentací sousedních obcí (nejen s platnou ÚPD, ale i rozpracovanou) s územně plánovacími podklady sousedních obcí a s dokumenty strategického plánování.

Územní plán nekoliduje z hlediska dalších širších územních vztahů s územně plánovací dokumentací sousedních obcí.

### **c) vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území**

Územní plán vytváří podmínky pro výstavbu (navržení zastavitelných ploch zejména ploch pro bydlení, popř. možnost výstavby uvnitř stávajících ploch tam, kde to bude vhodné např. vzhledem k hodnotám území, ke konfiguraci terénu) a pro udržitelný rozvoj území, tj. vyvážený hospodářský rozvoj, sociální soudržnost a kvalitní životní podmínky. Svým řešením vytváří předpoklady pro „rozumný“ rozvoj odpovídající významu a velikosti sídla, pro kvalitní bydlení a pro zachování nezastavěného území včetně jeho kvalitativního rozvoje. Územní plán 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.

Územní plán ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví, přičemž klade důraz na zabezpečení trvalého souladu všech těchto hodnot. V doplňujících průzkumech a rozbořech a následně ve schváleném zadání územního plánu byl zjišťován a posuzován stav území včetně jeho přírodních, kulturních a civilizačních hodnot, které byly následně promítnuty do řešení územního plánu. Zejména podkapitola „koncepte ochrany a rozvoje hodnot území“ v kapitole „základní koncepte rozvoje území obce“ výrokové části územního plánu vyzdvihuje některé hodnoty a stanovuje podmínky pro jejich ochranu, zejména v souladu s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území. Na to navazuje také navržené řešení územního plánu – blíže viz kapitola textové části odůvodnění „komplexní zdůvodnění přijatého řešení“. Stanovená koncepte rozvoje území, včetně urbanistické koncepte s ohledem na hodnoty a podmínky území, stanovuje základní rysy navrženého řešení.

Podmínky využití ploch v nezastavěném území dostatečně chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. Urbanistická koncepte 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. V nich se také odráží potřeba změn v území (zastavitelné plochy pro bydlení, sport, občanské vybavení, výrobu a skladování, technickou infrastrukturu a stanovení konceptů veřejné infrastruktury, zejména koncepte dopravní infrastruktury, technické infrastruktury – zásobování pitnou vodou, likvidace odpadních vod, zásobování plynem, koncepte občanského vybavení, koncepte veřejných prostranství). Dle možností a podrobnosti územního plánu jsou stanoveny urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a požadavky na změny v území, zejména na umístění, uspořádání a řešení staveb zejména v kapitole b) podkapitole „koncepte ochrany a rozvoje hodnot území“ a v kapitole f) bodech „podmínky prostorového uspořádání“, zejména, ale nejen, pro plochy smíšené obytné - venkovské, které reagují právě na stanovené hodnoty území. Tím jsou také stanoveny podmínky pro provedení změn v území, hlavně pro umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty území a spolu s kapitolou c) textové části územního plánu „urbanistické koncepte“ jsou stanoveny podmínky pro obnovu a rozvoj sídelní struktury a pro

kvalitní bydlení.

Pořadí provádění změn v území (etapizaci) nebylo nutno vzhledem k velikosti sídla a celého řešeného území a vzhledem k navrhovanému řešení územního plánu stanovovat. Stejně tak nebylo nutno konkrétně řešit nebezpečí ekologických a přírodních katastrof včetně nutnosti odstraňování jejich důsledků. Řešení územního plánu vytváří předpoklady udržitelného („rozumného“) využívání celého správního území obce, 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. Jedním z nástrojů pro hospodárné využití území je podrobnější územně plánovací podklad, jehož zpracování je podmínkou pro plochu technické infrastruktury (TI-1) na severu sídla. Tento dokument by měl napomoci „udělat v území nejprve pořádek“, ukázat, jak jej hospodárně rozčlenit, a teprve následně jej začít využívat. Kapitola d) textové části územního plánu vytváří podmínky pro zajištění civilní ochrany v možnostech a podrobnosti územního plánu a v rozsahu předaných podkladů. Při řešení územního plánu nevyvstala potřeba vymezení monofunkčních ploch, které se vyžadují (zejména pozemky staveb a zařízení) pro obranu a bezpečnost státu, civilní ochranu, sklady nebezpečných látek apod. Územní plán dále vymezuje plochy přestavby P1 a to pro technickou infrastrukturu – čističku odpadních vod, sběrný dvůr.

Návrh navrhuje jednu stavbu pro veřejnou infrastrukturu, pro kterou je možné pozemky vyvlastnit, a to pro technickou infrastrukturu (čistírna odpadních vod, sběrný dvůr). Pro tuto stavbu, bylo zároveň uplatněno předkupní právo.

Plochy asanací nejsou vymezeny. To neznamená, že v území není nutno určité stavby či části území rekonstruovat či ozdravit, avšak instituty předkupního práva či vyvlastnění nejsou v těchto případech zcela nutné. Řešení územního plánu vytváří podmínky pro ochranu území podle zvláštních právních předpisů před negativními vlivy záměrů na území. Územní plán nevymezuje žádné plochy těžby nerostů. Tím reguluje rozsah využívání přírodních zdrojů. Vzhledem k navrhovanému řešení není nutno navrhopvat kompenzační opatření.

Řešení územního plánu respektuje požadavky plynoucí z oborových koncepcí. Při řešení územního plánu byly uplatňovány poznatky zejména z oborů architektury, urbanismu, územního plánování, ekologie a památkové péče.

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

Územní plán je zpracován v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále též jen „stavební zákon“), vyhláškou č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů (dále též jen „vyhláška č. 500“) a vyhláškou č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů (dále též jen „vyhláška č. 501“). Jednotlivé plochy jsou členěny dle § 4 až 19 vyhlášky č. 501.

V souladu s možností danou § 3 odst. 4 vyhlášky č. 501 jsou v územním plánu plochy vymezené dle způsobu využití dále podrobněji členěny a to na plochy smíšené obytné - venkovské, plochy občanského vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení, plochy dopravní infrastruktury – silniční, plochy dopravní infrastruktury – železniční, plochy výroby

a skladování – zemědělská výroba, plochy výroby a skladování – lehký průmysl, technické infrastruktury – inženýrské sítě.

Dále bylo též využito možnosti stanovení ploch s jiným způsobem využití, než je stanoveno v § 4 až 19 vyhlášky č. 501 – plochy zeleně - soukromá a vyhrazená. K vymezení těchto „speciálních“ ploch bylo přistoupeno s ohledem na specifické podmínky v území, se snahou o jednoznačnější identifikaci a možnosti využití území. V územním plánu se jedná o plochy soukromé zeleně v sídle, zejména zahrad, které jsou natolik významné, že je vhodné je vymezen jako samostatné plochy, anebo takové plochy, které by měly plnit přechodovou funkci mezi rozdílnými způsoby využití. Charakteristickým znakem je skutečnost, že nemusí být veřejně přístupné, což je často zdůrazněno oplocením. Pro takovýto funkční charakter plochy neodpovídá svou definicí žádný z předdefinovaných druhů ploch ve vyhlášce č. 501 a proto byl vymezen zcela nový druh plochy, který tomuto charakteru využití odpovídá.

Textová část výroku návrhu územního plánu je zpracována dle přílohy 7 I. vyhlášky č. 500. Dle znění odst. (1) (textová část územního plánu obsahuje) byly použity v textové části všechny kapitoly zmíněné v tomto odstavci. Jedinou výjimkou je kapitola „k) v případě územního plánu pro části území hlavního města Prahy vymezení řešeného území“ vztahující se pouze k samotné Praze. Dle odstavce (2) (pokud je to účelné, textová část územního plánu dále obsahuje) byly použity na doporučení pořizovatele všechny kapitoly, jelikož jsou obsahově naplněny dvě kapitoly z odstavce (2) a to kapitola, která podmiňuje rozhodování o změnách v území zpracováním územní studie a kapitola podmiňující rozhodování o změnách v území dohodou o parcelaci. Územní studie má za úkol řešit v ploše přestavby P1 zejména rozvržení jednotlivých funkcí a jejich vzájemné vztahy. Zároveň byla pro tuto plochu uplatněna i podmínka dohody o parcelaci, která bude řešit zejména souhlas vlastníků s daným záměrem a s rozdělením nákladů a prospěchů spojených s realizací záměru. U ostatních kapitol je uvedena poznámka, že nejsou řešeny. Textová část odůvodnění územního plánu je zpracována dle přílohy 7 II. vyhlášky č. 500 v kombinaci s § 53 stavebního zákona a správním řádem.

Grafická část celého územního plánu je vydávána v měřítku 1: 5 000. Pouze výkres širších vztahů je vydán v měřítku 1 : 50 000.

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

*Tato kapitola bude doplněna na základě výsledků společného jednání.*

**f) vyhodnocení splnění požadavků zadání**

Požadavky plynoucí ze schváleného zadání byly splněny.

Jak bylo požadováno v kapitole zadání A1.1. bylo k sídlu přistupováno jako k sídlu s převažující obytnou funkcí se zastoupením drobné výroby a služeb ve smíšeném území se zohledněním jeho rozvojových potenciálů a jeho významu ve struktuře osídlení. Návrh ÚP předpokládá stabilizovaný počet obyvatel s mírným nárůstem. Cílem samosprávy a územního



plánu je umožnit koncepční rozvoj obce, zejména podnikatelských aktivit a chybějící technické infrastruktury a dosáhnout takového vývoje, který by přinesl „rozumný“ rozvoj v mezích možností území, orientovaný na zachování jeho hodnot, zejména klidného venkovského prostředí a pohody bydlení a rekreace v neurbanizované krajině. Rozvojové plochy pro bydlení jsou navrženy v návaznosti na zastavěné území obce formou rodinného bydlení venkovské zástavby, která respektuje urbanistické a krajinářské hodnoty území. Nové zastavitelné plochy nejsou navrhovány ve volné krajině bez návaznosti na zastavěné území, respektují technickou infrastrukturu včetně ochranných a bezpečnostních pásem a rovněž respektují přírodní podmínky území, terénní reliéf a vodní plochy a vodoteče. Byly provedeny plochy změn ze stávajícího územního plánu obce. Byly navrženy plochy zeleně.

Byly respektovány požadavky vyplývající z Politiky územního rozvoje ČR 2008 - republikové priority pro zajištění udržitelného rozvoje celého území ČR, ochrana hodnot území, dávat přednost komplexním řešením před uplatňováním jednostranných hledisek a požadavků, hospodárně využívat zastavěné území, podporovat revitalizace, zajistit ochranu nezastavěného území, vytvářet předpoklady pro rozvoj cestovního ruchu, pro preventivní ochranu území před přírodními katastrofami, vytvářet podmínky pro návaznost jednotlivých druhů dopravy, pro rozvoj technické infrastruktury.

Do řešení územního plánu byly zahrnuty záměry vymezené v zásadách územního rozvoje kraje Vysočina - vytvářet podmínky pro vyvážený rozvoj kraje a jeho udržitelnost, pro rozvoj polycentrické struktury osídlení, pro rozvoj dopravní obslužnosti kraje, pro péči o veškeré hodnoty území (přírodní, kulturní i civilizační), pro rozvoj hospodářských činností, pro zlepšení vazeb na sousední kraje i pro ochranu krajinného rázu území.

Byly zohledněny dokumenty vydané krajem Vysočina. Dále byly respektovány republikové i nadmístní priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území. Byly respektovány a zohledněny územně plánovací dokumentace sousedních obcí, převážně návaznost na územní systém ekologické stability a ostatní požadavky vyplývající z dalších širších územních vztahů.

Územní plán je v souladu s územně analytickými podklady. Projektant se při zpracování návrhu územního plánu snažil využít všech silných stránek a příležitostí v území a naopak eliminovat slabé stránky a hrozby. Byly provedeny a zohledněny lokální problémy vyplývající z doplňujících průzkumů a rozborů, byly respektovány veškeré limity využití území.

Byly respektovány požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území. V navrhovaném řešení jsou zohledněny všechny hodnoty území včetně kulturních (nemovité památky venkovské lidové architektury, drobné sakrální stavby, apod.), urbanistických (původní návesní okrouhlice, soubor cihlářských domků) a přírodních, zejména při vymezení zastavitelných ploch a v podmínkách pro realizaci nové výstavby. Hodnoty území jsou shrnuty v kapitole b) výrokové části územního plánu včetně stanovení jejich ochrany, kterou je nutné zohlednit při dalším využití území. Ochrana hodnot je zajištěna hned na několika místech územního plánu zejména pak v kapitole b) textové části „základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot“, kde jsou hodnoty vyjmenovány a stanoveny podmínky jejich ochrany. Z hlediska ochrany hodnot území a oblasti krajinného rázu je v území zakázáno umísťovat stavby typu srubu, stavby a zařízení typu mobilní domy a stavby a zařízení pro výrobu a distribuci obnovitelných zdrojů energie.

Návrhem ÚP byly respektovány a zohledněny také požadavky vyplývající ze zvláštních právních předpisů jako jsou ochrana proti hluku, ochrana veřejného zdraví, ochrana ovzduší, civilní ochrana, obrana a bezpečnost státu, ochrana ložisek nerostných surovin, geologická stavba území, ochrana před povodněmi a jinými rizikovými přírodními jevy, ochrana

zemědělského půdního fondu a ochrana pozemků určených k plnění funkcí lesa. Výstupní limit VL2 zajišťují ochranu pozemků, staveb a zařízení před nadlimitním hlukem. Ochrana veřejného zdraví je zajištěna jednak vlastním návrhem územního plánu, resp. vymezením ploch dle způsobu využití, ve kterých jsou stanoveny takové podmínky využití, které se vzájemně doplňují, podmiňují a zejména nekolidují. Dále je využito institutu výstupních limitů, kde jsou stanoveny obecné podmínky pro využití území, zejména VL2. Blíže viz odůvodnění závěr kapitoly j) 2. Návrh územního plánu řešil dle možností a podrobnosti požadavky civilní obrany v souladu s písm. a) - i) vyhlášky č. 380/2002 Sb. blíže viz kapitola d) 3. výrokové části v rámci předaných podkladů. V řešeném území se nenachází objekty vojenského zájmu. Ve správním území obce není vymezeno záplavové území. V podmínkách prostorového uspořádání ploch je doporučeno dodržovat skladbu porostů tak, aby docházelo v krajině k průběžnému zadržování vody a omezila se eroze půdy..

