


Změna č. 3 územního plánu Újezdec  
NÁVRH PRO SPOLEČNÉ JEDNÁNÍ

Změna č. 3 obsahuje:

- aktualizace zastavěného území – na severu od sídla
- úprava stanovených podmínek využití ploch nezastavěného území včetně ÚSES
- nové řešení lokality Vávrovka
- úprava stanovených podmínek ploch bydlení, ploch smíšené obytné a ploch smíšené obytné venkovské podmíněné

Záznam o účinnosti	
vydávající správní orgán: <b>Zastupitelstvo obce Újezdec</b>	datum nabytí účinnosti:
oprávněná úřední osoba pořizovatele jméno a příjmení: <b>Ivana Příbylová</b> funkce: <b>referent Městského úřadu Jindřichův Hradec, odbor výstavby a územního plánování</b> podpis:	otisk úředního razítka pořizovatele

Zpracovatel:

 Vlastiboř 21, 392 01 Soběslav	razítko projektant
datum vyhotovení: <b>duben 2015</b>	
vypracoval: <b>Ing. Vlastimil Smítka</b>	
odpovědný projektant: <b>Ing. arch. Jaroslav Poláček</b>	
číslo paré:	

# Obec Újezdec

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

## **v y d á v á** **změnu č. 3 územního plánu** **Újezdec**

| Územní plán Újezdec se mění takto:

- ◆ V kapitole a) v první větě je text: „vymezeno k 1. 7. 2008. Ve správním území obce jsou vymezena tři zastavěná území a to samotné sídlo Újezdec, Bašta u rybníku Velká Ohrazenice a Vávrovka.“ nahrazen textem „aktualizováno ke dni 1. 3. 2015“.
- ◆ V nadpisu kapitoly b) se na začátek nadpisu kapitoly vkládá slovo „základní“.
- ◆ V kapitole b) v podnadpisu „Koncepce rozvoje území obce“ se na začátek vkládá slovo „Základní“.
- ◆ V kapitole c) v záhlaví tabulky „Vymezení zastavitelných ploch“ se pátý a šestý sloupec celý zrušuje.
- ◆ V kapitole c) „Vymezení zastavitelných ploch“ se na konci tabulky vpouští poslední řádek: „

Z1 (OV-1)	jih správních o území obce	občanské vybavení	- zohlednit hodnoty území zejména přírodní, nenarušit stávající možnosti využití konání letních dětských táboru a navázat na sousední hodnotné stavby, - viz výstupní limity, - dopravní napojení řešit ze stávající pozemní komunikace, - neumisťovat stavby blíže než 25 m od hranic ploch pozemků určených pro plnění funkcí lesa.		
--------------	-------------------------------------	----------------------	--	--	--

”

- ◆ V kapitole c) za tabulku „Vymezení zastavitelných ploch“ se vkládá text: „\*) Není stanovena žádná podmínka pro využití plochy v podobě dohody o parcelaci, územní studie či regulačního plánu ani není stanovena etapizace“
- ◆ V kapitole c) v záhlaví tabulky „Vymezení ploch přestavby“ se pátý a šestý sloupec celý zrušuje“.
- ◆ V kapitole c) za tabulku „Vymezení ploch přestavby“ se vkládá text: „Není stanovena žádná podmínka pro využití plochy v podobě dohody o parcelaci, územní studie či regulačního plánu ani není stanovena etapizace“
- ◆ V kapitole c) podkapitole „Vymezení systému sídelní zeleně“ se za druhou větu vkládá text: „V soliterní lokalitě Vávrovka na jihu správního území obce se navrhuje veřejná zeleň.“
- ◆ V kapitole d) podkapitole „koncepce občanského vybavení“ se za druhý odstavec vkládá text: „Koncepce ochrany obyvatelstva je vyhovující. Nejsou vymezeny monofunkční plochy pro ochranu obyvatelstva, neboť je možné zájmy ochrany obyvatelstva realizovat v rámci podmínek využití ploch.“
- ◆ V kapitole d) se text: „koncepce ochrany obyvatelstva

Návrh ploch pro požadované potřeby:

- a) ochrana území před průchodem průlomové vlny vzniklé zvláštní povodní - V řešeném území se neočekává průchod průlomové vlny vzniklé zvláštní povodní.
- b) zón havarijního plánování - Správní území obce Újezdec se nenachází v zóně havarijního plánování. Podle analýzy možného vzniku mimořádné události, která je součástí

Havarijního plánu kraje, žádná firma svou produkcí a skladováním nebezpečných látek neohrožuje území řešené tímto územním plánem.

- c) ukrytí obyvatelstva v důsledku mimořádné události – 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 nutno řešit v rámci podrobnějších dokumentací a navazujících řízení 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 vtypovaných 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 MU 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.
- d) evakuace obyvatelstva a jeho ubytování - Zajištění evakuace organizuje obecní úřad. Pobyt evakuovaných osob a osob bez přístřeší je možný v těchto stávajících objektech.
- e) skladování materiálu civilní ochrany a humanitární pomoci - Toto opatření bude dle potřeby zajišťováno v době po vzniku mimořádné události. K tomu budou využity vhodné prostory v rámci obce, případně blízkého okolí. Skladování prostředků individuální ochrany pro zabezpečované skupiny osob ve školských a zdravotnických zařízeních bude prozatím řešeno v centrálních skladech mimo správní území obce.
- f) vyvezení a uskladnění nebezpečných látek mimo současně zastavěná území a zastavitelná území obcí - Na území obce se nenacházejí nebezpečné látky v takovém množství, aby bylo nutno tímto způsobem snižovat riziko spojené s případnými haváriemi.
- g) záchranné, likvidační a obnovovací práce pro odstranění nebo snížení škodlivých účinků kontaminace - Jako místo pro dekontaminaci osob, případně pro dekontaminaci kolových vozidel je možno využít plochy na vstupech do zastavěných částí sídel na komunikacích III. třídy, případně další zpevněné plochy v obci. Záhraboviště není v řešeném území obce vymezeno. Nakažená zvířata budou likvidována v místě nákazy a odvezena do míst určených příslušným pracovníkem veterinární správy a hygieny.
- h) ochrana před vlivy nebezpečných látek skladovaných v území – V řešeném území není přípustné (ani podmíněně přípustné) skladovat nebezpečné látky. 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 ukryvané osoby chránit improvizovaným způsobem (ochrana dýchacích cest, očí a povrchu těla).
- i) nouzové zásobování obyvatelstva vodou a elektrickou energií - 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.
- j) zajištění varování a vyzkoušení o vzniklém ohrožení - Tato oblast bude v případě obce zajištěna spuštěním sirén a předáním varovných informací občanům cestou OÚ za využití rozhlasů, pojízdných rozhlasových zařízení, předání telefonických informací a dalších náhradních prvků varování.“ včetně nadpisu vypouští.

◆ V kapitole d) se text: “ koncepce dalšího občanského vybavení

Koncepce dalšího občanského vybavení zcela koresponduje s koncepcí občanského

vybavení (viz. výše).“ vypouští.

- ◆ V nadpisu kapitoly e) se slovo „nerostů“ nahrazuje slovy „ložisek nerostných surovin“.
- ◆ V kapitole e) podkapitole „Koncepce uspořádání krajiny“ se na konec vkládá text: „Dále neumožňovat zaplocování pozemků a jiné zamezování přístupnosti nezastavěného území, přípustné jsou pouze dočasné oplocenky při výsadbě lesa a dočasné hrazení pozemků pro pastvu dobytka (např. formou elektrických ohradníků či jednoduchého dřevěného ohrazení. Neumožňovat farmové chovy, zájmové chovy, oborní chovy a podobné činnosti. V nezastavěném území neumisťovat zařízení a stavby typu mobilních domů, dále nepovolovat odstavování či parkování mobilních zařízení v podobě maringotek apod.“.
- ◆ V kapitole e) podkapitole „Územní systém ekologické stability“ v tabulce „LBC 1 – Ohrazenice“ se část:

Návrh opatření:

V lesních porostech s hlavní dřevinou borovicí výchovou vytvořit podmínky k dosažení vyšší druhové rozmanitosti, především ve prospěch dubu letního bez ohledu na kvalitativní a hospodářská hlediska. V porostech s převahou smrku ztepilého připravovat postupně porosty k obnově s cílem dosažení přirozené dřevinné skladby. Při obnově je nutné kvalitní prostorové uspořádání porostů, zabezpečujícím stabilitu vůči klimatickým vlivům. K obnově porostů využít náseků a předsunutých kotlíků, jemnými a častějšími výchovnými zásahy udržet stabilitu porostů a funkčnost porostního pláště. V porostech s přirozenou druhovou skladbou zvýšit obmýtí a prodloužit obnovní dobu. Mokřadní společenstva zachovat bez zásahů.

