

# ÚZEMNÍ PLÁN NADĚJKOV

návrh pro společné jednání

| Záznam o účinnosti                                                                                                                                                                                                                              |                                     |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| vydávající správní orgán:<br><b>Zastupitelstvo obce Nadějkov</b>                                                                                                                                                                                | datum nabytí účinnosti:             |
| oprávněná úřední osoba pořizovatele<br>jméno a příjmení: <b>Jolana Zahradková</b><br>funkce: <b>oprávněná úřední osoba pořizovatele</b><br>podpis:<br><br>jméno a příjmení: <b>Ing. Arnošt Novák</b><br>funkce: <b>starosta obce</b><br>podpis: | otisk úředního razítka pořizovatele |

## Zpracovatel:

|                                                      |                    |
|------------------------------------------------------|--------------------|
| <b>UPLAN S.R.O.</b><br>Vlastiboř 21, 392 01 Soběslav | razítko projektant |
| datum vyhotovení: <b>červenec 2021</b>               |                    |
| vypracoval:<br><b>Vlastimil Smítka</b>               |                    |
| odpovědný projektant:<br><b>Vlastimil Smítka</b>     |                    |
| číslo pare: 1                                        |                    |



MINISTERSTVO  
PRO MÍSTNÍ  
ROZVOJ ČR

Územní plán obce Nadějkov byl spolufinancován  
z prostředků Ministerstva pro místní rozvoj ČR



# **Obec Nadějkov**

Zastupitelstvo obce Nadějkov, 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, ve znění pozdějších předpisů (dále též jen „vyhláška 500“)

**v y d á v á**

## **územní plán Nadějkov**

# 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. <i>základní koncepce rozvoje území obce</i> .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 7  |
|    | b) 2. <i>koncepce ochrany a rozvoje hodnot území</i> .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 9  |
| c) | <b>urbanistická koncepce, včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně</b> .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 11 |
|    | c) 1. <i>urbanistická kompozice</i> .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 11 |
|    | c) 2. <i>urbanistická koncepce</i> .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 12 |
|    | c) 3. <i>vymezení zastavitelných ploch</i> .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 14 |
|    | c) 4. <i>vymezení ploch přestavby</i> .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 18 |
|    | c) 5. <i>vymezení systému sídelní zeleně</i> .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 19 |
| d) | <b>koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístování, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití</b> .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 20 |
|    | d) 1. <i>koncepce technické infrastruktury</i> .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 20 |
|    | d) 2. <i>koncepce občanského vybavení</i> .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 22 |
|    | d) 3. <i>koncepce veřejných prostranství</i> .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 22 |
| e) | <b>koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro jejich využití, územního systému ekologické stability, prostupnosti krajiny, protierozních opatření, ochrany před povodněmi, rekreace, dobývání ložisek nerostných surovin a podobně</b> .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 23 |
|    | e) 1. <i>koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití</i> .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 23 |
|    | e) 2. <i>vymezení ploch změn v krajině</i> .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 24 |
|    | e) 3. <i>územní systém ekologické stability</i> .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 24 |
|    | e) 4. <i>prostupnost krajiny</i> .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 26 |
|    | e) 5. <i>protierozní opatření a ochrana před povodněmi</i> .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 27 |
|    | e) 6. <i>rekreace</i> .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 27 |
|    | e) 7. <i>dobývání ložisek nerostných surovin</i> .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 28 |
| 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 (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona), popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, charakteru a strukturu zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezování stavebních pozemků a intenzity jejich využití)</b> ..... | 28 |
|    | <b>PLOCHY BYDLENÍ – BYDLENÍ INDIVIDUÁLNÍ – BI</b> .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 30 |
|    | <b>PLOCHY BYDLENÍ – BYDLENÍ HROMADNÉ – BH</b> .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 31 |
|    | <b>PLOCHY REKREACE – REKREACE HROMADNÁ - REKREAČNÍ AREÁLY - RH</b> .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 32 |
|    | <b>PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ – OBČANSKÉ VYBAVENÍ VEŘEJNÉ – OV</b> .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 33 |
|    | <b>PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ – OBČANSKÉ VYBAVENÍ KOMERČNÍ – OK</b> .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 34 |
|    | <b>PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ – OBČANSKÉ VYBAVENÍ - SPORT – OS</b> .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 35 |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                    |            |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| <b>PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ – OBČANSKÉ VYBAVENÍ HŘBITOVY – OH</b>                                                                                                                                                                                                                | 36         |
| <b>PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ – OBČANSKÉ VYBAVENÍ JINÉ – rozhledna - OX</b>                                                                                                                                                                                                        | 37         |
| <b>PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ – VYBRANÁ VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ JINÁ – PX</b>                                                                                                                                                                                                      | 38         |
| <b>PLOCHY ZELENĚ – ZELEŇ - PARKY A PARKOVĚ UPRAVENÉ PLOCHY – ZU</b>                                                                                                                                                                                                                | 39         |
| <b>PLOCHY ZELENĚ – ZELEŇ - ZAHRADY A SADY – ZZ</b>                                                                                                                                                                                                                                 | 40         |
| <b>PLOCHY ZELENĚ – ZELEŇ JINÁ - VEŘEJNÁ ZELEŇ – ZX</b>                                                                                                                                                                                                                             | 41         |
| <b>PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ – SMÍŠENÉ OBYTNÉ VENKOVSKÉ – SV</b>                                                                                                                                                                                                                       | 42         |
| <b>PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ – SMÍŠENÉ OBYTNÉ CENTRÁLNÍ – SC</b>                                                                                                                                                                                                                       | 44         |
| <b>PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY – DOPRAVA SILNIČNÍ – DS</b>                                                                                                                                                                                                                      | 45         |
| <b>PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY – VODNÍ HOSPODÁŘSTVÍ – TW</b>                                                                                                                                                                                                                   | 46         |
| <b>PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY – NAKLÁDÁNÍ S ODPADY – TO</b>                                                                                                                                                                                                                   | 47         |
| <b>PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ – VÝROBA ZEMĚDĚLSKÁ A LESNICKÁ – VZ</b>                                                                                                                                                                                                              | 48         |
| <b>PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ – VODNÍ PLOCHY A TOKY – WT</b>                                                                                                                                                                                                                   | 50         |
| <b>PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ – ZEMĚDĚLSKÉ – AZ</b>                                                                                                                                                                                                                                         | 51         |
| <b>PLOCHY LESNÍ – LESNÍ – LE</b>                                                                                                                                                                                                                                                   | 53         |
| <b>PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ – SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ – MN</b>                                                                                                                                                                                                       | 54         |
| <b>PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ – SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ JINÉ – golf – MX</b>                                                                                                                                                                                           | 55         |
| <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>                                                                   | 56         |
| g) 1. veřejně prospěšné stavby                                                                                                                                                                                                                                                     | 56         |
| g) 2. veřejně prospěšná opatření                                                                                                                                                                                                                                                   | 56         |
| g) 3. stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu                                                                                                                                                                                                                   | 56         |
| g) 4. plochy pro asanaci                                                                                                                                                                                                                                                           | 56         |
| <b>h) vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle § 8 katastrálního zákona</b> | 56         |
| h) 1. veřejně prospěšné stavby                                                                                                                                                                                                                                                     | 56         |
| h) 2. veřejné prostranství                                                                                                                                                                                                                                                         | 56         |
| <b>i) stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona</b>                                                                                                                                                                                                    | 56         |
| <b>j) vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její pořízení a přiměřené lhůty pro vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti</b>                                   | 57         |
| <b>k) údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části</b>                                                                                                                                                                                       | 57         |
| <b>2) Grafická část</b> územního plánu, která je nedílnou součástí územního plánu, obsahuje:                                                                                                                                                                                       |            |
| • 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. |



## **a) vymezení zastavěného území**

Zastavěné území je vymezeno ke dni 1. července 2021. Všechna zastavěná území jsou vymezena ve výkrese základního členění území a v 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:**

- rozumný“ **rozvoj v mezích možností území odpovídající velikosti sídel a významu obce ve struktuře osídlení, tj. racionální rozvoj sídlení struktury s důrazem na kvalitní bydlení, podnikání, rekreaci a podporu cestovního ruchu**
- **respektovat život a styl života na venkově**
- zachování kvalitního přírodního prostředí a charakteristický krajinný ráz s četnými kulturními a historickými hodnotami, kde struktura zástavby a okolní krajina směřuje k dobře fungujícímu a provázanému živoucímu organismu

Zásady rozvoje jsou:

- **vycházet z postavení sídel ve struktuře osídlení:**
  - Nadějkov – lokální centrum, klidné životní prostředí, základní nabídka občanské vybavenosti, hlavní rozvoj sídla orientovat na bydlení a doprovázený rozvojem dalších funkcí
  - ostatní sídla mimo sídlo Nadějkov - klidné životní prostředí, zachovat hodnoty, rozvoj sídla orientovat na bydlení – doplnění v řádu jednotek rodinných domů
  - solitérní lokality ve volné krajině – klidné životní prostředí, zachování hodnot, stabilizace bez masivního rozvoje
- **umožnit rozvoj úměrný velikosti a významu jednotlivých sídel odpovídající jejich postavení ve struktuře osídlení**
- **vytvořit podmínky pro nárůst počtu trvale bydlících obyvatel**
- **podporovat prostupnost území zejména bezpečnost pěšího a cyklistického napojení v území, propojení na okolní sídla**
- **zachovat a rozvíjet zeleň**
- **podpořit obnovu ekologické stability**
- **zachovat provázání sídel s volnou krajinou a podporovat výsadbu dřevin v sídlech včetně humen**
- **podpořit ochranu zachovalého historického uspořádání krajiny se spoustou remízů, mezí a další doprovodné zeleně**

- respektovat limity využití území vyplývající z řešení územního plánu - **výstupní limity:**

VL1 **územní systém ekologické stability** - je limitující skutečností, 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, občanské vybavení), které budou zasaženy negativními vlivy např. nadlimitním hlukem či zápachem (např. z trafostanic, 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 či zápachu (např. trafostanice, stavby pro zemědělství), nesmí být umísťovány tak, aby do chráněných venkovních prostorů staveb a chráněných venkovních prostorů zasáhly nadlimitní hodnoty negativních vlivů z těchto staveb a zařízení

#### **Hlavní cíle a zásady rozvoje jsou:**

- posilovat sídlo Nadějkov, jako lokální správní centrum se základní občanskou vybaveností
- zachovat venkovský charakter území
- vytvářet podmínky pro příznivé bydlení a životní prostředí a vytvářet předpoklady pro vznik pracovních příležitostí
- připravit kvalitní rozvojové plochy v návaznosti na stávající urbanismus sídel s možností napojení těchto ploch na dopravní a technickou infrastrukturu
- pro zachování zejména urbanistických hodnot (zejména charakteristického rázu sídel) umožnit dostatečně široké možnosti využití rozsáhlých budov zemědělských usedlostí zejména hospodářských částí, které umožní jejich uživatelům reálné využití (při respektování bydlení jako převažujícího účelu využití) a tím jejich údržbu a zachování
- neoddělovat funkce bydlení, občanského vybavení a nerušící výroby a služeb v sídlech, ale vytvořit propojený organismus živého sídla s kvalitním bydlením, nabídkou pracovních míst a snadnou dostupností služeb
- nabídnout dostatek příležitostí k nové výstavbě pro trvalé bydlení
- podpořit dobudování chybějící technické infrastruktury;
- zachovávat a dále rozvíjet veškeré hodnoty území – zejména charakteristický krajinný ráz členité kopcovité krajiny s pestrá mozaikou polí, luk, remízků a vodních ploch
- nenarušovat kostru ekologické stability a posilovat biodiverzitu krajiny
- podporovat propustnost krajiny pro pěší a cyklisty v turisticky zajímavém regionu



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

Všechny vymezené hodnoty jsou zobrazeny v hlavním výkresu.

Cílem je zachovat všechny stávající hodnoty v území, dbát o jejich kultivaci a připravit podmínky pro vznik hodnot nových.

### **Urbanistické hodnoty**

- historické sídelní jádro Nadějkova
- historické sídelní jádro Chlístov
- historické sídelní jádro Bezděkov
- historické sídelní jádro Starcova Lhota
- historické sídelní jádro Křenovy Dvory
- historické sídelní jádro Pohořelice
- historické sídelní jádro Kaliště
- historické sídelní jádro Mozolov
- historické sídelní jádro Šichova Vesec
- historické sídelní jádro Hronova Vesec
- historické sídelní jádro Modlíkov včetně tří mlýnů jižně od silnice III/12128
- historické sídelní jádro Vratíšov
- historické sídelní jádro Brtec
- historické sídelní jádro Petřkovice
- historické sídelní jádro Hubov
- roztroušené usedlosti Číčovice

### *Ochrana hodnot*

- změny v území nesmí negativně narušit stávající urbanistickou strukturu (urbanistické hodnoty) v sídle, charakter zástavby a celkové panorama v sídle
- všechny stavební záměry, které budou realizovány na vymezené hodnotě nebo hodnotu ovlivňují, musejí být posuzovány s ohledem na charakteristické znaky hodnoty (tzn. zejména plošné a prostorové uspořádání území) - minimalizovat nástavby, přístavby zejména viditelné z veřejných prostorů a další zastavování návsí novými budovami
- nesmí být povoleny takové změny v území, které by negativně narušily charakteristické znaky hodnoty, a které by vedly k degradaci či dokonce k devastaci vymezené hodnoty
- vytvořit předpoklady pro zachování typického venkovského charakteru zástavby
- citlivě doplňovat historický urbanismus sídel a nevytvářet novou suburbánní zástavbu na okrajích historické zástavby, naopak v nové zástavbě plně respektovat hodnoty území zejména v podobě tradičního charakteru zástavby – nepravidelné uspořádání většinou jednopodlažních staveb jednoduchých obdélníkových tvarů se sedlovou střechou bez valby či polovalby vhodně usazených do zvlněného rostlého terénu
- úpravy zeleně směřovat k tradičním druhům vegetace

### **Kulturní, historické a architektonické hodnoty:**

- všechny kulturní nemovité památky – včetně jejich prostředí
- Nadějkov čp. 48, 35, 69, 7, 6, 5
- Chlístov čp. 1, 2, 3, 6
- Bezděkov čp. 10, 11, 1
- Mozolov čp. 5
- Kaliště čp. 8

- Šichova Vesec čp. 4
- Hronova Vesec čp. 6, 3
- Číčovice čp. 3
- Modlíkov čp. 2
- Vratíšov kaple, hasičská zbrojnice, čp. 7
- Brtec čp. 11, 13, 36
- Petřikovice čp. 10
- Hubov čp. 4
- celé sídlo Křenovy Dvory včetně pátevní historické komunikace zasazené do kamenných zídek
- mlýny Vozdrakov, Hromadov, Micáskův mlýn, Prachárna
- stavby drobné sakrální architektury

#### *Ochrana hodnot*

- všechny stavební záměry, které budou realizovány na vymezené hodnotě nebo hodnotu ovlivňují (úměrně intenzitě vztahu mezi hodnotou a novou, popř. rekonstruovanou stavbou), musejí být posuzovány s ohledem na charakteristické znaky hodnoty (tzn. zejména plošné a prostorové uspořádání staveb, objemy a tvary jednotlivých staveb a konstrukcí, tvarosloví samostatných prvků)
- nesmí být povoleny takové změny v území, které by negativně narušily charakteristické znaky hodnoty, a které by vedly k degradaci či dokonce k devastaci vymezené hodnoty – nástavby se nedoporučují, případné podkroví se snažit zbudovat pouze s využitím stávajících půdních prostor a velmi citlivě zvažovat budování vikýřů (nedoporučují se sdružené vikýře), minimalizovat přístavby zejména viditelné z veřejných prostorů a další zastavování návsí novými stavbami
- úpravy doprovodné zeleně směřovat k tradičním druhům vegetace

#### **Přírodní hodnoty**

Hodnotné segmenty krajiny malého měřítká odkazující na tradiční zemědělské využívání území, které spoluutvářejí místní harmonickou krajinu.

- krajinný prostor Brtec: členitá vrchovina jižně od Smutné okolo sídla Brtec s velkým množstvím krajinné zeleně
- krajinný prostor Nadějkov západ: členitá vrchovina severně od Smutné s velkým množstvím krajinné zeleně
- krajinný prostor Nadějkov sever: menší krajinný segment okolo vrchu Na Homolích s četnějším zastoupením krajinné zeleně
- krajinný prostor Křenovy Dvory – Pohořelice – Boučí: členitá vrchovina mezi sídly Křenovy Dvory, Pohořelice a Boučí s četnějším zastoupením krajinné zeleně

zeleně v krajině

- aleje podél komunikací
- reliktů historických cest s doprovodnou vegetací a staré úvozy
- poměrně hustá síť vodních toků s rybníky, břehové porosty vodních toků a rybníků
- remízy a menší lesní celky v kulturní zemědělské krajině
- chlumky a kamenité zídky s liniovou zelení na mezích a terénních hranách
- luční a nivní společenstva v blízkosti vodních ploch a toků

- členité hranice lesních porostů vytvářející četná ekotonální společenstva
- nápadné solitérní dřeviny v krajině

### **Ochrana hodnot**

- veškeré změny v území, které budou realizovány v blízkosti přírodní hodnoty, nebo přímo v hodnotě samotné, musejí být posouzeny tak, aby nedošlo k degradaci či dokonce k devastaci vymezené přírodní hodnoty s ohledem na charakteristické znaky hodnoty (tzn. určující faktory utvářející hodnotu) zejména
  - změny v území nesmí negativně narušit charakteristický krajinný prostor;
  - všechny stavební záměry, které budou realizovány na vymezené hodnotě nebo hodnotu ovlivňují, musejí být posuzovány s ohledem na charakteristický krajinný ráz místa
- zachovat a posilovat funkce přírodních hodnot v krajině

## **c) urbanistická koncepce, včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně**

### **c) 1. urbanistická kompozice**

Pro utváření urbanistické struktury města a jejich místních částí je zásadní respektovat níže popsanou urbanistickou kompozici.

Přírodní podmínky:

- vrchovinný charakter krajiny s blízkou nejvyšší horou Čertovy hrbatiny – Javorová skála, tvoří základní geomorfologický charakter celého území
- drobné měřítko krajiny na území přírodního parku Jistebnická vrchovina s četnými remízky a líniovou zelení, a s enklávami luk, pastvin a vodních ploch utváří netradiční krajinné scenerie
- krajinná matrice polí se scelenými bloky orné půdy negativně ovlivňující biodiverzitu území a hydrologické poměry se v území vyskytuje pouze lokálně
- kaskáda rybníků na drobných vodotečích představuje dobrou akumulaci vody v krajině a zlepšuje mikroklima prostředí
- meze a remízky klínovitě se dotýkající okrajových urbanizovaných částí sídel
- členité okraje lesů a remízů vytváří ekologicky cenný prostor pro ekotonální společenstva
- prstenec zahrad a sadů na humnech venkovských sídel zajišťují měkký přechod urbanizovaného území do volné krajiny

Kulturní a historické charakteristiky:

- historické centrum sídlo Nadějkov je rozloženo podél obdélníkovitého náměstí s nízkopodlažní převážně okapovou zástavbou a dominantními budovami obecního úřadu a především kostela Nejsvětější trojice
- zámek a zámecký park v okrajové jihozápadní části sídla Nadějkov čekají na své využití a oživení

- ostatní menší sídla mimo sídlo Nadějkov jsou dokladem venkovské zástavby kvalitně propojené s okolním přírodním prostředím, utvářející charakteristický krajinný ráz oblasti
- soustava mlýnů na říčce Smutná je dokladem řemeslného využívání přírodních zdrojů, postavené na renesančním základu
- dochované tradiční uspořádání venkovských usedlostí v některých sídlech: obytná a zemědělská budova – stodola – zahrada – sad – humna, je stoletím prověřený fungující koncept využívání kulturní zemědělské krajiny
- zarůstající cesty, úvozy a pěšiny v krajině, znesnadňují člověku prostupnost území a zapříchují pustnutí krajiny
- dochované záhumení komunikace venkovských sídel zlepšují komunikační vztahy v sídle

Prostorové vazby a vizuální scéna:

- drobné měřítko krajiny odpovídající nadmořské výšce a určující podobu a vývoj jednotlivých sídel
- dominantní postavení není komplexně přisouzeno žádné budově, vzhledem k morfologii terénu se významněji v dálkových pohledech promítá věž kostela Nejsvětější trojice zejména z jihu a východu, z jihu a západu pak budova školy a částečně budova zámku
- významný klín zeleně včleněný do organismu sídla Nadějkov směrem od jihozápadu volně pokračuje zámeckou zahradou a Mlýnským rybníkem do nezastavěného území
- golfové hřiště v sousedním správním území (Alenině Lhotě) se organicky zapracovává do krajinného rámce jižních svahů Čertovy hrbatiny
- individuální výstavba nových rodinných domů na severovýchodě a severu Nadějkova zakládá vznik „sídelní kaše“, která se negativně podílí na celkovém panoramatu sídla
- četné stavební úpravy na venkovských usedlostech z 2. pol. 20. století degradují zachovalou urbanistickou strukturu venkovských sídel

Image sídla:

- klidná malá obec bez velkých industriálních a rozvojových tendencí, nabízející kvalitní životní prostředí pro své obyvatele
- podhorský charakter vsí
- turisticky využívaný region se sportovním a rekreačním využitím
- zámek se zámeckým parkem v Nadějkově má zatím nevyužitý potenciál
- zájem o kulturní a sportovní život v obci a o utváření svého životního prostoru
- společenství obcí Čertovo Břemeno vytváří podmínky pro rekreační a sportovní využívání krajiny

## c) 2. urbanistická koncepce

Základní představa o rozvoji území a jeho plošném a prostorovém uspořádání je vyjádřena samostatně pro sídlo Nadějkov a samostatně pro ostatní sídla a zvlášť pro solitérní lokality.

sídlo Nadějkov

- posilovat sídlo, jako lokální správní centrum se základní občanskou vybaveností, službami a pracovními příležitostmi
- podporovat rozvoj bydlení, občanského vybavení a služeb v odpovídajících plochách a umožnit změny dokončených staveb s důrazem na kvalitní provedení jednotlivých staveb, odpovídající charakteru území, struktury zástavby a všech hodnot v území
- zachovat převažující obytnou funkci sídla

- rozvoj bydlení podporovat v hlavním rozvojovém směru sever a severovýchod části sídla a nastavit podmínky rozvoje tak, aby odpovídali klidné a atraktivní lokalitě pro individuální bydlení
- zachovat rozlehlé obdélníkové centrální veřejné prostranství - nezahušťovat návesní prostory dalšími budovami
- připravit podmínky pro využití a oživení zámku a zámeckého parku a zatraktivnit jihozápadní část sídla
- podporovat rozvoj kultury, sportu a turismu
- zajistit vznik kvalitních veřejných prostranství a zeleně v sídle (zejm. v zastavitelných plochách) a dbát na kultivaci stávajících veřejných prostranství
- maximalizovat zklidnění průjezdu sídlem po silnici II/164
- doplnit tangenciální propojení po obvodu a v rámci organismu sídla
- respektovat polohu navrhované centrální čistírny odpadních vod

#### ostatní sídla ve správní území obce mimo sídlo Nadějkov

- stabilizovat sídla s převažující obytnou funkcí s menším rozvojem bydlení
- neoddělovat funkce bydlení, občanského vybavení a nerušící výroby a služeb ve venkovských sídlech, ale vytvořit propojený organismus živé urbánní struktury s kvalitním bydlením a nabídkou základních služeb
- umožnit změny dokončených staveb s důrazem na kvalitní provedení jednotlivých staveb, odpovídající charakteru území, struktury zástavby a všem hodnotám v území
- citlivě doplňovat historický urbanismus sídel a nevytvářet novou suburbánní zástavbu na okrajích historické zástavby, naopak v nové zástavbě plně respektovat hodnoty území zejména v podobě tradičního charakteru zástavby
- stabilizovat zemědělské výrobní funkce ve stávajících plochách výroby a skladování a umožnit přestavbu těchto areálů pro zkvalitnění zemědělství
- zajistit vznik kvalitních veřejných prostranství a zeleně v sídlech (zejm. v zastavitelných plochách) a dbát o kultivaci stávajících veřejných prostranství a zelených ploch

#### solitérní lokality

- nenarušit princip solitérnosti jednotlivých samostatně stojících či sluku usedlostí v krajině, jedná se zejména o lokality: Busíny, severně od Bezděkova lokalita Niva, Pohořelice, Boučí, Pohodnice, Na cihelně
- zachovat dominantnost vodních mlýnů: Vozdrakov, Hromadov, Micáskům mlýn, Prachárna vůči okolnímu prostředí
- nepřipustit rozvoj lokality Číčovice, která je dokladem historické roztroušené zástavby dvorcových usedlostí
- Kotaškov nerozvíjet severně od silnice III/12128

### c) 3. vymezení zastavitelných ploch

| označení zastavitelné plochy<br>(plochy dle způsobu využití) | umístění               | způsobu využití plochy        | podmínky pro využití plochy                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | rozhodová ní o změnách v území podmíněno D, US, RP*) | etapizace |
|--------------------------------------------------------------|------------------------|-------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|-----------|
| Z1<br>(BI-1, PX-1)                                           | Nadějkov – severozápad | bydlení, veřejná prostranství | <ul style="list-style-type: none"> <li>- zohlednit blízkost stávajících silnic a vodojemu</li> <li>- minimální velikost stavebního pozemku pro umístění budovy jako stavby hlavní je 1000 m<sup>2</sup></li> <li>- zajistit pozvolný přechod do nezastavěného území</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | ANO<br>US                                            | NE        |
| Z2<br>(BI-2, PX-2)                                           | Nadějkov – sever       | bydlení, veřejná prostranství | <ul style="list-style-type: none"> <li>- zachovat stávající zeleň lemující pozemní komunikaci na východě plochy, doplnit další zeleň v rámci plochy</li> <li>- plně respektovat dominantní postavení lokality, minimální velikost stavebního pozemku pro umístění budovy jako stavby hlavní je 3000 m<sup>2</sup></li> <li>- zajistit pozvolný přechod do nezastavěného území</li> </ul>                                                                                                                                                                                                           | ANO<br>US                                            | NE        |
| Z3<br>(BI-3, PX-3)                                           | Nadějkov – sever       | bydlení, veřejná prostranství | - navázat na stávající zástavbu v ploše, zohlednit stávající rozdělení pozemků                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | NE                                                   | NE        |
| Z4<br>(BI-4)                                                 | Nadějkov – severozápad | bydlení                       | - v ploše lze umístit maximálně jednu stavbu hlavní formou rodinného domu - výměra stavebního pozemku je rovna rozloze zastavitelné plochy                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | NE                                                   | NE        |
| Z5<br>(BI-5)                                                 | Nadějkov – sever       | bydlení                       | <ul style="list-style-type: none"> <li>- zajistit dostatečnou šíři veřejných prostranství pro obsluhu území zejména pro výstavbu staveb pro bydlení - dodržet minimální šíři veřejného prostranství 10 m</li> <li>- preferovat zokružování veřejných prostranství zejména zajistit plnohodnotné propojení komunikací na západě a východě plochy</li> <li>- zajistit pozvolný přechod do nezastavěného území</li> <li>- minimální velikost stavebního pozemku pro umístění budovy jako stavby hlavní 1 000 m<sup>2</sup></li> <li>- minimální podíl veřejně přístupné zeleně v ploše 15%</li> </ul> | ANO<br>US                                            | NE        |

| <b>označení zastavitelné plochy<br/>(plochy dle způsobu využití)</b> | <b>umístění</b>         | <b>způsobu využití plochy</b> | <b>podmínky pro využití plochy</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | <b>rozhodování o změnách v území podmíněno D, US, RP*)</b> | <b>etapizace</b> |
|----------------------------------------------------------------------|-------------------------|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|------------------|
| Z6<br>(BI-6, PX-4)                                                   | Nadějkov – severovýchod | bydlení, veřejná prostranství | <ul style="list-style-type: none"> <li>- zajistit pozvolný přechod do nezastavěného území</li> <li>- zachovat rezervu pro plnohodnotné napojení směrem do plochy Z5</li> <li>- zajistit pokračování uličního prostoru severním směrem do nezastavěného území</li> <li>- minimální velikost stavebního pozemku pro umístění budovy jako stavby hlavní je 1000 m<sup>2</sup></li> </ul> | NE                                                         | NE               |
| Z7<br>(BI-7, PX-5)                                                   | Nadějkov – severovýchod | bydlení, veřejná prostranství | <ul style="list-style-type: none"> <li>- respektovat navrhované propojení ulic Nová – U Kaštanu v severozápadním směru</li> <li>- minimální velikost stavebního pozemku pro umístění budovy jako stavby hlavní je 800 m<sup>2</sup></li> </ul>                                                                                                                                        | NE                                                         | NE               |
| Z8<br>(BI-8)                                                         | Nadějkov – východ       | bydlení                       | - v ploše lze umístit maximálně jednu stavbu hlavní formou rodinného domu - výměra stavebního pozemku je rovna rozloze zastavitelné plochy                                                                                                                                                                                                                                            | NE                                                         | NE               |
| Z9<br>(BI-9)                                                         | Nadějkov – východ       | bydlení                       | - minimální velikost stavebního pozemku pro umístění budovy jako stavby hlavní 800 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                     | NE                                                         | NE               |
| Z10<br>(BI-10, BI-11, PX-6)                                          | Nadějkov – jihovýchod   | bydlení, veřejná prostranství | <ul style="list-style-type: none"> <li>- zajistit pozvolný přechod do nezastavěného území</li> <li>- plně respektovat vymezený hlavní uliční prostor směrem na Hubov - dodržet minimální šíři veřejného prostranství 10 m</li> <li>- minimální velikost stavebního pozemku pro umístění budovy jako stavby hlavní je 1500 m<sup>2</sup></li> </ul>                                    | ANO<br>US                                                  | NE               |
| Z11<br>(SV-1)                                                        | Nadějkov – jih          | bydlení                       | - v ploše lze umístit maximálně jednu stavbu hlavní - formou zemědělské usedlosti anebo rodinného domu                                                                                                                                                                                                                                                                                | NE                                                         | NE               |
| Z12<br>(TW-1)                                                        | Nadějkov – jih          | technická infrastruktura      | - nejsou stanoveny                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | NE                                                         | NE               |
| Z13<br>(SV-2)                                                        | Bezděkov - sever        | bydlení                       | <ul style="list-style-type: none"> <li>- v ploše lze umístit maximálně jednu stavbu hlavní - formou zemědělské usedlosti anebo rodinného domu</li> <li>- navázat na zástavbu v sídle - viz hodnoty území</li> </ul>                                                                                                                                                                   | NE                                                         | NE               |

| <b>označení<br/>zastavitelné<br/>plochy<br/>(plochy dle<br/>způsobu<br/>využití)</b> | <b>umístění</b>         | <b>způsobu<br/>využití<br/>plochy</b>  | <b>podmínky pro využití plochy</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | <b>rozhodová<br/>ní o<br/>změnách<br/>v území<br/>podmíněno<br/>D, US,<br/>RP*)</b> | <b>etapizace</b> |
|--------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|----------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| Z14<br>(SV-3)                                                                        | Bezděkov -<br>sever     | bydlení                                | - po prokázání dopravního napojení lze v ploše umístit maximálně jednu stavbu hlavní - formou zemědělské usedlosti anebo rodinného domu<br>- navázat na zástavbu v sídle - viz hodnoty území                                                                                                                                                       | NE                                                                                  | NE               |
| Z15<br>(SV-12)                                                                       | Kaliště -<br>jihovýchod | bydlení                                | - v ploše umístit maximálně jednu stavbu hlavní - formou zemědělské usedlosti anebo rodinného domu<br>- navázat na zástavbu v sídle - viz hodnoty území                                                                                                                                                                                            | NE                                                                                  | NE               |
| Z16<br>(SV-4)                                                                        | Kaliště - jih           | bydlení                                | - navázat na zástavbu v sídle - viz hodnoty území<br>- po severní straně plochy respektovat dostatečnou šíři veřejného prostranství minimálně 10 m (v součtu se stávajícím veřejným prostranstvím)<br>- minimální velikost stavebního pozemku pro umístění budovy jako stavby hlavní je 1200 m <sup>2</sup>                                        | NE                                                                                  | NE               |
| Z17<br>(SV-7)                                                                        | Boučí                   | bydlení a<br>stavby pro<br>zemědělství | - zachovat charakter solitérní zemědělské usedlosti, nově budovy zakomponovat do stávajícího funkčního celku, byť se může jednat o samostatné budovy                                                                                                                                                                                               | NE                                                                                  | NE               |
| Z18<br>(SV-5)                                                                        | Nepřejov                | bydlení a<br>stavby pro<br>zemědělství | - v ploše je možno umístit maximálně dvě stavby hlavní – formou zemědělských usedlostí nebo rodinných domů<br>- v ploše lze rozšiřovat stávající provozy navazující na zastavitelnou plochu<br>- navázat na hodnotnou zástavbu chalup v Nepřejově zejména architektonickým výrazem budov, umístěním budov na pozemku, velikostí stavebního pozemku | NE                                                                                  | NE               |
| Z19<br>(VZ-1)                                                                        | Nepřejov                | stavby pro<br>zemědělství              | - navázat na hodnotnou zástavbu chalup v Nepřejově zejména architektonickým výrazem budov, typické stavby pro zemědělství citlivě umístit v rámci funkčního areálu s vědomím nemožnosti splnění souladu s hodnotami (např. silážní žlab)                                                                                                           | NE                                                                                  | NE               |



| <b>označení zastavitelné plochy<br/>(plochy dle způsobu využití)</b> | <b>umístění</b>          | <b>způsobu využití plochy</b>       | <b>podmínky pro využití plochy</b>                                                                                                                                                                                                  | <b>rozhodová<br/>ní o<br/>změnách<br/>v území<br/>podmíněno<br/>D, US,<br/>RP*)</b> | <b>etapizace</b> |
|----------------------------------------------------------------------|--------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| Z20<br>(TW-2)                                                        | Nepřejov                 | technická infrastruktura            | - nejsou stavenoveny                                                                                                                                                                                                                | NE                                                                                  | NE               |
| Z21<br>(SV-6, ZZ-1,<br>ZZ-2)                                         | Nepřejov                 | bydlení                             | - v ploše je možno umístit maximálně jednu stavbu hlavní – formou zemědělské usedlosti nebo rodinného domu<br>- navázat na hodnotnou zástavbu chalup v Nepřejově zejména architektonickým výrazem budov, umístěním budov na pozemku | NE                                                                                  | NE               |
| Z22<br>(SV-8)                                                        | Hubov - východ           | bydlení                             | - navázat na zástavbu v sídle - viz hodnoty území<br>- v ploše umístit maximálně jednu stavbu hlavní - formou zemědělské usedlosti anebo rodinného domu                                                                             | NE                                                                                  | NE               |
| Z23<br>(SV-13)                                                       | Petřkovice - východ      | bydlení                             | - navázat na zástavbu v sídle - viz hodnoty území<br>- v ploše umístit maximálně dvě stavby hlavní - formou zemědělské usedlosti anebo rodinného domu                                                                               | NE                                                                                  | NE               |
| Z24<br>(SV-9)                                                        | Petřkovice - sever       | bydlení                             | - navázat na zástavbu v sídle - viz hodnoty území<br>- v ploše umístit maximálně jednu stavbu hlavní - formou zemědělské usedlosti anebo rodinného domu                                                                             | NE                                                                                  | NE               |
| Z25<br>(SV-10)                                                       | Kotaškov                 | bydlení                             | - navázat na zástavbu v území - viz hodnoty území<br>- v ploše je možno umístit maximálně jednu stavbu hlavní – formou zemědělské usedlosti nebo rodinného domu                                                                     | NE                                                                                  | NE               |
| Z26<br>(SV-11,<br>PX-8)                                              | Prachárna                | bydlení,<br>veřejná<br>prostranství | - navázat na zástavbu mlýna - viz hodnoty území                                                                                                                                                                                     | NE                                                                                  | NE               |
| Z27<br>(OX-1)                                                        | Brtec – východně od obce | výstavba<br>rozhledny               | - nejsou stanoveny                                                                                                                                                                                                                  | NE                                                                                  | NE               |