Byly respektovány požadavky ze zadání na urbanistickou koncepci, byla prověřena stávající urbanistická koncepce z platného územního plánu obce Stojčín. Rozvoj sídla je zaměřen na stabilizaci počtu obyvatel a umožňuje rozvoj směřující ke zlepšování kvality s navýšením počtu zejména trvale bydlících obyvatel. Vymezované plochy a podmínky jejich využití se orientují na bydlení v klidném a čistém prostředí, umožňují rozvoj cestovního ruchu spojený s hodnotami území zejména přírodními, urbanistickými a architektonickými, a respektují je. Návrh reagoval na limitující skutečnosti dané jednoduše řečeno stavem, tj. stav sídla, uspořádání a rozloha ploch dle jednotlivých způsobů využití a v neposlední řadě také požadavky dotčených orgánů. Urbanistická koncepce je orientována na zachování stávajících hodnot území s důrazem na urbanistické a architektonické hodnoty sídla a zlepšení jeho atraktivitu z hlediska cestovního ruchu. V návrhu jsou tyto hodnoty zohledněny a řešení územního plánu je umožňuje účelně chránit. Cílem návrhu územního plánu bylo navržení ploch zejména pro rozvoj bydlení, občanského vybavení, výroby a skladování a technické infrastruktury. Další rozvoj je nutno prověřit dle konkrétního záměru ve změnách územního plánu, v návaznosti na tyto stávající plochy, stále však s důrazem na upřednostnění požadavků bydlení a ochrany hodnot území. Jsou stanoveny takové podmínky využití jednotlivých ploch, které vytváří dostatečně široké možnosti při využití území, zejména stávajících staveb včetně přilehlých hospodářských budov, čímž vytváří předpoklady reálného a pro vlastníky nemovitostí přijatelného využití stávajících staveb. Rozvoj bydlení navazuje na zastavěné území a respektuje možnosti na zarovnaní a doplnění zástavby v území. Tabulka se zastavitelnými plochami je zobrazena v kapitole c) 2. výrokové části vymezení zastavitelných ploch. Plochy změn jsou vymezeny jako smíšené obytné - venkovské, plochy technické infrastruktury pro čistírnu odpadních vod a sběrný dvůr a plochy smíšené nezastavěného území. Samostatné plochy rekreace nebyly vymezeny. Rozvoj cestovního ruchu je zaměřen spíše na možnost krátkodobé rekreace v podobě komunikací pro pěší a cyklisty přípustných či podmíněně přípustných v podmínkách využití ploch. Plocha sportu je stabilizovaná. Při vymezení ploch pro výrobu a skladování bylo prověřeno využití stávajících areálů. Některé plochy byly oproti územnímu plánu obce zredukovány. Plochy zemědělské výroby byly zredukovány na fungující zemědělský pdník, nevyužívané plochy bývalého statku byly začleněny do samotného sídla. Byly prověřeny plochy zeleně a navržena jejich podpora a další zkvalitňování. Struktura funkčních ploch byla navržena s ohledem na charakter zástavby a využití jednotlivých sídel v souladu s vyhláškou č. 501. Rozvojové plochy byly navrženy zejména v návaznosti na zastavěné území tak, aby byl co nejméně narušen zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkcí lesa. Řešení územního plánu umožňuje kromě využití nových rozvojových ploch také vyplnění stavebních proluk. V podmínkách pro využití ploch s rozdílným způsobem využití byly stanoveny podmínky prostorového uspořádání v příslušné ploše s ohledem na okolní prostřední a ochranu krajinného rázu.

Byly respektovány požadavky na koncepci veřejné infrastruktury, zejména bylo provedeno uspořádání veřejné infrastruktury a možnosti jejích změn.

Koncepce dopravy (silniční, autobusové, nemotorové, hospodářské i dopravy v klidu) vychází ze současného stavu. Celkový stav silniční sítě v území je dobrý, všechny části sídla jsou dostupné ze silnic III. třídy a z místních komunikací. Parkovací a odstavná stání včetně dopravního napojení lokalit je umožněno v rámci podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití. Stávající pozemní komunikace je nutné udržovat a zlepšovat, v podmínkách pro využití jednotlivých ploch je umožněna realizace nových komunikací v šířkových parametrech v souladu s příslušnými normami dle důvodu vzniku komunikace, včetně možnosti doplnění komunikacemi pro pěší a cyklisty. Dopravní napojení rozvojových ploch je řešeno zejména napojením na stávající pozemní komunikace. V návrhu koncepce železniční dopravy jsou vytvořeny předpoklady pro splnění podmínek zákona o dráhách, bylo provedeno využití ploch železnice a odstraněn nesoulad se soukromým využitím (např. truhlářstvím, zahradou).

Byly provedeny požadavky na koncepci technické infrastruktury, je navržena celková koncepce, v koordinačním výkresu pak stávající trasy a ochranná a bezpečnostní pásma veškerých sítí jsou zohledněna.

Koncepce zásobování pitnou vodou respektuje současný vyhovující stav, který je stabilizovaný a vyhovující i pro případný nárůst spotřeby, např. v důsledku výstavby v zastavitelných plochách. Zdrojem pitné vody pro obec Stojčín jsou dvě studny severovýchodně od obce. Vzhledem k možným problémům s využitím stávajícího zdroje je umožněno prověřit jiný zdroj pro obecní vodovod.

Byla provedena nejvýhodnější koncepce likvidace odpadních vod, navrhovaná je založena na vybudování centrální čistírny odpadních vod (při silnici směrem na Počátky), do doby realizace centrální čistírny lze odpadní vody likvidovat individuálně v souladu s právními předpisy, dešťové vody maximálně zasakovat na pozemku stavby. Samotné kanalizační řady je možno umísťovat v souladu s podmínkami využití jednotlivých ploch.

Koncepce zásobování elektrickou energií zachovává současný stav a je dostačující i pro další uvažovaný rozvoj sídla. V případě potřeby je možno v plochách s rozdílným způsobem využití umísťovat potřebná elektrická vedení a trafostanice. V územním plánu je zohledněno připravované přeložení trafostanice včetně vedení vysokého napětí na severu sídla.

Jsou respektovány a zohledněny trasy spojů a telekomunikací, radiokomunikací.

Koncepce zásobování teplem je založena na individuálních zdrojích, územním plánem není navrhovaná její změna.

V současné době není obec plynofikována, zásobení plynem se nepředpokládá, ale ani se nevylučuje, jednotlivá zařízení a vedení je možno realizovat v rámci podmínek pro využití ploch. Trasa vedení vysokotlakého plynovodu přes řešené území ve směru sever - jih je respektována.

Koncepce nakládání s odpady vychází ze současného stavu a nepředpokládá žádné zásadní změny. Svoz pevného domovního odpadu je zajišťován mimo řešené území. V řešeném území nejsou vymezeny plochy pro nakládání s odpady jako např. skládky, spalovny, třídírny odpadů, či jiná obdobná zneškodňovací zařízení ani není možné umístění těchto staveb či zařízení.

Koncepce občanského vybavení patřícího do veřejné infrastruktury respektuje současný stav, který je vyhovující a plně odpovídá velikosti a významu obce. V návrhu ÚP nejsou

vymezeny nové plochy občanského vybavení, ale obecně je rozvoj občanského vybavení umožněn v ostatních plochách díky podmínkám pro využití ploch s rozdílným způsobem využití.

Koncepce veřejných prostranství vychází ze současného vyhovujícího stavu. V návrhu ÚP jsou respektovány hlavní veřejná prostranství – historická náves, prostor v okolí obchodu včetně dětského hřiště propojený s prostorem kolem železničního nádraží a veřejné prostranství před obecním úřadem. Nový uliční prostor by měl vzniknout v souvislosti s rozvojem výstavby na severovýchodě sídla. Další nová veřejná prostranství je možné umísťovat v ostatních plochách s jiným způsobem využití, zejména v zastavitelných plochách pro bydlení, jejich význam bude odpovídat velikosti a potřebám konkrétní plochy. Při uplatňování zeleně na veřejných prostranstvích jsou upřednostňovány především původní druhy rostlin odpovídající přírodním podmínkám.

Byly respektovány požadavky na koncepci uspořádání krajiny, zejména bylo prověřeno plošné a prostorové uspořádání nezastavěného území a možných změn.

Byla navržena koncepce uspořádání krajiny, která zachovává stávající hodnotnou méně urbanizovanou volnou krajinu a vytváří dobré předpoklady pro její další zkvalitňování, rozvoj a ochranu, podmínky a zázemí pro obyvatele a návštěvníky území obce s důrazem na zlepšování kvality vzhledem k současnému stavu a hodnotám území. Byly stanoveny základní podmínky ochrany krajinného rázu, ochrana hodnot je řešena v podkapitole b) 2. výřkové části územního plánu a to jejich vymezením, označením a následným stanovením jejich ochrany. Byl splněn požadavek zadání zakázat v celém správním území umístování jakýchkoliv výroben energie.

Byl respektován požadavek zadání na stanovení limitů ochrany přírody a krajiny. Jedním z hlavních limitů je navrhovaný územní systém ekologické stability. Jsou respektována významná místa krajinného rázu, chráněna a rozšiřována zeleň v území, jsou respektovány přírodní hodnoty území jako je půdní fond, zejména půdy s první a druhou třídou ochrany. Byly respektovány typy krajiny vymezené v platné aktualizaci ZÚR, tj. krajina rybníční (severní a severovýchodní část k. ú. Stojčín), krajina lesozemědělská - harmonická ve zbývající části území a v ZÚR stanovené oblasti krajinného rázu, tj v celém území oblast CZ 0610 - OB014 - Jindřichohradecko.

Předpokládané důsledky navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené pro plnění funkcí lesa jsou řešeny v samostatné kapitole j) odůvodnění. Každá zastavitelná plocha byla zanesena do záboru zemědělského půdního fondu a byla vyhodnocena (viz. Tabulka vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené pro plnění funkcí lesa). Snahou zpracovatele bylo umístění navržených ploch na zemědělské půdy s nižšími třídami ochrany (tzn. III., IV. a V.). Investice do půdy jsou zobrazeny ve výkrese předpokládaných záborů půdního fondu, a v kapitole j)1. odůvodnění údaje o uskutečněných investicích do půdy za účelem zlepšení půdní úrodnosti (meliorační a závlahová zařízení apod.) a o jejich předpokládaném porušení.

Návrhem územního plánu dojde k záborům pozemků určených k plnění funkcí lesa v doplnění proluky mezi stávajícím sídlem a lokalitou cihlářských domků při silnici směrem na Žirovnici. Nejsou vymezeny přímo plochy určené k zalesnění, změna pozemku na les je možná v rámci využití ploch. Územní plán vymezuje v maximální možné míře všechny zastavitelné plochy mimo vzdálenost 50 m od hranic pozemků určených k plnění funkcí lesa, ale vzhledem k podmínkám v území není možno se tomuto území vyhnout.

Územní plán předpokládá návrh nových vodních ploch v rámci podmínek pro využití jednotlivých ploch, v návrhu jsou zapracována ochranná pásma vodních zdrojů a jsou

stanoveny způsoby likvidace odpadních a dešťových vod.

V průběhu zpracování územního plánu byl původní podklad územního systému ekologické stability (dále jen „ÚSES“) podroben revizi, ze které vyplynuly částečné úpravy prostorového řešení prvků ÚSES. Do těchto úprav se promítlo především zapracování prvků nadregionálního a regionálního ÚSES kraje Vysočina a z něj vyplývajících návazností a dále zajištění návaznosti na lokální ÚSES v sousedních územích. Návaznosti na sousední správní území obcí jsou blíže rozebrány v kapitole b) 3. Je určena kostra ekologické stability a stanoveny vhodné podmínky pro využití ploch pro plochy, které pokrývají jednotlivé prvky územního systému ekologické stability. Prvky územního systému ekologické stability jsou nejčastěji vymezeny jako plochy přírodní (nejčastěji biocentra) a plochy smíšené nezastavěného území (nejčastěji biokoridory, popř. interakční prvky či další stabilizující prvky v krajině).

Návrhem územního plánu nebyla shledána potřeba vymezení ploch ani koridorů územních rezerv.

Veřejně prospěšné stavby jsou vymezeny v textové části výroku v kapitole g) s možností vyvlastnění, popř. v kapitole h) s možností předkupního práva a jsou zobrazeny ve výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací). Jiné veřejně prospěšné stavby, opatření či asanace nejsou vymezeny a to ani prvky územního systému ekologické stability k založení. Důvodem je skutečnost, že cíle těchto ploch je možno splnit pomocí podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití bez nutnosti uplatnění institutů vyvlastnění či předkupního práva.

Podmínka zpracování územní studie a současně uzavření dohody o parcelaci jako podmínka využití plochy byla stanovena pro plochu technické infrastruktury na severu sídla. Podmínka regulačního plánu není stanovena pro žádnou plochu.

Požadavek na variantní řešení není stanoven.

Řešené území zahrnuje celé správní území obce Stojčín (k. ú. Stojčín).

Územní plán Stojčín obsahuje textovou a grafickou část a odůvodnění v rozsahu dle požadavku zadání a dle vyhlášky v digitální i tištěné podobě.

Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území je podrobněji popsáno v následujících kapitolách odůvodnění územního plánu.

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

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

Řešení územního plánu respektuje důležité prvky z hlediska životního prostředí. V návrhu územního plánu nebyly zpracovány varianty řešení. Koncepce 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 (blíže viz kapitola „komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty“ odůvodnění územního plánu). Koncepce neřeší závažné problémy životního prostředí a veřejného zdraví, nemá přeshraniční povahu, z provedení koncepce nevyplývají 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. Nedochozí k překročení žádných norem kvality životního prostředí nebo mezních hodnot. Je respektována kvalita půdy a intenzita jejího využívání (blíže viz kapitola „vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené pro plnění funkcí lesa“ odůvodnění územního plánu). Koncepce nemá dopad na oblasti nebo krajiny s uznávaným statutem ochrany národní, komunitární nebo mezinárodní úrovní.

## **h) 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.

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

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

## **j) komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty**

Zastavěné území je vymezeno ke dni 1. ledna 2014 v souladu s § 58 stavebního zákona.

Všechna zastavěná území jsou vymezena ve výkrese základního členění území a hlavním výkrese. Ve správním území obce je vymezeno celkem pět zastavěných území.

V několika případech zasahuje do zastavěného území plocha zemědělská. Dle § 58, odst. 2 není možné tyto pozemky uvnitř intravilánu vypustit ze zastavěného území z důvodu jejich nenavrácení do orné půdy, popř. jejich nepřiléhání k hranici intravilánu. Tyto pozemky zahrnuté do ploch zemědělských jsou převážně intenzivně využívány, např. jako trvalý travní porost. Naopak ve východní části sídla nedaleko křižovatky silnic III. třídy bylo zastavěné území oproti intravilánu zmenšeno, protože pozemek přiléhá k hranici intravilánu a je veden v katastru nemovitostí jako lesní pozemek.