U vodních ploch zachovat polointenzifikační hospodaření.“ vypouští.

- ◆ V kapitole e) podkapitole „Územní systém ekologické stability“ v tabulce „LBC 2 – Podveský rybník“ se část:

Návrh opatření:

Zachovat extenzivní způsob hospodaření, nerozšiřovat dřevité břehové porosty.“ vypouští.

- ◆ V kapitole e) podkapitole „Územní systém ekologické stability“ v tabulce „LBK 1 – Ohrazenice - Podveský rybník“ se část:

Návrh opatření:

Odkrýt a revitalizovat zatravněný úsek Doňovského potoka, s vytvořením dřevitých břehových porostů odpovídající druhové skladby.

Revitalizovat upravený úsek Doňovského potoka po vtok do rybníka Podveského, v první fázi jednostranně obnovit dřevité břehové porosty.

Zajistit extenzivní (dvousečné) hospodaření na lučních porostech a současných ladech.“ vypouští.

- ◆ V kapitole e) podkapitole „Územní systém ekologické stability“ v tabulce „LBK 2 – Ohrazenice - Nový rybník“ se část:

Návrh opatření:

U vodní plochy zachovat extenzivní způsob hospodaření.

U lesních porostů zohlednit zařazení jako prvku územního systému ekologické stability a postupně rekonstruovat nevhodnou dřevinnou skladbu.

V lučních porostech zamezit hnojení a zachovat dvojsečný způsob hospodaření.“

vypouští.

- ◆ V kapitole e) podkapitole „Územní systém ekologické stability“ v tabulce „LBK 3 – Ohrazenice - Záhořský rybník“ se část:

Návrh opatření:

Revitalizovat vodní tok mezi rybníky Rohlík a Velká Ohrazenice.

Lesní porosty v okrajovém pásmu postupně rekonstruovat.

V lučném porostu zajistit jednosečné obhospodařování.“ vypouští.

- ◆ V kapitole e) v názvu podkapitoly „Dobývání nerostů“ se slovo „nerostů“ nahrazuje slovy „ložisek nerostných surovin“.
- ◆ V kapitole f) v podkapitole „Plochy bydlení - B“ text pod nadpisem „Charakteristika ploch“ zní: „Jedná se o plochy, kde dochází k prolínání bydlení s dalšími činnostmi zejména zemědělstvím, nerušící výrobou a službami.“
- ◆ V kapitole f) v podkapitole „Plochy bydlení - B“ text části „Hlavní využití (převažující účel využití)“ zní: „bydlení“.
- ◆ V kapitole f) v podkapitole „Plochy bydlení - B“ první odrážka části „Přípustné využití“ zní: „bydlení - zejména formou rodinných domů či zemědělských usedlostí s možností odpovídajícího zázemí a možností chovu zvířectva pro vlastní potřebu – samozásobitelství“.
- ◆ V kapitole f) v podkapitole „Plochy bydlení - B“ v části „Nepřípustné využití“ se na konci slova „stavby pro shromažďování většího počtu osob“ nahrazují slovy „stavby se shromažďovacím prostorem“.
- ◆ V kapitole f) v podkapitole „Plochy bydlení - B“ část „Podmínky prostorového uspořádání“ zní: „Stavební záměry musí respektovat výškovou hladinu okolní zástavby a nesmí vytvářet výraznou pohledovou dominantu v území. Výška zástavby musí odpovídat stávajícím budovám v okolí. Stavby mohou mít nejvýše jedno nadzemní podlaží a podkroví.“
- ◆ V kapitole f) v podkapitole „Plochy smíšené obytné – SO“ pod nadpisem „Charakteristika ploch“ se první věta „Jedná se o stávající plochy smíšené obytné, které jsou označeny kódem SO.“ a poslední odstavec „V těchto plochách není možno umísťovat zejména nové (nové svým umístěním zcela mimo půdorys stávajících budov) stavby pro bydlení, pro rekreaci, zemědělské stavby, stavby pro výrobu a skladování. Jedná se o plochy, jejichž účelem je zkvalitňovat a rozvíjet stávající využití a stavby s ohledem a respektováním hlavního využití.“ vypouští.
- ◆ V kapitole f) v podkapitole „Plochy smíšené obytné – SO“ text části „Hlavní využití (převažující účel využití)“ zní: „bydlení“.
- ◆ V kapitole f) v podkapitole „Plochy smíšené obytné – SO“ v části „Nepřípustné využití“ se do první odrážky vkládá text „stavby pro rodinnou rekreaci“ a dále se text „stavby pro shromažďování většího počtu osob“ nahrazuje textem „stavby se shromažďovacím prostorem“.
- ◆ V kapitole f) v podkapitole „Plochy smíšené obytné – SO“ v části „Nepřípustné využití“ se druhá odrážka „umísťování zejména nových (nových svým umístěním zcela mimo půdorys stávajících budov) staveb pro bydlení, staveb pro rekreaci, zemědělských staveb, staveb pro výrobu a skladování.“ vypouští.
- ◆ V kapitole f) v podkapitole „Plochy smíšené obytné – SO“ část „Podmínky prostorového

uspořádání“ zní: „Stavební záměry musí respektovat výškovou hladinu okolní zástavby a nesmí vytvářet výraznou pohledovou dominantu v území. Výška zástavby musí odpovídat stávajícím budovám v okolí. Stavby mohou mít nejvýše jedno nadzemní podlaží a podkroví. Při rekonstrukci stávajících vícepatrových budov je možno zachovat jejich výškovou hladinu.“

- ◆ V kapitole f) v podkapitole „Plochy smíšené obytné venkovské podmíněné – SOVp“ text části „Hlavní využití (převažující účel využití)“ zní: „bydlení“.
- ◆ V kapitole f) v podkapitole „Plochy smíšené obytné venkovské podmíněné – SOVp“ v části „Podmíněně přípustné využití“ se v první odrážce a druhé pododrážce text „přípustné jsou jen takové stavby a zařízení (resp. využití), pro které není nutné vyhlásit ochranné pásmo, tzn. toto využití svými negativními vlivy nesmí překračovat limitní hodnoty stanovené zvláštními právními předpisy za hranicí pozemku určeného k jeho realizaci; pokud by se tak stalo stává se toto využití nepřípustným,“ vypouští.
- ◆ V kapitole f) v podkapitole „Plochy smíšené obytné venkovské podmíněné – SOVp“ v části „Nepřístupné využití“ se na konci slova „stavby pro shromáždění většího počtu osob“ nahrazují slovy „stavby se shromažďovacím prostorem“.
- ◆ V kapitole f) se podkapitola „Plochy rekreace – RE“ včetně nadpisu: „

## Plochy rekreace - RE

### Charakteristika ploch

Jedná se pouze o jedinou plochu rekreace stávající, která je označena kódem RE.

Tato plocha je vymezena na jihu řešeného území v lokalitě Vávrovka. Jedná se o historický dvorcový statek (zemědělskou usedlost), který je „pevným“ zázemím dětského tábora vyrůstajícího každoročně během letní sezóny na přilehlé louce. Celoroční využití je možné pouze uvnitř stávající zemědělské usedlosti. Účelem této plochy je zachovat stávající možnosti využití.

### Hlavní využití (převažující účel využití)

**Hlavním využitím těchto ploch je zachování stávajícího stavu, tj. možnost pořádání dětského tábora**, a zajištění podmínek pro dětskou rekreaci v kvalitním, klidném a čistém prostředí respektujícím plně hodnoty území s možností kvalitativních zlepšení.