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

**c) 4. vymezení ploch přestavby**

| označení<br>plochy<br>přestavby<br>(plochy dle<br>způsobu<br>využití) | umístění                         | způsob využití plochy                                                             |                                                  | podmínky pro využití<br>plochy                                                               | rozhodování<br>o změnách<br>v území<br>podmíněno<br>D, US, RP *) | etapizace |
|-----------------------------------------------------------------------|----------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|-----------|
|                                                                       |                                  | původní                                                                           | navrhovaný                                       |                                                                                              |                                                                  |           |
| P1<br>(SV-14)                                                         | Číčovice                         | zbořeniště                                                                        | obnova<br>zemědělské<br>usedlosti                | - navázat na historický<br>doložitelný urbanismus<br>místa a architektonický<br>výraz staveb | NE                                                               | NE        |
| P2<br>(OK-1)                                                          | Nadějkov –<br>jihozápad<br>sídla | areál zámku<br>vedený<br>v katastru<br>nemovitostí<br>jako objekty<br>pro bydlení | občanské<br>vybavení<br>komerčního<br>charakteru | - respektovat podmínky<br>ochrany hodnot                                                     | NE                                                               | NE        |

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

### **c) 5. vymezení systému sídelní zeleně**

#### *Nadějkov*

- respektovat hlavní prvky:
  - zásadní prvky sídelní zeleně vychází z historického uspořádání sídla (náleží k zámku) – zámecký park, vodní plochy spolu se souvisejícími pozemky v samotném sídle na bezejmenné vodoteči včetně rybníka Kužel lemující hlavní silnici II. třídy, a na sídlo navazující vodní plochy Mlýnského a Kovářského rybníka
  - zeleň v lokalitě u hřbitova a fotbalového hřiště
  - veřejná zeleň vybíhající severovýchodně ze sídla
  - volné nezastavěné prostory kolem bytových domů zejména v ulici U Kaštanu
  - zeleň soukromých zahrad a sadů
- doplnit systém zejména v zastavitelných plochách a v návaznosti na ně - propojit stávající zeleň s konkrétním využitím v zastavitelných plochách (sever, severovýchod, jihovýchod sídla podpořit zeleň v propojení směrem na Hubov v rámci rozvoje sídla zastavitelná plocha na jihovýchodě)
- doplnit sídelní zeleň na centrálním náměstí
- na jihu sídla pod Kovářským rybníkem

#### *ostatní sídla*

- respektovat hlavní prvky:
  - centrální prostory jednotlivých sídel
  - volná provázanost zahrad a sadů v sídlech s okolním přírodním prostředím včetně záhumních prostorů

#### *pro všechna sídla platí:*

- doplnit systém doprovodnou zelení zejména podél pozemních komunikací, drobných vodních toků a vodních ploch
- zachovat a zkvalitňovat prvky systému a vhodně je propojit s aktivním odpočinkem obyvatel
- nepřipustit neodůvodněné kácení vzrostlých dřevin na zastavěných stavebních pozemcích, neboť právě vzrostlá zeleň soukromé zeleně tvoří základ systému sídelní zeleně
- zachovat travní pásy, které tvoří přechod mezi veřejným prostranstvím (chodníky a silnice) a soukromými pozemky (budovy a oplocení pozemků)
- připravit dostatečně kapacitní veřejná prostranství v rámci zastavitelných ploch, která umožní také vznik kvalitní sídelní zeleně
- veřejné prostranství musí být navrhováno vždy v takové šíři, aby umožnilo kromě vybudování pozemní komunikace také vznik pásů zeleně

- doplnit ochrannou a izolační zeleň zejména v plochách výroby a skladování a technické infrastruktury
- upřednostňovat především druhy rostlin odpovídající přírodním podmínkám
- podporovat pomocí zeleně postupný přechod mezi zastavěným a nezastavěným územím

**d) koncepte veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístování, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití**

silniční doprava:

- koncepce silniční dopravní infrastruktury je stabilizována - zachovat základní kostru zajišťující obsluhu území – silnice II/123, II/121, III/12128, III/1223, II/12134 a další místní a účelové komunikace zejména zajišťující dopravní spojení množství sídel ve správním území obce – tyto komunikace zůstávají z hlediska koncepce nezměněny, dle potřeby je možno je rozšiřovat a upravovat;
- podporovat komunikační propojení sídel;
- podporovat místní propojení včetně zokruhování komunikací v rámci jednotlivých sídel;
- doprava v klidu (zejména garáže, odstavná a parkovací stání) pro požadovaný způsob využití řešit jako součást stavby nebo umístit na stavebním pozemku;
- zajistit na 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;
- při využívání území ponechat dostatečné rezervy pro úpravu parametrů komunikací, pro zřízení chodníků, pro ukládání inženýrských sítí apod.;
- podporovat směrové a šířkové úpravy pozemních komunikací a realizaci nových komunikací (včetně pěších a cyklistických) a to i v rámci ploch s jiným způsobem využití než jsou plochy dopravní infrastruktury

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

**d) 1. koncepte technické infrastruktury**

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

Zásobování pitnou vodou:

- Nadějkov - stávající koncepce vyhovující a je zachována i do budoucna s možností posílení zdrojů a monitorování kvality – zásobování vodou z vodovodu pro veřejnou potřebu ze zdrojů u Mozolova;
- Kaliště, Větrov - stávající vyhovující koncepce je zachována i do budoucna – zásobování vodou z vodovodu pro veřejnou potřebu ze zdrojů u Bezděkovského rybníka;
- Bezděkov, Brtec, Čičovice, Hronova Vesec, Hubov, Chlístov, Křenovy Dvory, Modlíkov, Mozolov, Nepřejov, Petřkovice, Pohořelice, Starcova Lhota, Šichova Vesec, Vratíšov a solitérní lokality – stávající vyhovující koncepce individuálního zásobování zůstává zachována, což ovšem nebrání v případě možnosti napojení na skupinové zdroje;

- stávající koncepce je vyhovující také pro nárůst spotřeby, např. v důsledku výstavby v zastavitelných plochách – možno řešit napojením na stávající řady, popř. individuálně tam, kde vodovod není doveden;

#### likvidace odpadních vod:

- Nadějkov – stávající způsob likvidace odpadních vod nevyhovující – respektovat připravovanou realizaci kanalizace pro celé sídlo zakončené centrální čistírnou odpadních vod – návrh plochy pro centrální čistírnu odpadních vod jižně od sídla, do doby vybudování centrální čistírny odpadních vod umožněno odpadní vody likvidovat individuálně či blokově v rámci konkrétní lokality v sídle
- Větrov - respektovat současný vyhovující stav – jednotná kanalizace zakončená dostatečně kapacitní centrální čistírnou odpadních vod
- Bezděkov, Brtec, Číčovice, Hronova Vesec, Hubov, Chlístov, Kaliště, Křenovy Dvory, Modlíkov, Mozolov, Nepřejov, Petřkovice, Pohořelice, Starcova Lhota, Šichova Vesec, Vratíšov a solitérní lokality – zachovat současný stav individuálního čištění odpadních vod
- pro všechna sídla platí, že do doby realizace centrálního způsobu čištění odpadních vod pro dané sídlo (viz výše) lze odpadní vody likvidovat individuálně

#### likvidace dešťových vod:

- Stávající koncepce vyhovující. Dešťové vody jsou likvidovány individuálně anebo svedeny kanalizací a systém příkopů, struh a propustků do recipientů. Likvidace dešťových vod je možné i vsakovacími zadržemi, rýhami s řízeným odtokem či po prokázání je možné též využití vsakovacích dešťových zdrží, vsakovacích studní apod.

#### zásobování elektrickou energií:

- stávající koncepce vyhovující;
- současný stav zásobování elektrickou energií je v celém řešeném území stabilizován a vyhovující;
- v případě potřeby možno umístit elektrické vedení, popř. novou trafostanici v plochách jiného způsobu využití, např. v plochách bydlení, výroby a skladování.

#### zásobování plynem:

- správní území obce není plynofikováno, v případě možnosti plynofikace sídel je umožněno umístění stavebních záměrů v rámci podmínek využití jednotlivých ploch;

#### nakládání s odpady:

- koncepce nakládání s odpady vychází ze současného stavu a nepředpokládá žádné zásadní změny;
- respektovat sběrný dvůr v bývalém zemědělském areálu mezi sídly Hubov a Petřkovice;
- zajišťovat svoz pevného domovního odpadu a velkoobjemového odpadu i nadále na skládku mimo správní území obce;
- zachovat likvidaci nebezpečného odpadu minimálně dvakrát ročně formou svozu;
- shromažďovací místa pro tříděný komunální odpad jsou přípustná v plochách s rozdílným způsobem využití (viz podmínky využití těchto ploch);
- nejsou vymezeny monofunkční plochy pro nakládání s odpady jako např. skládky, spalovny, třídiřny odpadů.

#### **d) 2. koncepte občanského vybavení**

- základní občanské vybavení je v současné době dostatečné, odpovídá velikosti a významu jednotlivých sídel
- zohlednit a zachovat umístění stávajícího občanského vybavení patřícího do veřejné infrastruktury - obecního úřadu s knihovnou, požárních zbrojnic, kostela, kapliček, hřbitova, základní a mateřské školy, fotbalového hřiště
- koncepce ochrany obyvatelstva je vyhovující - nejsou vymezeny monofunkční plochy pro ochranu obyvatelstva, neboť je možné zájmy ochrany obyvatelstva realizovat v rámci podmínek využití ploch - respektovat tak ochranu obyvatelstva a další preventivní ochranu území před potencionálními riziky a přírodními katastrofami, které patří do veřejné občanské vybavenosti
- ostatní možnosti občanského vybavení prolínat s dalším využitím území - podporovat vznik další občanské vybavenosti veřejného i komerčního charakteru v rámci ostatních ploch s rozdílným způsobem využití v souladu s podmínkami využití území

#### **d) 3. koncepte veřejných prostranství**

##### *Nadějkov*

- respektovat hlavní prvky:
  - centrální návesní prostor – nám. Prokopa Chocholouška
  - lokalitu hřbitova a fotbalového hřiště spolu se souvisejícími plochami zeleně
  - na severovýchodě na sídlo těsně navazující veřejná zeleň pokračující hlouběji do volné krajiny směrem na Pohodnice
  - volné nezastavěné prostory kolem bytových domů zejména v ulici U Kaštanu
- doplnit systém (zejména v zastavitelných plochách a v návaznosti na ně):
  - na jihu sídla pod Kovářským rybníkem
  - podpořit propojení směrem na Hubov v rámci rozvoje sídla zastavitelná plocha na jihovýchodě
  - na severu sídla v souvislosti s rozlehlými rozvojovými plochami pro bydlení

##### *ostatní sídla*

- respektovat hlavní prvky:
  - centrální návesní prostor sídla Mozolov
  - protáhlá vícečetná veřejná prostranství a menší prostory v sídlech, která vyloženě nemají anebo ztratily charakter návesního prostoru jako Bezděkov, Brtec, Hronova Vesec, Kaliště, Křenovy Dvory, Modlíkov, Nepřejov, Petřkovice, Pohořelice, Starcova Lhota, Šichova Vesec, Větrov, Vratišov

*obecně platí*

- nová veřejná prostranství lze také umisťovat v ostatních plochách s jiným způsobem využití zejména zastavitelných plochách pro bydlení - význam bude odpovídat velikosti a potřebám konkrétní plochy
- zachovat a zkvalitňovat hlavní prvky systému a vhodně je propojit s aktivním odpočinkem obyvatel
- zachovat a rozvíjet systém záhumních cest a soudek ve venkovských sídlech
- při uplatňování zeleně upřednostňovat především autochtonní druhy rostlin odpovídající přírodním podmínkám, podporovat výsadby zeleně a parkové úpravy veřejných prostranství
- zachovat travní pásy, které tvoří přechod mezi veřejným prostranstvím a sídelní zástavbou.

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

**e) 1. koncepte uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití**

- respektovat vymezené hodnoty území (tj. zachovalé historické uspořádání krajiny s prvky krajinné zeleně určujícími její měřítko);
- dbát vizuální ochrany harmonické krajiny před nepříznivými antropogenními zásahy;
- nezvětšovat celkové měřítko krajiny (např. odstraňováním prvků krajinné zeleně);
- podporovat opatření zvyšující biodiverzitu a zajistit ochranu ekologicky stabilních částí krajiny
- podporovat změny směřující k větší ekologické stabilitě ploch, např. zatravňování, zalesňování, vytváření vodních ploch a mokřadů
- podporovat opatření vedoucí k rozdělení rozsáhlých zemědělských ploch zejména zachovat a podporovat předěly v krajině v podobě mezí, alejí, remízků a ostatních krajinných prvků zvyšující heterogenitu krajiny
- zachovat a podporovat luční a pastvinná společenstva, nivní společenstva a nízkostébelné trávníky v krajinných enklávách, které jsou základním stanovištěm i pro ekotonální společenstva
- 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 kapitola f) výrokové části územního plánu stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití)
- dbát na přirozené zadržování vody v krajině a podporovat vsak srážkových vod do půdy
- podporovat revitalizace vodních toků

- udržovat břehové partie vodních útvarů s přírodním charakterem a litorálním pásmem, mokřadní společenstva, lesní komplexy a dřeviny rostoucí mimo les a další zeleně v krajině, jako nejstabilnější části správního území obce
- za dodržení zákonných podmínek umožnit umístění polních hnojišť a komunitní kompostování bez umísťování nadzemních objektů, zastřešování apod.
- v nezastavěném území neumísťovat stavební záměry pro výrobu energie – větrné elektrárny, fotovoltaické elektrárny, bioplynové stanice apod.
- v nezastavěném území nepovolovat stavby, zařízení a objekty pro bydlení, rekreaci apod. nebo objekty tuto činnost umožňující druhotně např. seník, včelín s pobytovou místností
- v nezastavěném území neumísťovat mobilní stavby a zařízení typu (maringotky, mobilní domky, mobilní chatky a podobné příbytky)
- neumožňovat trvalé zaplácování 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
- zachovat a podporovat tradiční plynulý přechod urbanizovaného území do volné krajiny a vazbu sídla na krajinu (zejména tradičními sady)

#### e) 2. vymezení ploch změn v krajině

| označení plochy<br>změn v krajině<br>(plochy dle<br>způsobu využití) | umístění                       | způsobu<br>využití<br>plochy      | podmínky pro využití<br>plochy                                     | rozhodování<br>o změnách<br>podmíněno *) |
|----------------------------------------------------------------------|--------------------------------|-----------------------------------|--------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|
| K1<br>(MN-1)                                                         | Pilařský rybník -<br>Pohodnice | smíšené<br>nezastavěného<br>území | - plochu zapojit prvků<br>územního systému<br>ekologické stability | NE                                       |

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

#### e) 3. 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 vymezené formou ploch smíšených nezastavěného území (např. předěly v polích, rybníky, vodoteče, lesy) zejména předělující plochy zemědělské apod.
- zajistit prostupnost biokoridorů pro migrační trasy organismů v krajině
- podporovat funkčnost biocenter pro trvalou existenci společenstev
- podporovat funkčnost interakčních prvků, které posilují ekologickou kostru území
- změnami v území zejména změnou kultur pozemků nesnižovat ekologickou stabilitu ve vymezených skladebných částech územního systému ekologické stability - vymezené prvky územního systému ekologické stability musí být chráněny před změnou využití území, která by snižovala stávající stupeň ekologické stability a před umísťováním stavebních záměrů, které jsou v rozporu s charakterem daného prvku územního systému ekologické stability



- technickou a dopravní infrastrukturu je možné do vymezených prvků územního systému ekologické stability umisťovat za předpokladu, že nedojde k degradaci prvků územního systému ekologické stability a za podmínky vyhledání nejvýhodnějšího řešení pro umístění této infrastruktury z pohledu ochrany prvků územního systému ekologické stability
- skladebné části územního systému ekologické stability v řešeném území:

| Hierarchie         | Kategorie                | Kód     | Název              | Popis                                                                                                                                                                                           |
|--------------------|--------------------------|---------|--------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Nadregionální ÚSES | Nadregionální biocentrum | NRBC 54 | Cunkovský hřbet    | Část souvislého lesního celku v prostoru vrcholové partie Jistebnické vrchoviny, místy s vtroušenými enklávami lučních porostů s prvky mimolesní vegetace.                                      |
| Lokální ÚSES       | Lokální biocentrum       | LBC 1   | Prachárna          | Soutok říčky Smutné s Kvašňovským potokem, nivy vodních toků s břehovými porosty a navazující lesní a mimolesní vegetací.                                                                       |
|                    |                          | LBC 2   | Nadějkov           | Niva Nadějkovského potoka s břehovými porosty a navazující lesní a mimolesní vegetací, Mlýnský rybník s břehovými porosty.                                                                      |
|                    |                          | LBC 3   | Na homolích        | Souvislý lesní celek.                                                                                                                                                                           |
|                    |                          | LBC 4   | Pilař              | Rybník Pilař s břehovými porosty, část lesního celku.                                                                                                                                           |
|                    |                          | LBC 5   | Vormanice          | Souvislý lesní celek.                                                                                                                                                                           |
|                    |                          | LBC 6   | Ve Vrších          | Niva Kvašňovského potoka s břehovými porosty a navazující mimolesní vegetací a lučními porosty, soutok s bezejmenným přítokem, bezejmenná vodní plocha s břehovými porosty, část lesního celku. |
|                    |                          | LBC 7   | Slabov-Cedron      | Soutok říčky Smutné s Petřkovickým potokem, nivy vodních toků s břehovými porosty a navazující mimolesní vegetací a lučními porosty.                                                            |
|                    |                          | LBC 8   | Mezi lesy          | Soutok říčky Smutné s Nadějkovským potokem, nivy vodních toků s břehovými porosty a navazující mimolesní vegetací a lučními porosty.                                                            |
|                    |                          | LBC 9   | Březina            | Niva Nadějkovského potoka s břehovými porosty a navazující lesní a mimolesní vegetací.                                                                                                          |
|                    |                          | LBC 10  | Kladiny            | Niva Nadějkovského potoka s břehovými porosty a navazující mimolesní vegetací a lučními porosty, část lesního celku.                                                                            |
|                    |                          | LBC 11  | Písky              | Niva Kvašňovského potoka s břehovými porosty a navazující mimolesní vegetací a lučními porosty.                                                                                                 |
|                    |                          | LBC 12  | Hromádov           | Niva říčky Smutné s břehovými porosty a navazující mimolesní vegetací a lučními porosty, souvislý lesní celek.                                                                                  |
|                    |                          | LBC 13  | Planiny            | Souvislý lesní celek.                                                                                                                                                                           |
|                    |                          | LBC 14  | Hůrka              | Bezejmenný potok s břehovými porosty a navazující mimolesní a lesní vegetací, část lesního celku.                                                                                               |
|                    | Lokální biokoridor       | LBK 1   | Cunkovský hřbet I  | Menší enklávy lesní a mimolesní vegetace, luční porosty.                                                                                                                                        |
|                    |                          | LBK 2   | Cunkovský hřbet II | Menší enklávy lesní a mimolesní vegetace, luční porosty.                                                                                                                                        |
|                    |                          | LBK 3   | Říčka Smutná       | Niva říčky Smutné s břehovými porosty a navazující lesní a mimolesní vegetací a lučními porosty.                                                                                                |
|                    |                          | LBK 4   | Smutná - Chotovy   | Menší enklávy mimolesní vegetace, části lesních celků místy tvořených lesními okraji.                                                                                                           |

| Hierarchie | Kategorie        | Kód                                                                                                           | Název                                | Popis                                                                                                                                                                                     |
|------------|------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|            |                  | LBK 5                                                                                                         | Přítok Petříkovického potoka         | Bezejmenný přítok Petříkovického potoka s břehovými porosty a navazující mimolesní vegetací, malé vodní plochy s břehovými porosty.                                                       |
|            |                  | LBK 6                                                                                                         | Petříkovický potok                   | Niva Petříkovického potoka s břehovými porosty a navazující lesní a mimolesní vegetací a lučními porosty, břehové porosty Společného a Mlýnského rybníka, rybník Žid s břehovými porosty. |
|            |                  | LBK 7                                                                                                         | Kvašňovský potok                     | Niva Kvašňovského potoka s břehovými porosty a navazující lesní a mimolesní vegetací.                                                                                                     |
|            |                  | LBK 8                                                                                                         | Cunkovský hřbet – Dobřemilický potok | Části lesních celků místy tvořených lesními okraji, prvky mimolesní vegetace, luční porosty.                                                                                              |
|            |                  | LBK 9                                                                                                         | Nadějkovský potok                    | Niva Nadějkovského potoka s břehovými porosty a navazující lesní a mimolesní vegetací a lučními porosty.                                                                                  |
|            | Interakční prvek | IP 1                                                                                                          | Přítok Smutné I                      | Bezejmenný přítok Smutné s břehovou vegetací.                                                                                                                                             |
|            |                  | IP 2                                                                                                          | Přítok Smutné II                     | Bezejmenný přítok Smutné s břehovou vegetací.                                                                                                                                             |
|            |                  | IP 3                                                                                                          | Přítok Smutné III                    | Bezejmenný přítok Smutné s břehovou vegetací.                                                                                                                                             |
|            |                  | IP 4                                                                                                          | Kovářský rybník                      | Kovářský rybník s břehovou vegetací a navazující úsek bezejmenného přítoku Nadějkovského potoka s břehovou vegetací.                                                                      |
|            |                  | IP 5                                                                                                          | Přítok Nadějkovského potoka I        | Bezejmenný přítok Nadějkovského potoka s břehovou vegetací.                                                                                                                               |
|            |                  | IP 6                                                                                                          | Rybník Malijov                       | Rybník Malijov s břehovou vegetací a pramenné místo bezejmenného přítoku Nadějkovského potoka.                                                                                            |
|            |                  | IP 7                                                                                                          | Přítok Nadějkovského potoka II       | Bezejmenný přítok Nadějkovského potoka s břehovou vegetací, malá vodní plocha s břehovou vegetací.                                                                                        |
|            |                  | IP 8                                                                                                          | Bezděkovský rybník                   | Bezděkovský rybník s břehovou vegetací.                                                                                                                                                   |
|            |                  | Liniové a plošné prvky mimolesní zeleně (doprovodná zeleň cest, meze mezi poli, remízy, mokřady, prameniště). |                                      |                                                                                                                                                                                           |

#### e) 4. prostupnost krajiny

- respektovat a podporovat možnost přístupu do všech částí krajiny - zejména nerozšiřovat oplocené (obory apod.) a jinak nepřístupné části krajiny
- trvale neoplocovat ani jinak nezamezovat přístupnosti a prostupnosti krajiny
- nevytvářet nové bariéry v krajině, popř. minimalizovat jejich dopad na prostupnost krajiny (zejména při výstavbě 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 a podporovat záhumení cesty a přístupy na zemědělské a lesní pozemky
- zachovat a podpořit propojení obecního 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) 5. protierozní opatření a ochrana před povodněmi**

- podporovat drobná protierozní opatření a ochranu před povodněmi v podobě mezí, remízku, vodních ploch apod. (viz podmínky využití jednotlivých ploch)
- podporovat zdržení a zadržování vody v krajině a omezit rychlý odtok dešťových vod zejména revitalizací vodních toků a způsobem hospodaření na zorných 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)
- podporovat revitalizace vodních toků a ploch - dbát ochrany niv vodních toků a nezvyšovat povodňovou ohroženost v zaplavovaných územích, a to zejména umístováním stavebních objektů, které by bránily odtoku povodňových vod; podporovat využití povrchů umožňujících zasakování
- volit vhodný způsob obdělávání zemědělské půdy, který bude snižovat podíl erozně náchylných plodin v rizikových lokalitách; na svažitéch půdních blocích minimalizovat či vyloučit pěstování erozně rizikových plodin; na prudkých svazích nepodporovat rozorávání luk a pastvin;
- v zastavěných územích, v zastavitelných plochách a v plochách přestaveb podporovat zasakování srážkových vod před jejich odváděním do kanalizace.

#### **e) 6. rekreace**

- stabilizovat vymezené plochy pro rekreaci, nepodporovat další plošný rozvoj mimo vymezené plochy
- nepřipustit využívání nezastavěného území k dlouhodobějšímu pobytu formou rekreace (stavby pro rekreaci - chaty, rekreační louky, výrobky plnicí funkce stavby, seníky, včelíny apod. s pobytovými místnostmi, stanové tábory, veřejná tábořiště, plochy jiných rekreačních aktivit) mimo plochy rekreace, popř. mimo stávající sezóně využívané areály pro děti a mládež
- podporovat krátkodobé rekreační využívání krajiny zejména rekreační využití krajiny orientovat na komunikace pro pěší a cyklisty a další pozemní komunikace zkvalitňující prostupnost území
- neomezovat využívání krajiny pro stávající dětské tábory
- respektovat sportovně rekreační areál v Mozolově, podporovat jeho přirozené začlenění do krajiny a plynulý přechod do krajiny, rozvojem areálu nesmí být narušeny hodnoty a funkce krajiny (hydrologické a ekologické funkce, prostupnost, měřítko krajiny a ochrana krajinného rázu, půdoochranné funkce apod.);

**e) 7. dobývání ložisek nerostných surovin**

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

**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 (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona), popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití)**

**používané pojmy pro účely územního plánu**

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 stavebních záměrů typu mobilních domů (mobilhome, mobilheim, mobilhouse apod.). Tyto stavby a zařízení v žádném případě nelze považovat za souladné s venkovským charakterem území.

Nerušící výroba a služby

Výrobní činnost a služby, jejichž negativní vliv na okolí nepřekročí hranice pozemků sousedních vlastníků, a které nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení v území a slouží zejména obyvatelům obce.

Zázemí

Je soubor všech zařízení a staveb poskytující podporu stanoveného využití. Zázemí samo o sobě nevypovídá o stanoveném využití území, ale úzce s ním souvisí a dotváří jej. Jedná se o drobné doplňkové stavby, zpravidla pod společným oplocením, podporující stanovené využití území.

Samozásobitelství

Tím je myšlena běžná spotřeba rodiny. Je možné chovat domácí zvířata, obhospodařovat užitkovou zahradu, avšak pouze v malém měřítku, bez produkční funkce směřující k prodeji. Za samozásobitelství nelze považovat chov desítek kusů krav, koní, prasat, atp.

**Obecní význam**

Obecní význam je pojem zahrnující:

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

více obcí)

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

§ 2 stavebního zákona stanovuje, že plochou nadmístního významu je plocha, která svým významem, rozsahem nebo využitím ovlivní území více obcí. Zásady územního rozvoje vymezí plochy nebo koridory nadmístního významu viz § 36 stavebního zákona. Záležitosti nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje, mohou být součástí územního plánu, pokud to krajský úřad ve stanovisku podle § 50 odst. 7 z důvodu významných negativních vlivů přesahujících hranice obce nevyloučí. Zásady územního rozvoje Jihočeského kraje stanovují atributy nadmístnosti, při jejichž naplnění se vždy jedná o záměr nadmístního významu, který musí být vždy vymezen v ZUR viz odůvodnění 1. aktualizace zásad územního rozvoje bod 141.

Proto změny v území nadmístního významu, které nenaplnují atributy nadmístnosti stanovené v ZÚR, mohou být součástí řešení územního plánu a tudíž v rozhodovací pravomoci na úrovni obcí. Klasickým příkladem je dopravní a technická infrastruktura, kdy často záměr zasahuje na území více obcí. Při kombinaci s nepřipustným využitím jsou v tomto bodě připuštěny zejména záměry typu místních a účelových komunikací, zlepšení parametrů silnic zejména II. a III. třídy, meziobecní vodovody včetně přípojek, atd. Dále sem patří zejména stavby a zařízení související s bydlením, občanským vybavením, atp., které jsou nezbytné a potřebné pro fungování území (např. chodníky, zpevněné pozemní komunikace, vodovody, kanalizace, plynovody, stavby a zařízení pro zneškodňování odpadních vod, trafostanice, energetická a komunikační vedení, elektronická komunikační zařízení).

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

**intenzita využití stavebního pozemku** – je součet zastavěných ploch všech budov a všech dalších zastavěných ploch na pozemku. Za „další zastavěné plochy na pozemku“ se považují zejména plochy podzemních staveb (i když jsou překryty upraveným terénem), odstavná stání vozidel a zpevněné vjezdy do garáží a na odstavná stání.

**minimální podíl zeleně** - v procentech udává rozsah předmětné plochy či pozemku (pokud je tato hodnota vztažena ke stavebnímu pozemku), která musí být schopna zasakovat srážkové vody do půdního horizontu. Do podílu zeleně tedy nemohou být započítány zastavěné plochy staveb dle § 2 odst. 7 stavebního zákona, zpevněné komunikace a plochy (živičné, betonové, dlážděné, atp.), zpevněné vodní nádrže (bazény, fontány, kašny, atp.) a všechny další plochy neschopné zasakovat srážkové vody.

# **PLOCHY BYDLENÍ**

## **– BYDLENÍ INDIVIDUÁLNÍ – BI**

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

- **bydlení**

### **Přípustné využití**

- **bydlení** – formou rodinných domů
- **občanské vybavení** slučitelné s bydlením:
  - veřejného charakteru – patřící do veřejné infrastruktury
  - drobná podnikatelská činnost (např. kadeřnictví, opravy obuvi, manikúra, rehabilitační služby, kanceláře a další administrativní činnosti, hostinská činnost, stravování a ubytování), obchodní prodej o výměře menší než 200 m<sup>2</sup> (např. prodej potravin, drobného zboží, květinářství)
  - tělovýchova a sport bez vlastního zázemí (např. dětská hřiště, víceúčelová hřiště)
- **veřejná prostranství**
- **zelen** – např. veřejná, izolační, zahrady, sady
- **vodní útvary**
- **územní systém ekologické stability**
- **dopravní a technická infrastruktura** obecního významu

### **Podmíněně přípustné využití**

- **není stanoveno**

### **Nepřípustné využití**

- **nové stavby pro rodinnou rekreaci**
- **obchodní činnosti** – včetně staveb pro obchod mimo uvedených jako přípustné
- **zemědělství** – včetně staveb pro zemědělství
- **výroba a skladování** – včetně staveb pro výrobu a skladování
- **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; např. truhlárny, pily, kovárny, sklenářství, opravy automobilů, lakovny, pneuservisy, myčky, diskotéky, garáže a odstavná a parkovací stání pro nákladní automobily, hromadné a řadové garáže, autobazary, stavby se shromažďovacím prostorem, atd.