Hlavní cíle územního plánu a to, kam by měl směřovat, jsou vyjádřeny v koncepci rozvoje území obce, urbanistické koncepci a koncepci uspořádání krajiny. Na to detailněji navazuje vymezení jednotlivých ploch a stanovení hlavního využití, přípustného, podmíněně přípustného, nepřípustného využití a podmínek prostorového uspořádání.

Základní koncepce rozvoje území obce je stanovena v druhé kapitole výroku. Je promítnuta do hlavních zásad a cílů rozvoje, kterým se má správní území obce ubírat a u kterých se nepředpokládá, že by neměly být během životnosti územního plánu výrazně měněny. Územní plán chce dosáhnout takového vývoje, který by přinesl „rozumný“ rozvoj v mezích možností území, odpovídající velikosti a významu sídel ve struktuře osídlení a orientovaný na zachování hodnot území, zejména klidného venkovského prostředí, pohody bydlení a kulturní, ale přesto z hlediska přírodního prostředí dobře fungující krajiny. To odráží také požadavky na zohlednění veřejných prostranství včetně veřejné zeleně, jejich provázání s dalšími prvky v nezastavěném území a jeho ochrana před negativním působením v území, které v mnoha případech spěje k nenapravitelným poškozením přírody. To vše by mělo vycházet z podmínek v území, zejména dopravních tras, reliéfu, vodotečí a vodních ploch, zemědělského půdního fondu, lesních pozemků, nelesní zeleně atd. Snahou je poukázat na "selský rozum", se kterým by měly navrhované záměry, případně změny územního plánu posuzovat, zejména pohledem místního obyvatele. Na to navazuje požadavek nepřipustit nekoordinovaný rozvoj, který by narušil přednosti a hodnoty území. Dále územní plán odkazuje na respektování určitého života a stylu života na venkově, jehož definice koresponduje s představou zpracovatele v podkapitole „Používané pojmy pro účely územního plánu“. Stejně tak požadavek na zachování venkovského charakteru sídel. Dalším vodítkem při vývoji území je určité posouzení postavení sídla ve struktuře osídlení. Rozvoj sídla v návaznosti na zastavěné území v logicky zdůvodnitelných směrech a lokalitách odpovídá obecným požadavkům na rozvoj sídel v celé České republice, vycházející jednak z určité tradice a historického vývoje osídlení v dané oblasti a jednak respektující hodnoty území, nejen architektonické a urbanistické, ale také přírodní včetně obecné ochrany přírody a krajiny a obecné ochrany půdy. Jednou z hlavních zásad a požadavků na územní plán je vytvořit podmínky pro možnost stabilizace počtu trvale bydlících obyvatel, popř. jejich růst. Kvalitní územní plán nabízející možnosti výstavby nejen v zastavitelných plochách, ale také v zastavěném území, je jedním z předpokladů pro splnění této zásady. Stejně tak zásada vytvořit předpoklady k rozvoji zaměstnanosti v samotném sídle. Územní plán může vytvořit předpoklady pro splnění těchto zásad, ale jejich vlastní realizace je na samotných uživatelích území. Samozřejmě, že z dlouhodobého hlediska by bylo krátkozraké vytvářet pouhé jednostranné podmínky pro rozvoj bez konstatování skutečnosti, že závisí také na zachování, ochraně a rozvoji hodnot území a přívětivého klidného prostředí včetně pohody bydlení. Vývoj území musí pokračovat v celkovém rozvoji venkovského prostředí, zejména navázat na kvalitní stránky vývoje dané historií a vyvinout maximální snahu o zachování všech předností a příležitostí života na venkově, nadále je rozvíjet a pečovat o ně. Konkrétnější zásady se

týkají důležitých či problematických témat – regulace skládek, spaloven, třídíren odpadů a podobných využití území, podpora cestovního ruchu vycházející z hodnot území. Oblast regulace skládek, spaloven, třídíren odpadů a podobných využití území je na jednu stranu velmi problematickou záležitostí v území, ale současně je nutno si uvědomit, že v některých územích je jejich umístění nezbytné. Proto pokud se takový záměr objeví, měl by podléhat široké obecné veřejné diskuzi a projednání, protože jeho dopady jsou zcela určitě nadmírní. Proto v případě správního území obce předpokládáme, že žádný z takovýchto záměrů není znám ani zapracován v žádné z dostupných koncepcí či územně plánovacích dokumentací či územně plánovacích podkladů, a proto jsou tato využití v územním plánu vyloučena.

### **Limity využití území vyplývající z řešení územního plánu (výstupní limity)**

Výstupní limity jsou obecnými limitujícími skutečnostmi, které je nutno respektovat při využití ploch, kterých se dotýkají.

Jedním z hlavních limitů je územní systém ekologické stability. Jeho odůvodnění je v následujícím textu této kapitoly odůvodnění uspořádání krajiny.

Další výstupní limit zajišťuje ochranu pozemků, staveb a zařízení před negativními vlivy, zejména nadlimitním hlukem. První část zajišťuje, aby části ploch, které budou zasaženy negativními vlivy, neměly charakter chráněného venkovního prostoru ani chráněného venkovního prostoru staveb. Tzn., pokud by v území byl dříve negativní vliv (např. ze stávající trafostanice, ale také z nové trafostanice, která bude umístěna dřív než ostatní využití), musí následné využití respektovat tyto negativní vlivy. Např. v zastavitelné ploše bude umístěna první trafostanice, pak musí následné umístění rodinného domu být takové, aby nebylo zasaženo negativními vlivy (nad právními předpisy stanovené limity). Druhá část je opakem, tzn., v území je dříve využití, které je chráněno právními předpisy a následné využití, které s sebou přináší negativní vlivy, nesmí toto chráněné využití zasáhnout nad právními předpisy stanovené limity. Např. je v území již umístěn rodinný dům, nesmí následně umístěvaná trafostanice tento dům zasáhnout svými negativními vlivy nad právními předpisy stanovené limity.

Zásady jsou následně promítnuty do cílů rozvoje území, tj. tam kam chce území dospět. Hlavními cíli jsou zachování, ochrana a podpora hodnot, ochrana nezastavěného území, zachování prostupnosti území, zachování veřejných prostranství, nabídnout možnosti rozvoje výstavby a podporovat cestovní ruch. Další navazující problematikou jsou hodnoty území a jejich ochrana. Řešené území je protkáno řadou hodnot. Byly respektovány požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území. V navrhovaném řešení jsou zohledněny všechny hodnoty území včetně architektonických (nemovitě památky venkovské lidové architektury, drobné sakrální stavby, apod.), urbanistických (původní návesní okrouhlice, soubor cihlářských domků) a přírodních, zejména při vymezení zastavitelných ploch a v podmínkách pro realizaci nové výstavby. Hodnoty území jsou shrnuty v kapitole b) výrokové části územního plánu včetně stanovení jejich ochrany, kterou je nutné zohlednit při dalším využití území. Ochrana hodnot je zajištěna hned na několika místech územního plánu zejména pak v kapitole b) textové části „základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot“, kde jsou hodnoty vyjmenovány a stanoveny podmínky jejich ochrany. Uvedené hodnoty území je nutno v maximální míře zohlednit a utvořit podmínky pro jejich ochranu a zohlednění v podrobnějších dokumentacích a navazujících řízeních. Je nutno zajistit ochranu zejména urbanistické struktury jako celku, ale též jednotlivých budov a dalších prostorů. To zajišťují mimo jiné také např. stanovené podmínky pro využití ploch a podmínky využití území. V návaznosti na doplňující průzkumy a rozborů a zadání jsou potvrzeny hodnoty území a stanovena jejich ochrana (viz podkapitoly výrokové části koncepce ochrany a rozvoje hodnot území). Řešení územního plánu dostatečně zohledňuje hodnoty území a umožňuje tyto cíle



naplnit. Samotnou ochranu je znovu nutno uplatňovat individuálně v rámci správného uvážení příslušného orgánu.

Rozvoj sídla Stojčín je vymezen v takové šíři, aby odpovídal stávající velikosti a přiměřenému růstu předpokládanému v dlouhodobějším časovém horizontu. Základními rozvojovými směry jsou severovýchodní, východní a jižní okraj sídla, vždy v návaznosti na zastavěné území. Snahou zpracovatele bylo zachovat kompaktnost sídla a v maximální míře využít zastavěné území. Na západním okraji sídla, kde jsou dnes téměř nevyužívané areály výroby a dětského tábora, je rozvoj naopak potlačen a návrh ÚP umožňuje návrat těchto ploch do nezastavěného území.

## **j) 1. odůvodnění uspořádání sídla a ostatních lokalit**

### **Urbanistická koncepce**

Návrh urbanistické koncepce musel reagovat na limitující skutečnosti dané stavem sídla, zohlednil uspořádání a rozlohu ploch dle jednotlivých způsobů využití a v neposlední řadě také požadavky dotčených orgánů. Navržená urbanistická koncepce sídla je orientována na zachování stávajících hodnot území s důrazem na urbanistické a architektonické hodnoty sídla a zachování atraktivitu území z hlediska cestovního ruchu.

Stojčín je obec, která je po celé délce rozdělena železniční tratí z Veselí nad Lužnicí do Horní Cerekve a dále směr Jihlava (s nádražím ve Stojčíně, pojmenovaném Počátky-Žirovnice) na dvě části se dvěma hlavními veřejnými prostory. "Historický" Stojčín si zachoval svůj původní charakter, jedná se část obce s typickými zemědělskými statky uspořádanými do tvaru návěsí okrouhlíce. Novodobá zástavba je severozápadně od původního Stojčina, její "centrum" zahrnuje železniční nádraží, zastávku autobusu, pohostinství, prodejnu smíšeného zboží, hasičskou zbrojnicu a dětské hřiště. Rozvojový potenciál obce lze považovat za dobrý s ohledem na vzdálenost měst s dobrou občanskou vybaveností (Pelhřimov, Jindřichův Hradec) a především s ohledem na klidné venkovské prostředí. Rozvoj sídla je vymezen v takové šíři, aby odpovídal stávající velikosti a přiměřenému růstu předpokládanému v dlouhodobějším časovém horizontu. Jednotlivé plochy jsou vymezeny s maximálním zohledněním všech zájmů v území. Všechny plochy navazují anebo jsou v kontaktu s již realizovanou zástavbou, dotváří organismus sídla, zachovávají jeho kompaktnost a umožňují jeho koncepční dlouhodobý růst. Návrh stanovuje urbanistickou koncepci, zejména prověřuje plošné a prostorové uspořádání zastavěného území, prověřuje možnosti změn, stanovuje nové zastavitelné plochy a to vše s ohledem na přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území. Při návrhu řešení byly zohledněny všechny limity využití území a podmínky vyplývající z Politiky územního rozvoje ČR 2008 a zásad územního rozvoje kraje Vysočina. Navržená urbanistická koncepce vychází ze stávajícího uspořádání území, zachovává historické i novodobé centrální prostory sídla, orientuje se na zvyšování jejich kvality a doplňuje je zelení. Je zachována převažující obytná funkce sídla, rozvoj bydlení je rovnoměrně rozprostřen, jsou navrženy menší plochy pro bydlení v návaznosti na stávající zástavbu a doplněny proluky, tím je podpořena kompaktnost sídla. Výrobní areály na jihozápadě a zemědělský areál na jihovýchodě sídla jsou návrhem zohledněny, ale je regulována jejich intenzita využití směrem k minimalizaci negativních vlivů na okolí a je navrženo odclonění od jiných způsobů využití. Návrh nepřipouští rozvojové plochy pro výrobu energií včetně tepla, např. větrné, solární elektrárny, bioplynové stanice. Samotné ustanovení uvedená v urbanistické koncepci jsou hlavními a nepřekročitelnými vodítky pro využití a rozvoj území. Urbanistická koncepce je vyjadřována jednak v zásadách uspořádání a organizace území, v návrhu skladby, vzájemných vztazích a ve vymezení ploch s rozdílným způsobem využití. Z urbanistické koncepce je zřejmé, které

hranice jsou ještě pro změny územního plánu akceptovatelné a je možno změnu územního plánu pořídit, a které hranice jsou již pro změny územního plánu nepřekročitelné a bude tudíž nutno zpracovat nový územní plán anebo tyto návrhy na změny zamítnout.

### **Vymezení zastavitelných ploch**

Zastavitelné plochy jsou vymezeny na místech, kde zpracovatel dospěl k závěru, že je možno rozvíjet některý ze způsobů využití území zejména změnou charakteru nezastavěného, popř. i zastavěného území. Tyto plochy jsou souhrnně popsány v tabulce v kapitole c) 2. výrokové části. V prvním sloupci tabulky je označení zastavitelné plochy a v závorce vyjmenované plochy dle způsobu využití, ze kterých se zastavitelná plocha skládá. Druhý sloupec obsahuje umístění plochy. Ve třetím je navrhovaný způsob využití. V dalším sloupci jsou základní podmínky pro využití plochy. V posledních dvou sloupcích je určeno, zda je pro plochu stanovena podmínka pro využití plochy v podobě dohody o parcelaci, územní studie či regulačního plánu, resp. zda je stanovena etapizace. Tyto instituty nebyly návrhem využity.

Samozřejmě, že z dlouhodobého hlediska by bylo krátkozraké vytvářet pouhé jednostranné podmínky pro rozvoj bez konstatování skutečnosti, že závisí také na zachování, ochraně a rozvoji hodnot území a přívětivého klidného prostředí včetně pohody bydlení. Proto nejvýznamnější nové zastavitelné plochy byly vymezovány s ohledem na ucelené a efektivní obhospodařování zemědělského půdního fondu. Navržené zastavitelné plochy doplňují často stávající zástavbu či přímo vyplňují stavební proluky. Snahou zpracovatele bylo vymezit rozvojové plochy tak, aby byly napojitelné na navazující dopravní skelet, sítě technické infrastruktury a aby navazovaly na zastavěné území.

### **Vymezení ploch přestavby**

Jsou vymezeny na místech, kde zpracovatel dospěl k závěru, že stávající využití je nevyhovující, tj. je nutno změnit stávající zástavbu, obnovit nebo opětovně využít znehodnocené území. Tyto plochy jsou souhrnně popsány v tabulce v kapitole c) 3. výrokové části. V prvním sloupci tabulky je označení plochy přestavby a v závorce vyjmenované plochy dle způsobu využití, ze kterých se plocha přestavby skládá. V druhém odstavci je stručný popis jejího umístění, ve třetím původní, resp. stávající způsob využití plochy, a nový, navrhovaný způsob využití. V dalším odstavci jsou základní podmínky pro využití plochy. V předposledním sloupci je určeno, zda je pro plochu stanovena podmínka pro využití plochy v podobě dohody o parcelaci, územní studie či regulačního plánu, v posledním potom podmínka etapizace. Tyto instituty byly využity u plochy, které jsou určitým způsobem nejednoznačné či složité vzhledem k jejich podrobnějšímu řešení včetně uspořádání uvnitř plochy či jejich vlastnictví. Instituty podmínky územní studie a dohody o parcelaci byly návrhem využity u plochy technické infrastruktury na severu sídla.