### Přípustné využití

- **letní dětské tábory**
- **užitkové zahrady a ovocné sady** bez oplocení a bez možnosti umístování staveb a zařízení (ani těch bezprostředně souvisejících se sadem) a bez provádění zemních prací a změn terénu,
- **shromažďovací místa pro tříděný komunální odpad** (např. sklo, papír, pet lahve) sloužící pouze pro hlavní využití plochy,
- **dětská hřiště**, která nesnižují kvalitu prostředí, jsou slučitelná s přírodní letní dětskou rekreací a slouží pouze účelům hlavního využití této plochy bez možnosti vlastního zázemí, oplocení a terénních úprav s respektováním hodnot území,

### Podmíněně přípustné využití

- **dopravní a technická infrastruktura** bezprostředně související s přípustným nebo podmíněně přípustným využitím (např. zpevněné pozemní komunikace, vodovody, stavby a zařízení pro zneškodňování odpadních vod, energetická vedení, komunikační vedení) pod podmínkou, že bude sloužit pouze využití této plochy,
- **bydlení** pod podmínkou, že bude pouze ve stávajících budovách respektující hodnoty území, mající odpovídající zázemí (např. užitkové zahrady, ovocné sady bez oplocení a bez možnosti umístování staveb a zařízení (ani těch bezprostředně souvisejících se zahradou či sadem) a bez provádění zemních prací a změn terénu) a též je možný chov drobného domácího zvířectva pouze však pro vlastní potřebu (např. drůbež, králíci),
  - dále je možno umísťovat stavby nebo zařízení (a provádět s nimi související zemní práce a změny terénu (jimiž se podstatně nemění vzhled prostředí nebo odtokové poměry)), bezprostředně související s bydlením, sloužící výhradně pro vlastní potřebu a nesnižující kvalitu prostředí pro bydlení (např. skleníky, pařeniště); toto využití (resp. stavby a zařízení) vytváří nezbytné zázemí pro typické venkovské bydlení a související s životem a stylem života na venkově;
    - garáž pouze pro potřeby vyvolané bydlením a s ním bezprostředně související, musí být vždy řešeno jako součást stavby (pod jednou střechou - stavebně a architektonicky tvořily jeden ucelený soubor),
- **chov hospodářských zvířat** pod podmínkou pouze ve stávajících hospodářských budovách (např. krávy, koně, kozy, 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.

#### Nepřípustné využití

- **umísťování zejména nových staveb pro bydlení, stavby pro obchod, staveb pro rekreaci, zemědělských staveb, staveb pro výrobu a skladování,**
- každé využití, **které by mohlo narušit hlavní využití (zejména kvalitní prostředí pro rekreaci) 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 vyvolává, zejména:
  - autoservisy, autoopravny, čerpací stanice pohonných hmot, myčky, diskotéky, garáže pro nákladní automobily, hromadné a řadové garáže, autobazary, stavby pro shromažďování většího počtu osob.

#### **Podmínky prostorového uspořádání (včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu – např. výšková regulace zástavby, intenzita využití pozemků v plochách)**

Ve stávajících budovách je možno doplnit pouze podkroví, nelze připustit další nadzemní podlaží. Přístavby je možno provádět pouze do součtu jejich rozloh 20% celkového půdorysu budov zemědělské usedlosti k datu vydání územního plánu. Všechny změny dokončené stavby musí respektovat hodnotu stávající zemědělské usedlosti a to jak jednotlivé prvky, tak celkový výraz.“ vypouští.

- ◆ V kapitole f) v podkapitole „Plochy občanského vybavení – OV“ část „Hlavní využití (převažující účel využití) zní: „občanské vybavení“.
- ◆ V kapitole f) v podkapitole „Plochy občanského vybavení – OV“ v části „Nepřípustné



využití“ se na konci slova „stavby pro shromáždění většího počtu osob“ nahrazují slovy „stavby se shromažďovacím prostorem“.

- ◆ V kapitole f) v podkapitole „Plochy občanského vybavení – OV“ v nadpisu části „Podmínky prostorového uspořádání (včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu – např. výšková regulace zástavby, intenzita využití pozemků v plochách) „ se text: „(včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu – např. výšková regulace zástavby, intenzita využití pozemků v plochách)“ vypouští.
- ◆ V kapitole f) v podkapitole „Plochy výroby a skladování – VS“ text pod nadpisem „Charakteristika území“ zní: „Jedná se o areály s převahou staveb pro zemědělství“.
- ◆ V kapitole f) v podkapitole „Plochy výroby a skladování – VS“ text části „Hlavní využití (převažující účel využití)“ zní: „zemědělská výroba“.
- ◆ V kapitole f) v podkapitole „Plochy výroby a skladování – VS“ text části „Podmíněně přípustné využití“ v první odrážce se slova „plochy VS bývalého zemědělského areálu východně od silnice III/14719 a“ a slova „od ní jižně“ vypouští.
- ◆ V kapitole f) v podkapitole „Plochy výroby a skladování – VS“ text části „Podmíněně přípustné využití“ čtvrtá odrážka zní: „bydlení (např. služební byt, byt majitele, byt správce) pod podmínkou, že souvisí s hlavním využitím a že budou dodrženy hygienické limity hluku v chráněném venkovním i vnitřním prostoru staveb“.
- ◆ V kapitole f) v podkapitole „Plochy výroby a skladování – VS“ text části „Nepřípustné využití“ druhá odrážka zní: „stavby se shromažďovacím prostorem“.
- ◆ V kapitole f) v podkapitole „Plochy veřejných prostranství – VP“ text pod nadpisem „Charakteristika ploch“ zní: „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 předzahradek či zahrad, které je však možno považovat za součást veřejného prostoru.“
- ◆ V kapitole f) v podkapitole „Plochy veřejných prostranství – VP“ text části „Hlavní využití (převažující účel využití)“ zní: „veřejná prostranství“.
- ◆ V kapitole f) v podkapitole „Plochy veřejných prostranství – VP“ text části „Nepřípustná využití“ v první odrážce se text „stavby pro shromažďování většího počtu osob“ nahrazuje textem „stavby se shromažďovacím prostorem“.
- ◆ V kapitole f) v podkapitole „Plochy veřejných prostranství – VP“ v nadpisu části „Podmínky prostorového uspořádání (včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu – např. výšková regulace zástavby, intenzita využití pozemků v plochách)“ se text „včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu – např. výšková regulace zástavby, intenzita využití pozemků v plochách)“ vypouští
- ◆ V kapitole f) za podkapitolu „Plochy veřejných prostranství – VP“ se vkládá text: „

## **Plochy veřejné zeleně – VZ**

### **Charakteristika ploch**

Tyto plochy zastupují zejména prostory přístupné veřejnosti s výraznou převahou zeleně. Jedná se také o významné plochy veřejně přístupné zeleně, které není vhodné začleňovat do ploch s jiným způsobem využití.

### Hlavní využití (převažující účel využití)

- veřejná zeleň

### Přípustné využití

- stavby a zařízení tradičně doprovázející veřejná prostranství typu kaplí, kapliček, kostelíků, kostelů, 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.),
- zeleň,
- vodní toky a plochy,
- letní dětské tábory,
- užitkové zahrady a ovocné sady bez oplocení a bez možnosti umístování staveb a zařízení (ani těch bezprostředně souvisejících se sadem) a bez provádění zemních prací a změn terénu,
- dětská hřiště,
- liniové stavby dopravní a technické infrastruktury místního významu v rámci potřeb obce či dané plochy,

### Nepřípustné využití

- takové využití, které by narušilo hlavní využití plochy, zejména stavby pro bydlení a rodinnou rekreaci a s nimi provozně související stavby a zařízení (jako např. kolny, garáže, dílny, hromadná parkoviště a odstavná stání), stavby pro výrobu a skladování, stavby pro zemědělství, stavby pro obchod, stavby se shromažďovacím prostorem umístování staveb a zařízení mimo přípustné
- zamezování veřejné přístupnosti zejména formou zaplocování mimo přípustné
- využití, které by mohlo zejména svým provozováním a technickým zařízením a jeho důsledky narušit životní prostředí a veřejné zdraví
- stavby či zařízení anebo jejich změny, které by narušily hlavní využití, např. nové trafostanice, garáže, zpevňování ploch zejména pro parkování a odstavování vozidel (souvislé zpevněné plochy apod.) mimo přípustné

### Podmínky prostorového uspořádání

Využití nesmí svým charakterem, vzhledem ani hmotou narušit hodnoty území, architektonické, pohledové a estetické vnímání center sídel, vytvářet dominantu, která by rušila pohledy na sídlo a opačně také do krajiny.“

- ◆ V kapitole f) v podkapitole „Plochy dopravní infrastruktury – DI“ část „Hlavní využití (převažující účel využití)“ zní: „dopravní infrastruktura“.
- ◆ V kapitole f) v podkapitole „Plochy technické infrastruktury – TI“ část „Hlavní využití (převažující účel využití)“ zní: „technická infrastruktura“.
- ◆ V kapitole f) v podkapitole „Plochy technické infrastruktury – TI“ se z nadpisu „Podmínky prostorového uspořádání (včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu – např. výšková regulace zástavby, intenzita využití pozemků v plochách)“ se text „(včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu – např. výšková regulace zástavby,

intenzita využití pozemků v plochách)“ vypouští.