### **Podmínky prostorového uspořádání**

- nové stavby musí respektovat výškovou hladinu okolní zástavby a nesmí vytvářet výraznou pohledovou a prostorovou dominantu v území, celková výška zástavby bude řádově odpovídat stávajícím budovám v okolí, při rekonstrukci stávajících vícepatrových budov lze zachovat jejich výškovou hladinu
- ke každé bytové jednotce musí být zajištěny minimálně 2 parkovací stání pro osobní automobil
- přípustné jsou pouze volně stojící rodinné domy (mezi budovami jsou volné nezastavěné prostory) či dvojdomy, nové řadové domy či bytové domy jsou nepřípustné
- minimální podíl zeleně 60 % na stavebním pozemku

# **PLOCHY BYDLENÍ**

## **– BYDLENÍ HROMADNÉ – BH**

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

- bydlení

### **Přípustné využití**

- bydlení zejména formou bytových domů
- občanské vybavení slučitelné s bydlením:
  - drobná podnikatelská činnost (např. kadeřnictví, oprava obuvi, manikúra, rehabilitační služby, kanceláře a další administrativní činnosti, hostinská činnost, stravování a ubytování), obchodní prodej o výměře menší než 200 m<sup>2</sup> (např. prodej potravin, drobného zboží, květinářství)
  - tělovýchova a sport bez vlastního zázemí (např. dětská hřiště, víceúčelová hřiště)
- veřejná prostranství
- zeleň – např. veřejná, izolační, zahrady, sady
- vodní útvary
- územní systém ekologické stability
- dopravní a technická infrastruktura obecního významu

### **Podmíněně přípustné využití**

- není stanoveno

### **Nepřípustné využití**

- rodinné domy
- stavby pro rodinnou rekreaci
- obchodní činnosti – včetně staveb pro obchod mimo uvedených jako přípustné
- zemědělství – včetně staveb pro zemědělství
- výroba a skladování – včetně staveb pro výrobu a skladování
- 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, znečištěním ovzduší, vod a půdy, světelným znečištěním zejména oslňováním, zastíněním) anebo toto narušení vyvolávat; např. truhlárny, pily, kovárny, sklenářství, opravy automobilů, lakovny, pneuservisy, myčky, diskotéky, garáže, odstavná a parkovací stání pro nákladní automobily, autobazary, stavby se shromažďovacím prostorem, atd.

### **Podmínky prostorového uspořádání**

- nové stavby musí respektovat výškovou hladinu okolní zástavby a nesmí vytvářet výraznou pohledovou a prostorovou dominantu v území, celková výška zástavby bude řádově odpovídat stávajícím budovám v okolí, při rekonstrukci stávajících vícepatrových budov lze zachovat jejich výškovou hladinu
- ke každé bytové jednotce musí být zajištěny minimálně 2 parkovací stání pro osobní automobil

# **PLOCHY REKREACE**

## **– REKREACE HROMADNÁ - REKREAČNÍ AREÁLY - RH**

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

- **rekreace hromadná**

### **Přípustné využití**

- **rekreace** – včetně staveb a zařízení sezónní hromadné rekreace s možností odpovídajícího zázemí, zejm. kempy a skupiny chat vybavené pro poskytování přechodného ubytování
- **občanské vybavení – sloužící hromadné rekreaci** (např. stravování, hostinská činnost, prodej smíšeného zboží, půjčovny sportovního vybavení, sportoviště)
- **veřejná prostranství**
- **zeleň** – např. veřejná, izolační, zahrady, sady
- **vodní útvary**
- **územní systém ekologické stability**
- **dopravní a technická infrastruktura** obecního významu

### **Podmíněně přípustné využití**

- není stanoveno

### **Nepřípustné využití**

- **bydlení** – včetně staveb pro bydlení
- **občanské vybavení** – včetně staveb a zařízení občanského vybavení mimo uvedených jako přípustné
- **stavby ubytovacích zařízení** mimo uvedených jako přípustné
- **stavby pro rodinnou rekreaci**
- **zemědělství** – včetně staveb pro zemědělství
- **výroba a skladování** – včetně staveb pro výrobu a skladování
- **využití, které by mohlo snížit kvalitu prostředí ve vymezené ploše a není slučitelné s přípustnými rekreačními aktivitami**

### **Podmínky prostorového uspořádání**

- nové stavby musí respektovat výškovou hladinu okolní zástavby a nesmí vytvářet výraznou pohledovou a prostorovou dominantu v území, celková výška zástavby bude řádově odpovídat stávajícím budovám v okolí, při rekonstrukci stávajících vícepatrových budov lze zachovat jejich výškovou hladinu



# **PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ – OBČANSKÉ VYBAVENÍ VEŘEJNÉ – OV**

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

- občanské vybavení charakteru veřejné infrastruktury

## **Přípustné využití**

- občanské vybavení zejména veřejného charakteru
- veřejná prostranství
- zeleň – např. veřejná, izolační, zahrady, sady
- vodní útvary
- územní systém ekologické stability
- dopravní a technická infrastruktura obecního významu

## **Podmíněně přípustné využití**

- bydlení (např. nájemní byt, byt správce, majitele, zaměstnance, školníka) pod podmínkou nepřekročení limitních hodnot stanovených právními předpisy zejména v oblasti ochrany veřejného zdraví

## **Nepřípustné využití**

- bydlení – včetně staveb pro bydlení mimo uvedených jako podmíněně přípustné
- rekreace – včetně staveb pro rodinnou rekreaci
- zemědělství – včetně staveb pro zemědělství
- výroba a skladování – včetně staveb pro výrobu a skladování

## **Podmínky prostorového uspořádání**

- nejsou stanoveny

# **PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ – OBČANSKÉ VYBAVENÍ KOMERČNÍ – OK**

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

- občanské vybavení komerčního charakteru

## **Přípustné využití**

- občanské vybavení
- veřejná prostranství
- zeleň – např. veřejná, izolační, zahrady, sady
- vodní útvary
- územní systém ekologické stability
- dopravní a technická infrastruktura obecního významu

## **Podmíněně přípustné využití**

- bydlení (např. nájemní byt, byt správce, majitele, zaměstnance) pod podmínkou nepřekročení limitních hodnot stanovených právními předpisy zejména v oblasti ochrany veřejného zdraví

## **Nepřípustné využití**

- bydlení – včetně staveb pro bydlení mimo uvedených jako podmíněně přípustné
- stavby pro rodinnou rekreaci
- zemědělství – včetně staveb pro zemědělství
- výroba a skladování – včetně staveb pro výrobu a skladování

## **Podmínky prostorového uspořádání**

- nové stavby musí respektovat výškovou hladinu okolní zástavby a nesmí vytvářet výraznou pohledovou a prostorovou dominantu v území, celková výška zástavby bude řádově odpovídat stávajícím budovám v okolí, při rekonstrukci stávajících vícepatrových budov lze zachovat jejich výškovou hladinu
- minimální podíl zeleně 50 % z každé vymezené plochy

# **PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ**

## **– OBČANSKÉ VYBAVENÍ - SPORT – OS**

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

- **sport**

### **Přípustné využití**

- **sportovní zařízení**
- **občanské vybavení** – sloužící sportu (např. hostinská činnost, půjčovny a prodej sportovního vybavení, atp.)
- **veřejná prostranství**
- **zeleně** – např. veřejná, izolační, zahrady, sady
- **vodní útvary**
- **územní systém ekologické stability**
- **dopravní a technická infrastruktura** obecního významu

### **Podmíněně přípustné využití**

- **není stanoveno**

### **Nepřípustné využití**

- **bydlení** – včetně staveb pro bydlení mimo uvedených jako podmíněně přípustné
- **rekreace** – včetně staveb pro rodinnou rekreaci
- **občanské vybavení** – včetně staveb a zařízení občanského vybavení mimo uvedených jako přípustné
- **zemědělství** – včetně staveb pro zemědělství
- **výroba a skladování** – včetně staveb pro výrobu a skladování

### **Podmínky prostorového uspořádání**

- nové stavby musí respektovat výškovou hladinu okolní zástavby a nesmí vytvářet výraznou pohledovou a prostorovou dominantu v území, celková výška zástavby bude řádově odpovídat stávajícím budovám v okolí, při rekonstrukci stávajících vícepatrových budov lze zachovat jejich výškovou hladinu

# **PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ – OBČANSKÉ VYBAVENÍ HŘBITOVY – OH**

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

- sakrální a pietní využití

## **Přípustné využití**

- sakrální stavby
- hřbitov
- **veřejná prostranství a drobná architektura** (drobné sakrální stavby, kulturní stavby a městský mobiliář)
- **zelen** – např. veřejná, izolační, zahrady, sady
- **vodní útvary**
- **dopravní a technická infrastruktura** obecního významu

## **Podmíněně přípustné využití**

- **bydlení** - ve výjimečných a zvláště odůvodněných případech bezprostředně související s přípustným využitím (např. byt správce, majitele), pod podmínkou prokázání účelnosti tohoto využití

## **Nepřípustné využití**

- **bydlení** – včetně staveb pro bydlení mimo uvedených jako podmíněné
- **rekreace** – včetně staveb pro rodinnou rekreaci
- **občanské vybavení** – včetně staveb a zařízení občanského vybavení mimo uvedených jako přípustné
- **zemědělství** – včetně staveb pro zemědělství
- **výroba a skladování** – včetně staveb pro výrobu a skladování
- **využití, které by mohlo zejména svým provozováním a technickým zařízením a jeho důsledky narušit hlavní využití a pietnost těchto míst**

## **Podmínky prostorového uspořádání**

- nové stavby musí respektovat výškovou hladinu okolní zástavby a nesmí vytvářet výraznou pohledovou a prostorovou dominantu v území, celková výška zástavby bude řádově odpovídat stávajícím budovám v okolí, při rekonstrukci stávajících vícepatrových budov lze zachovat jejich výškovou hladinu

# **PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ**

## **– OBČANSKÉ VYBAVENÍ JINÉ – rozhledna - OX**

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

- rozhledna

### **Přípustné využití**

- stavba rozhledny bez pobytových místností
- technická infrastruktura obecního významu, např. vrty, studny, vodojemy, zařízení pro úpravu vody, vodovodní, kanalizační, plynovodní řady, energetická a komunikační vedení včetně přípojek pro rozhlednu
- místní a účelové komunikace v nezbytném rozsahu pro obsluhu území a komunikace pro pěší a cyklisty
- stavby drobné sakrální architektury
- městský mobiliář související s provozem rozhledny
- zeleň

### **Podmíněně přípustné využití**

- nejsou stanoveny

### **Nepřípustné využití**

- bydlení - včetně staveb pro bydlení
- rekreace - včetně staveb pro rodinnou rekreaci a některá technická opatření a stavby, které zlepšují podmínky jeho využití pro účely rekreace a cestovního ruchu typu hygienická zařízení, ekologická a informační centra, sportoviště
- občanské vybavení - včetně staveb a zařízení občanského vybavení mimo přípustné
- výroba a skladování – včetně staveb pro výrobu a skladování, staveb pro zemědělství, těžbu nerostů, výrobu energie
- doprava v klidu – odstavná stání, parkovací stání a garáže
- ohrazování, oplocování, zaplocování a jiné zamezování přístupnosti území
- farmové chovy, oborní chovy a podobné činnosti

### **Podmínky prostorového uspořádání**

- nejsou stanoveny

# **PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ**

## **– VYBRANÁ VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ JINÁ – PX**

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

- veřejná prostranství

### **Přípustné využití**

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

### **Podmíněně přípustné využití**

- není stanoveno

### **Nepřípustné využití**

- bydlení – včetně staveb pro bydlení
- rekreace – včetně staveb pro rodinnou rekreaci
- občanské vybavení – včetně staveb a zařízení občanského vybavení mimo uvedených jako přípustné
- výroba a skladování – včetně staveb pro výrobu a skladování
- zemědělství – včetně staveb pro zemědělství
- zamezování veřejné přístupnosti – zejména formou zaplocování mimo stávající předzahrádky a veřejně přístupná hřiště

### **Podmínky prostorového uspořádání**

- není stanoveno

# **PLOCHY ZELENĚ**

## **– ZELENĚ - PARKY A PARKOVĚ UPRAVENÉ PLOCHY**

### **– ZU**

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

- park

#### **Přípustné využití**

- zeleň
- veřejná prostranství a stavby a zařízení tradičně doprovázející veřejná prostranství typu kaplí, kostelů, apod. a dále drobná architektura (drobná sakrální architektura, kulturní stavby a městský mobiliář)
- oplocení
- vodní útvary
- dopravní a technická infrastruktura obecního významu

#### **Podmíněně přípustné využití**

- není stanoveno

#### **Nepřípustné využití**

- staveb pro bydlení
- staveb pro rodinnou rekreaci
- občanské vybavení – včetně staveb a zařízení občanského vybavení mimo uvedené jako přípustné
- výroba a skladování – včetně staveb pro výrobu a skladování
- zemědělství – včetně staveb pro zemědělství
- odstavná a parkovací stání včetně garáží
- využití, které by bylo v rozporu s hlavním využitím plochy nebo by mohlo narušit pohodu a kvalitu prostředí – (§ 20 odst. 1 a 2 vyhláška 501)

#### **Podmínky prostorového uspořádání**

- nejsou stanoveny

# **PLOCHY ZELENĚ**

## **– ZELENĚ - ZAHRADY A SADY – ZZ**

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

- zahrada

### **Přípustné využití**

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

### **Podmíněně přípustné využití**

- není stanoveno

### **Nepřípustné využití**

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

### **Podmínky prostorového uspořádání**

- nové stavby musí respektovat výškovou hladinu okolní zástavby a nesmí vytvářet výraznou pohledovou a prostorovou dominantu v území, celková výška zástavby bude řádově odpovídat stávajícím budovám v okolí, při rekonstrukci stávajících vícepatrových budov lze zachovat jejich výškovou hladinu



# **PLOCHY ZELENĚ**

## **– ZELENĚ JINÁ - VEŘEJNÁ ZELENĚ – ZX**

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

- veřejná zeleň

### **Přípustné využití**

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

### **Podmíněně přípustné využití**

- není stanoveno

### **Nepřípustné využití**

- bydlení – včetně staveb pro bydlení
- rekreace – včetně staveb pro rodinnou rekreaci
- občanské vybavení – včetně staveb a zařízení občanského vybavení mimo uvedené jako přípustné
- výroba a skladování – včetně staveb pro výrobu a skladování
- zemědělství – včetně staveb pro zemědělství
- zamezování přístupu – zejména formou zaplácování mimo stávající předzahrádky a veřejně přístupná hřiště
- odstavná a parkovací stání včetně garáží

### **Podmínky prostorového uspořádání**

- nejsou stanoveny

# **PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ – SMÍŠENÉ OBYTNÉ VENKOVSKÉ – SV**

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

- **bydlení**

## **Přípustné využití**

- **bydlení** – zejména formou rodinných domů či zemědělských usedlostí s možností odpovídajícího zázemí slučitelného s bydlením
- **občanské vybavení** slučitelné s bydlením
  - veřejného charakteru patřící do veřejné infrastruktury
  - komerčního charakteru – penzion, drobná podnikatelská činnost (např. prodej potravin a drobného zboží, kadeřnictví, květinářství, oprava obuvi, manikúra, rehabilitační služby, kanceláře a další administrativní činnosti, hostinská činnost, stravování a ubytování doplňující bydlení)
    - z toho obchodní činnosti pouze do velikosti 200 m<sup>2</sup> prodejní plochy (např. prodej potravin a drobného zboží)
  - tělovýchova a sport bez vlastního zázemí (např. dětská a víceúčelová hřiště)
- **veřejná prostranství**
- **zeleň** – např. veřejná, izolační, zahrady, sady
- **vodní útvary**
- **územní systém ekologické stability**
- **dopravní a technická infrastruktura** obecního významu

## **Podmíněně přípustné využití**

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

## **Nepřípustné využití**

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

### **Podmínky prostorového uspořádání**

- nové stavby musí respektovat výškovou hladinu okolní zástavby a nesmí vytvářet výraznou pohledovou a prostorovou dominantu v území, celková výška zástavby bude řádově odpovídat stávajícím budovám v okolí, při rekonstrukci stávajících vícepatrových budov lze zachovat jejich výškovou hladinu
- stavby musí respektovat venkovský charakter zástavby a hodnoty území
- ke každé bytové jednotce musí být zajištěny minimálně 2 parkovací stání pro osobní automobily
- minimální podíl zeleně 60 % na stavebním pozemku

# **PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ**

## **– SMÍŠENÉ OBYTNÉ CENTRÁLNÍ – SC**

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

- není stanoveno

### **Přípustné využití**

- bydlení
- občanské vybavení
- veřejná prostranství
- zeleň – např. veřejná, izolační, zahrady, sady
- vodní útvary
- územní systém ekologické stability
- dopravní a technická infrastruktura obecního významu

### **Nepřípustné využití**

- rekreace – včetně staveb pro rodinnou rekreaci
- zemědělství – včetně staveb pro zemědělství
- výroba a skladování – včetně staveb pro výrobu a skladování
- využití, které svým provozováním a technickým zařízením naruší užívání staveb a zařízení ve svém okolí a sníží kvalitu prostředí souvisejícího území (např. škodlivými exhalacemi, hlukem, teplem, otřesy, vibracemi, prachem, zápachem, znečišťováním ovzduší, vod a půdy, světelným znečištěním zejména oslňováním, zastíněním) zejména autoservisy, pneuservisy, myčky, truhlárny, tesařské dílny, kovárny, zámečnictví, klempířství, lakovny, diskotéky, odstavná a parkovací stání pro nákladní automobily, hromadné a řadové garáže, autobazary, atp.

### **Podmínky prostorového uspořádání**

- nové stavby musí respektovat výškovou hladinu okolní zástavby a nesmí vytvářet výraznou pohledovou a prostorovou dominantu v území, celková výška zástavby bude řádově odpovídat stávajícím budovám v okolí, při rekonstrukci stávajících vícepatrových budov lze zachovat jejich výškovou hladinu

# **PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY**

## **– DOPRAVA SILNIČNÍ – DS**

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

- silniční doprava

### **Přípustné využití**

- pozemní komunikace
- zastávky a čekárny
- veřejná prostranství
- zeleň – zejména ochranná, izolační a doprovodná
- vodní útvary
- územní systém ekologické stability

### **Podmíněně přípustné využití**

- **technická infrastruktura** obecního významu - za podmínky, že nenaruší, neztíží ani neznemožní hlavní využití
- **dražní doprava** - za podmínky, že nenaruší, neztíží ani neznemožní hlavní využití
- **doprava v klidu** – např. odstavná, parkovací stání a garáže za podmínky, že nenaruší, neztíží ani neznemožní hlavní využití

### **Nepřípustné využití**

- **bydlení** – včetně staveb pro bydlení
- **rekreace** – včetně staveb pro rodinnou rekreaci
- **občanské vybavení** – včetně staveb a zařízení občanského vybavení
- **výroba a skladování** – včetně staveb pro výrobu a skladování
- **zemědělství** – včetně staveb pro zemědělství

### **Podmínky prostorového uspořádání**

- nejsou stanoveny

# **PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY – VODNÍ HOSPODÁŘSTVÍ – TW**

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

- **technická infrastruktura vodovodů a kanalizací**

## **Přípustné využití**

- **technická infrastruktura**
- **dopravní infrastruktura** obecního významu
- **veřejná prostranství**
- **zeleň** – zejména ochranná, izolační a doprovodná
- **vodní útvary**
- **územní systém ekologické stability**

## **Podmíněně přípustné využití**

- **není stanoveno**

## **Nepřípustné využití**

- **bydlení** – včetně staveb pro bydlení
- **rekreace** – včetně staveb pro rodinnou rekreaci
- **občanské vybavení** – včetně staveb a zařízení občanského vybavení
- **výroba a skladování** – včetně staveb pro výrobu a skladování
- **zemědělství** – včetně staveb pro zemědělství
- **jiná využití, která zamezí umístění technické infrastruktury, pro kterou je plocha vymezena**

## **Podmínky prostorového uspořádání**

- **nové stavby musí respektovat výškovou hladinu okolní zástavby a nesmí vytvářet výraznou pohledovou a prostorovou dominantu v území, celková výška zástavby bude řádově odpovídat stávajícím budovám v okolí**

# **PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY – NAKLÁDÁNÍ S ODPADY – TO**

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

- nakládání s odpady

## **Přípustné využití**

- technická infrastruktura včetně sběrného dvora
- dopravní infrastruktura obecního významu
- veřejná prostranství
- zeleň – zejména ochranná, izolační a doprovodná
- vodní útvary

## **Podmíněně přípustné využití**

- není stanoveno

## **Nepřípustné využití**

- bydlení – včetně staveb pro bydlení
- rekreace – včetně staveb pro rodinnou rekreaci
- občanské vybavení – včetně staveb a zařízení občanského vybavení
- výroba a skladování – včetně staveb pro výrobu a skladování
- zemědělství – včetně staveb pro zemědělství

## **Podmínky prostorového uspořádání**

- nové stavby musí respektovat výškovou hladinu okolní zástavby a nesmí vytvářet výraznou pohledovou a prostorovou dominantu v území

# **PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ**

## **– VÝROBA ZEMĚDĚLSKÁ A LESNICKÁ – VZ**

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

- **zemědělská výroba**

### **Přípustné využití**

- **zemědělská výroba** – včetně staveb pro zemědělství
- **průmyslová a řemeslná výroba** – včetně staveb pro výrobu a skladování
- **občanské vybavení:**
  - patřící do veřejné infrastruktury, které není vhodné (popř. ani přípustné) umisťovat 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 či podniková prodejna, závodní jídelna)
  - administrativa - správa a řízení (např. kanceláře)
- **dopravní a technická infrastruktura** obecního významu
- **fotovoltaické elektrárny** a to pouze jako doplnění hlavní činnosti např. výroby, skladování, tj. např. na střechách staveb pro zemědělství
- **veřejná prostranství**
- **zeleně** – zejména ochranná, izolační a doprovodná
- **vodní útvary**
- **územní systém ekologické stability**

### **Podmíněně přípustné využití**

- **bydlení** - ve výjimečných a zvláště odůvodněných případech bezprostředně související s přípustným anebo podmíněně přípustným využitím (např. byt správce, majitele), pod podmínkou prokázání účelnosti tohoto využití a za podmínky minimalizace negativních vlivů

### **Nepřípustné využití**

- **bydlení** – včetně staveb pro bydlení mimo uvedených jako podmíněně přípustné
- **rekreace** – včetně staveb pro rodinnou rekreaci
- **ubytování** – včetně staveb ubytovacích zařízení
- **občanské vybavení** – zejména stavby a zařízení pro obchodní prodej, stavby pro obchod, stavby se shromažďovacím prostorem - mimo přípustné
- **výrobní energií** včetně bioplynových elektráren, větrných elektráren, fotovoltaických elektráren - mimo přípustné
- **dále zejména 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** – všechna tato využití jsou nepřípustná jako hlavní činnosti, jako vedlejší činnosti související s přípustným využitím nejsou nepřípustná



### **Podmínky prostorového uspořádání**

- nové stavby musí respektovat výškovou hladinu okolní zástavby a nesmí vytvářet výraznou pohledovou a prostorovou dominantu v území, maximální výška stavebních záměrů 14 m od upraveného terénu, toto omezení se nevztahuje na typické vertikální stavby pro zemědělství, jako jsou např. sila
- minimální podíl zeleně 30 % na stavebním pozemku či zastavěném stavebním pozemku

# **PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ**

## **– VODNÍ PLOCHY A TOKY – WT**

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

- vodohospodářské využití

### **Přípustné využití**

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

### **Podmíněně přípustné využití**

- není stanoveno

### **Nepřípustné využití**

- bydlení – včetně staveb pro bydlení
- rekreace – včetně staveb pro rodinnou rekreaci
- občanské vybavení – včetně staveb a zařízení občanského vybavení
- výroba a skladování – včetně staveb pro výrobu a skladování, výroben energie
- doprava v klidu – odstavná stání, parkovací stání a garáže
- takové využití, které významně naruší nebo znemožní vodohospodářské využití, zejména pak poškodí nebo naruší vodní režim nebo negativně ovlivní kvalitu vody a čistotu vody a vodního režimu, způsobí nebezpečí eroze, ohrozí ekologickou stabilitu území
- stavby, zařízení a jiná opatření včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí včetně oplocení, pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství a těžbu nerostů, pro ochranu přírody a krajiny, a dále taková technická opatření a stavby, které zlepší podmínky využití nezastavěného území pro účely rekreace a cestovního ruchu – mimo uvedených jako přípustné
- ohrazování, oplocování, zaplocování a jiné zamezování přístupnosti území mimo uvedené jako přípustné
- odstavování či parkování mobilních zařízení zejména v podobě maringotek apod.
- farmové chovy, zájmové chovy, oborní chovy

### **Podmínky prostorového uspořádání**

- nejsou stanoveny

# **PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ – ZEMĚDĚLSKÉ – AZ**

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

- **zemědělské obhospodařování pozemků**

## **Přípustné využití**

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

## **Podmíněně přípustné využití**

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

## **Nepřípustné využití**

- **změna druhu pozemku na zahrada**
- **bydlení** – včetně staveb pro bydlení
- **rekreace** – včetně staveb pro rodinnou rekreaci
- **občanské vybavení a ubytování** – včetně staveb a zařízení občanského vybavení a ubytovacích zařízení
- **výroba a skladování** – včetně staveb pro výrobu a skladování a staveb pro zemědělství mimo uvedených jako přípustné a podmíněně přípustné
- **stavby, zařízení a jiná opatření včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí**

**včetně oplocení, pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství a těžbu nerostů, pro ochranu přírody a krajiny, a dále taková technická opatření a stavby, které zlepší podmínky využití nezastavěného území pro účely rekreace a cestovního ruchu – mimo uvedených jako přípustné a podmíněně přípustné**

- **ohrazování, oplocování, zaplocování a jiné zamezování přístupnosti území** mimo uvedených jako přípustné
- **odstavování či parkování mobilních zařízení a staveb v podobě maringotek apod.**
- **doprava v klidu** – odstavná stání, parkovací stání a garáže mimo přípustných
- **obory, farmové chovy, zájmové chovy a podobné činnosti** mimo stávající

#### **Podmínky prostorového uspořádání**

- nejsou stanoveny

# **PLOCHY LESNÍ**

## **– LESNÍ – LE**

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

- les

### **Přípustné využití**

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

### **Podmíněně přípustné využití**

- změny druhu pozemků na vodní plocha, orná půda, trvalý travní porost pod podmínkou, že budou prokázány logické vazby v krajině (např. hydrologické, půdoochranné, ekologické, estetické)
- změna dokončené stavby staveb pro rodinnou rekreaci pod podmínkou, že bude zachována stávající podlažnost a zastavěná plocha pozemku nepřekročí 50 m<sup>2</sup>

### **Nepřípustné využití**

- bydlení – včetně staveb pro bydlení
- rekreace – včetně staveb pro rodinnou rekreaci
- občanské vybavení a ubytování – včetně staveb a zařízení občanského vybavení a ubytovacích zařízení
- výroba a skladování – včetně staveb pro výrobu a skladování a staveb pro zemědělství mimo uvedených jako přípustné a podmíněně přípustné
- doprava v klidu – odstavná stání, parkovací stání a garáže
- stavby, zařízení a jiná opatření včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí včetně oplocení, pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství a těžbu nerostů, pro ochranu přírody a krajiny, a dále taková technická opatření a stavby, které zlepšují podmínky využití nezastavěného území pro účely rekreace a cestovního ruchu mimo uvedených jako přípustné a podmíněně přípustné
- ohrazování, oplocování, zaplocování a jiné zamezování přístupnosti území mimo uvedených jako přípustné
- odstavování či parkování mobilních zařízení a staveb v podobě maringotek apod.
- obory, farmové chovy, zájmové chovy a podobné činnosti mimo stávající

### **Podmínky prostorového uspořádání**

- nejsou stanoveny

# **PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ**

## **– SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ – MN**

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

- ekologická stabilizace krajiny a podpora migrace organismů

### **Přípustné využití**

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

### **Podmíněně přípustné využití**

- nejsou stanoveny

### **Nepřípustné využití**

- změny druhu pozemku na zahrada
- bydlení – včetně staveb pro bydlení
- rekreace – včetně staveb pro rodinnou rekreaci
- občanské vybavení a ubytování – včetně staveb a zařízení občanského vybavení a ubytovacích zařízení
- výroba a skladování – včetně staveb pro výrobu a skladování, výroben energie
- těžba
- doprava v klidu – odstavná stání, parkovací stání a garáže
- ohrazování, oplocování, zaplocování a jiné zamezování přístupnosti území mimo uvedených jako přípustné
- 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 uvedených jako přípustné a podmíněně přípustné
- odstavování či parkování mobilních zařízení v podobě maringotek apod.
- farmové chovy, oborní chovy a podobné činnosti

### **Podmínky prostorového uspořádání**

- nejsou stanoveny

# **PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ – SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ JINÉ – golf – MX**

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

- **golfové hřiště**

## **Přípustné využití**

- **golfové hřiště**
- **změny terénu pro modelaci golfového hřiště** (zejména vodní plochy, pískové plochy, náspy, greeny, odpaliště)
- **zemědělské obhospodařování pozemků**
- **dopravní a technická infrastruktura** obecního významu
- **trvalý travní porost**
- **les**
- **vodní útvary**
- **územní systém ekologické stability**
- **zeleň**
- **včelnice a včelíny** bez pobytových místností a bez přípojek technické infrastruktury
- **drobná architektura** (menší sakrální stavby [např. kříže, boží muka, výklenkové kapličky], památníky, sochy, lavičky, informační panely, tabule, desky apod.)

## **Podmíněně přípustné využití**

- nejsou stanoveny

## **Nepřípustné využití**

- **bydlení** – včetně staveb pro bydlení
- **rekreace** – včetně staveb pro rodinnou rekreaci
- **občanské vybavení a ubytování** – včetně staveb a zařízení občanského vybavení a ubytovacích zařízení
- **výroba a skladování** – včetně staveb pro výrobu a skladování, výroben energie
- **doprava v klidu** – odstavná stání, parkovací stání a garáže
- **ohrazování, oplocování, zaplocování a jiné zamezování přístupnosti území** mimo uvedených jako přípustné
- **odstavování či parkování mobilních zařízení v podobě maringotek apod.**
- **farmové chovy, oborní chovy a podobné činnosti**

## **Podmínky prostorového uspořádání**

- nejsou stanoveny

- 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**

veřejná technická infrastruktura

| označení ploch, ve kterých je stavba navržena | veřejně prospěšná stavba | dotčené katastrální území |
|-----------------------------------------------|--------------------------|---------------------------|
| VT-TW-1                                       | čistírna odpadních vod   | Nadějkov                  |

**g) 2. veřejně prospěšná opatření**

- nejsou vymezena.

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

- nejsou vymezeny.

**g) 4. plochy pro asanaci**

- nejsou vymezeny.

- h) vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle § 8 katastrálního zákona**

**h) 1. veřejně prospěšné stavby**

- nejsou vymezeny

**h) 2. veřejné prostranství**

- nejsou vymezena

- i) stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona**

Kompenzační opatření nebyla stanovena.