Plocha přestavby je v územním plánu vymezena na severním okraji sídla, jedná se o areál bývalých uhelných skladů, navrhovaným využitím je čistírna odpadních vod, sběrný či separační dvůr, kompostárna. Využití této plochy je podmíněno dohodou o parcelaci a zpracováním územní studie.

### **Vymezení systému sídlení zeleně**

Obecně je nutno systém zachovat, dále zkvalitňovat a propojit s aktivním odpočinkem, rekreací a relaxací obyvatel. Při údržbě a obnově zeleně je nutné upřednostňovat především původní druhy rostlin odpovídající přírodním podmínkám, zeleň doplňovat hlavně podél pozemních komunikací, drobných vodních toků a v zastavitelných plochách. Důležité je zkvalitňovat zeleň přírodního charakteru a na veřejných prostranstvích, podporovat pozvolné přechody směrem do nezastavěného území, zejména pomocí zeleně. Zeleň ochranná a

izolační se uplatní při zmírnění negativních vlivů, zejména u výrobních a zemědělských areálů. Pojetí zeleně je závislé na způsobu využití konkrétní plochy, avšak základním rysem je výše uvedené upřednostnění původních druhů odpovídajících přírodním podmínkám. Důležité je prosadit ozelenění směrem do volné krajiny, což by mělo umožnit postupný přechod sídlo - krajina a omezit nepříznivé vlivy „otevřeného prostranství“ (např. zmírnění povětrnostních podmínek). Nežádoucí je, aby např. na oplocenou zahradu přímo navazovalo pole určené k intenzivní zemědělské činnosti. Vhodným přechodem mezi sídlem a krajinou je např. několikametrový pruh trvalého travního porostu či sadu bez oplocení navazující na obytné a hospodářské budovy anebo výsadba keřových porostů. Tento podpůrný argument by měl napomoci jejich faktické realizaci.

Kostru sídelní zeleně tvoří v sídle Stojčín veřejná prostranství – návěsní prostor s vodní plochou požární nádrže a doprovodnou zelení včetně dvou lip u Božích muk, kterou doplňují soukromé předzahrádky, prostor v okolí obchodu včetně dětského hřiště, prostory v okolí železničního nádraží, příbřežní porosty rybníka Suchan a do krajiny vystupující cesty ze sídla doprovázené zelení, meze a rozhraní, např. mezi lesem a ornou půdou a další prvky přírodní zeleně.

## **j) 2. odůvodnění koncepce veřejné infrastruktury**

### **Odůvodnění koncepce dopravní infrastruktury**

#### doprava silniční

Koncepce dopravní struktury je v současné době stabilizovaná, na správním území obce Stojčín se nachází následující silnice: silnice III/13212 směr Počátky (napojení na II/409), II/134 směr Popelín, III/1329 směr Žirovnice (napojení na II/132), III/13414 směr Prostý (napojení na II/134). Tato základní kostra silniční dopravy je doplněna místními a účelovými komunikacemi, které mohou, ale nemusí být zahrnuty do ploch s jiným způsobem využití. Zejména propojení na sousední správní území jsou vedeny po kvalitních komunikacích s asfaltovým povrchem. Všechny silnice III. třídy a pozemní komunikace propojující sídlo se sousedními správními územími zůstávají z hlediska koncepce nezměněny s tím, že je možno je dle potřeby rozšiřovat a upravovat. Návrh podporuje obnovu historické komunikace směrem na k. ú. Prostý. Důležitým požadavkem je nutnost zajistit na daném stavebním pozemku minimálně dvě parkovací stání pro každou bytovou jednotku. K tomuto opatření bylo přistoupeno s ohledem vývoj posledních let, který přinesl extrémní zvýšení dojížděky obyvatel mimo sídlo a to nejenom za prací. Proto u nových stavebních pozemků je možno předpokládat minimálně dvě osobní auta, která budou uspokojovat potřeby obyvatel domu, resp. bytové jednotky. Cílem je minimalizovat parkování či odstavování vozidel v uličním prostoru.

Zastavitelné plochy je možno připojit ze stávajících komunikací. Územní plán umožňuje v některých plochách realizaci nových komunikací v šířkových parametrech v souladu s příslušnými normami dle důvodu vzniku komunikace, a také řešení odstavných a parkovacích stání, garáží apod. Doprava v klidu (zejména garáže, odstavná a parkovací stání) pro požadovaný způsob využití a s ním bezprostředně související doporučujeme řešit jako součást stavby, popř. umístit na pozemku stavby. Řešení dopravní infrastruktury vychází z požadavku na ochranu stávajících cest umožňujících bezpečný průchod krajinou včetně propojení jednotlivých sídel. Dopravní infrastruktura využívá v převážné míře stávající komunikace a umožňuje jejich zkvalitňování. Navržená koncepce umožňuje také napojení ploch výroby a skladování. Avšak při povolování jednotlivých činností, zejména v plochách výroby a skladování je nutno zohlednit omezenější možnosti dopravního napojení ploch výroby a skladování. V případě, že by do těchto ploch bylo umístěno takové využití, které by

zvyšovalo intenzitu dopravy a z ní plynoucí negativní vlivy nad přípustnou míru, je nutno toto využití podmínit vyřešením dopravního napojení zejména mimo plochy, kde hlavním využitím je bydlení.

#### železniční doprava

Návrh územního plánu respektuje stabilizovanou trasu železniční tratě č. 225 Veselí nad Lužnicí – Havlíčkův Brod včetně nádraží.

Ostatní druhy dopravy – letecká, vodní doprava či logistická centra se správního území obce nedotýkají.

### **Odůvodnění koncepce technické infrastruktury**

Stejně jako u dopravní infrastruktury je nutno u technické infrastruktury ochránit dostatečný prostor pro umístění staveb a zařízení v území, je nutno ji řešit v maximální míře v pozemcích veřejných prostranství a dopravní infrastruktury, popř. v souběhu s nimi.

#### zásobování pitnou vodou

Koncepce zásobování pitnou vodou je stabilizovaná a vyhovující i pro případný nárůst spotřeby v důsledku výstavby v navržených zastavitelných plochách. Pokud by prokázaly problémy s využitím stávajícího zdroje, je možno jej realizovat na jiném vhodném místě, a to v rámci podmínek využití ploch. Koncepce řešení požární vody, tj. požární hydrant na návsi, dvě požární nádrže umístěny v centru obce a jako další zdroj vody mohou sloužit vodní plochy v blízkosti obce, je rovněž stabilizovaná a vyhovující.

#### likvidace odpadních vod

Současný stav individuálního čištění odpadních vod je nevyhovující, navržená koncepce je založena na vybudování centrální čistírny odpadních vod při silnici směrem na Počátky, kam směřuje přirozený spád území. Do doby realizace centrální čistírny lze odpadní vody likvidovat individuálně v souladu s právními předpisy. Dešťové vody je nutno v maximální míře zasakovat na pozemcích staveb.

#### zásobování elektrickou energií

Stávající koncepce je vyhovující, nepředpokládají se žádné zásadní změny v koncepci ve správním území obce, která vyhovuje i pro případný nárůst spotřeby, např. v důsledku výstavby v zastavitelných plochách. Návrhem je zohledněna již připravovaná výstavba, resp. přeložení stávající trafostanice včetně vedení vysokého napětí na severu sídla. V případě potřeby je umožněno umístit nové vedení a nové trafostanice v plochách jiného způsobu využití, např. v plochách bydlení, výroby a skladování, technické infrastruktury za respektování výstupního limitu VL2.

#### zásobování plynem

V současné době není sídlo Stojčín zásobeno plynem, ani se do budoucna nepředpokládá, ale ani nevyklučuje, jednotlivá zařízení a vedení je možno realizovat v rámci podmínek pro využití ploch. Ve východní části správního území obce Stojčín prochází vysokotlaký plynovod, který je návrhem územního plánu respektován.

#### spoje a telekomunikace, radiokomunikace

Trasy komunikačního vedení veřejné komunikační sítě a elektronické komunikační zařízení veřejné komunikační sítě jsou návrhem zohledněny a respektovány.

#### nakládání s odpady

Navržená koncepce nakládání s odpady vychází ze současného stavu a nepředpokládá žádné zásadní změny, v současnosti je zajišťován svoz pevného domovního odpadu mimo řešené území, je zachována likvidace nebezpečného a velkoobjemového odpadu minimálně dvakrát ročně formou svozu. V ploše přestavby na severu obce je navržena čistírna odpadních vod se sběrným či separačním dvorem a kompostárnou pro potřeby obce, ovšem umístění sběrného dvora a dalšího technického zázemí pro obec je umožněno jako přípustné v plochách výroby a skladování. V řešeném území nejsou vymezeny monofunkční plochy pro nakládání s odpady jako např. skládky, spalovny, třídírny odpadů, či jiná obdobná zneškodňovací zařízení a ani není možné umístění těchto staveb či zařízení (mimo výše uvedené). Separovaný komunální odpad (např. plasty, papír, sklo) je možné řešit umístěním kontejnerů na tříděný odpad do stávajících ploch, tato shromažďovací místa jsou přípustná v plochách s rozdílným způsobem využití.

### **Odůvodnění koncepce občanského vybavení**

Základní koncepce občanského vybavení je v současné době vyhovující, odpovídá velikosti a zejména významu obce. Kostrou občanského vybavení jsou plochy nebo budovy občanského vybavení, zejména obecní úřad, prodejna, hasičská zbrojnice, hlavní lokality pro aktivní rekreaci a odpočinek včetně sportovního vyžití obyvatel, tj. stávající hřiště na severu sídla a dětské hřiště u prodejny potravin. Ostatní možnosti občanského vybavení jsou umožněny v plochách jiného způsobu využití jako přípustné nebo podmíněně přípustné využití (viz kapitola f)). Proto může často docházet k prolínání s jiným využitím v území. Vzhledem k navrhovanému rozvoji se nepředpokládá masivnější rozvoj občanského vybavení patřícího do veřejné infrastruktury.

#### koncepce ochrany obyvatelstva

Nejsou měněny stávající zásady civilní ochrany, nejsou dotčeny vojenské objekty a vojenská zařízení. V řešeném území se neočekává průchod průlomové vlny vzniklé zvláštní povodní. Správní území obce Stojčín se nenachází v zóně havarijního plánování. Dle dostupných informací žádná firma svou produkcí a skladováním nebezpečných látek neohrožuje území řešené tímto územním plánem. Nebyl vznesen žádný požadavek na vymezení samostatných ploch pro ukrytí obyvatelstva v důsledku mimořádné události a proto nejsou tyto plochy samostatně vymezeny. Toto využití je možno řešit v rámci podrobnějších dokumentací a navazujících řízeních např. jako součást podzemních, suterénních a jiných částí obytných domů a provozních a výrobních objektů. Ukrytí obyvatelstva zabezpečuje příslušný obecní úřad pouze při vyhlášení válečného stavu. Ukrytí bude provedeno ve vytípaných podzemních, suterénních a jiných částech obytných domů a v provozních a výrobních objektech po jejich úpravě na improvizované úkryty. V případě potřeby ukrytí obyvatel a návštěvníků obce při vzniku mimořádné události v době míru zajišťuje obecní úřad, ochranu osob před kontaminací nebezpečnými látkami (průmyslová havárie, únik nebezpečné látky z havarovaného vozidla) především za využití ochranných prostorů jednoduchého typu ve vhodných částech obytných domů a provozních, výrobních a dalších objektů, kde budou improvizovaně prováděny úpravy proti pronikání nebezpečných látek. Zajištění evakuace organizuje obecní úřad. Pobyť evakuovaných osob a osob bez přístřeší je možný ve stávajících objektech, které určí sama obec. V řešeném území není přípustné (ani podmíněně přípustné) skladovat nebezpečné látky. Pokud je taková skutečnost nutná, např. skladování nebezpečných látek jako nezbytná součást nějaké výroby, resp. přípustného anebo podmíněně přípustného využití, pak je tuto skutečnost nutno řešit individuálně. Proto nejsou vymezeny samostatné plochy pro ochranu před vlivy nebezpečných látek skladovaných v území. V řešeném území je možno využít ochranných vlastností budov, které bude nutno upravit proti proniknutí kontaminantů (uzavření a utěsnění otvorů, oken a dveří, větracích

zařízení a dočasně ukrývané osoby chránit improvizovaným způsobem - ochrana dýchacích cest, očí a povrchu těla). Nouzové zásobování obyvatelstva vodou a elektrickou energií bude řešit obec a její orgány ve spolupráci s provozovateli sítí podle jejich zpracovaných plánů pro případy mimořádné situace.

#### Koncepce veřejných prostranství

Koncepce veřejných prostranství je založena na využití stávajících veřejných prostorů, které tvoří historická náves, prostor v okolí obchodu včetně dětského hřiště propojený s prostorem kolem železničního nádraží a veřejné prostranství před obecním úřadem. Součástí veřejných prostorů jsou také soukromé předzahrádky. Nová veřejná prostranství lze umísťovat v ostatních plochách s jiným způsobem využití, zejména zastavitelných plochách pro bydlení. Při uplatňování zeleně na veřejných prostranstvích návrh územního plánu upřednostňuje především původní druhy rostlin odpovídající přírodním podmínkám.