- ◆ V kapitole f) podkapitola „Plochy vodní a vodohospodářské – VO“ zní:  
**„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**
- **silá na krmení ryb**
- **opatření ke zlepšení stavu vodních ploch a vodních toků a plnění jeho vodohospodářské funkce**
- **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
- **stavební záměry a jiná opatření pro předcházení povodním** (zejména pro zadržení nebo zdržení vody v krajině či zvýšení její retenční schopnosti) **a na ochranu před povodněmi**
- **stavební záměry a jiná opatření proti 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.)
- **technická infrastruktura místního významu**, např. vrty, studny, vodojemy, zařízení pro úpravu vody, vodovodní, kanalizační, plynovodní řady, energetická a komunikační vedení
- **místní a účelové komunikace** v nezbytném rozsahu pro obsluhu území (např. samot) a komunikace pro pěší a cyklisty

#### **Nepřípustné využití**

- **výrobní energie např. fotovoltaické elektrárny, větrné elektrárny, bioplynové stanice, vodní elektrárny**
- **takové využití, které významně naruší nebo znemožní vodohospodářské využití**, zejména pak poškodí nebo naruší vodní režim nebo negativně ovlivní kvalitu vody a čistotu vody a vodního režimu, způsobí nebezpečí eroze, ohrozí ekologickou stabilitu území
- **bydlení, rekreace, občanské vybavení včetně obchodní činnosti, ubytování, výroba**

**a skladování** - např. stavby pro bydlení, zemědělské usedlosti, stavby pro rodinnou rekreaci a sport, stavby pro obchod, stavby ubytovacích zařízení, stavby pro výrobu a skladování, 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.)

- **stavby, zařízení a jiná opatření včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí včetně oplocení, pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství a těžbu nerostů, pro ochranu přírody a krajiny, a dále taková technická opatření a stavby, které zlepšují podmínky využití nezastavěného území pro účely rekreace a cestovního ruchu – mimo přípustných**
- **ohrazování, oplocování, zaplocování a jiné zamezování přístupnosti území** mimo přípustného
- **stavební záměry typu mobilních domů**
- **odstavování či parkování mobilních zařízení zejména v podobě maringotek apod.**
- **farmové chovy, zájmové chovy, oborní chovy a podobné činnosti mimo již povolené**
- **záměry naplňující parametry nadmístnosti stanovené v zásadách územního rozvoje mimo plochy a koridory, které jsou pro nadmístní záměry v územním plánu vymezeny**

### **Podmínky prostorového uspořádání**

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

- o **dopady na krajinu a hodnoty území, včetně její dominantnosti v krajině, cílem je co nejcitlivější zasazení do krajiny (např. pomocí zeleně)**
  - o narušení **pohledového a estetického vnímání krajiny**
  - o negativní **vliv na okolí**.
- ◆ V kapitole f) podkapitola „Plochy zemědělské – ZE“ zní „,

### **Charakteristika ploch**

V územním plánu jsou vymezeny plochy zemědělské zejména na orných půdách, zahradách, ovocných sadech, loukách, pastvinách.

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

- **zemědělské hospodaření**

### **Přípustné využití**

- **zemědělské hospodaření**:
  - o **pěstování zemědělských plodin**
  - o **obhospodařování trvalých travních porostů**
- **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 vodních toků a vodních ploch zejména rybníků (např. opravy hrází, odbahnění, revitalizace území) 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
- **stavební záměry a jiná opatření pro předcházení povodním** (zejména pro zadržení nebo zdržení vody v krajině či zvýšení její retenční schopnosti) **a na ochranu před povodněmi**
- **stavební záměry a jiná opatření proti erozi**, např. vybudování nových či obnova stávajících mezí a průlehů
- **zeleň** - zejména doprovodná, liniová, **izolační**
- **drobná architektura** (menší sakrální stavby [např. kříže, boží muka, výklenkové kapličky], památníky, sochy, lavičky, informační cedule a tabule apod.)

#### **Podmíněně přípustné využití**

- **změny druhu pozemků z trvalý travní porost na orná půda** jen za podmínek, že:
  - přípustná ztráta půdy erozí nepřekročí limitní hodnoty
  - nezhorší a nenaruší stav ploch významných z hlediska ochrany přírody a krajiny (např. územního systému ekologické stability)
- **změny druhu pozemků na lesní pozemek nebo na vodní plochu** jen za podmínek, že:
  - budou prokázány logické vazby v krajině (např. hydrologické, půdoochranné, ekologické, estetické)
  - o pozemky I. a II. tříd ochrany zemědělské půdy se může jednat pouze v případech, že navrhované zalesnění je nezbytně nutné k zajištění ochrany zemědělského půdního fondu anebo ochrany životního prostředí
- **za podmínky**, že významně nenaruší hlavní využití ploch zemědělských a organizaci zemědělského půdního fondu a významně neztíží obhospodařování zemědělského půdního fondu:
  - **polní cesty a zemědělské účelové komunikace**
  - **včelnice a včelíny bez pobytových místností**
  - **přístřešky pro dobytek a zařízení pro napájení**
  - **polní hnojiště**
  - **technická infrastruktura místního** např. vrty, studny, vodojemy, zařízení pro úpravu vody, vodovodní, kanalizační, plynovodní řady, energetická a

komunikační vedení

- místní a účelové komunikace v nezbytném rozsahu pro obsluhu území (např. samot) a komunikace pro pěší a cyklisty
- stavby a zařízení zmírňující negativní vlivy, např. protihluková opatření

### Nepřípustné využití

- výrobní energie včetně výroben tepla, např. větrné, fotovoltaické elektrárny, bioplynové stanice
- takové využití, které významně naruší hlavní využití ploch zemědělských a organizaci zemědělského půdního fondu a významně ztíží obhospodařování zemědělského půdního fondu, způsobí nebezpečí eroze, narušilo vodní režim v území, ohrozí ekologickou stabilitu území
- bydlení, rekreace, občanské vybavení včetně obchodní činnosti, ubytování, výroba a skladování - např. stavby pro bydlení, zemědělské usedlosti, stavby pro rodinnou rekreaci a sport, stavby pro obchod, stavby ubytovacích zařízení, stavby pro výrobu a skladování, 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.)
- stavby, zařízení a jiná opatření včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí včetně oplocení, pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství a těžbu nerostů, pro ochranu přírody a krajiny, a dále taková technická opatření a stavby, které zlepšují podmínky využití nezastavěného území pro účely rekreace a cestovního ruchu – mimo přípustných a podmíněně přípustných
- ohrazování, oplocování, zaplocování a jiné zamezování přístupnosti území mimo přípustného a podmíněně přípustného
- stavební záměry typu mobilních domů
- odstavování či parkování mobilních zařízení a staveb v podobě maringotek apod.
- farmové chovy, zájmové chovy, oborní chovy a podobné činnosti mimo již povolené
- záměry naplňující parametry nadmístnosti stanovené v zásadách územního rozvoje mimo plochy a koridory, které jsou pro nadmístní záměry v územním plánu vymezeny

### Podmínky prostorového uspořádání

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 krajiny
- negativní vliv na okolí.“

- ◆ V kapitole f) podkapitola „Plochy lesní – LE“ zní „

### Charakteristika ploch

V plochách lesních převažují a jsou upřednostněny významným způsobem funkce 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, revitalizace), a plnění nejen jejich funkce vodohospodářského díla, ale také stabilizační funkce v krajině
- dočasné oplocenky při výsadbě lesa a mimo lesní pozemky dočasná ohrazení pozemků pro pastvu dobytka např. formou elektrických ohradníků či jednoduchého dřevěného ohrazení
- stavební záměry a jiná opatření pro předcházení povodním (zejména pro zadržení nebo zdržení vody v krajině či zvýšení její retenční schopnosti) a na ochranu před povodněmi
- stavební záměry a jiná opatření proti 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.)