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

- podmínka zpracování územní studie pro využití plochy je stanovena pro zastavitelné plochy:
  - Z1 (BI-1, PX-1) - bydlení, veřejná prostranství
  - Z2 (BI-2, PX-2) - bydlení, veřejná prostranství
  - Z5 (BI-5) - bydlení
  - Z10 (BI-10, BI-11, PX-6) - bydlení, veřejná prostranství
- územní studie budou řešit rozvržení jednotlivých pozemků včetně stavebních pozemků s přihlédnutím ke stávající urbanistické struktuře sídla, veřejná prostranství s dostatečnou šíří, možnosti napojení na dopravní a technickou infrastrukturu včetně dopravních vstupů do konkrétní lokality jako celku
- v územní studii je nutno respektovat navrženou základní kostru veřejných prostranství
- dle potřeby může územní studie řešit též umístění staveb na pozemku, stavební a uliční čáru, tvar staveb zejména stavby hlavní a vstupy na jednotlivé pozemky
- územní studie určí jednotlicí prvky pro novou zástavbu tak, aby z nové zástavby mohl vzniknout urbanisticky i architektonicky kvalitní prostor zejména základní podmínky plošného a prostorového uspořádání
- v ploše Z1 vyřešit problém dopravního napojení zejména pro pěší a cyklisty směrem do stávajícího sídla, v rámci širších vztahů v území navrhnout propojení pro pěší a cyklisty směrem do plochy Z2 anebo Z3
- v ploše Z2 zohlednit dominantnost místa stanovením charakteru zástavby, navázat na okolní veřejná prostranství včetně prověření návaznosti západním směrem na další rozvoj sídla
- v ploše Z5 vyřešit problém dopravního propojení skrz celou plochu ve směru východ západ
- lhůta pro pořízení územní studie a její vložení do evidence územně plánovací činnosti je stanovena do šesti let od nabytí účinnosti územního plánu

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

|                                      |         |
|--------------------------------------|---------|
| Počet listů (stránek) územního plánu | 39 (57) |
| Počet výkresů grafické části         | 3       |

# odůvodnění územního plánu Nadějkov

## II. Obsah odůvodnění územního plánu

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

|                                                                                                                                                                                             |     |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| a) postup při pořízení územního plánu .....                                                                                                                                                 | 61  |
| b) vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem, vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území .....           | 62  |
| b) 1. vyhodnocení souladu návrhu s politikou územního rozvoje .....                                                                                                                         | 62  |
| b) 2. vyhodnocení souladu návrhu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem .....                                                                                                        | 64  |
| b) 3. vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území .....                                                                                                        | 68  |
| 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 ..... | 70  |
| d) vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů .....                                                                                             | 71  |
| e) vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů .....             | 72  |
| f) zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí .....         | 72  |
| g) stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 .....                                                                                                                                      | 73  |
| h) sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst. 5 zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly .....                                   | 73  |
| i) vyhodnocení splnění požadavků zadání .....                                                                                                                                               | 73  |
| j) komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty .....                                                                                                                      | 75  |
| j) 1. odůvodnění vymezení zastavěného území .....                                                                                                                                           | 75  |
| j) 2. odůvodnění základní koncepce rozvoje území obce .....                                                                                                                                 | 76  |
| j) 3. odůvodnění koncepce ochrany a rozvoje hodnot území .....                                                                                                                              | 78  |
| j) 4. odůvodnění urbanistické koncepce a urbanistické kompozice .....                                                                                                                       | 85  |
| j) 5. odůvodnění koncepce veřejné infrastruktury .....                                                                                                                                      | 91  |
| j) 6. odůvodnění koncepce veřejných prostranství .....                                                                                                                                      | 95  |
| j) 7. odůvodnění koncepce krajiny .....                                                                                                                                                     | 96  |
| j) 8. odůvodnění ploch dle způsobu využití .....                                                                                                                                            | 110 |
| j) 9. používané pojmy pro účely územního plánu .....                                                                                                                                        | 111 |

|        |                                                                                                                                                                                                                         |     |
|--------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| j) 10. | odůvodnění vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit ..... | 147 |
| j) 11. | odůvodnění vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo .....                                                                                                   | 147 |
| j) 12. | odůvodnění stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona .....                                                                                                                                  | 147 |
| j) 13. | odůvodnění vymezení ploch a koridor, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie .....                                                                                              | 148 |
| k)     | <b>vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch</b> .....                                                                                                         | 148 |
| l)     | <b>výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 stavebního zákona), s odůvodněním potřeby jejich vymezení</b> .....                                             | 152 |
| m)     | <b>výčet prvků regulačního plánu s odůvodněním jejich vymezení</b> .....                                                                                                                                                | 152 |
| n)     | <b>vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené pro plnění funkcí lesa</b> .....                                                                                  | 152 |
| o)     | <b>rozhodnutí o námitkách včetně jejich odůvodnění</b> .....                                                                                                                                                            | 156 |
| p)     | <b>vypořádání připomínek</b> .....                                                                                                                                                                                      | 156 |

## 2) **Grafická část** odůvodnění územního plánu, obsahuje:

- |   |                                                       |             |
|---|-------------------------------------------------------|-------------|
| → | 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.  |

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

Zastupitelstvo obce Nadějkov rozhodlo na svém zasedání dne 7. 6. 2019 svým usnesením v souladu s § 6 odst. 5 písm. a) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále též jen „stavební zákon“) o pořízení nového územního plánu Nadějkov. Územní plán Nadějkov se zpracovává na celé správní území obce Nadějkov, tedy v rozsahu všech katastrálních územích ve správním obvodu obce. Jako určený zastupitel, který bude spolupracovat s pořizovatelem v procesu pořizování nového územního plánu Nadějkov, byl odsouhlasen starosta obce – Ing. Arnošta Nováka.

Na základě dostupných podkladů včetně územně analytických podkladů (ÚAP ORP Tábor, ÚAP Jihočeského kraje) zpracoval Obecní úřad Nadějkov, jako pořizovatel územního plánu dle § 6 odst. (2) písm. c) stavebního zákona, návrh zadání územního plánu Nadějkov. Projednání návrhu zadání územního plánu proběhlo v souladu s § 47 stavebního zákona. Návrh zadání územního plánu byl zaslán dotčeným orgánům, krajskému úřadu a sousedním obcím. Do 30 dnů od obdržení návrhu zadání územního plánu mohly dotčené orgány a krajský úřad jako nadřízený orgán uplatnit k návrhu zadání územního plánu vyjádření s požadavky na obsah územního plánu vyplývající z právních předpisů a územně plánovacích podkladů. V téže lhůtě uplatnil krajský úřad jako příslušný úřad stanovisko k posuzování vlivů územního plánu na životní prostředí. Orgán ochrany přírody doručil stanovisko podle § 45i zákona o ochraně přírody a krajiny ohledně vlivu na evropsky významnou lokalitu či ptačí oblast. Sousední obce mohly ve 30 denní lhůtě uplatnit své podněty. Návrh zadání územního plánu byl doručen také veřejnou vyhláškou a do 15 dnů ode dne doručení mohl každý uplatnit písemné připomínky. Návrh zadání byl vystaven k veřejnému nahlédnutí na Obecním úřadu v Nadějkově a na webových stránkách obecního úřadu. Na základě výsledků projednání byl návrh zadání územního plánu upraven a předložen ke schválení Zastupitelstvu obce Nadějkov. Zadání územního plánu Nadějkov bylo schváleno Zastupitelstvem obce Nadějkov dne 29. 11. 2019.

*bude doplněno pořizovatelem po projednání*

**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 návrhu s politikou územního rozvoje**

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

Z Politiky územního rozvoje České republiky, ve znění všech jejích aktualizací (dále jen „PÚR“), nevyplyvají žádné konkrétní požadavky na koordinaci záměrů na změny v území, neboť správní území obce **není součástí**:

- rozvojové oblasti mezinárodního a republikového významu;
- rozvojové osy mezinárodního a republikového významu;
- specifické oblasti mezinárodního a republikového významu;
- koridoru a plochy dopravní infrastruktury, které mají vliv na rozvoj území ČR;
- koridoru a plochy technické infrastruktury, které mají vliv na rozvoj území ČR;
- území podléhajícímu dalším úkolům pro ministerstva, jiné ústřední správní úřady a pro územní plánování nadmístního charakteru.

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

- ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví;
- zachovává ráz jedinečné urbanistické struktury území, struktury osídlení a jedinečné kulturní krajiny, které jsou výrazem identity území, jeho historie a tradice;
- vytváří předpoklady pro tvůrčí, avšak citlivý přístup k vyváženému všestrannému rozvoji území a tím brání upadání venkovské krajiny jako důsledku nedostatku lidských zásahů;
- dbá na rozvoj primárního sektoru při zohlednění ochrany kvalitní zemědělské, především orné půdy a ekologických funkcí krajiny;
- při změnách v území a při vytváření nového urbánního prostředí navrhuje takové řešení, které předchází prostorově sociální segregaci a negativním vlivům na sociální soudržnost obyvatel;
- stanovuje komplexní řešení způsobu využití území ve spolupráci s obyvateli území a s jeho uživateli;
- vychází z principů integrovaného rozvoje území, které je založeno na komplexním posouzení a následném koordinování prostorových, odvětvových a časových hledisek;
- vytváří v území podmínky k odstraňování důsledků hospodářských změn lokalizací zastavitelných ploch pro vytváření pracovních příležitostí;
- podporuje polycentrický rozvoj sídelní struktury tak, aby bylo posíleno partnerství mezi městskými a venkovskými oblastmi;
- vytváří předpoklady pro polyfunkční využívání opuštěných areálů a ploch (tzv. brownfields);
- hospodárně využívá zastavěné území, neboť podporuje přestavby, revitalizace a sanace území, a zajišťuje tak ochranu nezastavěného území a zachování veřejné zeleně, včetně minimalizace její fragmentace s cílem účelného využívání a uspořádání území, úsporné v nárocích na veřejný rozpočet, na dopravu a na energie;
- navrhuje rozvojové záměry do co nejméně konfliktních lokalit při respektování limitů využití území a v souladu s veřejnými zájmy;

- vytváří územní podmínky pro implementaci a respektování územních systémů ekologické stability a zvyšování a udržování ekologické stability a k zajištění ekologických funkcí i v ostatní volné krajině a pro ochranu krajinných prvků přírodního charakteru v zastavěných územích, zvyšování a udržování rozmanitosti venkovské krajiny;
- vytváří podmínky pro ochranu krajinného rázu s ohledem na cílové charakteristiky a typy krajiny a vytváří podmínky pro využití přírodních zdrojů;
- vytváří podmínky pro zajištění migrační propustnosti krajiny pro volně žijící živočichy a pro člověka, zejména při umísťování dopravní a technické infrastruktury a omezuje nežádoucí srůstání sídel s ohledem na zajištění přístupnosti a propustnosti krajiny;
- vymezuje a chrání před zastavěním pozemky nezbytné pro vytvoření souvislých ploch veřejně přístupné zeleně;
- vytváří podmínky pro rozvoj a využití předpokladů území pro různé formy cestovního ruchu (např. cykloturistika, agroturistika, poznávací turistika), při zachování a rozvoji hodnot území;
- podporuje propojení míst, atraktivních z hlediska cestovního ruchu, turistickými cestami, které umožňují celoroční využití pro různé formy turistiky (např. pěší, cyklo, lyžařské, hipo);
- dle místních podmínek vytváří předpoklady pro lepší dostupnost území a zkvalitnění dopravní a technické infrastruktury s ohledem na prostupnost krajiny a její fragmentaci a s ohledem na požadavky ochrany veřejného zdraví;
- vytváří podmínky pro zvyšování bezpečnosti a plynulosti dopravy, ochrany a bezpečnosti obyvatelstva a zlepšování jeho ochrany před hlukem a emisemi, s ohledem na to vytvářet v území podmínky pro environmentálně šetrné formy dopravy (např. železniční, cyklistickou);
- vhodným uspořádáním ploch v území vytváří podmínky pro minimalizaci negativních vlivů koncentrované výrobní činnosti na bydlení a zachovává dostatečný odstup nové obytné zástavby od průmyslových nebo zemědělských areálů;
- vytváří podmínky pro preventivní ochranu území a obyvatelstva před potenciálními riziky a přírodními katastrofami v území (záplavy, sesuvy půdy, eroze, sucho, atd.) s cílem minimalizovat rozsah případných škod;
- zajišťuje územní ochranu ploch potřebných pro umísťování staveb a opatření na ochranu před povodněmi a pro vymezení území určených k řízeným rozlivům povodní;
- vytváří podmínky pro zvýšení přirozené retence srážkových vod v území s ohledem na strukturu osídlení a kulturní krajinu jako alternativy k umělé akumulaci vod;
- v zastavěných územích a zastavitelných plochách vytváří podmínky pro zadržování, vsakování i využívání dešťových vod jako zdroje vody, a s cílem zmírňování účinků povodní;
- nevymezuje zastavitelné plochy v záplavových územích;
- vytváří podmínky pro koordinované umísťování veřejné infrastruktury v území a její rozvoj a tím podporuje její účelné využívání v rámci sídelní struktury;
- vytváří rovněž podmínky pro zkvalitnění dopravní dostupnosti obcí (měst), které jsou přirozenými regionálními centry v území tak, aby se díky možnostem, poloze i infrastruktuře těchto obcí zlepšovaly i podmínky pro rozvoj okolních obcí ve venkovských oblastech a v oblastech se specifickými geografickými podmínkami;
- při řešení problémů udržitelného rozvoje území využívá regionálních seskupení (klastrů) k dialogu všech partnerů, na které mají změny v území dopad a kteří mohou posilovat atraktivitu území investicemi ve prospěch územního rozvoje;
- pro zajištění kvality života obyvatel zohledňuje nároky dalšího vývoje území, a řeší je ve všech potřebných dlouhodobých souvislostech, včetně nároků na veřejnou infrastrukturu;
- návrh a ochranu kvalitních městských prostorů a veřejné infrastruktury řeší ve spolupráci veřejného i soukromého sektoru a s veřejností;

- vytváří podmínky pro rozvoj účinného a dostupného dopravního systému, který bude poskytovat obyvatelům rovné možnosti mobility a dosažitelnosti v území, s ohledem na to vytváří podmínky pro vybudování a užívání vhodné sítě pěších a cyklistických cest, včetně doprovodné zeleně v místech, kde je to vhodné;
- úroveň technické infrastruktury, zejména dodávku vody a zpracování odpadních vod koncipuje tak, aby splňovala požadavky na vysokou kvalitu života v současnosti i v budoucnosti;
- vytváří územní podmínky pro rozvoj decentralizované, efektivní a bezpečné výroby energie z obnovitelných zdrojů, šetrné k životnímu prostředí, s cílem minimalizace jejich negativních vlivů a rizik při respektování přednosti zajištění bezpečného zásobování území energiemi;
- při stanovování urbanistické koncepce posuzuje kvalitu bytového fondu ve znevýhodněných městských částech a v souladu s požadavky na kvalitní městské struktury, zdravé prostředí a účinnou infrastrukturu věnuje pozornost vymezení ploch přestavby.

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

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

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

Zásady územního rozvoje Jihočeského kraje, ve znění všech jejich vydaných aktualizací (dále jen “ZÚR”) jsou s návrhem územního plánu Jistebnice v souladu takto:

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

- vytváří podmínky pro zachování a tvorbu rozmanité, esteticky vyvážené a ekologicky stabilní krajiny, protože respektuje zejména stanovené cílové charakteristiky krajiny a stanovené zásady pro činnost v území a rozhodování o změnách v území pro jednotlivé typy krajiny a dále vytváří podmínky k ochraně a zajištění funkčnosti územního systému ekologické stability;
- minimalizuje zábory zemědělského půdního fondu a negativní zásahy do pozemků určených k plnění funkcí lesa a zajišťuje ochranu před neopodstatněnými zábory kvalitní zemědělské půdy s cílem zachovat hodnoty území pro zemědělské a lesní hospodaření;
- zajišťuje ochranu, zachování a obnovu jedinečného výrazu kulturní krajiny přispívající k vytváření charakteru typického krajinného rázu pro Jižní Čechy, neboť minimalizuje

necitlivé zásahy do krajiny, minimalizuje fragmentaci volné krajiny a podporuje úpravy, činnosti a aktivity, které povedou k obnově a zkvalitnění krajinných hodnot území;

- vytváří podmínky pro ochranu území před potencionálními riziky a přírodními katastrofami (např. povodně, záplavy, eroze půdy, selhání technologického systému), neboť podporuje vznik opatření vedoucí k jejich zmírnění či eliminaci s cílem minimalizace rozsahu případných škod, a to se zřetelem na možné ovlivnění širšího území, a preferuje pasivní protipovodňová opatření spočívající ve zvyšování retenční schopnosti krajiny při ochraně před povodněmi a záplavami;
- vytváří podmínky pro zajišťování ochrany vodních poměrů, povrchových a podzemních vod, vodních ekosystémů na území kraje a vodních zdrojů pro stávající i budoucí potřeby kraje, protože podporuje a vytváří opatření v území, která povedou ke zvýšení retenčních schopností území;
- podporuje a vytváří taková řešení, která povedou k ochraně ovzduší, půd a vod v území a k minimalizaci jejich znečištění;
- podporuje taková řešení, která zohledňují ochranu přírodně a krajinářsky cenných území.

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

- upřednostňuje využití transformačních území oproti rozvoji v dosud nezastavěném území, neboť přednostně využívá některé plochy a objekty v zastavěném území a podporuje přestavby a rekonstrukce za účelem využití brownfields;
- zabezpečuje rozvoje cestovního ruchu na území Jihočeského kraje, neboť vytváří podmínky a prostor pro udržitelný rozvoj a zvyšování kvality aktivit cestovního ruchu v oblasti turistiky, lázeňství, sportovních aktivit a rekreace včetně vytváření podmínek pro uplatnění mimoprodukční funkce zemědělství v krajině a mimoprodukční funkce lesů a rybníků s cílem umožnit intenzivnější rekreační a turistické využívání území a zlepšení prostupnosti krajiny;
- vytváří podmínky a prostor pro zachování a rozvoj zemědělství, lesní a vodní hospodářství a stejně tak aktivity, které s nimi souvisejí;
- vytváří podmínky pro rozvoj systémů dopravní obsluhy a technického vybavení, neboť umožňuje zajistit nezbytný rozvoj nadřazených systémů dopravní obsluhy a veřejného technického vybavení s cílem zabezpečit podmínky pro hospodářský rozvoj a pro stabilizaci hospodářských činností na území kraje.

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

- vytváří podmínky pro eliminaci nepříznivých sociálních vlivů a posílení polycentrického uspořádání sídelní struktury kraje, neboť podporuje rozvoj potřebné veřejné infrastruktury a příznivý urbanistický rozvoj posílením vzájemné sociální, hospodářské a dopravní vazby mezi urbánními, venkovskými a marginálními oblastmi a umožňuje i rozvoj oblastí, kde dnes převládají zájmy ochrany přírody nad civilizačními hodnotami, v nichž zároveň zohledňuje přírodní hodnoty daného území;
- vytváří podmínky pro vyvážený a rovnoměrný rozvoj území, protože posiluje nabídku vhodných rozvojových ploch a tím snižuje nezaměstnanost a posiluje sociální soudržnost obyvatelstva, především posílením nabídky vhodných rozvojových ploch s ohledem na diferencované předpoklady jednotlivých obcí;
- při vymezování zastavitelných ploch vylučuje nekoncepční formy využívání volné krajiny a předchází negativním vlivům suburbanizace, neboť přednostně využívá proluky v zastavěném území a nevyužité a opuštěné areály;



- vytváří podmínky pro zachování a citlivé doplnění výrazu sídel a respektuje stávající historicky utvářené sídelní struktury, ochraňuje tradiční obraz venkovského sídla, včetně zajištění ochrany jednotlivých kulturních památek a krajinných a stavebních dominant;
- ve vesnické památkové zóně dbá na zachování a citlivé doplnění originality původního architektonického výrazu a urbanistického a prostorového uspořádání sídla, s cílem nenarušovat cenné venkovské urbanistické struktury a architektonické a přírodní hodnoty nevhodnou zástavbou;
- u rázovitých obcí a sídel dbá na zachování originality původního architektonického výrazu a prostorového uspořádání, a podporuje oblastně pestré hodnoty kulturního dědictví;
- vytváří podmínky pro odstranění nebo zmírnění současných ekologických problémů, neboť vhodně stanovuje koncepci v územním plánu a tím eliminuje nepříznivé dopady lidské činnosti na kvalitu životního prostředí a obytného prostředí, a vytváří podmínky pro asanaci devastovaných území a odstranění starých ekologických zátěží v území;
- vytváří podmínky pro zajištění odpovídající ochrany veřejného zdraví.

Řešené území se **nedotýká** žádné rozvojové oblasti a rozvojové osy republikového významu ani rozvojové oblasti a rozvojové osy nadmístního významu, ani specifické oblasti vymezené v ZÚR.

Na správní území obce **nezasahuje** žádná rozvojová plocha mezinárodního a republikového významu ze ZÚR.

Správní území obce **nezasahují** žádné plochy a koridory veřejné dopravní infrastruktury vymezené v ZÚR.

Návrh územního plánu **respektuje vymezený územní systém ekologické stability** v ZÚR a podmínky a zásady pro územně plánovací činnost a rozhodování v území, neboť přebírá, upřesňuje a stanovuje podmínky pro využití prvků územního systému ekologické stability na nadregionální a regionální úrovni - nadregionální biocentrum NBC 54 Cunkovský hřbet.

Správní území obce **nezasahují** žádné plochy a koridory územních rezerv vymezené v ZÚR.

V návrhu územního plánu jsou respektovány upřesňující podmínky plynoucí z **koncepce ochrany a rozvoje přírodních hodnot území kraje** neboť územní plán:

- respektuje ochranu přírodních hodnot cílové charakteristiky krajiny lesoplní;
- podporuje obnovu a doplnění krajinných prvků a segmentů ve prospěch posílení ekologické stability krajiny;
- podporuje řešení směřující k vyváženosti zájmů ochrany přírody a zájmů podporujících rozvoj hospodářských, socioekonomických aktivit včetně rekreačního využití území;
- při navrhování nových zastavitelných ploch zohledňuje zásady ochrany zemědělského půdního fondu a pozemků určených k plnění funkce lesa;
- vymezuje nové zastavitelné plochy v nejvyšší možné míře v návaznosti na již urbanizované území avšak za cenu méně pozitivního dopadu na ochranu zemědělského půdního fondu,
- zohledňuje zásady ochrany přírody a krajiny,
- při stanovování podmínek využití území dbá na posilování retenční schopnosti území, ve vztahu k posílení biodiverzity a k protipovodňové prevenci, podporuje obnovu břehových porostů a ploch lužních lesů, zachovává ochranná pásma travních porostů v údolních nivách;
- vytváří územní předpoklady k ekologicky přijatelnému rekreačnímu využití vodních ploch a toků a omezuje negativní dopad na jejich hospodářské využití,

- respektuje vodohospodářské zájmy v území, ochranu přirozených koryt vodních toků, vodních ploch, ochranu zdrojů podzemní a povrchové vody, minerálních a léčivých vod a vodních ekosystémů;
- zajišťuje územní ochranu vymezených ložiskových území a prognózních ložisek nerostných surovin.

V návrhu územního plánu jsou respektovány upřesňující podmínky plynoucí z **koncepce ochrany a rozvoje kulturních hodnot území kraje** neboť územní plán:

- vytváří podmínky pro obnovu a udržování památkového fondu kraje a podporuje rozvoj jeho dalšího možného využití,
- vytváří podmínky pro zabezpečení ochrany a péče o kulturní památky a památkovou zónu a dbá na kvalitu řešení jejich okolí, a to i z hlediska širších vazeb,
- vytváří podmínky pro ochranu a využívání dalších kulturních hodnot kraje, které nemají tvrdou ochranu ze zákona;
- respektuje charakter krajiny, podporuje obnovu a doplnění originálních krajinných prvků a segmentů ve prospěch zachování specifického krajinného rázu, nepřipouští zástavbu vymykající se měřítku krajiny i charakteru zástavby, výrazně narušující krajinný, urbanistický nebo architektonický ráz a negativně ovlivňující panoramatické a dálkové pohledy nebo sídelní a krajinné prostředí,
- vytváří podmínky pro trvale udržitelný a přiměřený rozvoj zařízení a vybavenosti cestovního ruchu a poznávací turistiky v návaznosti na lokality s výskytem kulturních hodnot;
- vytváří podmínky pro obnovu a rozvoj území s nesporným krajinářským potencionálem.

V návrhu územního plánu jsou respektovány upřesňující podmínky plynoucí z **koncepce ochrany a rozvoje civilizačních hodnot území kraje** neboť územní plán:

- podporuje ochranu, obnovu a rozvoj veřejné infrastruktury s ohledem na hodnoty území, zvláště pozornost věnuje veřejným prostranstvím a zařízením občanského vybavení;
- vytváří podmínky pro znovuvyužití již urbanizovaného území, regeneraci brownfields;
- dbá na citlivá a kvalitní řešení dostavby a respektuje požadavky na kvalitní propojení obytného a přírodního prostředí v území;
- podporuje vznik zařízení a vybavenosti cestovního ruchu; v oblasti infrastruktury např. rozvoj informačního systému cestovního ruchu, zřizování doprovodné infrastruktury pro vodní aktivity, zřizování nových cykloturistických stezek nebo naučných stezek včetně doprovodné infrastruktury, zřizování a propojování hipostezek, v oblasti sportu a rekreace, a podporuje tvorby produktů prodlužující sezónnost v regionu.

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

- v nejvyšší možné míře zachovává stávající rozmanitost krajiny a dále tuto rozmanitost podporuje doplňováním vhodných krajinných prvků, resp. nepřipouští vymizení prvků stávajících (např. minimalizací záborů PUPFL);
- podporuje retenční schopnost krajiny;
- podporuje respektování znaků historicky kulturní krajiny, cenných architektonických a urbanistických znaků sídel i jejich vhodné dostavby;
- rozvíjí cestovní ruch ve formách příznivých pro udržitelný rozvoj.

Návrh územního plánu v souladu s cíli a úkoly územního plánování **respektuje** požadavky vycházející z kapitoly h) ZÚR na koordinaci územně plánovacích dokumentací obcí, zejména s přihlédnutím k podmínkám obnovy a rozvoje sídelní struktury. V územním plánu Jistebnice **nejdou vymezeny nové záměry, které by vyžadovaly zásahy do zemské kůry** (např. plochy

pro hlubinné vrty a důlní práce), které by mohly znehodnotit celistvost – homogenitu horninového masivu ve správním území obce.

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

Ze ZÚR **nevyplývá** potřeba stanovovat pořadí změn v území (**etapizaci**) ani **kompenzační opatření** podle § 37 odst. (8) stavebního zákona.

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

### **b) 3. vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v 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 Nadějkov leží na méně významné dopravní trase, kterou reprezentují zejména silnice II/121 a II/123. Přirozená spádovost obyvatel je zejména do vlastního Nadějkova a sousední Jistebnice, následně do nadmístních center, kde občané najdou vyšší občanskou vybavenost včetně úřadů - Tábor, Milevsko. Postavení obce je v předkládaném návrhu územního plánu zohledněno.

#### Širší vazby z hlediska veřejné infrastruktury

##### ***dopravní infrastruktura***

Správní území obce je napojeno na nadřazenou dopravní síť jihočeského kraje komunikacemi II/121 a II/123. Tyto dvě komunikace procházejí celým správním území obce a zajišťují relativně průměrné dopravní napojení sídel na blízké město Tábor (komunikace I/19), nebo na hlavní komunikační tepnu Jihočeského kraje (dálnice D3), popř. směrem na Milevsko.

Správní území obce je protkáno řadou turistických a cykloturistických tras a stezek, které jsou respektovány.

Drážní, vodní ani letecká doprava se ve správním území obce neuplatňuje.

##### ***technická infrastruktura***

Vodovod ani kanalizace v sídlech ve správním území obce nevyvolává nároky na koordinaci z hlediska širších územních vztahů.

Stávající trasy elektrického vedení jsou návrhem respektovány. Další vazby z hlediska vazby na sousední správní území se nemění.

##### ***občanské vybavení***

Obec Nadějkov má obec s rozšířenou působností Tábor, do kterého také nejvíce obyvatel vyjíždí za rozvinutější občanskou vybaveností, lékaři a dalšími službami. Samotné sídlo Nadějkov, které je v centru celého správního území obce, poskytuje občanům základní

občanskou vybavenost v podobě mateřské a základní školy, obchodu s potravinami, restaurace, tělocvičny, kulturního domu, lékařské služby, které jsou využívány zejména obyvateli správního území, ale nemá určující vliv na širší územní vazby. Z nadmístního významu občanské vybavenosti je nutné zmínit golfový areál v Alenině Lhotě, který plošně zasahuje také do správního území obce, skiareál Monínec.

Správní území města se nachází v turistické oblasti Toulava, která má těžiště v Táboře a jedná se o oblast, která se rozkládá na pomezí jižních a středních Čech. Princip této obecně prospěšné společnosti spočívá ve spojení měst a venkovských sídel do oblasti cestovního ruchu a nabídnutí zajímavosti území v rámci komplexně fungující propojené turistické sítě.

#### Uspořádání krajiny v širších vztazích

Z pohledu geomorfologického členění se obec Nadějkov nachází v okrsku Jistebnická vrchovina. Její nejvyšší bod Javorová skála (723 m n.m.) leží v sousední obci Jistebnice. V obci lze potom nalézt tyto hlavní vrchy – Žďár (699 m n.m.), Na Homolích (642 m n.m.) nebo Pahrbek (627 m n.m.).

Téměř celé správní území obce Nadějkov (mimo Čičovice) je součástí přírodního parku Jistebnická vrchovina, který spojuje specifická kopcovitá krajina s pestrá mozaikou polí, luk, lesů, remízů a vodních ploch a toků.

V severní části správního území obce – severně od Starcovy Lhoty – je s obcí Jistebnice koordinován rozsah stávajícího areálu golfového hřiště Čertovo břemeno.

Z hlediska nadmístního ÚSES ZÚR Jihočeského kraje ve znění jejich aktualizací vymezují na území obce Nadějkov pouze část nadregionálního biocentra NRBC 54 Cunkovský hřbet. Poloha tohoto biocentra byla zpřesněna v rámci Aktualizace č. 1 ZÚR, a to dle celorepublikové revize nadregionálních biocenter (Ekotoxa, 2011). V roce 2019 byla dokončena aktualizace plánu ÚSES Jihočeského kraje – „Aktualizace plánu ÚSES Jihočeského kraje“ (Löw & spol. s.r.o., 2019), tento dokument bude sloužit jako podklad pro aktualizaci ZÚR. Nový Plán ÚSES v řešeném území zpřesnil polohu biocentra v k.ú. Chlístov u Nadějkova, a to vypuštěním části poškozené nivy Novodvorského potoka. Vzhledem k tomu, že se územní rozsah této úpravy významně neodchyluje od současné podoby biocentra zanesené v platných ZÚR, je možné ji považovat za požadované zpřesnění nadmístního ÚSES svěřené dle §43 stavebního zákona do kompetence územního plánu. V rámci tvorby ÚP Nadějkov bylo proto této změně vyhověno.

Starší „Generel lokálního ÚSES Tábořsko“ (Novák, 2008) ve znění pozdějších aktualizací na křížení mezofilního (suchého) a hygrolitního (vlhkého) ÚSES nevymezuje lokální biocentra, což je patrné i na území sousední obce Jistebnice. Dle tohoto generelu byl ÚSES vymezen ve stávajícím ÚP Nadějkov. Aby bylo možné tato biocentra vymezit a nevznikla tím příliš hustá síť biocenter v území a současně zůstala zachována provázanost ÚSES se sousedními obcemi, bylo přistoupeno k úpravě trasování některých biokoridorů. Vymezování větví ÚSES přes příbuzná suchá a vlhká stanoviště lze považovat za jeden ze základních principů pro jeho vymezování.

Vzhledem k tomu, že obec Nadějkov leží na hranici ORP Tábor a že sousední ORP Milevsko zatím nemá zpracovávánu vlastní oborovou dokumentaci ÚSES bylo při posuzování vymezení biocenter a biokoridorů na hranici obou ORP přihlédnuto ke staršímu Plánu ÚSES obce Chyžky (Ekoservis s.r.o., 2005). Avšak pouze v rozsahu nekolidujícím se soudobými principy vymezování ÚSES. Je nutno podotknout, že ani tato oborová dokumentace zcela srozumitelně neřeší vzájemné návaznosti s ORP Tábor a generem ÚSES, který je pro ní zpracován. Vymezení ÚSES bylo dle potřeby přizpůsobeno aktuální katastrální mapě, mapování biotopů

prováděné AOPK ČR, mapám BPEJ, obrysovým lesnickým mapám a aktuálnímu stavu v území.

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

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

Územní plán vytváří podmínky pro výstavbu (navržení zastavitelných ploch zejména 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. 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 „koncepce ochrany a rozvoje hodnot území“ v kapitole „základní koncepce 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 odůvodnění přijatého řešení“. Stanovená koncepce rozvoje území, včetně urbanistické koncepce 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 koncepce spolu s podmínkami pro využití ploch uvnitř zastavěného území určují podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťují ochranu nezastavěného území a nezastavitelných pozemků. Zastavitelné plochy jsou vymezeny s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. V nich se také odráží potřeba změn v území (zejména zastavitelné plochy pro bydlení a další funkce, stanovení koncepcí veřejné infrastruktury, zejména koncepce dopravní infrastruktury, technické infrastruktury – zásobování pitnou vodou, likvidace odpadních vod, koncepce občanského vybavení, koncepce 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 „koncepce ochrany a rozvoje hodnot území“ a v kapitole f) bodech „podmínky prostorového uspořádání“, zejména, ale nejen, pro plochy bydlení, 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 koncepce“ jsou stanoveny podmínky pro obnovu a rozvoj sídelní struktury a pro kvalitní bydlení.

Pořadí provádění změn v území (etapizaci) nebylo nutno vzhledem k navrhovanému řešení, velikosti sídel a celého řešeného území 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 velkých či složitějších zastavitelných ploch. 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 nevystala potřeba vymezení monofunkčních ploch, které se vyžadují (zejména pozemky staveb a zařízení) pro obranu a bezpečnost státu, civilní ochranu, sklady nebezpečných látek apod. S ohledem na podrobnost územního plánu se územní plán zabýval určením asanačních, rekonstrukčních a rekultivačních zásahů do území, v tomto případě nebyla potřeba těchto zásahů stanovena. Návrh vymezuje stavby pro veřejnou infrastrukturu, pro které je možné pozemky vyvlastnit – viz kapitola g) výroku. Územní plán nevymezuje žádné stavby, na které by bylo možno uplatnit předkupní právo. Plochy asanační nejsou vymezeny. To neznamená, že v území není nutno určité stavby či části území rekonstruovat či ozdravit, avšak instituty vyvlastnění či předkupního práva nejsou v těchto případech zcela nutné. Řešení územního plánu vytváří podmínky pro ochranu území podle zvláštních právních předpisů před negativními vlivy záměrů na území. Vzhledem k navrhovanému řešení není nutno navrhopat kompenzační opatření. Řešení územního plánu respektuje požadavky plynoucí z oborových koncepcí. Územní plán nevymezuje žádné plochy těžby nerostů. S dobýváním nerostů územní plán nepočítá. Tím reguluje rozsah využívání přírodních zdrojů. Při řešení územního plánu byly uplatňovány poznatky zejména z oborů architektury, urbanismu, územního plánování a ekologie a památkové péče.