### **j) 3. Odůvodnění koncepce uspořádání krajiny**

#### **Koncepce uspořádání krajiny**

Koncepce uspořádání krajiny navazuje na planou územně plánovací dokumentaci a zachovává stávající hodnotnou volnou krajinu a vytváří dobré předpoklady pro její další zkvalitňování, rozvoj a ochranu, podmínky a zázemí pro obyvatele a návštěvníky obce s důrazem na zlepšování kvality vzhledem k současnému stavu a hodnotám území. Ochrana hodnot je řešena v podkapitole b) 2. výrokové části územního plánu a to jejich vymezením, označením a následným stanovením ochrany hodnot. Koncepce uspořádání krajiny vychází z historického uspořádání území, krajina v řešeném území je typická pro předhůří Českomoravské vrchoviny, její dominantu tvoří Ševčíkův kázek (652 m.n.m.) jižně od obce, pod nímž se obec rozprostírá. Jihozápadní část obce leží přímo v lesních porostech. Řešené území tvoří rozsáhlé plošiny s několika vyvýšeninami, krajina je kopcovitá a tvoří ji převážně orná půda, trvalé travní porosty, na západě a severozápadě k.ú. jsou lesní plochy a na severu i vodní plochy. Stávající krajina je charakterizována v zásadě vyváženým vztahem mezi přírodním prostředím a lidskou činností. Západní část správního území obce je respektována jako nejstabilnější, v ostatních částech je navrženo realizovat opatření vedoucí k rozdělení rozsáhlých zemědělských ploch a zvýšit tak jejich ekologickou stabilitu. Nové zastavitelné plochy byly navrhovány s ohledem na krajinný ráz, územní plán nevymezuje žádné nové zastavitelné plochy pro výstavbu rekreačních staveb ve volné krajině. Návrhem územního plánu je řešeno zajištění ochrany ekologicky stabilních částí krajiny, popř. obnovu těch částí, které svou kvalitou a stabilitou ztratily (např. intenzivní zemědělskou činností), ale jsou důležité pro zlepšení a funkčnost ekologické stability celku, zachovat a podporovat předěly krajiny, zejména v podobě liniových prvků zeleně, remízků, lesíků, alejí kolem cest, zachovat a podporovat tradiční plynulý přechod do volné krajiny a vazbu sídla na krajinu (zejména tradičními humny), znovu vysazovat liniovou zeleň a obnovovat další přírodní prvky jako jsou potoky, strouhy, rybníky, louky, solitérní stromy, které často doprovázely určité stavební prvky nejen v zastavěném území, ale také ve volné krajině, apod. Dalším koncepčním prvkem vedoucím ke zlepšení stavu je zapojit do systému lokalitu po těžbě v okolí bývalé cihelny, navázat zejména na jihozápadě a severu na stabilní části ve správních území sousedních obcí, podpořit zvýšení ekologické stability zejména ve východní polovině správního území obce, podporovat protipovodňová a protierozní opatření v krajině. Návrh neumožňuje umísťovat stavby a zařízení pro výrobu energie včetně tepla, např. větrné elektrárny, sluneční elektrárny, bioplynové stanice stejně jako zařízení a stavby typu mobilních domů (mobilhouse, mobilheim, mobilhome apod.) ani mobilních zařízení v podobě maringotek apod. Ve volné krajině je důležité zachování prostupnosti či průchodnosti krajiny. Snížení prostupnosti a

průchodnosti krajiny má negativní vliv na ekologii krajiny i na její rekreační využití. Úkolem tohoto územního plánu je nepodporovat snižování průchodnosti krajiny, které je způsobováno rušivými krajinnými prvky (např. zvětšováním honů, odstraňováním tradičních členících prvků a cest a budováním velkých oplocených celků, dopravní stavby). Podobné rušivé prvky narušují prostorové a funkční vztahy v krajině a přetvářejí tak specifický charakter krajiny. Narušení tradičních ekologických a provozních vazeb a hodnot krajinného rázu způsobuje pokles atraktivitu krajiny z hlediska uživatele (lidé i živočichové), to má za důsledek pokles biodiverzity (biologické rozmanitosti) a rekreačního využívání. V krajině je proto lépe umisťovat dočasné rušivé prvky jako např. dočasné oplocenky při výsadbě lesa nebo dočasné ohrazení pro pastvu dobytka (např. formou elektrických ohradníků nebo jednoduchých dřevěných ohrazení). Návrhem je podporována kostra stabilních částí krajiny v podobě prvků územního systému ekologické stability a dalších ploch smíšených nezastavěného území.

Co se týče zobrazování např. menších vodních ploch v měřítku územního plánu, ve vyhlášce 501/2006 Sb. ke stavebnímu zákonu je uvedeno, že územním plánem se území člení na plochy, které se s přihlédnutím k účelu a podrobnosti popisu a zobrazování v územním plánu vymezují zpravidla o rozloze větší než 2 000 m<sup>2</sup>. Je nutno zdůraznit, že při tvorbě územního plánu je nutno nezaměňovat pozemky a plochy. Plochy nelze v žádném případě ztotožnit s druhy pozemků. Proto menší vodní plochy, byť vedené v katastru pozemků jako druh pozemku „vodní plocha“, nejsou v hlavní výkresu zobrazeny jako plochy vodní a vodohospodářské (s vodohospodářskou funkcí), ale jsou součástí jiné funkční plochy (např. zemědělské, smíšené nezastavěného území, veřejné prostranství, přírodní, lesní), v jejichž podmínkách pro využití není popřena existence stávajících vodních ploch včetně jejich údržby. Tyto drobné vodní plochy jsou pak zobrazeny pouze informativně v koordinačním výkresu. Ani v tomto případě se nejedná o samostatnou plochu s vlastními podmínkami využití, ale pouze o informativní jev. Pro odlišení od ploch vodních a vodohospodářských, které jsou druhem plochy s rozdílným způsobem využití dle vyhlášky č. 501 s vlastními podmínkami využití, jsou v koordinačním výkresu nazvány „vodní plocha – skutečná vodní hladina“. Stejným způsobem jsou zobrazeny „pouze“ v koordinačním výkresu také drobné vodní toky, které jsou jinak součástí ploch s jiným způsobem využití. Toto pojetí také odpovídá definici a smyslu koordinačního výkresu, kdy koordinační výkres zahrnuje mimo jiných důležitá omezení v území zejména limity využití území.

Krajina v řešeném území je hodnocena jako poměrně kvalitní. Celé území je také atraktivní pro aktivní způsoby rekreace, jako je pěší turistika a cykloturistika. Další rekreační využívání krajiny je vhodné orientovat na komunikace pro pěší a cyklisty a další využití pozemních komunikací. Navrhované řešení nadále předpokládá a zachovává zemědělské využití krajiny. Ve volné krajině jsou umožněny změny druhů pozemků např. zalesňování, vytváření vodních ploch, ale vždy za splnění k tomu uvedených podmínek. Rovněž je umožněno za dodržení zákonných podmínek umístění polních hnojišť a komunitní kompostování. Komunitní kompostování definuje § 10a odst. 1 zákona č. 185/2001 Sb., ve znění pozdějších předpisů. Komunitním kompostováním se rozumí systém sběru a shromažďování rostlinných zbytků z údržby zeleně a zahrad na území obce, jejich úprava a následné zpracování na zelený kompost. Zeleným kompostem se rozumí substrát vzniklý kompostováním rostlinných zbytků. V žádném případě se nejedná o skládky zejména domovního odpadu, ale ani ničeho jiného.

V řešeném území ani v jeho těsné blízkosti se nenachází žádné území, které by vyžadovalo okamžité a bezpodmínečné řešení zásadně nevyhovujícího stavu. Samozřejmě, že v území je co vylepšovat, ale jedná se zejména o nedostatky v důsledku velkého zcelování zemědělských pozemků. Napravení tohoto stavu je nejdůležitější a prvořadý úkol při využití krajiny alespoň ve

formě realizace prvků územního systému ekologické stability. Celek je možno hodnotit jako uspokojivý.

Koncepce uspořádání krajiny vychází také z nejnovějších zkušeností uplatňování územních plánů a rozhodování v území. Zejména dotčené orgány uvítají, když územní plán zdůrazní své priority vztahující se k ochraně nezastavěného území. Snahy o jeho využití gradují a je proto nutno zdůraznit, že zastavování, zaplocování, byť skryté, jsou od samého počátku v rozporu s koncepcí uspořádání krajiny a tudíž nepřípustné. Samotná ustanovení jsou natolik výmluvná, že se lze při rozhodování v území o ně účinně opřít. Tyto priority jsou následně promítnuty také do podmínek využití jednotlivých ploch.

### **Územní systém ekologické stability**

Jedním z hlavních výstupních limitů je územní systém ekologické stability. Nejedná se o samostatnou plochu (překryvné plochy či překryvné využití), ale o limitující skutečnost, která nepopírá využití jednotlivých ploch, ale omezuje ho směrem k zohlednění jednotlivých prvků územního systému ekologické stability. To znamená, že pokud jde např. lokální biokoridor přes plochy bydlení, neznamená to, že by plochy bydlení nebyly. Jen při jejich využití (tam, kde vede biokoridor) musí být zohledněna skutečnost, že tam biokoridor je. Tomu musí odpovídat uvažované činnosti, např. u biokoridoru nesmí ohrozit jeho účel (prostupnost území), tj. musí umožnit migraci mezi biocentry. V praxi tato skutečnost znamená, že na tuto část území, kde se střetává biokoridor s bydlením, bude pohlíženo přísněji z hlediska ochrany přírody a krajiny a že při každém záměru v tomto území bude příslušný dotčený orgán chránit prvky územního systému ekologické stability a jejich funkci v něm. V žádném případě neplatí, že se na těchto pozemcích nic nesmí a musí zůstat napospas svému osudu. Samozřejmě se zde může odehrávat stávající využití (bydlení, kosení luk, orání a sklizení na polích, hospodaření v lesích), které je v souladu s právními předpisy a dalšími dokumenty, ale každá uvažovaná změna musí již respektovat zvýšené požadavky na tyto pozemky či jejich části. Tyto prvky spolu s plochami přírodními a smíšenými nezastavěného území vymezenými mimo prvky územního systému ekologické stability tvoří kostru ekologické stability.

Řešení jednotlivých prvků územního systému ekologické stability navazuje na požadavky nové legislativy. Biocentra jsou vymezena zejména jako plochy přírodní, biokoridory jako plochy smíšené nezastavěného území. Do ploch smíšených nezastavěného území jsou též zařazeny stabilní části krajiny. Vymezené interakční prvky jsou důležité z hlediska správného fungování krajiny jako celku, a proto je vhodné je ochránit před jejich zničením.

Při rozdělení prvků územní ekologické stability (dále jen „ÚSES“) na funkční a nefunkční byla použita oficiální metodika Ministerstva pro místní rozvoj, která ve vzorovém příkladu rozděluje ÚSES na stav (funkční prvky) a návrh (nefunkční prvky). Vytváření ÚSES je veřejným zájmem, plán ÚSES je podkladem pro územní plán. Nefunkční prvky a jejich realizaci je třeba považovat za veřejně prospěšné opatření (tj. pro funkčnost ÚSES je tyto prvky nutné nově založit ve vymezených plochách) na rozdíl od prvků funkčních, kde k ochraně postačují dostatečně přesně vymezené podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití (tj. zachování stavu). Z hlediska intenzivní zemědělské činnosti, byla postupem času menší pole zcelena do velkých lánů, byly zaorány předěly mezi poli a byla porušena ekologická stabilita území. Je tedy třeba vytvořit minimální územní podmínky pro přežití škály organismů a jejich společenstev přirozeně se vyskytujících v daném území. V územním plánu je proto navržena obnova této stability území formou navržených biokoridorů a biocenter, která mají, doplněním již funkčních (existujících) prvků, zajistit chybějící prostupnost území a tím funkčnost územního systému ekologické stability. V případě prvků navržených k založení je chráněna územní rezerva pro jejich budoucí realizaci. Nelze připustit takovou změnu ve využití území, která budoucí realizaci znemožní nebo výrazně ztíží.



Územní systém ekologické stability se skládá v řešeném území ze čtyř lokálních biocenter, čtyř lokálních biokoridorů. Tento systém je doplněn interakčními prvky. Kostru ekologické stability tvoří ekologicky významné segmenty, které mají stabilizační funkci pro krajinu. Do nich patří všechny prvky územního systému ekologické stability a další plochy mimo tyto prvky, které jsou zařazeny zejména do ploch smíšených nezastavěného území (např. předěly v polích, rybníky, vodoteče) hlavně předělující plochy zemědělské.

Další odůvodnění prvků systému je možno najít výše v odůvodnění ploch přírodních a ploch smíšených nezastavěného území.

### **Prostupnost krajiny**

Systém komunikací, zejména účelových, které navazují na hlavní silniční síť v území, je z hlediska prostupnosti krajiny vyhovující. Je nutno podporovat zachování doprovodné zeleně, popř. doplnění a respektování možnosti jejich úprav (např. rozšíření) a dalšího využití v souladu s rozvojem obce.

Je nutno zachovávat stávající pěšiny a cesty, zejména uvnitř zastavěného, ale i nezastavěného území a respektovat tato propojení v navržených zastavitelných plochách. Důležité je také zachování záhumeních cest a přístupů na zemědělské a lesní pozemky.

Všechny cesty, pěšiny, účelové a místní komunikace je nutno udržovat a zlepšovat s ohledem na jejich význam.

Je nutno zachovávat propustnost a přístupnost krajiny a nezamezovat toto oplocením či jinými trvalými překážkami jak již bylo popsáno výše (kap. g) 3 Uspořádání krajiny).

### **Protierozní opatření a ochrana před povodněmi**

Jelikož se jedná o území relativně stabilní z hlediska erozí a povodní, nejsou v návrhu územního plánu vymezovány monofunkční plochy pro protierozní opatření a ochranu před povodněmi. Tato problematika v území je příliš detailního charakteru, a proto je ponechána jako možnost v podmínkách pro využití jednotlivých ploch. Tím je zajištěna možnost jejich umístění a realizace v území, např. v podobě mezí, remízků, vodních ploch apod., které by měly podpořit zadržování vody v krajině a omezit rychlý odtok dešťových vod. Proto ochranu před povodněmi je možno řešit v rámci ploch s jiným způsobem využití.

Z hlediska ochrany obce před přívalovými dešti a erozní činností vody doporučujeme upravit způsob hospodaření na zorněných a svažitéch pozemcích v blízkosti zastavěného území ve smyslu ust. § 27 vodního zákona s důrazem na správné umístění vhodných kultur, vhodný způsob obdělávání a snížení podílu erozně náchylných plodin v rizikových lokalitách. Zdůrazňujeme také důležitost zatravnění břehových pásů vodních toků.

### **Rekreace**

Krajina v řešeném území není využívána k dlouhodobějšímu pobytu formou rekreace, a proto nebyla vymezena plocha „čisté“ rekreace. Stejně tak územní plán nepřipouští nekoordinované využívání nezastavěného území k dlouhodobějšímu pobytu formou rekreace (stavby pro rodinnou rekreaci, veřejná tábořiště, stanové tábory, rekreační louky a plochy jiných rekreačních aktivit). Celé území je však atraktivní pro aktivní způsoby rekreace, jako je pěší turistika a cykloturistika. Další rekreační využívání krajiny je proto vhodné orientovat na komunikace pro pěší a cyklisty a další, zejména místní a účelové komunikace.

### **Dobývání nerostů**

Územní plán nevymezuje žádnou plochu těžby nerostů ani jiných surovin. S dobýváním nerostů ani jiných surovin územní plán nepočítá.