### Podmíněně přípustné využití

- za podmíněk, že významně nepoškodí les a jeho funkce:
  - pouze nezbytně nutné stavby a zařízení sloužící pro hospodaření v lese a ochranu přírody - vše bez obytných místností
  - včelnice a včelíny bez obytných místností
  - technická infrastruktura místního významu, např. vrty, studny, vodojemy, zařízení pro úpravu vody, vodovodní, kanalizační, plynovodní řady, energetická a komunikační vedení
  - místní a účelové komunikace v nezbytném rozsahu pro obsluhu území (např. samot) a komunikace pro pěší a cyklisty
  - stavby a zařízení zmírňující negativní vlivy z dopravy, např. protihluková opatření
- změny druhu pozemků na vodní plochu nebo zemědělský pozemek jen za podmínky, že budou prokázány logické vazby v krajině (např. hydrologické, půdoochranné, ekologické, estetické)

### Nepřípustné využití

- výrobní energie, včetně výroby tepla, např. větrné, fotovoltaické elektrárny, bioplynové stanice
- takové využití, které významně poškodí les a jeho funkce
- 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.)
- ohrazování, oplocování, zaplocování 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, pro ochranu přírody a krajiny, a dále taková technická opatření a stavby, které zlepšují podmínky využití nezastavěného území pro účely rekreace a cestovního ruchu – mimo přípustných a podmíněně přípustných
- stavební záměry typu mobilních domů
- odstavování či parkování mobilních zařízení v podobě maringotek apod.
- farmové chovy, zájmové chovy, oborní chovy a podobné činnosti mimo již povolené
- záměry naplňující parametry nadmístnosti stanovené v zásadách územního rozvoje mimo plochy a koridory, které jsou pro nadmístní záměry v územním plánu vymezeny

### Podmínky prostorového uspořádání

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 krajiny
- negativní vliv na okolí“.

◆ V kapitole f) podkapitola „Plochy přírodní – BC“ zní „

### Charakteristika ploch

Jedná se o cenné plochy z hlediska ochrany přírody a krajiny zejména biocentra. Plochy přírodní jsou vymezeny za účelem uchování biodiverzity a podpory ekologické stability.

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 pozměněného, avšak přírodě blízkého ekosystému

### Přípustné využití



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

#### Podmíněně přípustné využití

- za podmínek, že významně nenaruší hlavní využití plochy zejména funkce biocentra:
  - o technická infrastruktura místního významu, např. vrty, studny, vodojemy, zařízení pro úpravu vody, vodovodní, kanalizační, plynovodní řady, energetická a komunikační vedení
  - o místní a účelové komunikace v nezbytném rozsahu pro obsluhu území (např. samot) a komunikace pro pěší a cyklisty
  - o stavební záměry a jiná opatření pro předcházení povodním (zejména pro zadržetí nebo zdržení vody v krajině či zvýšení její retenční schopnosti) a na ochranu před povodněmi
  - o stavební záměry a jiná opatření proti erozi, např. vybudování nových či obnova stávajících mezí a průleहů
  - o pouze nezbytně nutné stavby a zařízení sloužící pro hospodaření v lese a ochranu přírody (vždy bez pobytových místností)
  - o opatření ke zlepšení stavu stávajících vodních toků a vodních ploch zejména rybníků (např. opravy hrází, odbahnění, revitalizace území) a plnění nejen jejich funkce vodohospodářského díla, ale také stabilizační funkce v krajině podporující ekologickou stabilitu území
  - o dočasné oplocenky při výsadbě lesa a mimo lesní pozemky dočasná ohrazení pozemků pro pastvu dobytka např. formou elektrických ohradníků či jednoduchého dřevěného ohrazení
  - o včelnice a včelíny do 25 m<sup>2</sup> bez pobytových místností a bez přípojek technické infrastruktury
- změny druhu pozemků na vodní plochu, trvalý travní porost, lesní pozemek pod podmínkou prokázání zlepšení funkcí biocentra

#### Nepřípustné využití

- výrobní energie např. fotovoltaické elektrárny, větrné elektrárny, vodní elektrárny, bioplynové stanice
- těžba
- takové využití (zejména změny využití území), které významně naruší hlavní využití plochy zejména funkce biocentra, zvýší či způsobí nebezpečí eroze, poškodí půdu či naruší vodní režim v území
- bydlení, rekreace, občanské vybavení včetně obchodní činnosti, ubytování, výroba a skladování - např. stavby pro bydlení, zemědělské usedlosti, stavby pro rodinnou rekreaci a sport, stavby pro obchod, stavby ubytovacích zařízení, stavby pro výrobu a skladování, 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.)

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

### Podmínky prostorového uspořádání

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

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

◆ V kapitole f) podkapitola „Plochy smíšené nezastavěného území – BK“ zní: „,

### Charakteristika ploch

Jedná se o plochy cenné z hlediska krajiny jako celku zejména 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 sít' a plní další stabilizující funkce v krajině.

### Hlavní využití (převažující účel využití)

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

### Přípustné využití

- využití území, které zajistí splnění hlavního využití plochy zejména vysoké zastoupení druhů organismů odpovídajících trvalým stanovištním podmínkám při běžném extensivním vodohospodářském, zemědělském nebo lesnickém hospodaření (trvalé travní porosty, extensivní sady, lesy, vodní plochy, vodní toky apod.)

### Podmíněně přípustné využití

- za podmíněk, že významně nenaruší hlavní využití plochy zejména stabilizující funkce v krajině a funkce biokoridoru:

- **technická infrastruktura místního významu**, např. vrty, studny, vodojemy, zařízení pro úpravu vody, vodovodní, kanalizační, plynovodní řady, energetická a komunikační vedení
- **místní a účelové komunikace** v nezbytném rozsahu pro obsluhu území (např. samot) a komunikace pro pěší a cyklisty
- **stavební záměry a jiná opatření pro předcházení povodním** (zejména pro zadržení nebo zdržení vody v krajině či zvýšení její retenční schopnosti) **a na ochranu před povodněmi**
- **stavební záměry a jiná opatření proti 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 obytných místností)
- **opatření ke zlepšení stavu stávajících vodních toků a vodních ploch zejména rybníků** (např. opravy hrází, odbahnění, revitalizace území) a plnění nejen jejich funkce vodohospodářského díla, ale také stabilizační funkce v krajině podporující ekologickou stabilitu území
- **zemědělské hospodaření, funkce lesa, vodohospodářské využití**
- **dočasné oplocenky při výsadbě lesa a mimo pozemky lesní pozemky dočasná ohrazení pozemků pro pastvu dobytka** např. formou elektrických ohradníků či jednoduchého dřevěného ohrazení
- **včelnice a včelíny** do 25 m<sup>2</sup> bez obytných místností a bez přípojek technické infrastruktury
- **změny druhu pozemků na vodní plochu, trvalý travní porost, lesní pozemek pod podmínkou prokázání zlepšení plnění stabilizujících funkcí v území, zprostředkování stabilizujících vlivů na okolní intenzivněji využívané plochy a podpora migrace organismů**

### **Nepřípustné využití**

- **výrobní energie např. fotovoltaické elektrárny, větrné elektrárny, vodní elektrárny, bioplynové stanice**
- **těžba**
- **takové využití (zejména změny využití území), které významně naruší hlavní využití plochy zejména stabilizující funkce v krajině a funkce biokoridoru, zvýší či způsobí nebezpečí eroze, poškodí půdu či naruší vodní režim v území**
- **bydlení, rekreace, občanské vybavení včetně obchodní činnosti, ubytování, výroba a skladování** - např. stavby pro bydlení, zemědělské usedlosti, stavby pro rodinnou rekreaci a sport, stavby pro obchod, stavby ubytovacích zařízení, stavby pro výrobu a skladování, 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 obytné místnosti, hygienická zařízení či vytápění apod.)
- **ohrazování, oplocování, zaplocování 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, pro ochranu přírody a krajiny, a dále taková technická opatření a stavby, které zlepší podmínky využití nezastavěného území pro účely rekreace a cestovního ruchu – mimo přípustných a podmíněně přípustných**

- **stavební záměry typu mobilních domů**
- **odstavování či parkování mobilních zařízení v podobě maringotek apod.**
- **farmové chovy, zájmové chovy, oborní chovy a podobné činnosti mimo již povolené**
- **záměry naplňující parametry nadmístnosti stanovené v zásadách územního rozvoje mimo plochy a koridory, které jsou pro nadmístní záměry v územním plánu vymezeny**

### **Podmínky prostorového uspořádání**

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

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

- ◆ V kapitole g) podkapitole „Veřejně prospěšných staveb“ v části „dopravní infrastruktura“ tabulka zní: „

označení	veřejně prospěšná stavba	katastrální území
VPS-DI1	přeložka silnice I/23	Újezdec u Kardašovy Řečice
VPS-DI2	napojení silnice III/14719	Újezdec u Kardašovy Řečice
VPS-DI3	úpravy a rozšíření stávající komunikace podél železniční tratě	Újezdec u Kardašovy Řečice

„

- ◆ V kapitole g) v podkapitole „Veřejně prospěšných staveb“ v části „technická infrastruktura“ tabulka zní: „

označení plochy či ploch, ve kterých je stavba navržena	veřejně prospěšná stavba	katastrální území
VPS-TI1	čistírna odpadních vod	Újezdec u Kardašovy Řečice
VPS-TI2	hlavní přivaděč kanalizace do čistírny odpadních vod	Újezdec u Kardašovy Řečice

„

- ◆ V kapitole g) podkapitole „Veřejně prospěšné opatření“ se vypouští text: „

Veřejně prospěšné opatření snižování ohrožení v území povodněmi a jinými přírodními katastrofami není vymezeno.