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

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

Pro potřeby územního plánu jsou plochy s rozdílným způsobem využití stanoveny dle hlavy II vyhlášky č. 501 a na podkladě metodického pokynu „Standardizace vybraných částí územního plánu“ (verze 24. 10. 2019).

V souladu s možností danou § 3 odst. 4 vyhlášky č. 501 jsou v územním plánu plochy s rozdílným způsobem využití dále členěny a to dle metodického pokynu „Standardizace vybraných částí územního plánu“. Dále byly v souladu s § 3 odst. 4 vyhlášky č. 501

v územním plánu stanoveny plochy s jiným způsobem využití, než je stanoveno v § 4 až 19 v souladu s metodickým pokynem „Standardizace vybraných částí územního plánu“, neboť požadovanému využití území neodpovídala žádná funkční plocha stanovená vyhláškou.

Územní plán Jistebnice se dle § 43 odst. 4 stavebního zákona pořizuje a vydává pro celé správní území obce Nadějkov, tedy v rozsahu katastrálních území Brtec, Vratišov, Modlíkov, Mozolov, Petřikovice, Nadějkov, Starcova Lhota, Chlístov u Nadějkova.

Textová část výroku návrhu územního plánu je zpracována dle přílohy č. 7 I. vyhlášky č. 500. Dle znění odst. 1 této přílohy vyhlášky (textová část územního plánu obsahuje) byly použity v textové části všechny kapitoly zmíněné v tomto odstavci. Dle odstavce 2 této přílohy vyhlášky, „pokud je to účelné, textová část územního plánu dále obsahuje“, byla použita kapitola: „vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její pořízení a přiměřené lhůty pro vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti“.

Textová část odůvodnění územního plánu je zpracována dle přílohy č. 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, tedy ve větším měřítku než je měřítko výkresu ploch a koridorů ZUR.

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

Územní plán respektuje požadavky zvláštních právních předpisů.

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

*bude doplněno po společném 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 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, a 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 zpracováváno.

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 negativní vliv na udržitelný rozvoj území. Návrh územního plánu vytváří předpoklady 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, který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích. Dále návrh územního plánu 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. Koncepce neřeší závažné problémy životního prostředí a veřejného zdraví, nemá přeshraniční povahu. Ze stanovené koncepce nevyplývají žádná rizika pro životní prostředí a veřejné zdraví (např. při přírodních katastrofách, při haváriích). Přírodní charakteristika ani kulturní dědictví nejsou významně zasaženy navrženou koncepcí. Ve veřejném zájmu jsou chráněny a rozvíjeny přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví a přitom je chráněna krajina jako podstatná složka prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. Nedochází k překročení žádných norem kvality životního prostředí nebo mezních hodnot. Je respektována kvalita půdy a intenzita jejího využívání. Koncepce nemá negativní dopad na oblasti nebo krajiny s uznávaným statutem ochrany národní, komunitární nebo na mezinárodní úrovni.

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

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

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

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

#### **i) vyhodnocení splnění požadavků zadání**

Požadavky plynoucí ze schváleného zadání byly splněny a zadání sloužilo jako podklad pro zpracování návrhu územního plánu Jistebnice spolu územně analytickými podklady.

Byly splněny obecné požadavky vyplývající z politiky územního rozvoje, které byly zapracovány do jednotlivých koncepcí územního plánu.



Byly splněny požadavky plynoucí z územně plánovací dokumentace vydané krajem, tedy ze zásad územního rozvoje, které byly zpracovány do jednotlivých koncepcí územního plánu. Z nadřazených záměrů se konkrétně jednalo o vymezení prvku územního systému ekologické stability na nadregionální úrovni.

Požadavky vyplývající z územně analytických podkladů ORP Tábor, zejména z problémů určených k řešení v územně plánovací dokumentaci, byly zváženy při tvorbě návrhu územního plánu. Problémy, které trvají v územně analytických podkladech ORP Tábor, resp. z jejich 5. úplné aktualizace z roku 2020, byly prověřeny při pořizování návrhu územního plánu. SWOT analýzy sloužily jako podklad při stanovování základních koncepcí územního plánu, kdy při návrhu bylo využito silných stránek a příležitostí a byly vytvořeny podmínky pro odstraňování slabých stránek a hrozeb vyplývajících z rozboru udržitelného rozvoje území.

Byly splněny také požadavky na koordinaci území z hlediska širších územních vztahů, kdy projektant zajistil návaznost navrhované veřejné infrastruktury a návaznost územního systému ekologické stability na sousední správní území.

Návrh územního plánu vymezil rozvojové plochy ve vazbě na limity využití území a ostatní podmínky, které území ovlivňují. Současně vycházel z požadavků na změny v území, které byly v návrhu územního plánu prověřeny, a tím může být zajištěna reálná využitelnost vymezených zastavitelných ploch.

V návrhu územního plánu byly vymezeny zastavitelné plochy pro bydlení úměrně s ohledem na postavení jednotlivých sídel ve struktuře osídlení, s důrazem na místní poměry a potencionální využitelnost v rozsahu předpokládané platnosti ÚPD.

Dále návrh územního plánu minimalizuje nové rozvojové směry tak, aby návrh územního plánu odpovídal optimálním rozvojovým požadavkům obce, a aby nebyla nekonceptně zastavována volná krajina.

Návrh územního plánu prověřil využití všech brownfields s ohledem na potencionální využití a bylo navrženo takové využití území, které povede k ozdravení starých a nevyužitých budov a přilehlých území postižených plochami brownfields.

V návrhu územního plánu byly prověřeny všechny písemné požadavky obyvatelů území a záměry na změny v území, které byly pořizovatelem předány projektantovi. Záměry, které jsou v souladu s cíli a úkoly územního plánování, a nevybočují z nastavených koncepcí územního plánu, byly zpracovány do návrhu územního plánu.

Návrh územního plánu vymezuje, zachovává a chrání všechny hodnotné urbanistické a architektonické formy, které nemají tvrdou ochranu ze zákona. Tyto jsou vymezeny jako hodnoty v území, které jsou chráněny před devastací a degradací.

V plochách s rozdílným způsobem využití v nezastavěném území je připuštěn vznik veřejné technické a dopravní infrastruktury.

V centrálních částech jednotlivých sídel projektant stabilizoval veřejná prostranství do ploch veřejných prostranství.

V návrhu územního plánu je podporováno pěší propojení z jednotlivých sídel do volné krajiny a zachována stávající prostupnost ze sídel do volné krajiny – např. tradičními humny.

V návrhu územního plánu bylo prověřeno nové umístění centrální čistírny odpadních vod pro sídlo Nadějkov.

Návrh územního plánu vymezuje územní systém ekologické stability na místní úrovni a přebírá a zpřesňuje územní systém ekologické stability na nadregionální úrovni ze zásad územního rozvoje.

Návrh územního plánu umožňuje vznik nové veřejné technické a dopravní infrastruktury ve všech plochách s rozdílným způsobem využití.

Koncepce územního plánu podmínky využívání krajiny a v plochách s rozdílným způsobem využití jsou stanoveny vhodné podmínky pro umísťování staveb v krajině, zejména vyloučení neodůvodněného zaplocování pozemků v krajině, s vazbou na § 18 odst. 5 stavebního zákona.

Územní plán v maximální možné míře zachovává sady, zahrady a ostatní zeleň na humnech jednotlivých sídel, které zajišťují pozvolný „měkký“ přechod sídla do volné krajiny.

Dále projektant v návrhu územního plánu vymezil přírodní hodnoty a interakční prvky v ekologicky stabilnějších částech krajiny, které podporují biodiverzitu území, a které také spoluutvářejí hlavní znaky přírodního parku Jistebnická vrchovina.

Návrh územního plánu vymezuje plochy, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie v plochách, ve kterých shledal projektant důvodnost tohoto podrobnějšího prověření.

Podmínka zpracování regulačního plánu nebo dohody o parcelaci nebyla v řešení územního plánu použita, neboť nevystala potřeba tuto podmínku stanovovat.

Variantní řešení návrhu se nezpracovávalo.

Členění návrhu územního plánu odpovídá požadavkům na uspořádání dle platných právních předpisů, včetně dělení textové a grafické části. Výkresy jsou zpracovány v měřítku 1 : 5 000. Pro výkres širších vztahů bylo zvoleno měřítko 1 : 50 000, tedy menší měřítko, než je měřítko výkresu ploch a koridorů ze zásad územního rozvoje.

Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj nebylo zpracováno.

Podrobnější zdůvodnění navrhovaného řešení je zpracováno v následující kapitole j) tohoto odůvodnění.

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

### **j) 1. odůvodnění vymezení zastavěného území**

Zastavěné území je vymezeno ke dni 1. července 2021 v souladu s § 58 stavebního zákona. Všechna zastavěná území jsou vymezena ve výkrese základního členění území a hlavním výkrese. Do zastavěného území byly zahrnuty pozemky v intravilánu. Dále do zastavěného území byly zahrnuty pozemky, které splňují kritéria § 58 odst. 2 stavebního zákona. Do zastavěného území byly dále zahrnuty pozemky či jejich části, které splňují definici zastavěného stavebního pozemku či stavební proluky, zejména pozemky, u kterých došlo k využití zejména pro bydlení, či jsou součástí stávajících areálů. Na pozemcích jsou již v katastru nemovitostí evidovány stavební parcely. Dále byly do zastavěného území zahrnuty další pozemkové parcely tvořící souvislý celek s obytnými a hospodářskými budovami. V některých případech u staveb pro rodinnou rekreaci, které se nachází ve volné krajině, je zastavěným územím pouze pozemek pod stavbou, ale okolní pozemky již náleží do

nezastavěného území, neboť nesplňují podmínky § 58 stavebního zákona, aby mohly být zařazeny do zastavěného 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 využívané, např. jako trvalý travní porost.

## **j) 2. odůvodnění základní koncepce rozvoje území obce**

Základní koncepce rozvoje území obce vyjadřuje hlavní cíle územního plánu a určuje formu a mantinely rozvoje území. Je vyjádřena plochami s rozdílným způsobem využití a plošnými a prostorovými podmínkami s ohledem na místní hodnoty a limity využití území.

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 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. Na to navazuje požadavek koordinovat rozvoj směrem, který by nenarušil přednosti a hodnoty území. To neznamená, že by se územní plán nemohl měnit, ale všechny tyto změny by se měly odrážet od těchto základních premis a během pořizování změn by se mělo zvážit a náležitě odůvodnit, zda jsou připravované změny v souladu s těmito požadavky. Dále územní plán odkazuje na respektování určitého stylu života, jehož definice korespondující s představou zpracovatele jsou v podkapitole „Používané pojmy pro účely územního plánu“. Na jednu stranu je snahou zpracovatele zachování venkovského charakteru území (viz definice pojmů), na druhou stranu je nutno si uvědomit odklon od tradičního doprovodného prvku života na venkově, kterým byla po staletí zemědělská produkce včetně chovu hospodářských zvířat. Dalším vodítkem při vývoji území je určité posouzení postavení sídla a solitérních lokalit 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.

Základním principem návrhu územního plánu je podporovat spádovosti širšího území na sídlo Nadějkov, které leží v centrální části celého správního území.

Další z hlavních zásad a požadavků na územní plán je vytvořit podmínky pro možnost stabilizace a rozumného růstu počtu trvale bydlících obyvatel, popř. jejich postupný růst odpovídající současnému postavení obce ve struktuře osídlení. Kvalitní územní plán nabízející možnosti výstavby nejen v zastavitelných plochách, ale také v zastavěném území, je jedním z předpokladů pro splnění této zásady. Vymezení kvalitních zastavitelných ploch pro bydlení, připravení vhodných podmínek pro podnikání a fungující služby, dobudování

veřejné infrastruktury, rozvoj cestovního ruchu a turistiky a v neposlední řadě posílení primárního sektoru zemědělství a výroby, jsou dlouhodobě sledované cíle, které jsou promítnuty do zásad koncepce rozvoje. Cílem je rozvoj správního území přizpůsobit tzv. udržitelnosti, tak aby rozvoj nepřesáhl mezní hranice, kdy by určitá složka v území začala dominovat nad složkami ostatními, a tím by byl výrazně narušen setrvalý a vyvážený stav místních podmínek. Rozvojový potenciál a stavební tendence budou vycházet z podmínek území, kdy musí být přihlédnuto k ochraně stávajících kulturních, přírodních a civilizačních hodnot, což povede k zachování kulturní zemědělské krajiny, která se ve středoevropské kultuře utvářela stovky let. Pro samotné sídlo Nadějkov je důležité připravit vhodné rozvojové plochy v návaznosti na již urbanizované území, které do budoucna umožní racionální rozvoj bydlení, podnikání, výroby a služeb. Pro ostatní sídla ve správním území obce je prioritní si ponechat stávající klidné venkovské prostředí, kde se mísí obytná funkce s podnikáním. Citlivé doplnění urbanistické struktury venkovských sídel zajistí udržení rurálního vzhledu krajiny a zachování pozitivních hodnot krajinného rázu. 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 prostředí, zejména navázat na kvalitní stránky vývoje dané historií a vyvinout maximální snahu o zachování všech předností a příležitostí života v sídle, nadále je rozvíjet a pečovat o ně.

Správní území skýtá dobré podmínky pro rozvoj primárního sektoru, tzn. výrobních aktivit spojených se zemědělskou výrobou. V území je několik brownfieldů, které se mohou pro tuto funkci dobře využít, a územní plán tyto lokality vhodně vymezuje, aby byla tato funkce umožněna.

Územní plán podporuje dobudování chybějící technické infrastruktury, zejména připravuje plochy pro umístění centrálních čistíren odpadních vod v sídlech, kde je to ekonomicky výhodné a s ohledem na podmínky v území proveditelné.

Velký důraz je v územním plánu kladen také na zachování biodiverzity krajiny a na podporu ochrany přírody a krajiny. V územním plánu je vymezen územního systému ekologické stability, který propojuje ekologicky stabilnější části krajiny. Snahou projektanta je co nejméně narušit přírodní rovnováhu území v důsledku změn v krajině (zejména stavebních záměrů) a předcházet homogenizaci a fragmentaci krajiny, které zhoršují fungování ekosystémů a ekosystémových služeb.

Přidanou hodnotou území je charakteristický krajinný ráz kopcovité krajiny, který se vyznačuje pestrou mozaikou polí, luk, remízků a četné liniové zeleně s množstvím menších rybníků a malých vodních toků.

Hlavní cíle a zásady rozvoje správního území obce vedou k dobře fungujícímu a provázanému živoucímu organismu, kde se spojuje urbánní struktura s kulturní zemědělsky využívanou krajinou a s četnými přírodními hodnotami.

Výstupní limity (limity využití území vyplývající z řešení územního plánu) 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 koncepce uspořádání krajiny“.

Další výstupní limit zajišťuje ochranu pozemků, staveb a zařízení před negativními vlivy zejména nadlimitním hlukem. Ochrana chráněného venkovního prostoru a chráněného

venkovního prostoru staveb vychází ze zákona o ochraně veřejného zdraví. 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 dříve 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 umísťovaná 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 je rozvoj obce zachování venkovského charakteru území, ochrana nezastavěného území, umožnění využití rozsáhlých budov, prolínání funkcí v území, podpora ekologické stability, nabídnutí možnosti rozvoje výstavby.

### **j) 3. odůvodnění koncepce ochrany a rozvoje hodnot území**

Pro ochranu a rozvoj místních hodnot, musí být nejdříve hodnoty ve správním území obce vyhledány, popsány a zakotveny do výrokové části územního plánu, což zajistí respektování hodnot správními orgány (zejména při posuzování záměrů stavebním úřadem dle § 90 stavebního zákona) a v neposlední řadě i samostatnými uživateli území. V cílech územního plánování v § 18 odst. 4 stavebního zákona je stanoveno, že územní plán chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Pro potřeby návrhu územního plánu byla stanovena ochrana kulturních, historických, architektonických, urbanistických a přírodních hodnot, ale v praxi se tyto hodnoty tak moc prolínají, že není možné striktně zařadit všechny stanovené hodnoty, které mohou být současně hodnotou historickou, kulturní, civilizační nebo třeba i přírodní.

#### **TVRDÉ HODNOTY**

Aby nedocházelo k duplicitnímu vymezení kulturních, historických a přírodních hodnot, které jsou již evidovány v seznamech resortů, jež zajišťují ochranu hodnot ve veřejném zájmu na základě určitého právního předpisu (např. kulturní nemovité památky, památné stromy, maloplošná zvláště chráněná území, atp.), nejsou ve výrokové části tyto hodnoty s „tvrdou“ legislativní ochranou, vymezovány. Tyto tzv. „tvrdé hodnoty“ mají již ochranu a kultivaci stanovenou na základě příslušného právního předpisu (např. zákon č. 114/1992 Sb., zákon č. 20/1987 Sb., atp.) a zastupitelstvo obce o těchto hodnotách nerozhoduje. Nejsou tedy uvedeny v hlavním výkresu územního plánu, ale jsou zakresleny v koordinačním výkresu jako limit v území dle vyhlášky č. 500/2006 Sb. Avšak dle názoru zpracovatele není možné fenomény kulturních nemovitých památek v území pominout, a proto jsou tyto tvrdé hodnoty textově uvedeny ve výrokové části, včetně prostředí těchto památek.

#### **MĚKKÉ HODNOTY**

Ve výrokové části územního plánu jsou vymezeny tzv. „měkké hodnoty“, které vyloženě nemají právní ochranu, nebo jsou na základě zákona velice těžko uchopitelné a o jejich výkladu odborná veřejnost polemizuje.

Do návrhu územního plánu nebyly samostatně vymezovány civilizační hodnoty typu vodovod, kanalizace, silnice III. třídy, atp. jelikož tyto hodnoty jsou veřejnou infrastrukturou, bez které by v současnosti obec fungovala jen velice stěží a ochrana tohoto typu civilizačních hodnot plyne z podstaty infrastruktury, jako potřebných veřejných technických prvků v území. Všechny vymezené měkké hodnoty jsou graficky znázorněny v hlavním výkresu. Všechny stavební záměry, které budou v budoucnu stavebním úřadem povolovány, a které se budou nějakým způsobem hodnoty dotýkat (změny realizované přímo na hodnotě samotné, nebo ty, které s hodnotou bezprostředně souvisí) musejí být posuzovány s ohledem na charakteristické znaky hodnot (na plošné a prostorové uspořádání staveb, objemy a tvary jednotlivých staveb a konstrukcí, tvarosloví samostatných prvků). Nesmí být povolovány takové změny v území, které by negativně narušily charakteristické znaky hodnot, které jsou uvedeny v textu níže, a které by vedly k degradaci či dokonce k devastaci vymezené hodnoty.

Při stanovování hodnot projektant vycházel z charakteristiky krajiny a krajinného rázu místa s přihlédnutím k definovaným tvrdým hodnotám v území.

### **Urbanistické hodnoty**

Historická sídlení jádra, která jsou v návrhu územního plánu vymezena, pokrývají dochovanou strukturu historického sídla. Jedná se o území, kde převažuje historické uspořádání zástavby, případně plužiny a je účelné v těchto územích povolat stavby citlivě s ohledem na okolní zástavbu. V případě liniového uspořádání zástavby v sídle, dbát na uliční a stavební čáru, a to při povolování všech nových staveb, ale také změn dokončených staveb. Nezastavěné proluky v sídlech, kde je exponované průčelí na historickou usedlost či hodnotnou stavbu v sídle, je výhodné nezastavovat a nesrážet tak dominantnost stavby vůči okolnímu prostředí.

Specifickou formu roztroušené zástavby v lokalitě Čičovice tvoří 3 zemědělské usedlosti. Usedlosti jsou zasazeny do krajinné enklávy s lučními a lesními porosty, lemované remízky a liniovou zelení. Historické uspořádání, kdy na usedlost navazuje sad a zahrada, která zajišťuje měkký přechod zastavěného území do volné krajiny, byl nevyužíváním setřen, ale genius loci místa je stále zachován. Čičovice jsou historickým dokladem neporušené roztroušené zástavby, která vyžaduje citlivý přístup v případě jakýchkoliv změn dokončených staveb. Nové stavby zejména stavby hlavní jsou v této lokalitě zcela nevhodné.

Roztroušené samoty v zemědělské krajině jsou unikátní urbanistickou formou podstatně utvářející krajinný ráz místa. Staré mlýny, hamry či hájenky byly budovány tak, aby nenarušovaly charakter krajinné enklávy, do které byly zasazovány. Jejich jedinečnost je vytvářena právě solitérností a dominantností stavby vůči přírodnímu prostředí a blízkému okolí. Jako naprosto nevhodné se jeví povolování nových staveb pro bydlení, rekreaci, občanskou vybavenost, atp. v návaznosti na stávající budovy, nebo v jejich okolí. Projektant doporučuje držet tuto charakteristickou urbanistickou formu v současné podobě (s možností povolit vhodné změny dokončených staveb), pro zachování genia loci místa i pro generace budoucí.

### **Kulturní, historické a architektonické hodnoty**

V jednotlivých sídlech se dochovala řada hodnotných venkovských staveb, které svým prostorovým uspořádáním, orientací do veřejného prostoru či zahrad (potažmo navazující volné krajiny) a architektonickým ztvárněním (byť to je zde zpravidla jednoduššího pojetí) spoluutvářejí celkový charakter sídel, zejména jejich historických jader, kde dochází k největší koncentraci. Specifikem správního území obce jsou venkovské usedlosti na samotách, které lze také považovat za hodnoty území. Stavby tradičního lidového stavitelství,

kteře nebyly znehodnoceny nevhodnými přestavbami, lze považovat za architektonické hodnoty, nicméně tím, že je jejich výskyt v sídlech poměrně častý, nejsou již samostatně jako hodnoty vymezovány. Jde o stavby s dochovanou půdorysnou strukturou typickou pro venkovské stavitelství (stavby obdélníkového půdorysu s původním hospodářským zázemím, uzavřené dvory apod.), štítovou či okapovou orientací do veřejného prostoru, nenarušenými čelními fasádami se štuky a římsami (bez znehodnocení např. zateplením, změnou dispozic oken, výplněmi otvorů, způsobem omítnutí, apod.), sedlovými střechami, atd.

Územní plán ve výrokové části jako tzv. měkké hodnoty vymezuje pouze takové stavby, které jsou pro dané území specifické (unikátní) a to zejména v rámci jejich umístění a okolního prostoru. Vybrány byly takové stavby, které charakterizují dané území, popř. v sobě zachovávají typické stavební prvky, ne vždy v stoprocentním zastoupení. Správní území obce je specifické často hodnotou celku (viz výše vymezené urbanistické hodnoty) než hodnotou jednotlivosti.

- Nadějkov čp. 48, 35, 69 – stavby dochované ve své historické podobě dotvářející vstup do hlavního veřejného prostoru sídla náměstí Prokopa Chocholouška
- Nadějkov čp. 7, 6, 5 – spolu s kostelem Nejsvětější Trojice dominantní stavby náměstí
- Nadějkov čp. 5 – jednoduše zdobená stavba s bránou a vjezdovými vraty
- Chlístov čp. 1, 2, 3, 6 – doklad stavebního vývoje v sídle, v prvních třech případech roubené či poloroubené stavby, v posledním případě zachovalý chalupnický domek s jednoduchou výzdobou vhodně zasazený do menší zahrady
- Bezděkov čp. 10, 11, 1 – soubor zemědělských usedlostí částečně v solitérní poloze vůči samotnému sídlu se zachovalým uspořádáním jednotlivých budov
- Mozolov čp. 5 – mimo nemovitou kulturní památku roubený obytný dům čp. 4 další roubený obytný dům se zděnou stodolou a průchozím neuzavřeným dvorem jako doklad místního stavitelství
- Kaliště čp. 8 – zemědělská usedlost, ve které se prolínají zděné prvky s roubenými, určující charakter vjezdu do sídla od jihovýchodu
- Šichova Vesec čp. 4 – dominantní na tuto oblast rozsáhlá polouzavřená zemědělská usedlost s velkými doprovodnými hospodářskými budovami
- Hronova Vesec čp. 6 – jedna z dominantních budov uličního prostoru sídla, která si však oproti ostatním zachovala hodnotný charakter, okolní stavby naopak dokladují nevhodný stavební vývoj posledních desetiletí
- Hronova Vesec čp. 3 – půdorysně a hmotově zachovaná podoba zemědělské usedlosti, nevhodnými stavebními úpravami nedotčená zemědělská usedlost zasazená do okrajové části sídla – jihozápad
- Číčovice čp. 3 – v lokalitě nejzachovalejší zemědělská usedlost s uzavřeným dvorem vjezdovou bránou, jednoduchým dekorem srostlá se svým okolím a doplněná kamenným křížem
- Modlíkov čp. 2 – znovu z historického souboru zemědělských usedlostí nejzachovalejší, obytná budova doplněná zvonici, dominantní budova stodoly při severovýchodním příjezdu k usedlosti v drsném kontrastu negativní dominanty budovy čp. 11 (na čtvercovém půdorysu valbová téměř stanová střecha)
- Vratašov kaple a hasičská zbrojnice – soubor staveb uzavírající protáhlé veřejné prostranství v sídle, pro správní území netypická zděná kaple
- Vratašov čp. 7 – půdorysně a hmotově zachovaná podoba zemědělské usedlosti
- Brtec čp. 11 – menší zemědělská usedlost jako ukázka vhodného zasazení do terénu
- Brtec čp. 13 - zachovalý chalupnický domek s jednoduchou výzdobou vhodně zasazený do menší zahrady

- Brtec čp. 36 – spolu se sousední rozestavěnou stavbou doklad novodobé výstavby respektující charakter a hodnoty území – jednoduchá poloroubená stavba bez nevhodných doprovodných staveb
- Petřikovice čp. 10 - půdorysně a hmotově zachovaná podoba menší zemědělské usedlosti uzavřené uvnitř sídla
- Hubov čp. 4 - půdorysně a hmotově v sídle nejzachovalejší podoba zemědělské usedlosti a to i přes některé nevhodné přístavby, které však zásadně nezneškodily celek
- celé sídlo Křenovy Dvory včetně páteřní historické komunikace zasazené do kamenných zídek – jedno z nejhodnotnějších sídel ve správním území obce se zachovalou půdorysnou stopou a velkým kouzlem místa
- mlýny Vozdrakov, Hromadov, Micáskův mlýn, Prachárna – historické budovy mlýnů v poslední době vhodně rekonstruované odkazující na tradici využívání přírodních sil na říčce Smutná
- stavby drobné sakrální architektury
  - Kříže, jako symbol umučení Krista, jsou vůbec nejhojněji vyskytujícím se objektem drobné sakrální architektury v Čechách. Kříže bývaly původně dřevěné, ale vzhledem k tomu, že dřevo snadno podléhá vlivům povětrnosti, musely být pravidelně obnovovány. Proto později - cca od 18. do poloviny 19. století - se nejčastějším materiálem pro výrobu křížů stal kámen. Od poloviny 19. století se postupně začíná používat litina na samotný kříž, který je zasazen do kamenného dřívku.
  - Další stavbou drobné sakrální architektury, které se vyskytují ve správním území obce, jsou kapličky. Výklenkové kapličky jsou jakousi sloučenou formou božích muk a kaplí, které jsou umísťovány do krajiny tak, aby se u nich mohl poutník zastavit a poklonit se bohu (odtud druhý název „poklona“). Kapličky jsou podobné jako velké kaple zasvěceny některému svatému, jenž je vyobrazen v nice kapličky. Drobné sakrální stavby se stavěly v blízkosti pramenů, křižovatek důležitých cest, na významných historických místech a při zajímavých krajinných dominantách. Kapličky, stejně jako boží muka a kříže, upomínají člověka na všudypřítomného boha a nutí jej se zamýšlet nad smyslem života a harmonií krajiny a koloběhem života. Není tedy žádoucí devastovat tyto prvky drobné sakrální architektury, které nesou paměť krajiny a jsou součástí celé její historie.

## **Přírodní hodnoty**

Hodnotné segmenty krajiny malého měřítká odkazující na tradiční zemědělské využívání území, které spoluutvářejí harmonickou krajinu Jistebnické vrchoviny (PH1 – PH4)

Většina správního obvodu obce Nadějkov se nachází v přírodním parku Jistebnická vrchovina, který byl vyhlášen v roce 1994. Dle §12 zákona o ochraně přírody a krajiny č. 114/199 Sb., ve znění pozdějších předpisů, k ochraně krajinného rázu s významnými soustředěnými estetickými a přírodními hodnotami, který současně není zvláště chráněným územím typu CHKO nebo národního parku, může orgán ochrany přírody zřídit obecně závazným právním předpisem přírodní park a stanovit omezení takového využití území, které by znamenalo zničení, poškození nebo rušení stavu tohoto území.

Předmětem ochrany je část kopcovité členité krajiny Vlašimské pahorkatiny. Krajina se vyznačuje vyšší lesnatostí, četným zastoupením menších lesních celků a remízů, hojným výskytem prvků mimolesní zeleně (např. meze, zarostlé terénní hrany, reliktů starých polních cest, doprovodnou vegetací cest, doprovodnou vegetací vodních toků a vodních ploch, apod.). V krajině lze také nalézt poměrně velké množství rybníků různé velikosti, které jí dotvářejí. Z hlediska využívání zemědělské půdy jsou často přítomny louky a pastviny, což je



zapříčiněno morfologií terénu, kdy prudké svahy kopců nebo terénních hřbetů nejsou pro zornění příliš vhodné. Výsledkem je harmonická krajina menšího měřítka vysoké estetické a přírodní hodnoty.

Byť je velká část krajiny v obci Nadějkov chráněna již jako přírodní park, cítil projektant potřebu na lokální úrovni vymezit její nejhodnotnější části jako přírodní hodnoty. Došlo proto k vymezení těchto krajinných segmentů:

- PH1 – krajinný prostor Brtec: členitá vrchovina jižně od Smutné okolo sídla Brtec s velkým množstvím krajinné zeleně;
- PH2 – krajinný prostor Nadějkov západ: členitá vrchovina severně od Smutné s velkým množstvím krajinné zeleně;
- PH3 – krajinný prostor Nadějkov sever: menší krajinný segment okolo vrchu Na Homolích s četnějším zastoupením krajinné zeleně;
- PH4 – krajinný prostor Křenovy Dvory – Pohořelice – Boučí: členitá vrchovina mezi sídly Křenovy Dvory, Pohořelice a Boučí s četnějším zastoupením krajinné zeleně.

Tímto přístupem dochází ke konkretizaci ochrany území v jinak plošně rozsáhlém přírodním parku. Značná část přírodně cenných lokalit je již součástí ÚSES nebo významných krajinných prvků (lesy, údolní nivy, vodní toky a vodní plochy – rybníky). Aby nedocházelo ke zbytečné duplicitní ochraně území bylo pro vymezení přírodních hodnot PH1 – PH4 jako hlavní kritérium zvoleno měřítko krajiny. Nicméně ÚSES či významné krajinné prvky do nich samozřejmě mohou také vstupovat. Jde tedy o takové krajinné segmenty, kde jsou bloky zemědělské půdy, využívané často jako pastviny a louky, hojně členěny liniovou krajinnou zelení a doplněny menšími remízami či shluky dřevin. Utvářejí tak jedinečnou krajinu menšího měřítka, která je pro zdejší oblast typická. Tyto krajinné segmenty spoluurčují celkový charakter přírodního parku. V takto vymezených krajinách by mělo dojít k zachování současného stavu a měly by zde být aplikovány přírodě šetrné principy zemědělského hospodaření (tj. extenzivní formy hospodaření, zachování veškeré krajinné zeleně, svažitě pozemky využívat přednostně jako louky a pastviny, vyvarovat se umísťování staveb do volné krajiny, které by narušovaly její estetickou hodnotu apod.). Kromě nesporné vysoké estetické hodnoty zdejší krajiny je její pestrost také důvodem pro její vysokou přírodní hodnotu – louky a drobné prvky krajinné zeleně významně posilují biodiverzitu území a mohou být stanovištěm pro četné druhy rostlin a živočichů.