## **Další opatření pro obnovu a zvyšování ekologické stability krajiny**

Další opatření pro obnovu a zvyšování ekologické stability krajiny jsou již součástí předchozích kapitol. Důležité pro krajinu bude zachování a podpora všech jejích stabilních částí včetně těch, které jsou mimo územní systém ekologické stability, ale pro její funkčnost jsou nezbytné. Doporučujeme odkrýt a revitalizovat zatrubněné a jinak nevhodně upravené úseky vodních toků s vytvořením dřevitých břehových porostů odpovídající druhové skladby.

### **j) 4. odůvodnění ploch dle způsobu využití**

Možnosti využití jednotlivých ploch jsou dostatečně široké a je nutno je využít vždy s přihlédnutím ke konkrétním podmínkám. Hranici, kdy ještě záměr akceptovat jako přijatelný a kdy již nikoli, musí najít příslušné dotčené orgány a povolující orgán (většinou stavební úřad). Jedním z vodítek při tomto rozhodování jsou podmínky využití ploch, které v mnoha případech obsahují příkladné možnosti využití a to ať již přípustného, nepřípustného, popř. podmíněně přípustného. Pokud se objeví záměr, který není vyjmenován v těchto případech ani není možno ho přiřadit k žádnému využití, musí příslušný úřad tento záměr řádně posoudit se zohledněním, ke kterému využití má nejblíže a zejména zda je v souladu či rozporu s hlavním využitím a hodnotami území. Snahou je poukázat na selský rozum, se kterým by se měly navrhované záměry, případně změny územního plánu posuzovat, zejména pohledem místního obyvatele.

#### **Plochy smíšené obytné - venkovské - SV**

Jedná se o plochy, kde dochází k prolínání bydlení s dalšími činnostmi zejména zemědělstvím, nerušící výrobou a službami. Plochy smíšené obytné – venkovské zastupují většinu ploch uvnitř historicky zastavěného území včetně rozlehlých zemědělských usedlostí. Jejich podmínky pro využití se soustředí na využití stávajících budov a nádvoří a zejména zachování hodnot území.

Aby mohly velké zemědělské usedlosti a další stavby přežít, je snahou územního plánu nabídnout vlastníkům dostatečnou šíři možností využití. Nesmí se však v žádném případě zapomínat na hlavní využití ploch, kterým je v převážné většině bydlení. V jednotlivých případech bude záležet na posouzení stavebního úřadu, zda již toto rozšíření nepřekročí únosnou hranici s ohledem na hlavní využití plochy a hodnoty území.

Mimo umístění rodinných domů, které je možno doplnit zahradami, je umožněn, jak již je výše uvedeno širší způsob využití, zejména v podobě určitého chovu hospodářských zvířat jako jsou koně, krávy, kozy, ovce apod. nejen pro samozásobitelství (viz přípustné využití), ale také jako podnikatelská činnost (viz podmíněně přípustné využití), případně další podnikatelská činnost např. nerušící výroba a služby charakteru drobné (např. prodej potravin a drobného zboží, krejčovství, kadeřnictví, zahradnictví, spravování obuvi, ubytovací služby). Jak již je výše uvedeno podmínky pro využití ploch smíšené obytné - venkovské nabízejí po splnění určitých podmínek další širší možnosti využití (truhlárny, tesárny, klempířství, pneuservis atd., omezený chov hospodářských zvířat jako jsou koně, krávy, kozy, ovce apod.). Toto využití je nutno posuzovat jednotlivě při jeho povolování s ohledem na konkrétní podmínky v území. Důvodem této šíře je snaha skloubit představy o místy dosud tradičním venkovském stylu života (spojení s přírodou, chov zvířat, pěstování rostlin) a požadavky na bydlení v kvalitním prostředí bez rušivých elementů v podobě susedova dobytka a tím částečným příklonem k městskému stylu života. 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. Míšení a prolínání jednotlivých využití by se mělo promítnout také v navazujících plochách zejména zastavitelných. Nesmí se však v

žádném případě zapomínat na hlavní využití ploch, kterým je bydlení. To nevyklučuje jejich využití pouze pro bydlení. Při využití pozemků uvnitř sídla je nutno zohlednit zejména ochranu hodnot.

Naopak zcela striktně je nepřipustné např. ubytování (mimo přípustné ubytování jako doplňkové funkce v rámci rodinných domů či zemědělských usedlostí) a to zejména s ohledem na zkušenosti posledních let s různými pochybnými ubytovnými a následným rušením okolí. Stejně tak je v těchto plochách nepřipustná výstavba nových staveb pro rodinnou rekreaci. Jsou respektovány ty stávající, ale cílem je orientace na stavby pro bydlení a naopak omezení vzniku nových staveb pro rodinnou rekreaci. Bydlení na venkově v dnešní době představuje mnoho možností realizace jednotlivých staveb, ale zde je nutno dbát na určitou kvalitu. Nová zástavba však bohužel ponejvíce nerespektuje hodnoty území ani základní požadavky a představy budoucích uživatelů a často ani nemůže. Postaví se stavba hlavní a kolem ní se dodatečně přilepují různé (často velmi nepřívětivé a nevhodné) přístavby kůlen, dílen, sklepů apod., pro pocit soukromí se pak ohrazují pozemky vysokými neproniknutelnými ploty, popř. se vysazují např. tuje. Tyto stavby a následné úpravy působí velmi rušivě zejména ve vztahu k tradiční venkovské zástavbě. Zde velmi doporučujeme se inspirovat v této tradiční zástavbě prověřené dlouhodobou praxí a užíváním a převzít z ní to hodnotné a vytvořit kvalitní bydlení v architektonicky a urbanisticky kvalitních stavbách. Podívejme se na např. na hodnotná stavení, na která by měla výstavba navazovat. Tato stavení jsou typickou ukázkou, jak osvědčeně fungují a splňují všechny požadavky, byť datum jejich realizace nemusí být zrovna nejstarší. Např. historická zástavba zemědělských usedlostí ve tvaru písmene U nebo L zajišťuje pro obyvatele dostatek soukromí (uzavřený dvůr), nabízí možnost umístění garáže, dílny a hospodářských částí pod jednou střechou, čímž docílí souladu s charakteristickým rázem vesnice a hodnotami území. Jeho dispozice na pozemku pomáhá zapomenout na případné negativní vlivy okolí. Obecně je nutné klást důraz na průčelí budov včetně případných předzahrádek. Tomu odpovídají také hodnoty území a jejich stanovená ochrana, která se promítá do řešení územního plánu včetně požadavku na zohlednění (v méně exponovaných plochách vzhledem k hodnotám území), resp. respektování (ve více exponovaných plochách vzhledem k hodnotám území). Nové stavby, i v zastavitelných plochách, doporučujeme umístit v souladu s hodnotami území, respektovat výškovou hladinu okolní zástavby a nevytvářet výraznou pohledovou dominantu v území, doporučujeme přizpůsobení architektury budov zařazených jako hodnoty území, resp. navázání na urbanisticky hodnotné prostory – viz kapitola b) výroku - hodnoty..

### **Plochy občanského vybavení - OV**

V územním plánu jsou vymezeny dvě stávající plochy občanského vybavení "čistého" zahrnující budovu obecního úřadu a budovu prodejny smíšeného zboží a hasičské zbrojnice vždy včetně souvisejících pozemků. Jedná se o plochy, kde jednoznačně převažuje charakter veřejné infrastruktury. Tuto skutečnost jako takovou považujeme pro obec za tak důležitou, že její využití je "fixováno" natolik, že pokud by mělo dojít ke změně využití (změna využití budovy čistě pro bydlení), musela by ji provázet změna územního plánu. Hlavním využitím těchto ploch je občanské vybavení, ale regulativy ploch nabízejí další možnosti využití, které se snaží reagovat na předpokládané požadavky majitelů, tj. je např. možno za určitých podmínek připustit i bydlení, takže např. součástí budovy obecního úřadu může být nájemní byt. Dále je umožněna celá škála staveb a zařízení, které jsou občanským vybavením – od staveb pro obchod přes dětská hřiště až ke stavbám pro tělovýchovu a sport, popř. veřejnou zeleň. Naopak zásadně je nepřipustné bydlení mimo podmíněně přípustné (zmíněné výše) rekreace, zemědělství a výroba a skladování včetně samostatných staveb pro bydlení, pro rodinnou rekreaci či stavby a zařízení, které by byly v příkrém rozporu s hlavním využitím a

přinášely by do území nepřiměřené negativní vlivy. Tuto nepřiměřenost je nutno posoudit v konkrétních případech.

### **Plochy občanského vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení - OS**

Jedná se o plochy, na kterých zásadně převažuje funkční využití pro tělovýchovu, sport a dětské hřiště, včetně s nimi bezprostředně souvisejících staveb, zařízení, činností a služeb. Hlavním využitím těchto ploch je zajištění podmínek pro přiměřené umístění, dostupnost a využívání staveb a zařízení za účelem zajištění aktivního trávení volného času především obyvatel obce (zejména se zaměřením na sport) a zajištění podmínek pro jejich užívání v souladu s jejich účelem. Tyto plochy by měly být vhodně doplněny veřejnou zelení. Vymezením těchto ploch je vyzdvížen jejich význam. Ostatní možnosti využití pro občanské vybavení umožňuje územní plán jako přípustné anebo podmíněně přípustné v plochách jiného způsobu využití (zejména plochách pro bydlení) a to jak veřejné občanské vybavení, tak další komerční občanské vybavení. Nepřipadá v úvahu zejména bydlení, rekreace či ubytování. Rozvoj sportovních aktivit je směřován ke stávajícímu víceúčelovému hřišti v severní části sídla Stojčín.

### **Plochy veřejných prostranství - PV**

Plochy veřejných prostranství představují zejména historické návesní prostory, prostor v okolí obchodu včetně dětského hřiště propojený s prostorem kolem železničního nádraží a veřejné prostranství před obecním úřadem. Další pozemky veřejných prostranství jsou obsaženy v plochách s jiným využitím. Plochy veřejných prostranství musí zůstat bezpodmínečně veřejně přístupné (výjimkou jsou soukromé předzahrádky zahrnuté do veřejných prostranství) 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. 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 např. uvnitř stávajících zemědělských usedlostí či rodinných domů. To se netýká volně přístupných parkovacích ploch pro veřejné účely. Pokud se týká technické infrastruktury, pak se jedná především o vedení, která by měla (pokud je možno) být umístována pod zem. 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. V této ploše nelze umístit např. trafostanici.

### **Plochy zeleně – soukromá a vyhrazená - ZS**

Jedná se o dvě plochy na jihovýchodním okraji sídla Stojčín a v jeho západní části. Jde o pozemky významné zeleně na okraji sídla tvořící přechod do krajiny v návaznosti na bydlení a ve druhém případě mezi bydlením, lesem a plochou železnice. Charakteristickým znakem ploch zeleně – soukromé a vyhrazené je skutečnost, že nemusí být veřejně přístupné, což je často zdůrazněno oplocením. Hlavním využitím těchto ploch je zachování nebo vytvoření „zelených“ ploch. V podmínkách využití ploch je možné najít využití typická pro soukromé zaplacené zahrady a možnost umístění tomu odpovídajících staveb a zařízení související s využitím zahrad pro samozásobitelské využití jako jsou např. skleníky, bazény, pařeniště. 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 přístupný a kdy již svým významem překročí naznačenou míru.

## **Plochy dopravní infrastruktury - silniční - DS**

Plochy dopravní infrastruktury – silniční zahrnují ve správním území obce zejména pozemky silnic a významné místní a účelové komunikace propojující obec s jinými sídly mimo správní území obce, vše včetně souvisejících staveb a zařízení. Ostatní dopravní infrastruktura, zejména další méně významné místní a účelové komunikace jsou začleněny do ploch jiného způsobu využití, např. plochy zemědělské, pro bydlení. Podmínky pro využití těchto ploch mají zajistit hlavně umístění dopravních staveb včetně staveb a zařízení souvisejících a zajistit tím prostupnost území. Současně však musí být dbáno, aby tyto stavby nepřiměřeně samy nebránily prostupnosti v území a to jak z hlediska ochrany přírody a krajiny, tak z hlediska lidí samotných či lidských činností, např. zemědělství.

## **Plochy dopravní infrastruktury - železniční - DZ**

Plochy dopravní infrastruktury zahrnují ve správním území obce pozemky pro drážní dopravu a další související stavby a zařízení. Jak znovu název napovídá, jedná se o železniční dopravu. Tomu odpovídají také stanovené podmínky využití ploch. Stejně jako u ploch dopravní infrastruktury – silniční mají podmínky pro využití zajistit hlavně umístění dopravních staveb včetně staveb a zařízení souvisejících a zajistit tím prostupnost území. Současně však musí být dbáno, aby tyto stavby nepřiměřeně samy nebránily prostupnosti v území, a to jak z hlediska ochrany přírody a krajiny, tak z hlediska lidí samotných či lidských činností, např. zemědělství. Jelikož železnice včetně nádraží má přece jenom odlišný charakter, jsou přípustné v místě železniční stanice, např. dětská hřiště, obchodní prodej, hostinská činnost, ubytování a stravování a kanceláře, resp. podmíněně přípustné bydlení v podobě bytu zaměstnance. Na to také navazují širší možnosti využití uvnitř zastavěného území v podobě výroby a skladování a občanského vybavení. Podmínkou možností tohoto využití je plně respektování provozu na dráze. Snahou je umožnit v blízkosti nádraží využití pozemků dráhy pro podnikání. Současně je nutno zohlednit umístění v návaznosti na stávající zástavbu pro bydlení.

## **Plochy technické infrastruktury - TI**

Plochy technické infrastruktury zahrnují takové pozemky, stavby a zařízení technické infrastruktury, které nelze zahrnout do ploch s jiným způsobem využití. Ve správním území se jedná o navrhovanou plochu pro centrální čistírnu odpadních vod a sběrný dvůr v severní části sídla. Plochu doporučujeme odclonit zelení pro jejich vhodnější zasazení do krajiny a zmírnění případného negativního vnímání. Podmínky využití těchto ploch mají zajistit hlavně umístění staveb technické infrastruktury včetně staveb a zařízení souvisejících a současně ochránit území do doby jejich realizace.