Veřejně prospěšné opatření zvyšování retenční schopnosti území není vymezeno.

Založení prvků územního systému ekologické stability

označení	charakteristika	katastrální území	dotčené pozemky	předkupní právo pro	poznámka
LBK 1	plocha pro prvek územního systému ekologické stability - nefunkční část (cca 300 m) biokoridoru mezi LBC 1 – Ohrazenice a LBC 2 – Podveský rybník	Újezdec u Kardašovy Řečice	674, 672, 669, 667, 668, 664, 663, 601, 660, 657, 658, 653, 654, 647, 648, 554, 553, 552, 551, 550, 649, 549, 548, 536, 537, 535, 533/2, 532/2		vyvlastnění

Veřejně prospěšné opatření ochrana archeologického dědictví není vymezeno. „ a nahrazuje se textem: „Veřejně prospěšná opatření nejsou vymezena.“

- ◆ Nadpis kapitoly h) zní: „vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvů katastrálního území a případně dalších údajů podle § 5 odst. 1 katastrálního zákona“.
- ◆ V kapitole h) podkapitole „Veřejně prospěšné stavby“ se vypouští text: „

označení	charakteristika	katastrální území, dotčené parcely	poznámka
VPS-OV-1	plocha pro občanské vybavení pro kulturu, vzdělávání, výchovu, které jsou veřejnou infrastrukturou	Újezdec u Kardašovi Řečice, p. č. 621/1, 621/4, 627/2, 621/3, 616/5, 616/4, 616/6, 626/1, 626/2, 625/3	předkupní právo

### Veřejně prospěšné opatření

Není vymezeno žádné další veřejně prospěšné opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo.“ a nahrazuje se textem „Veřejně prospěšné stavby, pro které lze uplatnit předkupní právo, nejsou vymezeny“.

- ◆ Text kapitoly i) včetně nadpisu zní „stanovení kompenzačních opatření Kompenzační opatření nejsou stanovena.“

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 1 : 5 000.

## II. Obsah odůvodnění územního plánu

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

a) postup při pořízení změny .....	24
b) vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem, vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území.....	24
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 .....	25
d) vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů.....	26
e) vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů .....	27
f) zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí .....	27
g) stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 stavebního zákona .....	28
h) sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst. 5 zohledněno, s uvedením závazným důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly.....	28
i) vyhodnocení splnění požadavků zadání a vyhodnocení souladu s rozhodnutím o pořízení změny územního plánu .....	28
j) komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty.....	29
k) vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch .....	34
l) výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 stavebního zákona), s odůvodněním potřeby jejich vymezení .....	34
m) vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené pro plnění funkcí lesa .....	34
n) rozhodnutí o námitkách včetně jejich odůvodnění .....	35
o) vypořádání připomínek.....	35
p) údaje o počtu listů odůvodnění změny územního plánu a počtu výkresů k ní připojené grafické části .....	36

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

a) koordinační výkres v měřítku	1 : 5 000,
b) schéma umístění řešeného území v měřítku	1 : 15 000
c) výkres předpokládaných záborů půdního fondu v měřítku	1 : 5 000.

## **a) postup při pořízení změny**

Pořízení změny č. 3 ÚP Újezdec vyplynulo z projednání Zprávy o uplatňování územního plánu Újezdec (dále jen „zpráva“). Zpráva vychází z ustanovení § 55 odst. 1 stavebního zákona a byla zpracována v souladu s obsahem § 15 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně plánovacích podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti. Návrh zprávy o uplatňování územního plánu Újezdec byl podle § 47 odst. 2 zaslán dotčeným orgánům, krajskému úřadu, sousedním obcím a obci Újezdec. Návrh zprávy byl rozeslán s dopisem, ve kterém byly dotčené orgány a krajský úřad vyzváni k uplatnění svých požadavků a stanovisek a sousední obce k uplatnění svých podnětů k zaslanému návrhu zprávy do 30 dnů od doručení návrhu zprávy. Návrh zprávy byl zveřejněn veřejnou vyhláškou, ve které bylo oznámeno, že návrh zprávy je vystaven k veřejnému nahlédnutí na Obecním úřadu Újezdec a na MěÚ Jindř. Hradec, odbor výstavby a územního plánování a dále, že je možné do návrhu zprávy také nahlédnout na webových stránkách města Jindř. Hradec a obce Újezdec. Veřejná vyhláška dále obsahovala, že po dobu 30 dnů ode dne vyvěšení oznámení o projednávání návrhu zprávy může každý uplatnit své připomínky k návrhu zprávy. Po ukončení projednávání návrhu zprávy byly požadavky dotčených orgánů, pořizovatelem vyhodnoceny a návrh zprávy byl upraven do konečné podoby. Přehled požadavků dotčených orgánů a připomínek byly zpracovány do tabulky „Vyhodnocení požadavků DO, podnětů a připomínek k návrhu zprávy o uplatňování ÚP“, která je součástí spisu. Návrh zprávy, která dle ustanovení vyplývající z § 55 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších změn a předpisů (dále jen „stavební zákon“) nahrazuje zadání změny, byla schválena Zastupitelstvem obce Újezdec usnesením č. 5 ze dne 30. 4. 2014. Obec Újezdec požádala Městský úřad, odbor výstavby a územního plánování o pořízení změny č. 3 Újezdec dne 14. 5. 2014.

Po předání a kontrole návrhu pořizovatel dle § 50 stavebního zákona oznámil místo a dobu společného jednání ..... (další postup bude doplněn).

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

### **Vyhodnocení souladu s Politikou územního rozvoje ČR 2008**

V politice územního rozvoje není zahrnuto správní území obce Újezdec, resp. obec s rozšířenou působností Jindřichův Hradec do žádné vymezené rozvojové osy ani rozvojové oblasti. Dle dostupných informací a po prostudování Politiky územního rozvoje ČR není předpoklad, že řešené území bude zasaženo plochami nebo koridory dopravní a technické infrastruktury mezinárodního a republikového významu, popř. těmi, které svým významem přesahují území jednoho kraje, vymezenými v Politice územního rozvoje ČR 2008.

### **Územně plánování dokumentace schválená krajem**

Správní území obce Újezdec spadá dle zásad územního rozvoje Jihočeského kraje ve znění 1. aktualizace do rozvojové osy Soběslavsko – Jindřichohradecké N-OS 5.



Ze zásad vyplývají tyto záměry:

- záměr D9/2.1.– koridor pro homogenizaci silnice I/23.

Řešené území změny č. 3 se nachází mimo tento nadmístní záměr.

Stanovení priorit územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území je v územním plánu respektováno zajištěním a vyváženým řešením priorit v rámci jednotlivých pilířů udržitelného rozvoje (viz kapitoly níže).

Změna územního plánu navazuje na koncepce rozvoje území stanovené v územním plánu a respektuje udržitelný rozvoj území.

Řešené území změny se z hlediska krajinného typu nachází v krajině s předpokládanou vyšší mírou urbanizace.

Navržené řešení podporuje:

- v území navržených s ohledem na hospodářské využití zemědělského půdního fondu a PUPFL, eliminuje zábor zemědělské půdy s vyšší třídou ochrany a PUPFL, přednostně ve vazbě na stávající sídla a vymezené trasy,
- zajišťuje vhodnými urbanistickými nástroji dostatek doprovodné zeleně v území
- dbá na zajištění prostupnosti krajiny vhodně vymezenými souvislými plochami zeleně, cestní sítí a realizací ÚSES,
- dbá na zajištění dostatečné dopravní obslužnosti urbanizovaného území, rozvíjí cestovní ruch.