Kromě estetických a přírodních charakteristik lze v daných krajinných segmentech nalézt i historický odkaz. Menší půdní bloky dělené liniovou zelení odkazují na tradiční členění zemědělské půdy (plužiny), které se zde podařilo zachovat.

aleje podél komunikací

Aleje mají v Čechách tradici již od dob vlády Karla IV. v 2. pol. 14. století, avšak největší rozkvět zažívají v době barokizace krajiny. Aleje mají v krajině zejména funkci větrolamu, kdy příznivě působí na mikroklima území. Dále zvyšují biodiverzitu krajiny a vytvářejí úkryt a stanoviště mnoha rostlinným a živočišným druhům. Poskytují stín, zlepšují orientaci a usměrňují pohledové vnímání cestujícího procházejícího alejí (opakující se motiv zvyšující vnímání perspektivy). V současné době jsou aleje častokrát masivně káceny nebo dožívají bez toho, aniž by byla započata včasná výsadba nových jedinců. Aleje jsou v územním plánu zakotveny jako přírodní hodnoty, které zasluhují ochranu před jejich devastací. Základním managementem o aleje by neměla být pouze jejich ochrana a kultivace řezem, ale také cílená výsadba nových jedinců do stávajících neúplných nebo stárnoucích alejí.

relikty historických cest s doprovodnou vegetací a staré úvozy

Meze porostlé mimolesní vegetací, zarostlé relikty cest, úvozy nebo drobné remízky a shluky dřevin představují významné přírodní hodnoty území. Zpravidla jde o plochy, kdy je

stromové patro doplněno patrem keřovým. Tyto lokality jsou biotopy nespočtu druhů rostlin a živočichů, kteří zde mohou trvale existovat, migrovat nebo zde mohou nalézt úkryt. Jak bylo popsáno výše, tak plní i funkci hydrologickou, klimatickou a půdoochrannou podobně jako jiná zeleň v krajině. Liniové prvky v otevřené zemědělské krajině mj. odkazují na historické členění zemědělské půdy – plužiny. Společně s remízami se významně propisují do estetických charakteristik krajiny. U reliktních starých polních cest, které bývají zarostlé, již nelze spatřovat primární dopravní funkci. Tyto cesty v dnešní době již nebývají vhodné pro pohyb zemědělských strojů, které mají zcela jiné prostorové nároky, než tomu bylo v době tradičního nemechanizovaného zemědělství. Tím, že přestaly být využívány, tak postupně došlo k jejich zárůstu vegetací, primární hodnotou je proto nyní už hodnota přírodní. Podobně jako u funkčních cest, je žádoucí tyto staré cesty, resp. vegetaci kolem nich kultivovat a doplňovat, popř. využívat jako pěšiny, aby v krajině nadále působily jako stromořadí. Všechny uvedené prvky krajinné zeleně musejí být chráněny před neodůvodněným kácením.

poměrně hustá síť vodních toků a rybníků, břehové porosty vodních toků a rybníků

V území jsou četné malé vodní toky, na kterých vznikla v příhodných terénních podmínkách kaskáda vodních ploch. Z ekologického hlediska je břehová zeleň důležitou součástí vodních ploch a vodních toků, jelikož příznivě ovlivňuje prostředí mělké vody, významně se podílí na kvalitě vody a přispívá k posílení biodiverzity krajiny. Doprovodná zeleň na březích rybníků a malých vodních toků plní základní vodohospodářskou funkci, zdržovat vodu v krajině a do značné míry zabraňovat negativním důsledkům vodní eroze a bleskovým povodním. Břehová zeleň má však podstatně více funkcí, jako ekologickou, estetickou, klimatickou, atp. Žádoucí je pečovat o tyto porosty a zajistit jejich přirozenou obnovu. Ve spojení s tím je vhodné některé meliorované vodní toky revitalizovat do původní přírodní podoby a oživit tak intenzivně obhospodařovanou zemědělskou krajinu.

remízy a menší lesní celky v kulturní zemědělské krajině

Remízy a malé lesíky v kopcovaté krajině jsou specifickým charakterem krajiny, která se podstatně podílí na krajinném rázu oblasti. Remízy, obdobně jako liniová zeleň, zvyšují biodiverzitu krajiny a velkou mírou přispívají k vyváženému fungování krajiny a jejích ekosystémů. Jsou určujícím faktorem při vsaku a odtoku vody z půdy, a proto zajišťují příznivé vodohospodářské poměry v zemědělské krajině. Dále poskytují útočiště živým organismům a zlepšují prostupnost území pro živočichy. Devastací remízů se zvyšuje riziko snížení biodiverzity a zhoršení ekologických toků v území.

chlumky a kamenné zídky s liniovou zelení na mezích a terénních hranách

Malé chlumky (zarostlé kamenité vrcholky a stráně) a kamenné zídky jsou charakteristickým znakem správního území obce. Svoji opodstatněnou roli v krajině má liniová zeleň, která tak často provází kamenné zídky a jiné terénní hrany. Liniová zeleň zastává zejm. ekologickou funkci - zajišťuje zvýšení biodiverzity krajiny, poskytuje úkryt a migraci živočichům, zadržuje vodu v krajině, příznivě působí proti větrné erozi a zlepšuje mikroklima území. Významné jsou například předěly polí v historické plužině. Všechny formy krajinné zeleně je potřeba v maximální možné míře zachovat a podporovat jejich kultivaci.

luční a nivní společenstva v blízkosti vodních ploch a toků

Louky a pastviny v blízkosti vodních ploch a toků představují výhodný předěl mezi vodní plochou a zemědělskou či urbanizovanou krajinou. Luční a pastevní společenstva dobře zasakují dešťové vody a nedochází u nich k tak prudké erozi půdy jako u polí s orníci či zpevněných ploch v sídle. Nej kvalitnějším krajinným ekotonem jsou však nivní společenstva. Všeobecně jsou nivy přirozenou zásobárnou podzemních vod celého povodí, protože dodávají potřebnou vodu ve dnech s nízkými srážkovými úhrny, a jsou schopné pojmout mnoho vody při povodňovém stavu vodních toků. Nesporný význam údolní nivy je i krajinářský, kdy

charakteristická geobiocenóza nivy zvyšuje estetickou hodnotu krajiny a utváří ráz místa a krajiny. Další urbanizace nivy a jejího bezprostředního okolí - mimo zastavěné území - není z pohledu biologických, hydrologických, ekologických procesů žádoucí. Nemělo by proto docházet k jejich zornění.

členité hranice lesních porostů vytvářející četná ekotonální společenstva

Členité lesní okraje jsou z hlediska biodiverzity „zásobárnou“ různorodých organismů v živočišné i rostlinné říši. Okraj lesa tvoří hranici mezi společenstvem lesa a ostatními společenstvy (travnými, bylinnými, keřovými, stepními, atp.) V ekotonu lze očekávat vyšší populační hustotu organismů a často i vyšší počet druhů. Členité lesní lemy mají zároveň i značný vliv na mikroklimatické poměry porostů v lese. U lesních porostů je výhodné podporovat členitost lesních okrajů a vyvarovat se těžbě lesních hran s často původními listnatými dřevinami a keřovým patrem, které ochrání zbylou část lesa před případnými disturbancemi.

nápadné solitérní dřeviny v krajině

Solitérní stromy jsou samostatně rostoucí dřeviny, popřípadě více jedinců vyskytujících se blízko u sebe v otevřené krajině. Významné stromy pozitivním způsobem působí na celek urbanistického prostoru a dotvářejí další kulturní a historické hodnoty a dominanty krajiny. Tyto stromy jsou nějakým způsobem zajímavé pro daný prostor například druhem, barevností, tvarem, historickým významem apod. Ve své dominanci a estetické funkci jsou velmi nápadné a proto je vhodné je zachovat a ochraňovat jejich přirozené prostředí a prosperitu. Tyto přírodní solitéry mají také spoustu pozitivních ekologických vlivů na blízké okolí, neboť obdobně jako aleje zlepšují mikroklima lokality, zmírňují povětrnostní vlivy, pomáhají zasakovat dešťové vody do půdy a slouží jako stanoviště pro mnoho živých organismů. Základní management dřevinných solitérů spočívá ve včasném ozdraveném a výchovném řezu a popř. cílené výsadbě nových jedinců odpovídajícím charakteru krajiny a významu místa.

### **Krajinářsky hodnotná území**

Hodnotné segmenty krajiny malého měřítka odkazující na tradiční zemědělské využívání území spoluutvářejí harmonickou krajinu.

Téměř celé správní území obce Nadějkov (mimo miniúzemí na západě) se nachází v přírodním parku Jistebnická vrchovina, který byl vyhlášen v roce 1994. Dle §12 zákona o ochraně přírody a krajiny č. 114/199 Sb., ve znění pozdějších předpisů, k ochraně krajinného rázu s významnými soustředěnými estetickými a přírodními hodnotami, který současně není zvláště chráněným územím typu CHKO nebo národního parku, může orgán ochrany přírody zřídit obecně závazným právním předpisem přírodní park a stanovit omezení takového využití území, které by znamenalo zničení, poškození nebo rušení stavu tohoto území.

Předmětem ochrany je část kopcovité členité krajiny Vlašimské pahorkatiny. Krajina se vyznačuje vyšší lesnatostí, četným zastoupením menších lesních celků a remízů, hojným výskytem prvků mimolesní zeleně (např. meze, zarostlé terénní hrany, reliktů starých polních cest, doprovodnou vegetací cest, doprovodnou vegetací vodních toků a vodních ploch, apod.). V krajině lze také nalézt poměrně velké množství rybníků různé velikosti, které jí dotvářejí. Z hlediska využívání zemědělské půdy jsou často přítomny louky a pastviny, což je zapříčiněno morfologií terénu, kdy prudké svahy kopců nebo terénních hřbetů nejsou pro zornění příliš vhodné. Výsledkem je harmonická krajina menšího měřítka vysoké estetické a přírodní hodnoty.

Byť je krajina obce Nadějkov chráněna již jako přírodní park, cítil projektant potřebu na lokální úrovni vymezit její nejhodnotnější části jako přírodní hodnoty. Tímto přístupem dochází ke konkretizaci ochrany území v jinak plošně rozsáhlém přírodním parku. Značná část přírodně cenných lokalit je již součástí ÚSES nebo významných krajinných prvků (lesy, údolní nivy, vodní toky a vodní plochy). Aby nedocházelo ke zbytečné duplicitní ochraně území, bylo pro vymezení přírodních hodnot, jako hlavní kritérium, zvoleno měřítko krajiny. Jde tedy takové krajinné segmenty, kde jsou bloky zemědělské půdy, využívané často jako pastviny a louky, hojně členěny liniovou krajinnou zelení a doplněny menšími remízky či shluky dřevin. Utvářejí tak typickou krajinu menšího měřítka. Tyto krajinné segmenty spoluurčují celkový charakter přírodního parku. V takto vymezených krajinách by mělo dojít k zachování současného stavu a měly by zde být aplikovány přírodě šetrné principy zemědělského hospodaření (tj. extenzivní formy hospodaření, zachování veškeré krajinné zeleně, svažité pozemky využívat přednostně jako louky a pastviny, vyvarovat se umisťování staveb do volné krajiny, které by narušovaly její estetickou hodnotu apod.). Kromě nesporně vysoké estetické hodnoty zdejší krajiny je její pestrost také důvodem pro její vysokou přírodní hodnotu – louky a drobné prvky krajinné zeleně významně posilují biodiverzitu území a mohou být stanovišti pro četné druhy rostlin a živočichů.

Kromě estetických a přírodních charakteristik lze v daných krajinných segmentech nalézt i historický odkaz. Menší půdní bloky dělené liniovou zelení odkazují na tradiční členění zemědělské půdy (plužiny), které se zde podařilo zachovat.

#### **j) 4. odůvodnění urbanistické koncepce a urbanistické kompozice**

##### **Urbanistická kompozice a koncepce**

Smyslem urbanistické kompozice je vyjádření skladby prostorů a hmot sídla a jejich vzájemných vazeb. Nejedná se jen o popsání struktury zástavby a skladby sídla, ale o komplexní tvůrčí syntézu všech složek sídla a krajiny (geomorfologie, zeleň, klima, funkce, aktivity, genius loci, atp.). Vyjádřením urbanistické kompozice projektant potvrzuje estetické hodnoty sídla a krajiny, které jsou zachytitelné lidskými smysly (zejména zrakem). Kompoziční rozbor je analýza vedoucí k zjištění základních prostorových vazeb, provozních hmot a vztahů v sídle, na jejímž základě může být vhodně stanovena urbanistická koncepce. Pro snazší orientaci v kompoziční problematice bylo projektantem stanoveno několik okruhů, na jejichž základě lze snadno pochopit vazby urbánního prostoru, krajiny a člověka. Jedná se o přírodní podmínky zahrnující geomorfologii, strukturu krajiny, přírodní dominanty, provázanost se zelení, atp. Dále kulturní a historické charakteristicky odrážející se v historickém vývoji sídla, urbanistické struktury, stavebním fondu, cestní síti, atd. Prostorové vazby a vizuální scéna charakterizují základní kompoziční principy uplatňující se v sídle. Vyjadřuje se např. proporcemi, rytmem, gradací, symetrií, kontrastem, dominantností, akcentem, atp. V neposlední řadě je součástí urbanistické kompozice také image sídla, jako obsah informací o sídle, aura sídla, která je vyzařována do okolí, a jak působí sídlo, popř. krajina na návštěvníka, obyvatele nebo uživatele určitého prostoru.

Prvky urbanistické kompozice jsou promítnuty v podrobnosti územního plánu do urbanistické koncepce, uspořádání ploch, jejich členění a podmínek jejich využití.

Návrh územního plánu 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 a zásad územního rozvoje. Urbanistická koncepce vychází ze stávajícího uspořádání území. Samotná 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.

Cílem územního plánu je zohlednit význam jednotlivých sídel ve struktuře osídlení a napomoci jejich rozvoji. Jedním z úkolů územního plánu bylo shrnutí a revize stavu území. Bylo nutno na jednotlivá sídla nahlížet jako na celek, dokázat skloubit odlišné zájmy na využití území a zamyslet se nad fungováním celku. Jednotlivé plochy jsou vymezeny se snahou o nalezení takového řešení, které dosáhne určitého souladu veřejných a soukromých zájmů v území. Snahou bylo navázat na stávající plochy, dotvořit organismus sídel při zachování kompaktnosti a umožnit jejich koncepční dlouhodobý růst včetně skutečnosti, že zachovávají kontinuálnost a předvídatelnost rozhodování v území.

Obec Nadějkov leží v severozápadní části okresu Tábor mimo hlavní dopravní tahy. Relativně blízko správního území probíhá dálnice D3 a silnice I/19 v úseku Tábor Milevsko. Nenarušeným a klidným životním prostředím zásadně roste význam celého správního území. Rozvojový potenciál sídel lze považovat zejména s ohledem na poslední měsíce a roky za velmi dobrý, zejména z hlediska atraktivního bydlení v klidném tradičním venkovském prostředí v dobré dopravní dostupnosti větších center osídlení dostupná včetně dostupnosti vyšší občanské vybavenosti. Rozvoj území je vymezen v takové šíři, aby odpovídal stávající velikosti a přiměřenému růstu předpokládanému v dlouhodobějším časovém horizontu.

Navržené řešení muselo reagovat na limitující skutečnosti dané jednoduše řešeno stavem, tj. stav sídel, uspořádání a rozloha ploch dle jednotlivých způsobů využití a v neposlední řadě také požadavky dotčených orgánů.

Pro jednotlivá sídla se již na mapách stabilního katastru z roku 1828 se promítá do dnešních dnů dochované uspořádání jednotlivých sídel, které je tak vymezeno celkem jasně s ohledem na historický vývoj. Tato struktura byla v čase měněna minimálně. Vývoj posledních desetiletí zásadním způsobem neovlivnil podobu jednotlivých sídel mimo Nadějkov. Stanovená urbanistická koncepce vychází zejména ze stávajícího uspořádání sídel. Rozvoj sídel je vymezen v takové šíři, aby odpovídal stávající velikosti a přiměřenému růstu předpokládanému v dlouhodobějším časovém horizontu s cílem využití příležitosti klidného bydlení a dobré dopravní dostupnosti. Snahou bylo nenarušit kompaktnost sídel.

Urbanistická koncepce vyjadřuje základní představu o rozvoji celého správního území obce, o jeho plošném a prostorovém uspořádání, a z důvodu velké rozlohy správního území bylo přistoupeno k rozdělení urbanistické koncepce do charakteristických skupin dle podobného charakteru sídlení struktury.

Samostatně je řešena urbanistická koncepce pro sídlo Nadějkov, která má charakter lokálního centra plnicí další funkce v území. Následuje zbytek správního území obce, který koresponduje s vymezeným přírodním parkem Jistebnická vrchovina (mimo Číčovice, které nejsou součástí přírodního parku, ale charakteristicky do tohoto území zapadají) a vyznačuje se rozvolněnější zástavbou, menšími sídly, drobnějšími stavbami a menším měřítkem krajiny. Správní území obce je také bohaté na solitérní lokality, které se historicky rozvinuly ve volné krajině, častokrát s charakteristickou krajinnou enklávou, v níž je usedlost zasazena.

Nadějkov

Nadějkov je lokální správní centrum, které je nutné posilovat hlavně ve vztahu k občanskému vybavení a službám tak, aby disponovala dostatkem pracovních příležitostí a služeb pro své obyvatele i pro obyvatele v okolních sídlech. Proto je v územním plánu umožněno snoubit funkce bydlení s rozličnými nerušícími službami a občanským vybavením (např. obchod, administrativa, pohostinství, wellness, menší řemeslné provozy).

Územní plán umožňuje dostavbu proluk a změny dokončených staveb na stávajících budovách, za předpokladu, že budou zachovány všechny hodnoty území (tvrdé i měkké hodnoty) a stávající charakter a struktura zástavby.

Při umísťování nových staveb je nutné dbát na zachování stávajícího urbanismu sídla a historické stopy stavebních zvyklostí a tendencí.

Územní plán navrhuje úměrný rozvoj pro bydlení v hlavních rozvojových směrech sever a severovýchod sídla. Plochy jsou navrženy tak, aby logicky navázaly na již započatou výstavbu rodinných domů a zbytečně nevybíhaly do volné krajiny. Tato lokalita je pro bydlení velice atraktivní z pohledu orientace jižního svahu s výhledem do okolní krajiny. Byl také zvažován severozápadní směr, od kterého však bylo prozatím ustoupeno. Po vyřešení zejména problematiky dopravního napojení a obsluhy území je možno ve výhledu s touto lokalitou počítat pro prověření rozvoje například funkce bydlení.

Územní plán vymezuje plochu přestavby v prostorech areálu zámku společně s parkem pro novou funkci občanské vybavenosti, která má za cíl oživit jihozápadní část sídla.

Nadějkov je netypicky „obdarován“ neexistencí rozlehlejšího zemědělského či výrobního areálu, který by narušoval organizaci sídla či negativně ovlivňoval obytnou funkci. Proto i další vývoj by měl směřovat zejména k rozvoji funkce bydlení a pouze v menší míře dalších funkcí nerušících pohodu bydlení v sídle.

Územní plán podporuje rozvoj kultury, sportu a s tím související rozvoj turismu, jež spolu s četnými přírodními a krajinnými hodnotami vytvářejí hlavní cíle cestovního ruchu v oblasti.

Prioritou územního plánu je také zajistit vznik kvalitních veřejných prostranství v sídle, zejména ve vazbě na rozvojové plochy a umožnit kultivaci stávajících veřejných prostranství. Pomocí systému veřejných prostranství se zkvalitní prostupnost sídla a možnost vstupů ze sídla do volné krajiny. Zeleň v sídle má zásadní vliv na utváření přírodních, terénních či vodohospodářských podmínek (nejen) v urbanizovaném území. Dostatečná zeleň v sídle (zejm. vzrostlé stromy) zkvalitňuje mikroklima a zlepšuje ekologické toky krajiny. Kostra systému sídlení zeleně se váže na kvalitní vzrostlou zeleň v sídle. Určující podíl na sídelní zeleni mají také zahrady a sady – tedy zeleň soukromého charakteru, kterou je nutné v sídle udržovat.

Na jihu sídla pod Kovářským rybníkem je vymezena plocha pro umístění centrální čistírny odpadních vod s dobrou dopravní obslužností a napojením na blízký recipient malého vodního toku.

### Ostatní sídla mimo Nadějkov

Pro venkovská sídla mimo sídlo Nadějkov je prioritní si ponechat stávající klidné venkovské prostředí, kde se mísí obytná funkce s podnikáním, zemědělstvím a řemeslnou výrobou. Stanovená koncepce může dopomoci k dobře fungujícímu a provázanému živoucímu organismu sídla, kde se spojuje urbánní struktura s kulturní zemědělsky využívanou krajinou a s četnými přírodními hodnotami. Územní plán podporuje v plochách nejen rozvoj bydlení, ale také občanského vybavení, služeb a nerušící výroby (zejména zemědělské), zajišťující racionální fungování menšího venkovského sídla. Tomu by měl také odpovídat charakter a vzhled nových staveb, které nesmí negativně narušit vzhled historické zástavby, charakter

sídlení struktury a všechny hodnoty v území (např. nezastavovat předzahrádky zemědělských usedlostí, nezahušťovat veřejná prostranství, neodůvodněně kácet vzrostlé dřeviny, atp.).

Malá venkovská sídla ve správním území obce mají většinou rostlý urbanismus, kde se zástavba podřizuje přírodním podmínkám a geomorfologii terénu. Není vhodné zde vytvářet nové obytné zóny v podobě okrajových suburbií, které jsou zdrojem amorfní novodobé městské zástavby. Návrh územního plánu se snaží menšími ploškami doplnit stávající urbanistickou strukturu tak, aby byly zachovány všechny stávající kulturní, historické a architektonické hodnoty.

Novostavby rodinných domů není vhodné navazovat přímo na zemědělské usedlosti, neboť by došlo k narušení stávající urbánní stopy venkovského rázu sídel a oslabení charakteru provázanosti rurálního sídla se zemědělskou plužinou. Většina sídel si doposud zachovala (vždy v určité charakteristické míře) tradiční venkovské uspořádání: obytná a zemědělská budova – stodola – zahrada – sad – humna. Toto je základní historické uspořádání, které postupně od poloviny 20. století mizí z našich venkovských sídel, a je vhodné zachovat toto kvalitní propojení sídelní struktury a volné krajiny pro další generace, které by se mohly navrátit ke klasickému obhospodařování krajiny v sepětí s přírodou a v souladu s principy udržitelného rozvoje. Princip pozvolného přechodu zástavby přes zahradu, sad a humna, do volné krajiny je výhodné zachovat a podporovat, neboť jsou ještě partie krajiny, kde je tento princip stále patrný, i přes četné stavební úpravy, kterými sídla za posledních sto let prošla.

Prioritou územního plánu je posílit primární sektor zemědělské výroby a podpořit udržitelné hospodaření v krajině. Územní plán tedy stabilizuje stávající zemědělské areály do ploch výroby a skladování a umožňuje jejich přestavby za účelem zkvalitnění zemědělského hospodaření a modernizaci provozu. Vzhledem k četným krajinným a přírodním hodnotám na území přírodního parku Jistebnická vrchovina není žádoucí zvelkokapacitňovat stávající zemědělské provozy, ale spíše dílčími úpravami zemědělských staveb zajistit kvalitní obhospodařování přilehlých zemědělských pozemků. tím však není vyloučen plošný rozvoj jednotlivých provozů, avšak s ohledem na hodnoty území.

Pomocí systému veřejných prostranství se zkvalitní prostupnost sídla a možnost vstupů ze sídla do volné krajiny. Zeleň v sídle má zásadní vliv na utváření přírodních, terénních či vodohospodářských podmínek (nejen) v urbanizovaném území. Dostatečná zeleň v sídle (zejm. vzrostlé stromy) zkvalitňuje mikroklima a zlepšuje ekologické toky krajiny. Kostra systému sídlení zeleně se váže na kvalitní vzrostlou zeleň v sídle. Určující podíl na sídelní zeleni mají také zahrady a sady – tedy zeleň soukromého charakteru, kterou je nutné v sídle udržovat. Výhodné je udržovat travní pásy na přechodu mezi jednotlivými urbanizovanými složkami sídla (mezi silnicí a zástavbou, chodníkem a budovou, atp.) jelikož zajišťují vsakování vody z dešťových srážek do půdy. Při údržbě a obnově zeleně je vhodné upřednostňovat především původní druhy rostlin odpovídající místním přírodním podmínkám. Zeleň doplňovat hlavně podél pozemních komunikací, drobných vodních toků a v zastavitelných plochách. Důležité je prosadit ozelenění směrem do volné krajiny, což by mělo umožnit postupný přechod sídlo - krajina a omezit nepříznivé vlivy „otevřeného prostoru humen“ (např. zmírnění povětrnostních podmínek). 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 na humnech.

#### Urbanistická koncepce pro solitérní lokality

Roztroušené samoty v zemědělské krajině jsou unikátní urbanistickou formou, která je v koncepci územního plánu chráněna před degradací. Tyto samoty byly vybudovány tak, aby nenarušovaly charakter krajinné enklávy, do které byly zasazovány. Jejich jedinečnost je vytvářena právě solitérností a dominantností stavby vůči přírodnímu prostředí a blízkému okolí. Jako naprosto nevhodné se jeví povolování nových staveb pro bydlení, rekreaci, občanskou vybavenost, atp. v návaznosti na stávající budovy, nebo v jejich okolí. Projektant doporučuje držet tuto charakteristickou urbanistickou formu v současné podobě (s možností povolovat citlivé změny dokončených staveb), pro zachování genia loci místa i pro generace budoucí.

Specifickou úlohu hrály provozy využívající sílu vodního toku Smutná - vodní mlýny a pily. Mlýn Vozdrakov, Hromadov, Micáskův mlýn, Prachárna si zachovaly svoje dominantní postavení vůči okolnímu prostředí a je výhodné tuto dominantnost nenarušovat novými stavbami, a takovými změnami dokončených staveb, které by degradovaly tuto historickou a kulturní hodnotu v území. Mlýn Kotaškov byl postupně doplňován a celá lokalita se přetvořila a zcela potřela původní podobu mlýnu. Dnešní podoba směřuje k zemědělské výrobě a bydlení, avšak v zcela jiných dimenzích než původní mlýn. Proto nejsou na tuto lokalitu kladeny takové nároky na zachování hodnot území, avšak i jeho vývoj by neměl překračovat stanovené hranice zejména nepřekračovat silnici III. třídy.

Specifickou formu roztroušené zástavby v lokalitě Čičovice tvoří 3 zemědělské usedlosti. Usedlosti jsou zasazeny do krajinné enklávy s lučními a lesními porosty, lemované remízky a liniovou zelení. Historické uspořádání, kdy na usedlost navazuje sad a zahrada, která zajišťuje měkký přechod zastavěného území do volné krajiny, byl nevyužíváním setřen, ale genius loci místa je stále zachován. Čičovice jsou historickým dokladem neporušené roztroušené zástavby, která vyžaduje citlivý přístup v případě jakýchkoliv změn dokončených staveb. Nové stavby zejména stavby hlavní jsou v této lokalitě zcela nevhodné.

### **Vymezení zastavitelných ploch**

Zastavitelné plochy (někdy také rozvojové plochy) jsou vymezeny na místech, kde projektant dospěl k závěru, že je možno rozvíjet některý ze způsobů využití území. Tyto plochy jsou souhrnně popsány v kapitole c) výrokové části v tabulce zastavitelných ploch. V prvním sloupci tabulky je označení zastavitelné plochy a v závorce vyjmenované plochy dle způsobu využití, ze kterých se zastavitelná plocha skládá. Ne vždy musí být součástí jedné zastavitelné plochy pouze jedna plocha dle způsobu využití. Typickým příkladem jsou plochy pro bydlení umístěné v symbióze s plochami veřejných prostranství popř. veřejné zeleně. Druhý sloupec obsahuje situování plochy v rámci území obce, resp. sídla. Ve třetím je navrhovaný způsob využití. V dalším sloupci jsou stanoveny základní podmínky pro využití plochy. Pro jednotlivé plochy jsou zdůrazněny individuální podmínky, které je nutno při jejím využití respektovat, např. dostatečná šíře veřejného prostranství, která je stanovena nejen s ohledem na umístění dopravní a technické infrastruktury, ale také s ohledem a v návaznosti na urbanismus sídla. Veřejné prostory mají zajistit kvalitu bydlení včetně zakomponování veřejné zeleně. Podmínky pro využití jednotlivých zastavitelných ploch představují ty nejdůležitější podmínky, které jsou pro plochu s rozdílným způsobem využití stanoveny nad rámec přípustného, podmíněně přípustného a nepřípustného využití území, jenž je definováno v kapitole f) výrokové části. Projektant zdůrazňuje, že podmínky pro jednotlivé zastavitelné plochy musí být používány společně s ochranou hodnot území a následně musí také splňovat všechna omezení, která plynou z limitů využití území, které jsou dány ze zákona, a jejich výčet je uveden v příloze č. 1 k vyhlášce 500/2006 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů. 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 byly využity u ploch, které jsou významné, popř. určitým způsobem nejednoznačné či složité vzhledem k jejich podrobnějšímu řešení včetně uspořádání uvnitř plochy.

U některých zastavitelných ploch, které jsou na okraji sídla a úzce navazují na volnou krajinu, projektant stanovil minimální výměru stavebního pozemku. Větší výměra stavebního pozemku umožní pohodlné umístění rodinného domu a odpovídajícího zázemím – v podobě zahrad a sadů – které je nezbytné pro provázání výstavby s volnou krajinou a s působivým krajinným rázem.

### **Vymezení ploch přestavby**

Plochy přestavby jsou plochy, které se vymezují dle § 43 odst. 1 stavebního zákona, ke změně stávající zástavby, k obnově nebo opětovnému využití znehodnoceného území. Jde o nastartování nového využití pro plochy brownfieldů, které svou funkci již pozbyly.

### **Vymezení systému sídlení zeleně**

Obec Nadějkov má zeleň v sídle navázanou zejména na bezejmennou vodočet provázenou několika rybníky protínající sídlo od severu k jihu. Jižně od sídla se tento tok vlévá do Nadějkovského potoka. Významnou plochou sídelní zeleně je pak zámecký park (bohužel veřejnosti nepřístupný). Dalším významným prvkem je veřejná zeleň na obecních pozemcích na severovýchodním okraji sídla vstupující dále do volné krajiny směrem na Pohodnice. Menší nikoli však nevýznamnou plochou je lokalita u hřbitova a fotbalového hřiště, která by měla navázat na rozvojovou lokalitu na severu sídla.

Posledním prvkem sídlení zeleně je centrální náměstí, kde doporučujeme jeho další revitalizaci včetně doplnění zeleně.

Sídelní zeleň v jednotlivých sídlech správního území města je charakteristická volnou provázaností sídla a okolního přírodního prostředí. Remízky, meze a kamenné zídky s krajinnou zelení se vklíní i pomocí cestní sítě do rostlého urbanismu venkovských sídel a volně se prolíná se zelení soukromých zahrad a sadů.

Systém sídelní zeleně je doplněn hlavně porosty v soukromých zahradách a sadech, které pozitivně ovlivňují celkové panorama sídel. Cennou zelení jsou často prostory humen. Zeleň v těchto partiích chrání sídlo před některými negativními vlivy vznikající z intenzivní zemědělské výroby.

Prvky sídelní zeleně by mohly být základem, který do budoucna zásadním způsobem ovlivní kvalitu bydlení. Sídla se nachází v kvalitní krajině, která není tolik zasažena rozlehlými intenzivně obhospodařovanými lány s minimálním podílem zeleně. Tomu odpovídají i vymezené hodnoty zahrnující nejkvalitnější části krajiny. Kostra systému sídlení zeleně byla vymezena ve vazbě na plochy veřejných prostranství, které jsou ve venkovském prostředí správního území obce neodmyslitelně spojeny se zelení v sídle. Obecně je nutno systém chápat jako komplexně fungující systém, který je nutné zachovat, kultivovat a propojit s aktivním odpočinkem, rekreací a relaxací obyvatel. Častokrát se jedná o zeleň, která je součástí i soukromých zahrad a veřejně nepřístupných pozemků, která však tvoří důležitou součást systému sídlení zeleně. Vzrostlé stromy zde dotvářejí prostor a dodávají sídlům charakteristický krajinný ráz, který zasazuje sídlo měkce do okolní otevřené krajiny. Neodůvodněné kácení vzrostlých dřevin, tak může narušit celé panorama sídla a setřít pozitivní znaky krajinného rázu. Důležité je zkvalitňovat zeleň přírodního charakteru a na veřejných prostranstvích, podporovat pozvolné měkké přechody směrem do nezastavěného území a otevřené krajiny zejména pomocí dřevinného a keřového patra. Zeleň ochranná a izolační se uplatní při zmírnění negativních vlivů, zejména u výrobních a zemědělských

areálů. Pásky liniové izolační zeleně je nutné zachovat a podporovat jejich kultivaci. Dále je výhodné doplnit rostlinné druhy v pásku izolační zeleně takovými odolnými jedinci, které zajistí správné fungování izolační zeleně (protihluková, protiprašná, estetická funkce). Při údržbě a obnově zeleně je nutné upřednostňovat především původní druhy rostlin odpovídající přírodním podmínkám. Zeleně doplňovat hlavně podél pozemních komunikací, drobných vodních toků a v zastavitelných plochách. Ozelenění směrem do volné krajiny 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, pásku krajinné zeleně, či sadu bez oplocení, výsadba keřových porostů navazující na obytné a hospodářské budovy. Tento podpůrný argument by měl napomoci faktické realizaci tohoto požadavku.

## **j) 5. odůvodnění koncepce veřejné infrastruktury**

### **koncepce dopravní infrastruktury**

#### silniční doprava

Koncepce dopravní infrastruktury je v současné době stabilizovaná. Současnou kostru silniční dopravy tvoří silnice II/123 a okrajově II/121. Ostatní komunikace zejména silnice III. třídy dostatečně obsluhují správní území obce. Tato kostra je doplněna místními a účelovými komunikacemi. Ostatní komunikace zůstávají z hlediska koncepce nezměněny. Dle potřeby je možno je rozšiřovat a upravovat. Stávající dopravní systém je vyhovující i pro navrhovaný rozvoj území. Některé komunikace jsou s ohledem na svůj význam zahrnuty do ploch s jiným způsobem využití.