## **Plochy výroby a skladování – zemědělská výroba - VZ**

Plochy výroby a skladování – zemědělská výroba jsou vymezeny ve stávajícím zemědělském areálu jihovýchodně od sídla Stojčín. Jedná se o plochu, která se orientuje na zemědělskou prvovýrobu v podobě chovu hospodářských zvířat, s tím související skladování produktů živočišné výroby, přípravu a skladování krmiv a steliva, skladování a posklizňovou úpravu produktů rostlinné výroby. Další možnosti využití se orientují na širší možnosti podnikatelské činnosti, která musí respektovat samotné sídlo a další podmínky v území, zejména pak výstupní limity. Případný výrazný nárůst dopravy je nutno řešit s ohledem na průchod dopravy plochami, kde hlavním využitím je bydlení. Vymezená plocha výroby a skladování jsou dle zpracovatele dostačující. Pro tuto plochu není navržen další rozvoj.

## **Plochy výroby a skladování – lehký průmysl – VL**

Plochy výroby a skladování – lehký průmysl jsou zastoupeny na západě sídla v areálu bývalé cihelny a v blízkosti železniční zastávky na bývalém pozemku železnice. Případný

výrazný nárůst dopravy je nutno řešit s ohledem na průchod dopravy plochami, kde hlavním využitím je bydlení. V těchto plochách územní plán nabízí možnosti využití směrem k menší výrobě, popř. občanské vybavení. Důležitým faktorem pro posuzování vhodnosti záměru budou vlivy na využití sousední pozemků, zejména využívaných pro bydlení.

Obecně pro oba typy ploch výroby a skladování platí, že vzhledem k převažujícímu charakteru sídla jsou nepřipustné výrobní energie typu větrné elektrárny, bioplynové stanice apod., nepřipustným využitím *“skladováním odpadů (včetně nebezpečných odpadů), nebezpečných látek, výrobků a přípravků, nebezpečných chemických látek apod.”* je myšleno pro účely tohoto územního plánu, že je nepřipustné tyto látky skladovat jako hlavní činnost podnikání anebo jako jednu z důležitých složek tohoto podnikání. Toto ustanovení se nevztahuje na skladování těchto látek jako nutné součásti přípustného, popř. podmíněně přípustného využití, tzn., je přípustné skladovat nebezpečné látky např. v rámci provozu autoservisu, kde se bez manipulace a uskladnění těchto látek pro jeho provoz neobejdete, ale účelem autoservisu jistě není naplnit halu (provozovnu) těmito látkami. Pro plochy výroby a skladování je doporučeným a žádoucím doplňujícím prvkem zeleň, zejména izolační, která by měla nejen zmírňovat negativní vlivy, ale také pohledově zpříjemnit danou lokalitu. V plochách výroby a skladování je umožněno umístování občanského vybavení, zejména takového, které není vhodné (popř. ani přípustné) umísťovat zejména v plochách pro bydlení, přípustné jsou tedy např. stavby a zařízení sloužící jako zázemí pro činnosti související se správou obce (např. dílny, garáže, odstavná a parkovací stání pro obecní techniku, sběrný dvůr), ochranu obyvatelstva (např. hasičská zbrojnice, sklady civilní ochrany). Pro plochy výroby a skladování je doporučeným a žádoucím doplňujícím prvkem zeleň, zejména izolační, která by měla nejen zmírňovat negativní vlivy, ale také pohledově zpříjemnit danou lokalitu.

### **Plochy zemědělské - NZ**

Plochy zemědělské jsou v územním plánu vymezeny zejména na zemědělském půdním fondu tvořeném v řešeném území zejména pozemky zemědělsky obhospodařovanými. Neznamená to, že součástí těchto ploch nejsou další prvky v krajině, např. menší a nevýznamné vodní plochy, vodní toky, či remízky, účelové pozemní komunikace. Znamená to, že v těchto plochách převládá zemědělské využití, ale současně není ani zpochybněna nutnost respektování a podpora ekologické stability území, či jeho využití pro vedení liniových staveb či umístování dalších staveb a zařízení, ale vždy s přihlédnutím k hlavnímu využití a určité míře „selského rozumu“. 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 neznamená, že jsou tyto prvky popřeny, či dokonce znemožněno jejich využívání, udržování a rekonstrukce. Plochy zemědělské jsou vymezeny v nezastavěném, ale také v zastavěném území. Důvodem je skutečnost, že intenzivně zemědělsky využívané pozemky jsou uvnitř intravilánu, avšak nesplňují podmínky § 58 stavebního zákona pro zahrnutí do nezastavěného území, tj. nebyly navráceny do orné půdy nebo byly navráceny do orné půdy, ale nepřiléhají k intravilánu. Proto stanovené podmínky pro využití ploch zemědělských platí pro tento způsob využití jak v nezastavěném

území, tak v zastavěném území. Nepřípustné je umístění staveb, zařízení a jiných opatření pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství a těžbu nerostů, které nejsou povoleny 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 dokumentací výslovně vyloučit v nezastavěném území umístění staveb, zařízení a jiných opatření uvedených v tomto odstavci. Zpracovatel této možnosti využil a vzhledem k hodnotám území a ochrany krajiny a samotnému řešení územního plánu vyloučil uvedené záměry. Samotné řešení územního plánu umožňuje umístění těchto staveb v jiných plochách dle způsobu využití, které odpovídají uspořádání a kontinuálnímu využití území v souladu s cíli a úkoly územního plánování. Mimo to některé z těchto záměrů je možno povolit s odkazem na přípustné a podmíněně přípustné využití také v plochách nacházejících se v nezastavěném území. 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 před nežádoucími využitími, zejména formami výroby elektrické energie, umístění různých staveb a zařízení, které ať už skrytě či zcela otevřeně budou sloužit pro rekreaci a zabránit různému druhu zneprístupňování volné krajiny.

### **Plochy vodní a vodohospodářské - VV a Plochy lesní - NL**

Obdobné podmínky také platí pro plochy lesní a plochy vodní a vodohospodářské.

### **Plochy přírodní – NP a Plochy smíšené nezastavěného území - NS**

Tyto plochy zastupují cenné plochy z hlediska ekologické stability území, ochrany přírody a krajiny a fungování krajiny jako celku. U ploch přírodních se jedná v převážné většině o biocentra územního systému ekologické stability. Tyto plochy jsou vymezeny za účelem uchování biodiverzity a podpory ekologické stability a tomu také odpovídají stanovené podmínky pro využití ploch včetně hlavního využití, kterým je umožnit (zejména stavem a velikostí biotopů) trvalou existenci přirozeného či pozměněného, avšak přírodě blízkého ekosystému. To je konkretizováno dle jednotlivých biocenter (resp. typu stanoviště), včetně cíle dosažení relativně přirozené druhové skladby bioty odpovídající trvalým stanovištním podmínkám. Snahou je zajistit toto hlavní využití, ale současně za splnění podmínek umožnit nezbytně nutné stavby a zařízení, které je přes tyto plochy nutno vést, např. s ohledem na okolní podmínky, kde není možné využít jinou trasu. Současně ale musí být vzato v úvahu možné poškození plochy a v případě, že není jiná možnost, pokusit se minimalizovat negativní dopady na hlavní využití.

V případě ploch smíšených nezastavěného území se jedná zejména o plochy cenné z hlediska krajiny jako celku a plochy biokoridorů územního systému ekologické stability. Plochy smíšené nezastavěného území jsou vymezeny za účelem podpory ekologické stability. Tyto plochy neumožňují rozhodující části organismů trvalou dlouhodobou existenci, avšak umožňují jejich migraci mezi biocentry a tím vytváří z oddělených biocenter síť a plní další stabilizující funkce v krajině. Tomu znovu odpovídají stanovené podmínky pro využití ploch a hlavní účel využití, kterým je podpora migrace organismů mezi biocentry a zprostředkovávat stabilizující vlivy na okolní intenzivněji využívané plochy. V grafické části jsou pro lepší přehlednost použity kódy pro označení jednotlivých ploch v souladu s požadavky metodiky MINIS. K jednotlivým kódům: p.....v území je zastoupena mezi jinými přírodní funkce; ochrana přírody musí být respektována i v případě zastoupení dalších funkcí; z.....v území je zastoupena mezi jinými funkce zemědělské prvovýroby; nejedná se o intenzivní formy; v těchto územích plní zemědělství často i mimoprodukční funkce; l.....v území je zastoupena mezi jinými funkce lesní prvovýroby; nejedná se o intenzivní formy; v těchto územích plní lesnictví často i mimoprodukční funkce; např. lesy rekreační; v.....v

území je zastoupena mezi jinými funkce vodohospodářská; mohou zde být např. ochranná pásma vodních zdrojů, což má vliv na omezení intenzivních forem zemědělské výroby.

Nepřípustné je umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství a těžbu nerostů, které nejsou povoleny 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 dokumentací výslovně vyloučit v nezastavěném území umístování staveb, zařízení a jiných opatření uvedených v tomto odstavci. Zpracovatel této možnosti využil a vzhledem k hodnotám území a ochrany krajiny a samotnému řešení územního plánu vyloučil uvedené záměry. Samotné řešení územního plánu umožňuje umístění těchto staveb v jiných plochách dle způsobu využití, které odpovídají uspořádání a kontinuálnímu využití území v souladu s cíli a úkoly územního plánování. Mimo to některé z těchto záměrů je možno povolit s odkazem na přípustné a podmíněně přípustné využití také v plochách nacházejících se v nezastavěném území. 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 před nežádoucími využitími, zejména formami výroben elektrické energie, umístování různých staveb a zařízení, které at' už skrytě či zcela otevřeně budou sloužit pro rekreaci a zabránit různému druhu zneprístupňování volné krajiny.

#### **j) 5. odůvodnění veřejně prospěšných staveb**

Návrhem územního plánu je vymezena jsou vymezeny veřejně prospěšné stavby v podobě čistírny odpadních vod a sběrného dvora. Obě tyto stavby jsou vymezeny v rámci jedné plochy technické infrastruktury. Tato plocha je vymezena na místě bývalých uhelných skladů, což je dlouhodobě nevyužívaný zpevněný prostor, dobře dopravně napojitelný a také vzhledem k čistírně odpadních vod dobře spádově umístěný. Vzhledem k cílům a úkolům územního plánování se jedná o nejvhodnější místo pro oba uvedené záměry.

#### **j) 6. používané pojmy pro účely územního plánu**

Samozásobitelstvím je myšlena běžná spotřeba rodiny. Za samozásobitelství nelze považovat chovy o několika stovkách kusů drůbeže, králíků či dalších domácích zvířat.

Za venkovský charakter území je možno pro účely tohoto územního plánu 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 či dvojdomů, 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 umístování staveb typu srubu a zařízení a staveb typu mobilních domů (mobilhome, mobilheim, mobilhouse apod.). Tyto stavby a zařízení v žádném případě nelze považovat za souladné s venkovským charakterem území.

Pojem venkovský životní styl a prostředí nelze jednoznačně nadefinovat, jako ostatně mnoho sousloví, které politika územního rozvoje či územně plánovací dokumentace včetně zásad územního rozvoje často používají. Územní plán tyto pojmy přiměřeně konkretizuje uvedením v kontextu konkrétně vyjmenovaných hodnot řešeného území, urbanistické



koncepce a podmínek využití ploch. Další aplikace pojmu venkovského životního stylu a prostředí v následných řízeních je na správním uvážení příslušného orgánu. Tyto obecně používané pojmy vychází z různých aspektů, které jsou dovoditelné ze samotného řešení územního plánu, a souhrnně naznačují, co si lze, např. pod pojmem venkovský život v dané oblasti či další sousloví, představit.

Stejně jako zásady územního rozvoje stanovují obecné zásady pro rozhodování o změnách využití území, např. chránit venkovský ráz sídel, bez dalšího upřesnění či zdůvodnění, tak i územní plán či podrobnější dokumentace tyto pojmy přiměřeně konkretizují zejména urbanistickou koncepcí a definováním hodnot území. Pokud tedy územní plán např. stanovuje respektovat venkovský životní styl a prostředí, musí příslušný orgán provést vlastní správní uvážení. Záleží na jeho úvaze, zda daný záměr bude ještě považovat za souladný s tímto pojmem či nikoli. Stejně jako je problematické předem odmítnout určitý záměr výstavby, aniž jsou známy souvislosti a území, do kterého je záměr zasazen, tak nelze v koncepčním dokumentu předvídat a vystihnout všechny záměry, které do území mohou přijít. A pak je právě na odbornosti příslušného úřadu, jak se k danému problému postaví a k jakému náležitě odůvodněnému závěru dospěje.

Vyjmenovanými hodnotami je naznačen např. typ staveb a architektonický směr, který je podporován, chráněn a vyzdvižen, či s životem na venkově neodmyslitelně související krajina a její ochrana. Proto je stanovena koncepce ochrany krajiny, která má zachovat určitý ráz dané oblasti a úzce navazuje na urbanistickou strukturu sídla.

Území s archeologickými nálezy je prostor, kde byly identifikovány jakékoliv archeologické nálezy movité či nemovité povahy a rovněž prostor, kde je možné vzhledem k přírodním podmínkám či dosavadnímu historickému vývoji tyto nálezy s vysokou pravděpodobností očekávat. Území s archeologickými nálezy rozlišuje v území čtyři kategorie:

- I. kategorie – území s pozitivně prokázaným výskytem archeologických nálezů (zpravidla sem spadají intravilány historických sídel),
- II. kategorie – území, na němž dosud nebyl pozitivně prokázán výskyt archeologických nálezů, ale určité indicie mu nasvědčují,
- III. kategorie – území, na němž nebyl dosud rozpoznán a pozitivně prokázán výskyt archeologických pramenů a ani tomu nenasvědčují žádné indicie, ale předmětné území mohlo být osídleno nebo jinak využito člověkem a existuje pravděpodobnost výskytu archeologických nálezů,
- IV. kategorie – území, na němž není reálná pravděpodobnost výskytu archeologických nálezů.

Přístřešek pro dobytek – otevřené zařízení chránící dobytek před povětrnostními vlivy zejména před průvanem, deštěm, sněhem a sluncem. Tyto přístřešky musí splňovat požadavky první věty a v žádném případě nesmí plnit jinou funkci zejména obsahovat pobytové místnosti, hygienická zařízení, vytápění, neslouží k ustájení zvířat.

Stejně tak je možno v textu najít v některých případech "doporučení". Pokud je v této souvislosti ve výroku uvedeno doporučení, není samo o sobě závazné, slouží pouze pro vysvětlení názoru zpracovatele a orientaci investora i správního orgánu, že je tu riziko konfliktu s urbanistickou koncepcí, podmínkami využití území nebo ochranou hodnot. Pokud bude nedoporučený záměr shledán jako přípustný, musí mít příslušný úřad pro tento svůj krok jasné argumenty a toto své správní uvážení řádně zdůvodnit včetně skutečností, které ho k tomuto závěru vedly, a to zejména s ohledem na skutečnost, proč se domnívá, že záměr není v rozporu s hodnotami území, s hlavním využitím plochy, urbanistickou koncepcí apod.

Seník – prostor určený pro skladování sena.