#### **Koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území zejména návaznosti na sousední správní území**

Nejsou stanoveny požadavky na koordinaci využívání území z hlediska širších vztahů v území zejména návaznosti na sousední správní území. Změna nemá vliv na širší vztahy v území.

#### **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**

Řešení změny územního plánu Újezdec vytváří podmínky pro využívání území a pro udržitelný rozvoj území, tj. vyvážený hospodářský rozvoj, sociální soudržnost a kvalitní životní podmínky. Svým řešením vytváří předpoklady pro „rozumné“ využívání území. Změna územního plánu řeší účelně využití a prostorové 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.

Řešení změny územního plánu 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. Stanovená koncepce rozvoje území, včetně urbanistické koncepce s ohledem na hodnoty a podmínky území, stanovuje základní rysy navrženého řešení.

V řešeném území změnou se nenachází žádné nemovité kulturní památky. Řešení změny se snaží zachovat základní hodnoty území definované v územním plánu včetně jejich ochrany. Podmínky využití ploch v nezastavěném území dostatečně chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. Urbanistická koncepce spolu s podmínkami pro využití ploch uvnitř zastavěného území určují podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťují ochranu nezastavěného území a nezastavitelných pozemků.

Nebylo nutno konkrétně řešit nebezpečí ekologických a přírodních katastrof včetně nutnosti odstraňování jejich důsledků. Řešení změny nevytváří předpoklady pro zvýšení ekologické stability území. Při řešení změny nevyvstala potřeba vymezení monofunkčních ploch, které se vyžadují (zejména pozemky staveb a zařízení) pro obranu a bezpečnost státu, civilní ochranu, sklady nebezpečných látek apod. S ohledem na podrobnost změny nebyly určeny žádné asanační, rekonstrukční a rekultivační zásahy do území.

Řešení změny vytváří podmínky pro ochranu území podle zvláštních právních předpisů před negativními vlivy záměrů na území. Vzhledem k navrhovanému řešení není nutno navrhnout kompenzační opatření. Řešení změny územního plánu respektuje požadavky plynoucí z oborových koncepcí. Změna nevymezuje žádné plochy těžby nerostů ani jiných surovin. S dobýváním nerostů ani jiných surovin se nepočítá.

Při řešení změny 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**

Změna č. 3 územního plánu Újezdec je zpracována v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále 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 jednom případě bylo využito možnosti stanovení ploch s jiným způsobem využití, než je stanoveno v §§ 4 až 19 vyhlášky č. 501 – plochy veřejné zeleně. K vymezení této „speciální“ plochy bylo přistoupeno s ohledem na specifické podmínky v území, se snahou o jednoznačnější identifikaci a možnosti využití území. V územním plánu se jedná o plochu veřejné zeleně, která navazuje na využití letního dětského tábora a vhodně charakterizuje využití navazujících pozemků. Charakteristickým znakem je jejich veřejná přístupnost.

Textová část výroku změny územního plánu navazuje na původní text územního plánu, který vychází z přílohy 7 I. vyhlášky 500. Výroková část změny je zpracována formou změn tohoto textu. 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. Vzhledem ke skutečnosti, že není potřeba dokumentovat vazby na území sousedních obcí, ani tyto vazby změna nevyvolává, není součástí grafické části výkres širších vztahů. Grafická část odůvodnění územního plánu byla rozšířena o schéma umístění řešeného území změny, které zobrazuje umístění řešeného území vzhledem k sídlu a umístění v území.

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

Změna je v souladu s požadavky zvláštních právních předpisů.

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

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

Jelikož dotčený orgán z hlediska zákona o ochraně přírody a krajiny stanovil, že změna č. 3 územního plánu Újezdec nebude mít významný vliv na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast, dotčený orgán z hlediska zákona o posuzování vlivů nepožaduje zpracování vyhodnocení vlivů na životní prostředí, pořizovatel ani samosprávný orgán ani ostatní účastníci procesu pořizování o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj nepožádali, nebyl tento požadavek uveden ve schválené zprávě o uplatňování územního plánu.

Řešení změny územního plánu respektuje důležité prvky z hlediska životního prostředí. V návrhu změny 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. Ve správním území obce je nižší hustota obyvatel, osídlení a nízká míra urbanizace. 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.

### **g) stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 stavebního zákona**

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

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

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

### **i) vyhodnocení splnění požadavků zadání a vyhodnocení souladu s rozhodnutím o pořízení změny územního plánu**

Byly splněny požadavky vyplývající z Politiky územního rozvoje ČR 2008, územně plánovací dokumentace vydané krajem a popřípadě z dalších širších územních vztahů (konkrétně viz kapitola b) odůvodnění). Změna nevyvolává sama o sobě požadavky na území sousedních obcí, ale případné požadavky na sousední správní území jsou v důsledku zapracování záměrů vymezených v zásadách územního rozvoje. Základní koncepce rozvoje území obce se nemění.

Správní území obce Újezdec nespadá do žádné vymezené rozvojové oblasti, rozvojové osy, multimodálního dopravního koridoru ani záměrů v oblasti technické infrastruktury. Pro řešení ÚP Újezdec nevyplývají z PUR žádné zvláštní požadavky kromě respektování obecných republikových priorit územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje, které jsou v územním plánu Újezdec respektovány.

Územní plán je v souladu s 1. aktualizací zásad územního rozvoje Jihočeského kraje.

Byly respektovány hodnoty platné dle stávajícího územního plánu a limity využití území a další limitující skutečnosti.

Hlavním úkolem změny je prověření změny využití zastavitelné plochy občanského vybavení a plochy veřejného prostranství na plochu veřejné zeleně na jižním okraji správního území obce Újezdec v lokalitě zvané Vávrovka a dále aktualizovat zastavěné území v sídle.

Byly upraveny podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití pro plochy bydlení – B, smíšené obytné – SO, smíšené obytné venkovské podmíněné – SOVp, výroby a skladování - VS. V těchto plochách byla upravena zejména regulace funkce bydlení, která ztěžovala přílišnou podrobností využití území a naopak některé formulace byly doplněny, jež lépe vystihují názor zpracovatele na využití území pro tuto funkci. Obecně byly v plochách funkčního využití upraveny části „Charakteristika ploch“ a „Hlavní využití

(převažující využití využití)“ kde docházelo k zestručnění dle nejnovějších názorů a požadavků nadřízených orgánů, v případě „Hlavního využití“ až na jedno-dvou slovní formulaci. Dále byly upraveny pro některé plochy „Podmínky prostorového uspořádání“ pro přílišnou podrobnost textu již nepřípustnou pro územní plán.

Doplnění a úpravy koncepce uspořádání krajiny vychází ze zkušeností uplatňování územních plánů a rozhodování v území. Zejména dotčené orgány uvítají, když územní plán zdůrazní své priority vztahující se k ochraně nezastaveného 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.

Dále byl z veřejně prospěšného opatření vypuštěn biokoridor LBK1 pro vyvlastnění, jelikož samotnou realizaci je možno úspěšně uplatnit bez nutnosti použití institutu vyvlastnění.

#### lokality 1

Jedná se o území, kde probíhají volnočasové aktivity pro děti a které bylo změnou č. 2 vymezeno jako občanské vybavení. Změna ponechává toto využití pouze pro vlastní budovy a volný prostor se zelení, který se rozprostírá okolo nich, nově vymezuje jako plochy veřejné zeleně. Dále vzhledem k přehodnocení celého území v této lokalitě (ve změně č. 2 označenou Z1) byla vypuštěna podmínka územní studie a plocha již není vedená jako zastavitelná.

#### lokality 2

Zde bylo aktualizováno zastavěné území.

Koncepce veřejné infrastruktury není dotčena.

U ploch nezastavěného území včetně ÚSES jsou prověřeny stanovené podmínky pro využití uvedených ploch s ohledem na ustanovení § 18 zejména odst. 5 stavebního zákona ve znění po novele stavebního zákona č. 350/2012 Sb.

V návaznosti na novelty právních předpisů byly upraveny názvy jednotlivých kapitol, popř. dalších podkapitol a podnadpisů tak, aby odpovídaly zejména stavebnímu zákonu a příloze č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., ve znění vyhlášky č. 458/2012 Sb. Dále byly přidány kapitoly, které vyplývají povinně z výše uvedené novely. Naopak byla zcela vypuštěna kapitola o územní studii, vzhledem k přehodnocení situace v lokalitě, ke které se tato podmínka vztahovala.