Dalším bodem koncepce je zokruhování dopravního propojení v rámci sídel zejména po humnech. Sídla mají celkem dobrou dopravní obsluhu, pokud se týká komunikací místního významu, ale na některých místech je absence místních propojení po obvodu sídla. V současné době a při změně stylu života jsou tyto komunikace hojně využívány pro rekreační využití krajiny místními obyvateli zejména pěšími. Proto zejména v rámci zastavitelných ploch je kladem důraz na zachování systému obslužných komunikací v rámci sídla.

Důležitým požadavkem navrhovaného řešení je nutnost zajistit na stavebním pozemku minimálně dvě parkovací stání pro každou bytovou jednotku, tato podmínka se nevztahuje na veřejnou občanskou infrastrukturu formy např. domu s pečovatelskou službou, senior domu. K tomuto opatření bylo přistoupeno s ohledem na vývoj posledních let, který přinesl extrémní zvýšení dojížděky obyvatel mimo bydliště a to nejenom za prací. Proto u nových stavebních pozemků zejména pro bydlení je možno předpokládat minimálně dvě osobní auta, která budou uspokojovat potřeby obyvatel domu, resp. bytové jednotky, protože i v rámci rodinného domu je možno vybudovat více bytových jednotek. Cílem je minimalizovat parkování či odstavování vozidel v uličním prostoru.

Zastavitelné plochy je možno připojit ze stávajících komunikací. Připojení ze stávajících komunikací realizovat pod podmínkou prokázání splnění podmínek napojení na pozemní komunikace včetně rozhledových poměrů. Územní plán umožňuje 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 podmínky 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.

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 možnosti a kapacity dopravního napojení těchto ploch.

Drážní, letecká doprava, vodní doprava ani logistická centra se správního území obce nedotýkají.

### **technická infrastruktura**

Stejně jako u dopravní infrastruktury je nutno u technické infrastruktury ochránit dostatečný prostor pro umístění staveb a zařízení v území. Proto je úvod kapitoly věnován ustanovení, že technickou infrastrukturu je nutno řešit, pokud je to trochu reálné, v pozemcích veřejných prostranství a dopravní infrastruktury popř. v souběhu s nimi.

#### zásobování pitnou vodou

Nadějkov – Sídlo napojeno na stávající vodovod. Návrh územního plánu zachovává současný stav, který je vyhovující i pro navrhovaný rozvoj, kdy je možno vodovodní síť dále rozšiřovat. Zdroje se nachází severně a severovýchodně od sídla Mozovol. Voda je následně dopravena do vodojemu severně nad sídlem Nadějkov a dále distribuována do sídla. Dle dostupných informací bude pravděpodobně nutno tyto zdroje posílit a současně také monitorovat kvalitu vody zejména z hlediska zvýšeného výskytu železa.

Kaliště, Větrov - Stávající vyhovující koncepce je zachována i do budoucna. Zásobování vodou z vodovodu pro veřejnou potřebu probíhá ze zdrojů u Bezdějovského rybníka.

Ostatní sídla a solitérní lokality – Vzhledem k velikosti dalších sídel a solitérních lokalit rozestých ve správním území obce je stávající koncepce individuálního zásobování vyhovující. To ovšem nebrání v případě možnosti napojení na skupinové zdroje.

Ve všech sídlech je možno konstatovat, že navrhované koncepce jsou vyhovující i pro nárůst spotřeby v důsledku využití zastavitelných ploch pro rozvoj jednotlivých sídel. Například výstavbu v zastavitelných plochách je možno řešit napojením na stávající řady, popř. individuálně tam, kde vodovod není vybudován.

Vodovodní řady a další související stavby a zařízení je možno v území umisťovat v rámci podmínek využití jednotlivých ploch.

#### likvidace odpadních vod

Nadějkov - Stávající způsob likvidace odpadních vod je nevyhovující – individuální likvidace odpadních vod s přepady do jednotné kanalizace bez dalšího čištění. Řešení územního plánu je založeno na centrální čistírně odpadních vod umístěné jižně od sídla. Vzhledem zejména k finanční náročnosti kompletní rekonstrukce jednotné kanalizace či vybudování samostatné splaškové kanalizace zakončené jednou centrální čistírnou odpadních vod je do doby vybudování centrální čistírny odpadních vod umožněno odpadní vody likvidovat individuálně či blokově v rámci konkrétní lokality v sídle.

Větrov – Stávající likvidace odpadních vod vyhovující – jednotná kanalizace zakončená centrální čistírnou odpadních vod. Návrh územního plánu toto řešení respektuje.

Pro ostatní malá sídla ve správním území obce a další solitérní lokality ve volné krajině je zachováván současný stav individuálního čištění odpadních vod. Vzhledem k investiční náročnosti centrální likvidace odpadních vod a s ohledem na velikost jednotlivých sídel včetně menších rozvojových ploch je možno odpadní vody likvidovat individuálně. Jiné řešení by bylo zejména vzhledem k finanční náročnosti nemyslitelné.

Kanalizační řady a další související stavby a zařízení je možno v území umisťovat v rámci podmínek využití jednotlivých ploch.

Dešťové vody je nutno v maximální míře zasakovat.

#### zásobování elektrickou energií

Koncepce zásobování elektrickou energií respektuje současný stav a nepředpokládá žádné zásadní změny. Je vyhovující i pro případný nárůst spotřeby, např. v důsledku výstavby a konkrétní spotřeby v zastavitelných plochách. Jelikož nelze v tuto chvíli předpovídat konkrétní požadavky na spotřebu elektrické energie (např. nepředvídatelná media vytápění), je možno v případě potřeby umístit novou trafostanici včetně vedení odbočky vysokého napětí v jednotlivých plochách, např. v plochách bydlení, smíšené obytné, výroby a skladování, technické infrastruktury. Projektant přistoupil k této možnosti „libovolného umísťování“ veřejné technické infrastruktury (zejména elektrického vedení) v plochách s rozdílným způsobem využití – bez vymezení samostatných monofunkčních ploch a koridorů pro umísťování této veřejné technické infrastruktury - neboť dle energetického zákona č. 458/2000 Sb. a za použití zákona o vyvlastňování č. 184/2006 Sb. mají zřizovatelé technické infrastruktury dostatečné nástroje pro zajištění území pro požadovaný stavební záměr. V opačném případě – kdy projektant vymezí monofunkční plochu nebo koridor pro záměr vybudování veřejné technické infrastruktury s možností vyvlastnění (uložení věcného břemene) – hrozí nebezpečí, že tato nebudou moci být v budoucnu pro stavební záměr respektována (např. z důvodu existence kvalitnějšího a ekonomičtějšího řešení), a musela by se zdlouhavě pořizovat změna územního plánu, která by přinesla nejenom značnou časovou prodlevu, ale také nemalé finanční náklady na veřejné rozpočty.

#### zásobování plynem

Správní území obce není plynofikováno a ani se v nejbližší době s plynifikací nepočítá. Vzhledem k finanční náročnosti a požadavkům v území není další plynifikace navrhována. V případě možnosti plynifikace sídel je umožněno umístění stavebních záměrů v rámci podmínek využití jednotlivých ploch.

#### nakládání s odpady

Koncepce nakládání s odpady vychází ze současného stavu a nepředpokládá žádné zásadní změny. Svoz pevného domovního odpadu je zajišťován svozem na skládku mimo správním území obce. Územní plán respektuje vyhovující plochu sběrného dvora, který byl v posledních letech realizován v bývalém zemědělském areálu mezi sídly Hubov a Petříkovice. V řešeném území jsou tak vymezeny monofunkční plochy pro nakládání s odpady. S jinými lokalitami se do budoucna nepočítá. Řešení územního plánu nepočítá ve správním území obce ani se záměry jako např. spalovny, třídírny odpadů, či jiná obdobná zařízení. V rámci podmínek využití jednotlivých ploch je možno umístit některé záměry z této oblasti, avšak jen a pouze obecního významu – viz pojmy.

Nebezpečný odpad je likvidován minimálně dvakrát ročně formou svozu.

V podrobnějších dokumentacích či podkladech řešících detailněji jednotlivé plochy (např. územní studie, regulační plán) je nutno se zabývat mimo jiných řešení umístěním shromažďovacího místa pro separovaný komunální odpad (např. plasty, papír, sklo). Jejich umístění umožňují stanovené podmínky využití jednotlivých ploch.

### **Občanské vybavení**

Z pohledu uspořádání území a fungování jednotlivých složek obce je nutné si uvědomit, že občanská vybavenost se dělí na dvě kategorie. První je definována v § 2 odst. (1) písm. k) bodu 3. stavebního zákona, jako občanské vybavení veřejné infrastruktury. Do občanského

vybavení charakteru veřejná infrastruktura patří stavby, zařízení a pozemky sloužící např. pro vzdělávání a výchovu, sociální služby a péči o rodinu, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva. Druhá kategorie je občanské vybavení charakteru komerční, kdy do této skupiny patří služby nevýrobního charakteru (kadeřnictví, půjčovny, čistírny, fitnesscentrum, atp.), služby a drobná nerušící řemeslná výroba (zahradnictví, kovářství, sklenářství, atp.) pohostinství a ubytovací zařízení (penzióny, restaurace, hotely, atp.) maloobchodní prodej (knihkupectví, potraviny, zlatnictví, atp.). Koncepce občanského vybavení je v územním plánu pojímána zejména v rovině veřejné technické infrastruktury. Ostatní občanská vybavenost není vždy zahrnuta do ploch občanského vybavení, ale lze ji umisťovat v souladu s přípustným a podmíněně přípustným využitím ploch s rozdílným způsobem využití (viz kapitola f) výrokové části).

Občanské vybavení patřící do veřejné infrastruktury je v současné době zastoupeno úměrně velikosti a významu obce ve struktuře osídlení. Koncepce zohledňuje stávající umístění jednotlivých druhů občanského vybavení zejména obecního úřadu, kostela, kaplí, hasičských zbrojnic a dalších budov zajišťujících např. kulturní vyžití obyvatel. V rámci podmínek využití některých ploch se umožněno také umisťování jednotlivých druhů občanského vybavení. Vzhledem k významu těchto budov, mísení se různých funkcí a často také v návaznosti na evidování budovy v katastru nemovitosti, jsou zahrnuty často jako součást ploch s jiným způsobem využití než občanské vybavení. Konkrétní druh plochy pak poskytuje dostatečně široké spektrum využití, zahrnující i občanskou vybavenost.

Obec Nadějkov má obec s rozšířenou působností Tábor, do kterého také nejvíce obyvatel vyjíždí za rozvinutější občanskou vybaveností, lékaři a dalšími službami. Samotné sídlo Nadějkov, které je v centru celého správního území obce, poskytuje občanům základní občanskou vybavenost v podobě mateřské a základní školy, obchodu s potravinami, restaurace, tělocvičnu, kulturní dům, lékařské služby, které jsou využívány zejména obyvateli správního území, ale nemá určující vliv na širší územní vazby. Z nadmístního významu občanské vybavenosti je nutné zmínit golfový areál v Alenině Lhotě, skyareál Monínec (koncová stanice vleku a stará poštovna ze Sněžky leží ve správním území obce), rekreační středisko Kroužky nad Moníncem, farma /Y Cunkov. Správní území obce se nachází v turistické oblasti Toulava, která má těžiště v Táboře a jedná se o oblast, která se rozkládá na pomezí jižních a středních Čech. Princip této obecně prospěšné společnosti spočívá ve spojení měst a venkovských sídel do oblasti cestovního ruchu a nabídnutí zajímavostí území v rámci komplexně fungující propojené turistické sítě.

Prioritou ochrany obyvatelstva, která je nedílnou součástí občanského vybavení veřejného charakteru, je vytvářet podmínky pro preventivní ochranu území a obyvatelstva před potenciálními riziky a přírodními katastrofami v území s cílem minimalizovat rozsah případných škod. Jedná se o:

- ochranu území před průchodem průlomové vlny vzniklé zvláštní povodní;
- zóny havarijního plánování;
- ukrytí obyvatelstva v důsledku mimořádné události;
- evakuace obyvatelstva a jeho ubytování;
- skladování materiálu civilní ochrany a humanitární pomoci;
- vyvezení a uskladnění nebezpečných látek mimo zastavěná území a zastavitelné plochy;
- záchranné, likvidační a obnovovací práce pro odstranění nebo snížení škodlivých účinků kontaminace;
- ochrana před vlivy nebezpečných látek skladovaných v území;
- nouzové zásobování obyvatelstva vodou a elektrickou energií;
- zajištění varování a vyrozumění o vzniklém ohrožení.

Požadavky ochrany obyvatelstva v územním plánování se uplatňují jako požadavky civilní ochrany vyplývající z havarijních plánů a krizových plánů, které jsou podporovány obecním zřízením. Veškeré stavební záměry, týkající se ochrany obyvatelstva je možné realizovat v rámci ploch s rozdílným způsobem využití, v souladu s podmínkami využití území přípustného popř. podmíněně přípustného využití území.

V celém správním území obce je zájem Ministerstva obrany posuzován z hlediska povolování níže uvedených druhů staveb podle ustanovení § 175 zákona č. 183/2006 Sb. (dle ÚAP jev 119). Na celém správním území lze umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany:

- výstavba, rekonstrukce a opravy dálniční sítě, rychlostních komunikací, silnic I. II. a III. třídy
- výstavba a rekonstrukce železničních tratí a jejich objektů
- výstavba a rekonstrukce letišť všech druhů, včetně zařízení
- výstavba vedení VN a VVN
- výstavba větrných elektráren
- výstavba radioelektronických zařízení (radiové, radiolokační, radionavigační, telemetrická) včetně anténních systémů a opěrných konstrukcí (např. základnové stanice....)
- výstavba objektů a zařízení vysokých 30 m a více nad terénem
- výstavba vodních nádrží (přehrady, rybníky)
- výstavba objektů tvořících dominanty v území (např. rozhledny).

Základním doporučením pro občanskou vybavenost v obci (ať už veřejného nebo komerčního charakteru) je podpořit zachování stávajících využití občanského vybavení s možností dalšího rozvoje v rámci ploch s jiným způsobem využití. Důležité je snažit se o zajištění základních služeb v jednotlivých sídlech, jako je maloobchodní prodej a pohostinství, které přispěje ke zvýšení zaměstnanosti a samostatnosti správního území obce. V sídle Nadějkov je vhodné usilovat o rozvinutější občanskou vybavenost, která pozvedne obchodní možnosti v území a nabídne potřebné služby pro obyvatele území. Nelze zapomínat na podporu rozvoje ploch pro volnočasové aktivity dětí a mládeže, pro sport a rekreaci, a tím zajistit dostatečný prostor pro společenské vyžití obyvatel. Tím budou vytvořeny předpoklady pro možnosti rozvoje tělovýchovy a sportu, rekreace a cestovního ruchu a to nejen v případných monofunkčních plochách občanského vybavení, ale také v rámci přípustného, popř. podmíněně přípustného využití v rámci regulativů ploch s jiným způsobem využití. Jak je již výše uvedeno, mohou být ostatní možnosti občanské vybavenosti součástí ploch s jiným způsobem využití a jejich existence je ošetřena v podmínkách využití konkrétní plochy. Proto může často docházet k prolínání s jiným využitím v území např. v plochách bydlení, kde by měly být nerušící služby a řemesla vítanou změnou v území.

## **j) 6. odůvodnění koncepce veřejných prostranství**

### **Veřejná prostranství**

Dle § 34 zákona č. 128/2000 Sb, o obcích jsou veřejná prostranství všechna náměstí, ulice, tržiště, chodníky, veřejná zeleň, parky a další prostory přístupné každému bez omezení, tedy sloužící obecnému užívání, a to bez ohledu na vlastnictví k tomuto prostoru. Významná veřejná prostranství jsou v územním plánu vymezena jako plochy veřejných prostranství.

Koncepce veřejných prostranství je úzce spjata se systémem sídelní zeleně (viz také odůvodnění systému sídelní zeleně). Plochy veřejných prostranství obsahují hlavní veřejná prostranství ve správním území. Ostatní veřejná prostranství jsou součástí ploch s jiným

využitím, např. ploch bydlení, ploch dopravní infrastruktury, ploch zemědělských, ploch lesních.

Centrální prostor historické části sídla – náměstí v Nadějkově - je hlavním veřejným prostranstvím. Druhým významným veřejným prostorem by měla být (ale zatím není) lokalita u hřbitova a fotbalového hřiště. Další odpočinková veřejná prostranství vybíhají nepravidelně do volné krajiny. Z nich asi nejvýznamnější severovýchodně pokračující směrem na Pohořelice. Velký potenciál lze spatřovat u zámeckého parku, u kterého však není předpoklad v nejbližších letech jeho zpřístupnění veřejnosti, případné znovuoživení zámeckého areálu. Důležitá veřejná prostranství, která svou funkcí doplňují klidné bydlení, jsou nezastavěné volné prostory kolem bytových domů – zejména ulice U Kaštanu. Tyto veřejné prostory se zelení a většími celky travnatých ploch jsou protiváhou zastavěného prostředí s větší koncentrací bytové výstavby a jsou místem každodenního aktivního odpočinku obyvatel, které pozitivně utváří urbánní prostředí. Systém stávajících veřejných prostranství je třeba doplnit zejména po obvodu sídla Nadějkov a v návaznosti na rozlehlé rozvojové plochy – viz grafická část zejména sever sídla.

V Mozolově jako jedeném venkovském sídle s alespoň trochu typickým návesním prostorem, je centrální veřejný prostor zároveň hlavním veřejným prostranstvím. Obdobně také u sídel s malými centrálními návesními prostory či sídly, kde není přímo jasně vymezený veřejný prostor, jsou veřejná prostranství omezena na cestní síť, popř. rozšířené uliční prostory, či zbytky historickým menších návesních prostorů.

Doplnění systému veřejných prostranství se navrhuje ve většině zastavitelných ploch, zejména v návaznosti na komunikace a tam kde je nutné zachovat průchodnost území, popř. stávající zeleň a vzrostlé stromy. Veřejná prostranství napomáhají zlepšit prostupnost sídla, jelikož jejich součástí může být i pozemní komunikace. Důležitá veřejná prostranství tvoří pěší průchody v sídlech (soudky, záhumení cesty), které jsou stále využívány. Kvalitní veřejná prostranství by však měla být nedílnou součástí dalších ploch v sídlech. Proto lze nová veřejná prostranství umisťovat také v ostatních plochách s jiným způsobem využití zejména v plochách bydlení, kdy význam bude odpovídat velikosti a potřebám konkrétní plochy. Stejně jako u systému sídelní zeleně je nutno zachovat a zkvalitňovat hlavní prvky systému a vhodně je propojit s aktivním odpočinkem obyvatel. Při uplatňování zeleně, zejména na veřejných prostranstvích, je výhodné upřednostňovat především původní druhy rostlin odpovídající přírodním podmínkám. Výhodné je udržovat travní pásy na přechodu mezi jednotlivými urbanizovanými složkami sídla (mezi silnicí a zástavbou, chodníkem a budovou, atp.) jelikož zajišťují vsakování vody z dešťových srážek do půdy.

## **j) 7. odůvodnění koncepce krajiny**

### **Koncepce uspořádání krajiny**

Z pohledu geomorfologického členění se obec Nadějkov nachází v okrsku Jistebnická vrchovina. Její nejvyšší bod Javorová skála (723 m n.m.) leží v sousední obci Jistebnice. V obci lze potom nalézt tyto hlavní vrchy – Žďár (699 m n.m), Na Homolích (642 m n.m.) nebo Pahrbek (627 m n.m).

Hydrologickou síť tvoří pestrá kombinace vodních toků, na nichž se nachází menší rybniční kaskády. Hlavním tokem, který obcí protéká, je říčka Smutná (známá také pod názvem Cedron). Pramenní v obci Jistebnice. Smutná protéká jižní částí správního obvodu obce Nadějkov, zpravidla se na své trase vyhýbá sídlům, dále směřuje do obce Vlksice. Dalšími významnými vodními toky jsou Nadějkovský potok, který pramenní na severním okraji obce

v k.ú. Starcova Lhota a poté Petříkovický potok. Podél západního okraje se vine Kvašťovský potok. Všechny tři vodní toky se vlévají do Smutné. Na Petříkovickém potoce lze potom nalézt menší rybniční kaskádu tvořenou vodními plochami Žid, Mlýnský rybník, Společný rybník a Pilařský rybník. Menší rybníky lze zaznamenat i na zbývajících vodotečích a jejich přítocích.

Co se týká lesnatosti území, tak ta je poměrně příznivá, lesních porostů lze v obci nalézt velké množství. A to od velkých lesů na severu až po drobné lesní remízy mezi bloky zemědělské půdy. Všechny lesy jsou vedeny jako lesy hospodářské. Značná část zemědělské půdy je využívána jako trvalé travní porosty (louky a pastviny), je to takřka 45 % ZPF. Podíl orné půdy je jen o něco málo vyšší, což lze z přírodního hlediska vnímat pozitivně, neboť louky a pastviny jsou ekologicky stabilnější kulturou nežli orná půda. Specifikem krajiny Jistebnické vrchoviny, a tedy i krajiny v obci Nadějkov, je časté zastoupení prvků krajinné zeleně (meze, zarostlé relikty cest, doprovodní vegetace současných cest, doprovodná vegetace vodních toků a vodních ploch, shluky dřevin atd.).

Pestrá kombinace lesů, luk a polí členěných krajinou zelení, liniemi vodních toků s rybníky ve spojení s členitým reliéfem území je jeden z hlavních faktorů, který určuje charakter místní krajiny. Výsledkem je harmonická krajina menšího měřítka vysoké přírodní i estetické hodnoty. Oprávněně jsou proto nejhodnotnější části Jistebnické vrchoviny chráněny jako přírodní park Jistebnická vrchovina.

Při návrhu koncepce uspořádání krajiny bylo mj. vycházeno z dokumentu „Rozbor hodnot sídel správního obvodu ORP Tábor a návrh jejich ochrany“ (Studio B&M, 2018).

Na základě výše uvedených charakteristik zdejší krajiny byla navržena koncepce uspořádání krajiny. Ta je zaměřena na ochranu jejího současného stavu s možností podpory celkového zlepšení stavu krajiny. Zelenou páteř krajiny hájí územní systém ekologické stability (ÚSES) tvořený biocentry, biokoridory a interakčními prvky (ÚSES je popsán v samostatné části odůvodnění). Jsou respektovány významné krajinné prvky „ze zákona“ č. 114/1992 Sb., (dle §3 jsou jimi v dotčeném území lesy, vodní toky, rybníky a údolní nivy), ty jsou velmi často včleněny do koncepce ÚSES. Respektována je i přírodní památka Zeman, která je také součástí ÚSES. Předmětem ochrany této lokality jsou pobřežní a litorální rostlinná mokřadní společenstva. Za účelem posílení ochrany krajiny územní plán dále vymezuje tzv. přírodní hodnoty, které podrobněji člení krajinu Jistebnické vrchoviny na menší cennější segmenty („PH1 až PH4 – hodnotné segmenty krajiny malého měřítka odkazující na tradiční zemědělské využívání území, které spoluutvářejí místní harmonickou krajinu“). V nejpodrobnějším měřítku potom územní plán navrhuje ochranu pro všechny další prvky krajinné zeleně („PH – zeleň v krajině“). Přírodní hodnoty jsou popsány v Koncepci ochrany a rozvoje hodnot území.

Krajina v obci Nadějkov byla vyhodnocena jako velmi hodnotná. Je proto nutné podporovat zachování všech jejích funkcí – ekologických, krajinotvorných, kulturních, hydrologických, klimatických nebo půdoochranných. Je nutné nadále posilovat její stabilitu vůči vnějším antropogenním vlivům, které jí mohou oslabit.

Negativními důsledky hospodaření člověka v krajině je především nerespektování hlavních přírodních struktur (tj. narušování výše uvedených hlavních funkcí krajiny). Ty bývají ovlivněny zábury zemědělské půdy, nevhodným zemědělským hospodařením na erozně ohrožených svazích, kácením dřevin rostoucích mimo les, zásahy do hydrologické sítě (nešetrné úpravy vodních toků nebo vodních ploch), odvodňováním krajiny podporou urychleného odtoku vod z území (např. nárůsty zpevněných povrchů bez možností zasakování), zastavováním záplavových území nebo jiných retenčních prostorů, omezováním prostupnosti krajiny pro člověka i pro živočichy, oplocováním krajiny, povrchovou těžbou nerostných surovin, fragmentací krajiny, neúměrným rozpínáním sídel, tvorbou negativních



dominant v krajině, zánikem tradičního přechodu venkovského sídla do krajiny uplatňováním příměstského způsobu výstavby atd.

Jednotlivé výroky koncepce uspořádání krajiny včetně ochrany přírodních hodnot, vymezení plochy s rozdílným způsobem využití a stanovení podmínek pro jejich využití směřují k minimalizaci výše uvedených negativních vlivů narušujících stabilitu krajiny.

Zdejší krajina se vyznačuje vysokou přírodní i estetickou (krajinářskou) hodnotou, proto bylo snahou územního plánu důsledně chránit její hlavní krajinotvorné prvky. A to ještě podrobněji než pouhým konstatováním, že je respektován přírodní park Jistebnická vrchovina. Za velice důležité je považováno měřítko krajiny. Krajina je obohacena řadou prvků krajinné zeleně, vysokým zastoupením luk na svazích vrchů a hřbetů, přítomností drobných remízů, odkazy na historické členění a využívání krajiny nebo minimem antropogenních negativních dominant. Do takovéto krajiny jsou potom včleněna menší venkovská sídla a samoty. Místním specifikem jsou bývalé mlýny na Smutné (mlýn Kotaškov, Micáskův mlýn, mlýn Prachárna) představující jeden z typů osídlení v obci. Za nejhodnotnější je potom považována krajina v západní polovině obce okolo sídel Brtec, Vratišov, Modlíkov, Hronova Vesec a Mozolov. Všechny tyto charakteristiky krajiny jsou v koncepci krajiny navrženy k důsledné ochraně.

Celé území je atraktivní pro aktivní způsoby rekreace, jako je pěší turistika a cykloturistika, popř. též stávajícími areály pro sezónní tábory pro děti a mládež. Další rekreační využívání krajiny je proto vhodné orientovat na komunikace pro pěší a cyklisty. Plochy rekreace byly stabilizovány a další rozvoj územní plán umožňuje pouze v řádu jednotek a za jasně specifikovaných podmínek. V území se nenachází plochy hromadné rekreace. Tento systém zůstane zachován.

Koncepce uspořádání krajiny je orientována na postupné zlepšování stávajícího nevyhovujícího stavu. Uspořádání krajiny vychází z historického uspořádání území, kdy svou roli sehrává umístění sídel, na které navazují méně přírodě blízké ekosystémy a tím méně přírodně stabilní plochy zejména v podobě zemědělsky intenzivně využívané krajiny. Pro správné území obce jsou zejména vzhledem ke konfiguraci terénu typické menší zemědělsky intenzivně obhospodařované celky. Proto je jedním z hlavních bodů koncepce uspořádání krajiny podpora opatření vedoucí k rozdělení větších intenzivně obhospodařovaných celků.

Při využití krajiny je důležité navázat na nejstabilnější části krajiny. Koncepce uspořádání krajiny je orientována na zlepšení přírodní kvality správného území obce zejména ochranu ekologicky stabilních částí a obnovu těch částí, které svou kvalitu a stabilitu ztratily (např. intenzivní zemědělskou činností), ale jsou důležité pro zlepšení a funkčnost ekologické stability celku. Tomu odpovídají také stanovené podmínky pro využití jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití. Pro zvýšení ekologické stability je v řešeném území navržena soustava prvků územního systému ekologické stability, které by měly zajistit alespoň základní prostupnost a funkčnost území.

Neméně důležité bude v budoucnu zachovávat tzv. měkké přechody sídla do volné krajiny a dodržovat tradiční plynulý přechod a vazbu sídla na krajinu pomocí zeleně (zejména tradičními humny a ovocnými sady), znovu vysazovat liniovou zeleň a obnovovat další přírodní prvky jako jsou potoky, strouhy, meze, aleje, rybníky, louky, solitérní stromy, které často doprovázely určité stavební prvky nejen v zastavěném území, ale také ve volné krajině, apod.

Ve volné krajině jsou umožněna taková využití, která do krajiny patří, byla, jsou a budou v ní dlouhodobě realizována a nenarušují určité tradiční „konzervativní“ vnímání krajiny a krajinného rázu. Změny druhů pozemků jsou jednou z těchto možností např. zatravňování, zalesňování, vytváření vodních ploch, ale vždy za splnění k tomu uvedených podmínek.

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 prvky (např. zvětšováním zemědělsky obhospodařovaných pozemků, odstraňováním tradičních členících prvků a cest a budováním velkých oplocených celků, umisťováním nepotřebné technické a dopravní infrastruktury). Podobné nevhodné 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 atraktivity krajiny z hlediska uživatele (lidé i živočichové). To má za důsledek pokles biodiverzity (biologické rozmanitosti) a rekreačního potenciálu. V krajině je proto možné umisťovat pouze dočasné rušivé prvky jako např. dočasné oplocenky při výsadbě lesa nebo dočasné ohrazení pro pastvu dobytka (např. formou elektrických ohradníků nebo jednoduchých dřevěných ohrazení). Nepřípustné je umisťování vyjmenovaných staveb a zařízení, včetně výrobků plnících funkci stavby.

Nevhodné intenzivní zemědělské využití krajiny činí krajinu méně ekologicky stabilní. Tyto méně stabilní části krajiny se nachází v některých částech správního území obce. Zde je doporučeno jejich předělení pomocí přírodně blízkých prvků, např. lokálních biokoridorů, mezí, alejí, které by měly umožnit lepší ekologickou stabilitu a migraci živočichů. Navrhované řešení však nadále předpokládá a zachovává převažující zemědělské a lesnické využití krajiny.

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 výrazně 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. Vzhledem k hodnotě území je zakázáno v nezastavěném území umisťovat větrné elektrárny, sluneční elektrárny apod. 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. Komunitní kompostování a polní hnojiště nejsou spojeny s nadzemními stavbami, zastřešováním apod., toto je nepřípustné.

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 graduji a je proto nutno zdůraznit, že zastavování, zaplocování, byť skryté, jsou od samého počátku v rozporu s koncepcí uspořádání krajiny a tudíž nepřípustné.

Vzhledem k četným přírodním a kulturním hodnotám v území je zakázáno v nezastavěném území umisťovat výrobní elektrické energie, jako větrné, vodní a sluneční elektrárny. Omezení výše uvedených staveb bylo do výrokové části územního plánu zahrnuto ve veřejném zájmu z důvodu ochrany přírody a krajiny, ochrany krajinného rázu a všech hodnot území, jako základní předpoklad ekologicky vyvážené a fungující krajiny, která je v současnosti velice atraktivní pro své obyvatele a uživatele. K ochraně nezastavěného území

patří zejména nepovolování různých stavebních záměrů sloužících pro bydlení, rekreaci, mobilních domů, maríngotek, stavebních buněk apod.

Dalším fenoménem poslední doby jsou různě nazývané chovy zvířat zejména obory, farmové a zájmové chovy. Všechny tyto jevy nám odrážejí stav společnosti a obecné přesvědčení, že vlastnictví umožňuje libovolně nakládat s nabytým majetkem bez ohledu na okolí. 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.

Z hlediska ochrany přírody a krajiny je upřednostněno odkrýt a revitalizovat zatrubněné úseky vodních toků s vytvořením vhodných břehových porostů odpovídající druhové skladby zejména dřevinné a travní porosty. Ve volné krajině jsou umožněny změny druhů pozemků např. zatravnění, zalesňování, vytváření vodních ploch a mokřadů, ale vždy za splnění k tomu uvedených podmínek tak, aby nebyla zhoršena ekologická stabilita a ekologické vazby v krajině. V koncepci krajiny je zdůrazněna možnost celkové revitalizace vodních toků a vodních ploch v krajině. V krajině je také podporován vznik opatření vedoucí k přirozenému zadržování vody v krajině (rybníky, mokřady, tůňe, zasakování srážkových vod apod.), napomáhající pozvolnému vsaku dešťových vod do půdy a následně do horninového prostředí.

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 hlavním výkrese zobrazeny jako plochy vodní a vodohospodářské (s vodohospodářskou funkcí), ale jsou součástí jiné funkční plochy (např. veřejných prostranství, zemědělské, lesní, smíšené nezastavěného území, přírodní), v jejichž podmínkách využití není popřena existence stávajících vodních ploch včetně jejich údržby. Tyto drobné vodní plochy jsou pak zobrazeny pouze informativně v koordinačním výkrese. 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 výkrese v samostatné legendě „důležitá omezení v území“ nazvány „vodní nádrž“. Stejným způsobem jsou zobrazeny „pouze“ v koordinačním výkrese v samostatné legendě „důležitá omezení v území“ také drobné vodní toky nazvány „vodní tok“, 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.

### **Plochy změn v krajině**

Pod hrází Pilařského rybníka jsou přes zjevnou neexistenci stále vedeny pozemky v druhu zastavěná plocha a nádvoří, na nichž jsou umístěny zemědělská stavba, resp. rodinný dům. Územní plán tak byl nucen v této lokalitě vymezit zastavěné území včetně souvisejících pozemků (zahrady). Přes skutečnost vymezení zastavěného území a s ohledem na hodnoty území a navrhované řešení územního plánu včetně vedení prvků územního systému ekologické stability nenavrhuje územní plán obnovu budov a naopak navrhuje navrácení pozemků do nezastavěného území a přírodním funkcím. Proto dochází v pozemku vedeném jako zahrada k navrhovaným záborům, avšak reálné využití pro zemědělské obhospodařování může být zachována.