V podmínkách využití některých ploch je možno připustit mimo jiných také myslivecká zařízení a to: - napajedla a zařízení pro přikrmování (např. zásypy, krmelce, seníky, seníky s krmelcem, seníky pro vysokou), - pozorování a lov zvěře (např. posedy, kazatelny), - další myslivecká zařízení (např. pro chov – voliéry pro bažanty, koroptve, kotce). Vzhledem k souvislostem vyplývajícím z textu je možno připustit „klasické“ malé seníky, které je možno nalézt v každém katastrálním území v republice, o několika málo metrech čtverečních. Tyto seníky slouží pouze dočasnému několikaměsíčnímu uskladnění sena pro účely zakrmování zvěře v zimním období. Tomu také odpovídá velikost tohoto zařízení. Znovu, jako již po několikáté zdůrazňujeme, že se v žádném případě nesmí jednat o seník s obytnými místnostmi či seník pro zemědělské účely či snad tento seník účelově zaměňovat za stavby a zařízení, které nekorespondují s obvyklým využíváním krajiny a mysliveckou činností ve prospěch zvěře.

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

Limity využití území vyplývající z řešení územního plánu = výstupní limity.

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

Lze konstatovat, že zastavěné území je účelně využíváno. Všechny nově vymezené zastavitelné plochy navazují na stávající zastavěné území nebo jsou vymezeny uvnitř zastavěného území na volných plochách. Snahou návrhu územního plánu je maximalizovat využití zastavěného území, ale bez dalších navrhovaných ploch se rozvoj sídla neobejde. Zastavitelné plochy odpovídají svou velikostí předpokládanému vývoji obyvatel a potřebám obce. Zastavitelné plochy lze dobře napojit na dopravní a technickou infrastrukturu.

Množství zastavitelných ploch odpovídá aktuálním a předpokládaným požadavkům na rozvojové záměry. Tyto záměry lze vhodně umístit ve vymezených zastavitelných plochách. Přitom je počítáno s přiměřenou rezervou. Tím by mělo být dosaženo rovnováhy potřeby a nabídky, kdy nabídka musí přiměřeně převyšovat poptávku.

Demografický vývoj (tabulka z oficiálních stránek českého statistického úřadu):

## Stav obyvatel ve vybraném území - časová řada

Území obec [1]  
Stojčín

|      | Počet obyvatel k | v tom podle pohlaví |      | v tom ve věku |              |               | Index stáří |
|------|------------------|---------------------|------|---------------|--------------|---------------|-------------|
|      |                  | muži                | ženy | 0 až 14 let   | 15 až 64 let | 65 a více let |             |
| 1991 | .                | .                   | .    | .             | .            | .             | .           |
| 1992 | 119              | 57                  | 62   | 8             | 88           | 23            | .           |
| 1993 | 114              | 56                  | 58   | 8             | 82           | 24            | .           |
| 1994 | 116              | 56                  | 60   | 7             | 87           | 22            | .           |
| 1995 | 121              | 61                  | 60   | 8             | 90           | 23            | .           |
| 1996 | 123              | 60                  | 63   | 9             | 93           | 21            | .           |
| 1997 | 125              | 64                  | 61   | 10            | 93           | 22            | .           |
| 1998 | 118              | 61                  | 57   | 10            | 87           | 21            | .           |
| 1999 | 126              | 68                  | 58   | 14            | 92           | 20            | .           |
| 2000 | 132              | 71                  | 61   | 15            | 96           | 21            | .           |
| 2001 | 128              | 68                  | 60   | 26            | 87           | 15            | .           |
| 2002 | 129              | 70                  | 59   | 27            | 86           | 16            | .           |
| 2003 | 121              | 66                  | 55   | 22            | 83           | 16            | .           |
| 2004 | 121              | 65                  | 56   | 23            | 84           | 14            | .           |
| 2005 | 116              | 65                  | 51   | 22            | 80           | 14            | .           |
| 2006 | 117              | 65                  | 52   | 21            | 81           | 15            | .           |
| 2007 | 119              | 65                  | 54   | 20            | 83           | 16            | .           |
| 2008 | 117              | 65                  | 52   | 17            | 81           | 19            | .           |
| 2009 | 122              | 67                  | 55   | 20            | 83           | 19            | .           |
| 2010 | 120              | 65                  | 55   | 19            | 80           | 21            | .           |
| 2011 | 124              | 66                  | 58   | 22            | 75           | 27            | .           |
| 2012 | 127              | 66                  | 61   | 24            | 76           | 27            | .           |

### Poznámky:

[1] nepřepočítané údaje, území v hranicích běžného roku

Vývoj obyvatel v posledních letech byl proměnlivý, kdy v devadesátých letech docházelo k mírnému nárůstu, následně obdobnému mírnému poklesu a v posledních letech znovu se vývoj obrátil směrem k mírnému nárůstu. Cílem územního plánu umožnit minimálně udržení tohoto počtu a k tomuto cíli vytvořit předpoklady. S ohledem na předpokládaný vývoj obyvatel a požadavkům na rozvoj bydlení v nových rodinných domech je reálná potřeba v horizontu 10 let cca 10 rodinných domů. Vzhledem k venkovskému charakteru sídla je možno počítat průměrně s velikostí jednoho stavebního pozemku pro jeden rodinný dům cca 1 500 m<sup>2</sup> a s 30 % rezervou pro vymezení zastavitelných ploch.

To je  $1500 \times 10 \times 1,3 = 19\,500 \text{ m}^2$  zastavitelných ploch pro bydlení.

Návrh územního plánu vymezuje zastavitelné plochy pro bydlení s výměrou 25 049 m<sup>2</sup>. Toto řešení lze považovat za odpovídající předpokládanému vývoji sídla a potřebám obce. Do této výměry je nutno také započíst uliční prostory, které nejsou v tuto chvíli konkrétně vymezovány. Vymezovány jsou pouze plochy bydlení, jejichž součástí však mohou být také budoucí uliční prostory a další případná využití jako např. veřejná zeleň, dětská hřiště apod., která sice navýší výměru zastavitelných ploch pro bydlení, ale sama o sobě k bydlení nebudou využívána.

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

Územní plán neobsahuje záležitosti nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje kraje Vysočina.

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

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

| označení plochy | výměra plochy | druh pozemku dle katastru |               |               |               |               | celkový zábor ZPF | zábor ZPF v zastavěném území | třída ochrany |       |       |     |    | třída ochrany/výměra |               |               |               |               | vyhodnocené navržené řešení v předešlých ÚPD (pouze pozemky zařazené do ZPF) | zasazení staveb a zařízení uskutečněných za účelem zlepšení půdní úrodnosti (ANO/NE) |        |              |
|-----------------|---------------|---------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|-------------------|------------------------------|---------------|-------|-------|-----|----|----------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|--|--|--------|--------------|
|                 |               | orná p.                   | TTP           | zahrada       | ovocný sad    | PUPFL         |                   |                              | I.            | II.   | III.  | IV. | V. | I.                   | II.           | III.          | IV.           | V.            |  |  |        |              |
| SV-1            | 0,2316        |                           |               |               |               | 0,2316        | 0,0000            |                              |               |       |       |     |    |                      |               |               |               |               |  |  | NE     |              |
| SV-2            | 0,2751        | 0,2751                    |               |               |               |               | 0,2751            |                              |               | 83404 |       |     |    |                      |               | 0,2751        |               |               |  |  | 0,2751 | NE           |
| SV-3            | 0,9852        | 0,3658                    | 0,5305        |               |               |               | 0,8963            |                              |               | 83431 |       |     |    |                      |               | 0,8964        |               |               |  |  |        | ANO - 0,3293 |
| SV-4            | 0,6215        |                           | 0,6215        |               |               |               | 0,6215            |                              |               |       | 85011 |     |    |                      |               |               | 0,6215        |               |  |  | 0,6215 | ANO - 0,4220 |
| SV-5            | 0,3915        | 0,3915                    |               |               |               |               | 0,3915            |                              |               | 83431 |       |     |    |                      |               | 0,3915        |               |               |  |  |        | NE           |
| <b>CELKEM</b>   | <b>2,5049</b> | <b>1,0324</b>             | <b>1,1520</b> | <b>0,0000</b> | <b>0,0000</b> | <b>0,2316</b> | <b>2,1844</b>     | <b>0,0000</b>                |               |       |       |     |    | <b>0,0000</b>        | <b>1,5630</b> | <b>0,6215</b> | <b>0,0000</b> | <b>0,0000</b> | <b>0,0000</b>  | <b>0,8966</b>  |        |              |

Celkem zábory dle druhu pozemku:

- orná půda 1,0324 ha
- trvalý travní porost 1,1520 ha
- pozemky určené k plnění funkci lesa 0,2316 ha

Celkový zábor zemědělského půdního fondu je 2,1844 ha

Celkový zábor pozemků určených pro plnění funkcí lesa 0,2316 ha

| Využití plochy                    | Výměra plochy | Celkový zábor ZPF | z toho již vyhodnoceno v předešlých ÚPD (pouze pozemky zařazené do ZPF) | nově navrženo oproti předešlých ÚPD (pouze pozemky zařazené do ZPF) |
|-----------------------------------|---------------|-------------------|---|---|
| plochy smíšené obytné - venkovské | 2,5049        | 2,1844            | 0,8966  | 1,2878  |
| celkem                            | 2,5049        | 2,1844            | 0,8966  | 1,2878  |

**m) 1. údaje o uskutečněných investicích do půdy za účelem zlepšení půdní úrodnosti (meliorační a závlahová zařízení apod.) a o jejich předpokládaném porušení**

V řešeném území jsou uskutečněny investice do půdy za účelem zlepšení půdní úrodnosti v podobě melioračních zařízení. Jejich rozsah je zobrazen ve výkresu předpokládaných záborů půdního fondu. Meliorační zařízení jsou zasažena vymezenými zastavitelnými plochami a to plochami smíšené obytné – venkovské SV-3 a SV-4, která je přebírána z předcházející územně plánovací dokumentace. V navazujících řízeních je nutno zasažení melioračních zařízení zohlednit. V souladu s výstupními limity v případě dotčení a možnosti narušení meliorovaných ploch, je nutno před zahájením záměru provést úpravu drenážního systému tak, aby nedocházelo k narušení jeho funkčnosti nebo ovlivnění zamokřením navazujících ploch.

**m) 2. údaje o areálech a objektech staveb zemědělské prvovýroby a zemědělských usedlostech a o jejich předpokládaném porušení**

V sídle Stojčín je vymezen jako plocha výroby a skladování – zemědělská výroba stávající zemědělský areál na jihovýchodě sídla. V ploše je ponechán stávající způsob využití.

**m) 3. zdůvodnění, proč je navrhované řešení ve srovnání s jiným možným řešením nejvýhodnější z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu a ostatních zákonem chráněných obecných zájmů**

Při vymezování ploch byla zohledněna skutečnost, že se obec řadí mezi obce s nižším rozvojovým potenciálem a vzhledem k této skutečnosti byly také navrženy odpovídající plochy pro rozvoj obce. Navrhované řešení vychází ze zachovalého klidného prostředí v kulturní krajině s relativně dobrou dopravní obslužností zejména díky silnicím, které zajišťují propojení obce s nedalekými sídly. Snahou zpracovatele bylo vymezit dostatečné prostory pro rozvoj jednotlivých způsobů využití v území odpovídající úměrné velikosti a významu obce ve struktuře osídlení a současně zejména u ploch, kde hlavním využitím je bydlení, a s nimi souvisejících, zachovat kompaktnost sídla.

Vymezené zastavitelné plochy pro bydlení navazují na zastavěné území, případně vyplňují proluky a logicky reagují na vhodné směry rozvoje a vývoj sídla v posledních desetiletích. V novější části byl rozvoj bydlení vymezen na severozápadě sídla a dále na jihozápadě sídla. V původní historicky starší části byly menší plochy vymezeny na východě sídla. Všechny vymezené plochy jsou dobře dostupné ze stávajících komunikací. Snahou zpracovatele bylo využít plochy tak, aby nezbyvaly malé hůře obhospodařovatelné pozemky.

Je nutno zdůraznit, že jsou nejen navrhovány nové rozvojové plochy Bv-3, Bv-6 a přebírány některé části ploch ze stávajícího územního plánu obce Bv-2, Bv-4, Bv-5, ale také že dochází ke zmenšení ploch pro bydlení a to právě u plochy smíšené obytné - venkovské SV-2 (z návrhu bydlení vypuštěna výměra cca 6 000 m<sup>2</sup>), u SV-4 (z návrhu bydlení vypuštěna výměra cca 4 000 m<sup>2</sup>).

Zábory zemědělského půdního fondu I. a II. třídy ochrany lze vyčíst z tabulky vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené pro plnění lesa. V navrhovaných plochách SV-2, SV-3 a SV-5 dochází k záboru II. třídy ochrany půdního fondu. V ploše Bv-3 dochází k záboru III. třídy půdního fondu. Vzhledem ke skutečnosti, že v území se vyskytuje velké množství zemědělské půdy II.

třídy ochrany, nelze se fakticky těmto záborům vyhnout. K záboru I. třídy půdního fondu v navrhovaném řešení nedochází.

**m) 4. předpokládaný zábor PUPFL**

Navrhovaným řešením dojde k záboru pozemků určených pro plnění funkcí lesa a to v ploše Bv-1. Tento zábor je vyhodnocen v tabulce vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení. Jedná se o solitérní pozemek v proluce stávající zástavby, který se přímo pro doplnění výstavby k bydlení nabízí. Jedná se o lesní pozemek v zastavěném území o velikosti 2 316 m<sup>2</sup>, který je od souvislého porostu oddělen silnicí III. třídy. Samotný nekvalitní porost odpovídá velikosti pozemku.

**n) rozhodnutí o námitkách včetně jejich odůvodnění**

*Tato kapitola bude doplněna na základě výsledků veřejného projednání.*

**o) vypořádání připomínek**

*Tato kapitola bude doplněna na základě výsledků společného a veřejného projednání.*

**p) údaje o počtu listů odůvodnění územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části**

|   |            |
|---|------------|
| Počet listů (stránek) odůvodnění územního plánu         | 21 (42)    |
| Počet výkresů k němu připojené grafické části           | 3          |
| • koordinační výkres v měřítku                          | 1 : 5 000  |
| • výkres širších vztahů v měřítku                       | 1 : 50 000 |
| • výkres předpokládaných záborů půdního fondu v měřítku | 1 : 5 000  |

**Poučení:**

Proti územnímu plánu Stojčín 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 územního plánu
2. grafická část odůvodnění územního plánu

**Karel Musil**  
místostarosta obce

**Jiří Peltan**  
starosta obce