Byly splněny požadavky na uspořádání obsahu návrhu změny č. 3 územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění s ohledem na charakter území a problémy k řešení, včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení. Blíže viz také kapitola d) textové části odůvodnění.

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

Navrhované řešení změny reaguje na požadavek prověření ploch ze stávajícího územního plánu na jihu správního území obce Újezdec v lokalitě Vávrovka. Jedná se o areál stávajícího využití v podobě letního dětského tábora v původním územním plánu vymezené jako plochy rekreace (lokality 1). Ve změně č. 2 územního plánu došlo k přeřazení původní návrhové plochy rekreace na plochy občanského vybavení OV- 1 a VP-1. Touto změnou je okolí

budovy dětského tábora navrhováno na plochu veřejné zeleně VZ. Vzhledem ke skutečnosti, že se jedná o samostatnou lokalitu uprostřed lesa je nutno bezpodmínečně respektovat hodnoty území a to zejména přírodní hodnoty. Plocha veřejné zeleně navazuje na letité využití zemědělské usedlosti, která slouží jako zázemí letního dětského tábora, a má poskytnout možnosti využití navazující na stávající faktické využití pozemků. Plocha je orientována na rekreaci v čistém prostředí s využitím možností, jež poskytuje okolní příroda. Pokud by se zde umisťovalo nějaké hřiště, musí odpovídat plně přírodním hodnotám. Nelze zde umisťovat antuková hřiště, hřiště s umělým povrchem apod. Vzhledem k tomu, že jediná plocha pro rekreaci byla vymezena právě v lokalitě Vávrovka, jejíž využití ale bylo změněno na jiné plochy využití, bylo přistoupeno k vypuštění ploch rekreace z návrhu.

Dále bylo aktualizováno zastavěné území v lokalitě 2 na sever od sídla, v místě které bylo opomenuto v předchozí změně. Jedná se o objekt, který je zanesen v katastru nemovitostí. Zastavěné území je aktualizováno k 1. 3. 2015.

Vzhledem k přehodnocení situace a změně podmínek v lokalitě 1 (v předchozí změně č. 2 označená jako Z1) na jihu území v lokalitě Vávrovka, byla vypuštěna podmínka územní studie pro tuto plochu, a protože se jednalo o jedinou plochu, kde byla tato podmínka vymezena, byla vypuštěna celá kapitola, která stanovuje podmínku územní studie.

Byly upraveny podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití pro plochy bydlení – B, smíšené obytné – SO, smíšené obytné venkovské podmíněné – SOVp, výroby a skladování - VS. V těchto plochách byla upravena zejména regulace funkce bydlení, která ztěžovala přílišnou podrobností využití území a naopak některé formulace byly doplněny, jenž lépe vystihují názor zpracovatele na využití území pro tuto funkci. Obecně byly v plochách funkčního využití upraveny části „Charakteristika ploch“ a „Hlavní využití (převažující využití využití)“ kde docházelo k zestručnění dle požadavků nadřízených orgánů, v případě „Hlavního využití“ až na jedno-dvou slovní formulaci. Dále byly upraveny pro některé plochy „Podmínky prostorového uspořádání“ pro přílišnou podrobnost textu již nepřijatelnou pro územní plán.

Dále byl z veřejně prospěšného opatření vypuštěn biokoridor LBK1 pro vyvlastnění, jelikož samotnou realizaci je možno úspěšně uplatnit bez nutnosti použití institutu vyvlastnění.

V návaznosti na novely právních předpisů byly upraveny názvy jednotlivých kapitol, popř. dalších podkapitol a podnadpisů tak, aby odpovídaly zejména stavebnímu zákonu a příloze č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., ve znění vyhlášky č. 458/2012 Sb. Dále byly přidány kapitoly, které vyplývají povinně z výše uvedené novely viz kapitola stanovení kompenzačních opatření.

Obsah a rozsah návrhu změny vycházel především ze zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu ve znění pozdějších změn a předpisů (dále též jen „stavební zákon“), vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území (dále též jen „vyhláška 501“), vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti (dále též jen „vyhláška 500“).

## **a) 1. odůvodnění ploch dle způsobu využití**

### **Plochy veřejné zeleně VZ**

Jedná se zeleň obklopující plochu občanské vybavení v lokalitě Vávrovka.

Plochy veřejné zeleně musí zůstat bezpodmínečně veřejně přístupné a sloužit především

svému hlavnímu využití. Teprve pak mohou být realizovány ostatní možnosti využití. Není vhodné tyto plochy prostorově dělit.

Podmínky pro využití ploch mimo jiných umožňují dětská hřiště a letní dětské tábory. Nelze umístit v této ploše např. trafostanici. V územním plánu je vymezena jedna plocha veřejné zeleně.

### **Plochy zemědělské (ZE)**

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 umísťování 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 nepřímo 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.

Nepřípustné je umísťování 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 umísťování 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, umísťování různých staveb a zařízení, které ať už skrytě či zcela otevřeně budou sloužit pro rekreaci a zabránit různému druhu zneprůstňování volné krajiny.

## **Plochy lesní - LE a plochy vodní a vodohospodářské - VO**

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

## **Plochy smíšené nezastavěného území - BK a plochy přírodní – BC**

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 jiná trasa. 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 sít' 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. Využití by mělo směřovat k jejich funkčnosti, aby napomohly stabilizaci krajiny a migraci mezi jednotlivými stabilními částmi 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.



## a) 2. Používané pojmy pro účely změny 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** nebo-li „struktura a hmotové řešení klidné venkovské prostředí a pohoda bydlení“ - je možno pro účely tohoto územního plánu považovat takový charakter území včetně struktury a hmotového řešení staveb, 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 nepřírozené 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. Stejně tak ani v poslední době rozšířené mobilní domy nejsou v žádném případě v souladu s tímto 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.

**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.

**Včelnice nebo 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 nářadí.

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

Nové zastavitelné plochy nejsou změnou územního plánu vymezovány.

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

Změna územního plánu neobsahuje záležitosti nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje Jihočeského kraje ve znění 1. aktualizace.

### **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).

**Nebyly stanoveny žádné nové zábory zemědělského půdního fondu.**

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

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

### **Údaje o areálech a objektech staveb zemědělské prvovýroby a zemědělských usedlostech a o jejich předpokládaném porušení**

V řešeném území změnou se nenachází zemědělský areál.

### **Zdůvodnění, proč je navrhované řešení ve srovnání s jiným možným řešením nejvýhodnější z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu a ostatních zákonem chráněných obecných zájmů**

Plocha vymezená ve změně č. 3 územního plánu Újezdec pouze mění využití plochy občanského vybavení pro vzdělávání, výchovu a kulturu vymezené na jihu správního území v soliterní lokalitě „Vávrovka“. Areál je tvořen jednak vlastními budovami - ty zůstávají ve stávající ploše občanské vybavení OV a jednak veřejnou zelení - ta je změnou převedena z plochy občanského vybavení a plochy veřejných prostranství na novou plochu veřejné zeleně - VZ. Jedná se o pozemky V. třídy ochrany bez zasažení staveb a zařízení uskutečněných za účelem zlepšení půdní úrodnosti. Nedochází k novým záborům zemědělské půdy.

### **Předpokládaný zábor PUPFL**

Pozemky určené pro plnění funkcí lesa nejsou změnou dotčeny. Ve vymezených plochách nutno respektovat vzdálenost 50 m od okraje lesa.

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

*Tato kapitola bude doplněna na základě veřejného projednání.*

## **o) vypořádání připomínek**

*Tato kapitola bude doplněna na základě veřejného projednání.*

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

Počet listů (stran) odůvodnění změny územního plánu	8 (15)
Počet výkresů k ní připojené grafické části	3
• koordinační výkres v měřítku	1 : 5 000,
• schéma umístění řešeného území	1 : 15 000
• výkres předpokládaných záborů půdního fondu v měřítku	1 : 5 000.

**Poučení:**

Proti změně č. 3 územního plánu Újezdec vydané formou opatření obecné povahy **nelze** podat opravný prostředek (§ 173 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů).

**Přílohy:**

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

.....  
Miroslav Karas  
místostarosta obce

.....  
Ing. Vladimír Hajný  
starosta obce