## **Územní systém ekologické stability**

Dle zákona o ochraně přírody a krajiny č. 114/1992 Sb., ve znění pozdějších předpisů, je ÚSES součástí obecné ochrany přírody. Jde o vzájemně propojený soubor biocenter a biokoridorů tvořený přírodními či pozměněnými společenstvy, který je dále nespojitě doplněn interakčními prvky. Jeho cílem je mj. udržování přírodní rovnováhy v území. Vytváření ÚSES je veřejným zájmem a jeho ochrana je proto povinností všech vlastníků i uživatelů pozemků. Na úrovni územního plánování (stavební zákon č. 183/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů) je ÚSES limitem využití území. Nabytím účinnosti ÚPD se vymezený ÚSES stává závazným.

Skladebné části ÚSES jsou definovány takto:

- **Biocentrum** – Biocentrum je biotop nebo soubor biotopů v krajině, který svým stavem a velikostí umožňuje trvalou existenci přirozeného či pozměněného, avšak přírodě blízkého ekosystému.
- **Biokoridor** – Biokoridor je území, které neumožňuje rozhodující části organismů trvalou dlouhodobou existenci, avšak umožňuje jejich migraci mezi biocentry a tím vytváří z oddělených biocenter síť.
- **Interakční prvek** – Doplnková část ÚSES, která posiluje interakce ekologicky stabilnějších a méně stabilních ekosystémů, a tím ty méně stabilní pomáhá stabilizovat. Mohou umožňovat trvalou existenci organismů méně náročných na prostor.

## **Podklady pro vymezení a jejich rozbor**

Při vymezení ÚSES bylo vycházeno z následujících podkladů:

- ZÚR Jihočeského kraje ve znění jejich aktualizací,
- ÚAP ORP Tábor,
- Aktualizace plánu ÚSES Jihočeského kraje (Löw & spol. s.r.o., 2019),
- Stávající ÚP Nadějkov,
- ÚP sousedních obcí Vlksice, Božetice, Chyšky, Nechvalice, Sedlec-Prčice a Jistebnice
- Generel lokálního ÚSES Tábořsko (Novák, 2008) a jeho aktualizace,
- Plán ÚSES Chyšky (Ekoservis s.r.o., 2005),
- Metodika vymezení ÚSES (Bínová-Culek a kol., 2017),
- Metodická pomůcka: Věstník MŽP č. 8/2012,
- Katalog biotopů České republiky (AOPK ČR, 2010),
- Mapování biotopů (AOPK ČR),
- Typologická mapa ÚHÚL, obrysová mapa lesů ČR,
- katastrální mapa,
- aktuální stav v území.

Z hlediska nadmístního ÚSES ZÚR Jihočeského kraje ve znění jejich aktualizací vymezují na území obce Nadějkov pouze část nadregionálního biocentra NRBC 54 Cunkovský hřbet. Poloha tohoto biocentra byla zpřesněna v rámci Aktualizace č. 1 ZÚR, a to dle celorepublikové revize nadregionálních biocenter (Ekotoxa, 2011). V roce 2019 byla dokončena aktualizace plánu ÚSES Jihočeského kraje – „Aktualizace plánu ÚSES Jihočeského kraje“ (Löw & spol. s.r.o., 2019), tento dokument bude sloužit jako podklad pro aktualizaci ZÚR. Nový Plán ÚSES v řešeném území zpřesnil polohu biocentra v k.ú. Chlístov

u Nadějkova, a to vypuštěním části poškozené nivy Novodvorského potoka. Vzhledem k tomu, že se územní rozsah této úpravy významně neodchyluje od současné podoby biocentra zanesené v platných ZÚR, je možné jí považovat za požadované zpřesnění nadmístního ÚSES svěřené dle §43 stavebního zákona do kompetence územního plánu. V rámci tvorby ÚP Nadějkov bylo proto této změně vyhověno.

Starší „Generel lokálního ÚSES Tábořsko“ (Novák, 2008) ve znění pozdějších aktualizací na křížení mezofilního (suchého) a hygrofilního (vlhkého) ÚSES nevymezuje lokální biocentra, což je patrné i na území sousední obce Jistebnice. Dle tohoto generelu byl ÚSES vymezen ve stávajícím ÚP Nadějkov. Aby bylo možné tato biocentra vymezit a nevznikla tím příliš hustá síť biocenter v území a současně zůstala zachována provázanost ÚSES se sousedními obcemi, bylo přistoupeno k úpravě trasování některých biokoridorů. Vymezování větví ÚSES přes příbuzná suchá a vlhká stanoviště lze považovat za jeden ze základních principů pro jeho vymezování.

Vzhledem k tomu, že obec Nadějkov leží na hranici ORP Tábor a že sousední ORP Milevsko zatím nemá zpracovanou vlastní oborovou dokumentaci ÚSES bylo při posuzování vymezení biocenter a biokoridorů na hranici obou ORP přihlédnuto ke staršímu Plánu ÚSES obce Chyšky (Ekoservis s.r.o., 2005). Avšak pouze v rozsahu nekolidujícím se soudobými principy vymezování ÚSES. Je nutno podotknout, že ani tato oborová dokumentace zcela srozumitelně neřeší vzájemné návaznosti s ORP Tábor a generelem ÚSES, který je pro ní zpracován.

Vymezení ÚSES bylo dle potřeby přizpůsobeno aktuální katastrální mapě, mapování biotopů prováděné AOPK ČR, mapám BPEJ, obrysovým lesnickým mapám a aktuálnímu stavu v území.

Minimální prostorové parametry pro jednotlivé skladebné části jsou v řešeném území stanoveny takto (níže uvedené platí pro celé skladebné části, a nikoliv pouze pro části biocenter a biokoridorů ležících v Nadějkově):

- nadregionální biocentrum – min. velikost 1000 ha,
- lokální biocentra – pro všechna společenstva min. velikost 3 ha,
- lokální biokoridory – pro všechna společenstva je max. délka stanovena na 2 km, šířka min. 20 m pro mokřadní a luční společenstva, min. 15 m pro lesní společenstva.
- interakční prvky – minimální prostorové parametry se nestanovují.

V minimálních prostorových parametrech by měly být vymezovány především neexistující (nefunkční) skladebné části ÚSES určené k založení. Neplatí to tedy pro skladebné části existující (funkční), které mohou dosahovat větších velikostí. Takovéto skladebné části není možné na hodnoty minimálních prostorových parametrů zmenšovat.

V měřítku zpracování územního plánu je hodnocení funkčnosti ÚSES provedeno z pohledu přítomnosti pro ÚSES příznivých či nepříznivých ploch. Za plochy příznivé (ekologicky stabilní) lze považovat vodní toky a vodní plochy, luční porosty (trvalé travní porosty), lesní porosty nebo další plochy krajinné nelesní vegetace, popř. sídelní zeleně. Takovéto plochy, i přes určitý stupeň antropogenizace vyplývající z hospodaření v krajině, vytvářejí rámec pro budoucí funkčnost ÚSES, kterou bude možné posílit následným zvyšováním biodiverzity území (extenzivní hospodaření v krajině, změna druhové skladby lesů, revitalizace vodních toků apod.). Za plochy nepříznivé (ekologicky nestabilní) jsou potom považovány orná půda, zastavěné či jinak urbanizované plochy a plochy těžby nerostných či jiných surovin. Jako funkční lze považovat takové skladebné části ÚSES, které dosahují alespoň minimálních prostorových parametrů (nebo větších), disponují vyšší ekologickou stabilitou, kde způsob využití území není v kolizi s funkcemi ÚSES. Jako částečně funkční poté takové skladebné části, v kterých se nacházejí ekologicky stabilní plochy, ale současně též plochy ekologicky nestabilní. Ekologicky nestabilní plochy bude nezbytné formou změny využití území nově

založit – revitalizovat, je-li to vzhledem k charakteru území možné. Za nefunkční lze nakonec považovat takové skladebné části, které bude nutné založit v celém jejich rozsahu, v území neexistují. Nebo takové skladebné části, kde přítomnost ekologicky nestabilních ploch převažuje nad přítomností ploch ekologicky stabilních, popř. zde došlo k jiným antropogenním zásahům (např. významná přeměna vodních toků – zatrubnění, napřímení, technické opevnění nebo fragmentace krajiny veřejnou infrastrukturou apod.). Při hodnocení funkčnosti bylo též přihlédnuto k četnosti přírodních biotopů.

Na základě výše uvedeného je vymezený ÚSES rozlišen na funkční (tj. existující) a k založení (tj. neexistující = nefunkční). Tímto způsobem mohou být rozlišeny celé skladebné části nebo jen některé plochy v biocentrech či úseky biokoridorů.

Skladebné části ÚSES v Nadějkově lze hodnotit převážně jako funkční až částečně funkční, pouze některé části biokoridorů lze považovat za nefunkční, a to v případě, že v delších úsecích procházejí po zemědělské půdě nebo stísněným zastavěným územím. Větší hustota zalesnění, četnější zastoupení luk, poměrně hojná přítomnost prvků mimolesní vegetace i např. zachovalá vegetace podél některých vodních toků či vodních ploch vytváření vhodné podmínky pro budoucí zajištění plné funkce ÚSES.

Jednotlivé skladebné části jsou číslovány vzestupnou číselnou řadou, a to vždy pro biocentra, biokoridory a interakční prvky (LBC 1-xx, LBK 1-xx, IP 1-xx). Skladebné části nadmístního významu ze ZÚR přebírají kódování z této dokumentace. Biokoridory jsou značeny ve smyslu tzv. větví ÚSES, které tvoří sled několika biocenter a biokoridorů, které je propojují, s podobnými vlastnostmi.

#### **Popis vymezené koncepce ÚSES**

Území Nadějkova lze z hlediska krajinného a přírodního považovat za hodnotné, což dokladuje to, že je součástí přírodního parku Jistebnická vrchovina. Nedaleko Křenových Dvorů lze nalézt přírodní památku Zeman nacházející se v místě stejnojmenného rybníku, kde se vyskytují cenné biotopy flóry. Roztroušeně v obci stojí celkem čtyři památné stromy – Strážní lípa u Mozolova, dub u Hubova, buk u Pohořelické hájovny a Businská lípa. Pás lesů na severním okraji obce je charakterizován jako biotop zvláště chráněných druhů velkých savců, jde o dálkový migrační koridor. Mimo sídla krajinu tvoří především mozaika lesů, luk či orné půdy, která je doplněna poměrně četným zastoupením krajinné mimolesní zeleně (remízy, liniové porosty mezi bloky zemědělské půdy, vegetace podél vodních toků apod.). Páteřním vodním tokem je zde říčka Smutná, ta je recipientem dalších menších vodních toků jako např. Nadějkovský potok, Petříkovický potok nebo Kvašťovský potok.

Na výše uvedené krajinné struktury je poté vázán vymezený ÚSES v obci Nadějkov.

#### **Nadregionální ÚSES**

Nadregionální biocentrum NRBC 54 Cunkovský hřbet.

Nadregionální ÚSES je zastoupen pouze nadregionálním biocentrem NRBC 54 Cunkovský hřbet. To se rozprostírá v lesích na severu obce, které reprezentuje členitá Jistebnická vrchovina.

- NRBC 54: Biocentrum bylo zpřesněno dle katastrální mapy a dle aktuálního stavu v území. Zpřesnění bylo provedeno ve vztahu k ZÚR a též k novému „Aktualizace plánu ÚSES Jihočeského kraje“. Z plochy biocentra byla proto vypuštěna část poškozené nivy Novodvorského potoka v k.ú. Chlístov u Nadějkova.

#### **Lokální ÚSES**

Lokální biocentra LBC 1 Prachárna, LBC 2 Nadějkov, LBC 3 Na homolích, LBC 4 Pilař, LBC 5 Vormanice, LBC 6 Ve Vrších, LBC 7 Slabov-Cedron, LBC 8 Mezi lesy, LBC 9 Březina, LBC 10 Kladiny, LBC 11 Písky, LBC 12 Hromadov, LBC 13 Planiny, LBC 14 Hůrka.

Lokální biokoridory LBK 1 Cunkovský hřbet I, LBK 2 Cunkovský hřbet II, LBK 3 Říčka Smutná, LBK 4 Smutná – Chotovy, LBK 5 Přítok Petříkovického potoka, LBK 6 Petříkovický potok, LBK 7 Kvašňovský potok, LBK 8 Cunkovský hřbet – Dobřemilický potok, LBK 9 Nadějkovský potok.

Interakční prvky IP 1 Přítok Smutné I, IP 2 Přítok Smutné II, IP 3 Přítok Smutné III, IP 4 Kovářský rybník, IP 5 Přítok Nadějkovského potoka I, IP 6 Rybník Malijov, IP 7 Přítok Nadějkovského potoka II, IP 8 Bezděkovský rybník. Liniové a plošné prvky mimolesní zeleně (doprovodná zeleň cest, meze mezi poli, remízy, mokřady, prameniště).

Větev LBK 1 Cunkovský hřbet I – Větev je vymezena jako mezofilní (suchá) a propojuje mezi sebou dvě části nadregionálního biocentra NRBC 54. Je převážně tvořena segmenty lesní a mimolesní vegetace, mezi nimi vede po zemědělské půdě, často zatrávněné. Vede jako lokální biokoridor LBK 1 z biocentra NRBC 54 směrem na jih. Na zalesněném východním svahu vrchu Na Homolích je vymezeno stejnojmenné lokální biocentrum LBC 3. Od tohoto biocentra směřuje biokoridor LBK 1 na východ do lokálního biocentra LBC 4 Pilař. To se nachází v místě stejnojmenné vodní plochy a části lesa nad ní. Vrcholovými partiemi poté biokoridor LBK 1 pokračuje do obce Jistebnice. Severně od Plechova biokoridor ještě na krátkém úseku vstupuje do obce Nadějkov, kde je posléze v místě zalesněného vrchu Vormanice vymezeno lokální biocentrum LBC 5 Vormanice (biocentrum leží též v sousední Jistebnici). Z tohoto biocentra poté větev směřuje do obce Jistebnice a vrací se zpět do nadregionálního biocentra NRBC 54.

- LBK 1, LBC 3, LBC 4, LBC 5: Skladebné části byly zpřesněny dle katastrální mapy a dle aktuálního stavu v území. Původní trasování větve bylo dle Generelu ÚSES Tábořsko vedeno jižněji, na křížení s hygrofilními stanovišti poté chyběla lokální biocentra (křížení s Petříkovickým potokem a bezejmenným vodním tokem nad Zbelítovem). Délka biokoridoru mezi biocentry LBC 3 a LBC 6 v Jistebnici by ve své původní trase překračovala minimální prostorový parametr na celkovou délku max. 2 km. Z tohoto důvodu bylo přistoupeno k úpravě trasování této větve ÚSES, která byla současně zkrácena. Nově vede z biocentra LBC 3 do biocentra LBC 4, která byla současně zvětšena, v případě biocentra LBC 4 o mezofilní lesní stanoviště. Biokoridor byl následně vymezen na rozvodnicový hřbet, po němž je trasován do obce Jistebnice – zde došlo k vymezení nového lokálního biocentra v lese u Plechova. Lokalita pro biocentrum byla zvolena z důvodu napojení na jiný mezofilní biokoridor, který je v této obci vymezen. Ve větvi ÚSES se ještě nachází biocentrum LBC 5, to bylo zvětšeno na celý segment lesa, aby bylo umožněno příznivější napojení okolních biokoridorů.

Větev LBK 2 Cunkovský hřbet II – Větev je vymezena jako mezofilní (suchá) a propojuje mezi sebou dvě části nadregionálního biocentra NRBC 54. Tvoří jí segmenty lesní či mimolesní vegetace, lesní okraje a mezilehlé plochy zemědělské půdy. Vede jako lokální biokoridor LBK 2 z nadregionálního biocentra NRBC 54 směrem na jih a následně vstupuje do obce Jistebnice. V místě křížení s bezejmenným přítokem Petříkovického potoka je v sousední obci vymezeno lokální biocentrum. Do obce Nadějkov se větev ještě vrací na krátkém úseku před lokálním biocentrem LBC 5 Vormanice, z něhož se opět stáčí do Jistebnice a směřuje zpět do biocentra NRBC 54.

- LBK 2, LBC 5: Skladebné části byly zpřesněny dle katastrální mapy a dle aktuálního stavu v území. Dle Generelu ÚSES Tábořsko bylo mezofilní propojení s nadregionálním biocentrem NRBC 54 vedeno skrze golfové hřiště v k.ú. Cunkov

v obci Jistebnice. Vzhledem k tomu, že by byl tento způsob trasování ÚSES pravděpodobně dlouhodobě nefunkční, bylo vyhledáno alternativní mezofilní propojení s biocentrem na bezejmenném přítoku Petříkovického potoka v Jistebnici. To je nově vymezeno v obci Nadějkov, biokoridor LBK 2 vede z lesního výběžku, který je již součástí biocentra NRBC 54, do zmíněného biocentra v sousední obci. Dochází tím též k podstatnému zkrácení nefunkčního ÚSES. Biokoridor LBK 2 byl dále upřesněn ve své trase před napojením na biocentrum LBC 5, a to z důvodu zajištění křížení biokoridorů v ploše biocentra.

Větev LBK 3 Říčka Smutná – Větev je vymezena jako hygofilní (vlhká), tvoří ji říčka Smutná s břehovými porosty a její niva. V nivě vodního toku, popř. s přesahem do mimonivních stanovišť, jsou posléze vymezena lokální biocentra LBC 1 Prachárna, LBC 7 Slabov-Cedron, LBC 8 Mezi lesy a LBC 12 Hromadov. Větev v trase Smutné jako lokální biokoridory LBK 3 pokračuje na západě do obce Vlksice a na Východě do obce Jistebnice.

- LBK 3, LBC 1, LBC 7, LBC 8, LBC 12: Skladebné části byly zpřesněny dle katastrální mapy a dle aktuálního stavu v území. Biocentrum LBC 1 bylo nově vymezeno na soutoku Smutné a Kvašťovského potoka, zasahuje i do sousední obce Vlksice, kde zatím není vymezeno, resp. je zde vymezen pouze lokální biokoridor. Poloha biocentra je nicméně dána i plánem ÚSES Chyšky, jeho vymezení bylo v obci Vlksice opomenuto. Vymezením biocentra dochází k vzájemnému provázání biokoridorů v plochách biocenter, tj. biokoridorů na vodních tocích Smutná a Kvašťovský potok (větev lokálního ÚSES LBK 7), a současně k pozitivnímu zkrácení délek biokoridorů, které dle Generelu ÚSES Tábrsko a ÚP Vlksice mírně přesahovaly max. délku 2 km. Do větve je dále nově vymezeno biocentrum LBC 12, což souvisí s vymezením nového mezofilního ÚSES mezi Smutnou a bezejmenným přítokem Radihošťského potoka – větev LBK 4.

Větev LBK 4 Smutná - Chotovy – Větev je vymezena jako mezofilní (suchá). Je trasována přes vyvýšené polohy západně od Brtce přes segmenty lesní a mimolesní vegetace, skrze lesní okraje a místy přes enklávy zemědělské půdy, která často plní funkci luk. Lokální biokoridor LBK 4 vede od říčky Smutné vymezené jako větev lokálního ÚSES LBK 3 na jih (z lokálního biocentra LBC 12 Hromadov), v místě zalesněného vrchu Planiny je vymezeno stejnojmenné lokální biocentrum LBC 13. Dále pokračuje na východ, v místě křížení s bezejmenným přítokem Radihošťského potoka je vymezeno lokální biocentrum LBC 14 Hůrka jehož součástí jsou i navazující mezofilní polohy lesa. Biokoridor LBK 4 následně směřuje do obce Jistebnice.

- LBK 4, LBC 12, LBC 13, LBC 14: Větev je do území nově vymezena, resp. je nově vymezeno pokračování mezofilního ÚSES od bezejmenného přítoku Radihošťského potoka směrem k řídce Smutná. Důvodem pro vymezení nového mezofilního ÚSES bylo především to, že síť tohoto typu ÚSES je v obci Nadějkov řádově méně hustá, nežli je tomu u hygofilního ÚSES vázaného na vodní toky. Mezofilní ÚSES se poté nenachází ani v sousedních obcích. Charakter území okolo sídla Brtec byl vyhodnocen jako příznivý pro trasování tohoto typu ÚSES. Aby byla zajištěna maximální délka lokálních biokoridorů 2 km bylo v lese na vrchu Planiny vymezeno biocentrum LBC 13. V místě napojení na Smutnou, tj. na křížení mezofilního a hygofilního ÚSES, bylo nutno vymezit nové biocentrum LBC 12. Na bezejmenném přítoku



Radihošťského potoka u správní hranice obcí ÚP Božetice vymezil lokální biocentrum, v ÚP Nadějkov je označené jako LBC 14. Toto biocentrum bylo na území Nadějkova pouze rozšířeno, aby umožňovalo napojení na mezofilní biokoridory. Protože bylo dle staršího Generelu ÚSES Tábersko trasování ÚSES do obce Jistebnice opět vedeno i přes vlhčí hygrofilní polohy (v obci Jistebnice docházelo též ke křížení s hygrofilním ÚSES na potoce Olší mimo plochu biocentra), bylo přistoupeno k úpravě trasování větve LBK 4 mezi oběma obcemi – to je nově vedeno severněji okolo sídla Svoříž, které se již nachází v sousední Jistebnici.

Větev LBK 5 Přítok Petříkovického potoka – Větev je vymezena jako hygrofilní (vlhká) a tvoří jí bezejmenný přítok Petříkovického potoka a jeho břehové porosty. Součástí jsou i malé vodní plochy. Od soutoku vede lokální biokoridor LBK 5 v trase potoka do sousední obce Jistebnice, kde pokračuje až k pramennému místu. V této obci je potom vymezeno lokální biocentrum v místě Dražského rybníka, to však na území Nadějkova již nezasahuje.

- LBK 5: Skladebné části byly zpřesněny dle katastrální mapy a dle aktuálního stavu v území.

Větev LBK 6 Petříkovický potok – Větev je vymezena jako hygrofilní (vlhká) a tvoří jí Petříkovický potok s břehovými porosty a nivou. Je vymezena jako lokální biokoridor LBK 6 od pramenného místa (v nadregionálním biocentru NRBC 54) až po soutok se Smutnou, která je vymezena jako větev lokálního ÚSES LBK 3. V místě soutoku je vymezeno lokální biocentrum LBC 7 Slabov-Cedron. V místě rybníka Pilař je vymezeno stejnojmenné lokální biocentrum LBC 4.

- LBK 6, LBC 4, LBC 7: Skladebné části byly zpřesněny dle katastrální mapy a dle aktuálního stavu v území. Biokoridor LBK 6 byl v místě Mlýnského a Společného rybníka vymezen do břehových partií obou vodních ploch, neboť větší vodní plochy lze vnímat jako migrační bariéry a není proto nezbytně nutné, aby byly celé součástí biokoridorů. Menší rybník Žid byl již v biokoridoru ponechán.

Větev LBK 7 Kvašťovský potok – Větev je vymezena jako hygrofilní (vlhká). Reprezentuje jí Kvašťovský potok s břehovou vegetací a nivou. Nachází se střídavě v obci Nadějkov a Vlksice. Lokální biokoridor LBK 7 vede v trase potoka z lokálního biocentra LBC 6 Ve Vrších, to se nachází z části v potoční nivě a z části v lese nad potokem, směrem na jih až k soutoku se Smutnou, která je vymezena jako větev lokálního ÚSES LBK 3. Na soutoku je vymezeno lokální biocentrum LBC 1 Prachárna. Součástí větve je i lokální biocentrum LBC 11 Písky vložené do nivy Kvašťovského potoka.

- LBK 7, LBC 1, LBC 6, LBC 11: Skladebné části byly zpřesněny dle katastrální mapy a dle aktuálního stavu v území. Jelikož ÚSES vázaný na Kvašťovský potok a Smutnou, jak je vymezen v obci Vlksice, mírně přesahuje max. délku 2 km, bylo na soutoku obou vodotečí vymezeno nové biocentrum LBC 1, čímž je celková délka biokoridoru LBK 7 příznivě zkrácena. Biocentrum LBC 11 bylo také nově vymezeno, a to z důvodu zajištění spojitosti se sousední obcí Vlksice, muselo však být zvětšeno, aby byl dodržen minimální prostorový parametr pro plochu biocenter, v tomto případě 3 ha. Biocentrum LBC 6 bylo oproti Generelu ÚSES Tábersko zvětšeno o nivu Kvašťovského potoka, neboť se nachází na křížení mezofilního a hygrofilního ÚSES, bylo proto nutné do plochy biocentra zahrnout i vlhká stanoviště. Návrh na zvětšení

přesahuje hranice obce Nadějkov, potřebné úpravy ve vymezení by proto bylo nutné provést v sousedních obcích Vlksice a Chyšky.

Větev LBK 8 Cunkovský hřbet - Dobřemilický potok – Větev je vymezena jako mezofilní (suchá). Je trasována přes segmenty lesní a mimolesní vegetace, popř. po zemědělské půdě. Lokální biokoridor LBK 8 vede z nadregionálního biocentra NRBC 54 na jihozápad, podél lesního okraje vstupuje do sousední obce Chyšky. U Nadějkovského potoka se vrací zpět do obce Nadějkov. Na potoce a v sousedním lese je vymezeno lokální biocentrum LBC 10 Kladiny. Z něho větev převážně podél lesního okraje vede do lokálního biocentra LBC 6 Ve Vrších (niva Kvašťovského potoka s lesem nad ním), za ním poté vstupuje do obce Vlksice.

- LBK 8, LBC 6, LBC 10: Skladebné části byly zpřesněny dle katastrální mapy a dle aktuálního stavu v území. Z Generelu ÚSES Tábořsko vyplývá, že je tato větev ÚSES vymezena jako mezofilní. Avšak protože osciluje na hranici ORP Tábor a ORP Milevsko, není její trasování dořešeno. Výsledkem absence srozumitelného trasování je skutečnost, že v sousední obci Chyšky je větev přerušena, resp. je zde úsekově vymezena jako hygofilní nebo vede střídavě přes vlhké a suché části lesa. To, že má jít o mezofilní větev ÚSES potvrzuje i poloha lokálního biocentra v obci Chyšky ve vrcholových partiích Babího vrchu. Generelový způsob trasování větve v místě přechodu přes Nadějkovský potok nerespektuje potřebu vymezování biocenter na křížení mezofilního a hygofilního ÚSES. Z těchto důvodů byla trasa biokoridoru LBK 8 na severu upravena tak, aby se na přímo napojovala na nadregionální biocentrum NRBC 54 a nebylo tak nutné v území vymezovat další lokální biocentrum. V sousední obci Chyšky je proveden nástin trasování biokoridorů přes převážně mezofilní lesní stanoviště. Protože jde o jiné vymezení, než jak je uvedeno v ÚP Chyšky, dochází zde k vzniku nenávaznosti. V místě dalšího křížení s ÚSES na Nadějkovském potoce (větev LBK 9) je vymezeno nové biocentrum LBC 10, toto vyplývá z potřeby vymezovat biocentra na křížení mezofilního a hygofilního ÚSES. Toto biocentrum okrajově vstupuje do obce Chyšky, kde zatím není vymezeno. Ve zbývajícím úseku byl biokoridor LBK 8 upřesněn podle hranice lesa.

Větev LBK 9 Nadějkovský potok – Větev je vymezena jako hygofilní (vlhká). Je tvořena Nadějkovským potokem s břehovými porosty a potoční nivou. Lokální biokoridor LBK 9 nejprve vede z nadregionálního biocentra NRBC 54 v trase potoka do obce Chyšky. Jihovýchodně od sídla Květuše se opět vrací do obce Nadějkov, zde je na potoce vymezeno lokální biocentrum LBC 9 Březina. Přes další lokální biocentrum LBC 10 Kladiny (niva potoka s navazujícím lesem) větev pokračuje až k soutoku se Smutnou, kde je ukončena v místě lokálního biocentra LBC 8 Mezi lesy. Na okraji Nadějkova je vymezeno poslední lokální biocentrum LBC 2 Nadějkov, jeho součástí je i Mlýnský rybník.

- LBK 9, LBC 2, LBC 8, LBC 9, LBC 10: Skladebné části byly zpřesněny dle katastrální mapy a dle aktuálního stavu v území.

Interakční prvky IP 1 až IP 8 – Interakční prvky jsou vymezeny převážně na vybraných úsecích menších vodních toků s dochovanou břehovou vegetací, které nejsou zatrubněny. V některých případech také v místě vodních ploch a jejich břehového doprovodu.

- Vymezení interakčních prvků IP 1 – IP 8 vyplývá z Generelu ÚSES Tábořsko, bylo však selektivně provedeno pouze na ty části krajiny, které byly vyhodnoceny jako funkční (existující). Nicméně území obce Nadějkov tvoří i další segmenty krajiny,

kteř by bylo možné jako interakční prvky vymezit. Jedná se zejména o poměrně četné zastoupení liniové mimolesní vegetace, která rozčleňuje bloky zemědělské půdy. Jde o fragmenty původního členění zemědělské půdy (meze, relikty cest, terénní hrany atd.). Dále je to doprovodná vegetace cest, remízy, břehové porosty, apod. Vzhledem k tomu, že se těchto prvků na území obce nachází velké množství, nejsou v ÚP vymezeny graficky, ale pouze verbálně. Tyto liniové prvky významně posilují biodiverzitu území, neboť spojitě či nespojitě doplňují krajinu o nová stanoviště. Mohou sloužit i jako místa úkrytu. Interakční prvky jsou vymezeny ve smyslu §6 vyhlášky č. 395/1992 Sb., jako opatření pro vytváření ÚSES. Současně jsou vymezeny za účelem ochrany dalších hodnot území, které není účelné hájit v rámci biocenter a biokoridorů. Ochrana hodnot je tímto zajišťována dle §43 stavebního zákona č. 183/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů. Bylo též zohledněno měřítko podrobnosti územního plánu vyplývající z §13 vyhlášky č. 500/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

### **Prostupnost krajiny**

Systém komunikací zejména účelových, které navazují na hlavní cestní síť v území lze z hlediska prostupnosti krajiny hodnotit jako vyhovující. Byť se periferní části obce vyznačují určitou odloučeností. Cestní síť v některých sídle končí, jejich dostupnost, tak může být vnímána jako méně příznivá. Je nutno zachovávat stávající pěšiny a cesty a respektovat tato propojení v zastavitelných plochách. 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. Podstatné je také zachovávat vstupy ze sídel do krajiny. Za účelem zlepšení dostupnosti dílčích zemědělských pozemků nebo celých půdních bloků je možné síť polních cest dále posilovat o nové komunikace. Správním územím obce neprochází hlavní dopravní tahy republikového či mezinárodního významu – zejména silniční a železniční koridory dopravní infrastruktury, které by mohly vytvořit neprostupnou bariéru v krajině. Platí podmínky z hlediska zachování prostupnosti, jak z hlediska volně žijících živočichů, tak lidské populace.

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

#### Ochrana proti erozi

Na území obce Nadějkov jsou některé půdní bloky ohroženy vodní erozí, jak vyplývá z mapových podkladů Výzkumného ústavu meliorací a ochrany půd (VÚMOP). Jde hlavně o ty části krajiny, kde je zemědělská půda zorněna – severně od Nadějkova a východně od Brtce. Konkrétní protierozní opatření jsou zpravidla drobnými stavebními objekty (např. hrázky, příkopy, průlehy), které se vymykají podrobnosti územního plánu. Nebo se jedná o organizační opatření na zemědělské půdě (způsoby obdělávání půdy, osevní postupy apod.). Proto územní plán nevymezuje žádné konkrétní plochy ani koridory pro protierozní opatření. Jejich realizace je možná v plochách s rozdílným způsobem využití vymezených v nezastavěném území.

Rizika eroze na orné půdě pomáhají také snižovat drobná opatření v krajině, jak je popsáno níže u problematiky povodní.

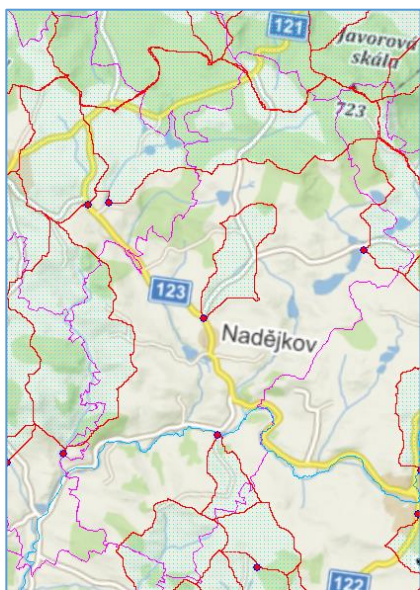
#### Ochrana před povodněmi

V obci Nadějkov je stanoveno záplavové území Q100 na říčce Smutné (včetně aktivní zóny). Říčními povodněmi je proto ohroženo osídlení vázané právě na tento vodní tok. Avšak v případě Nadějkova lze u tohoto vodního toku zaznamenat pouze menší sídla nebo samoty – Kotaškov, Hromadov, Micáskův mlýn a Prachárna. Počet ohrožených stavebních objektů je tak relativně nízký. V záplavových územích včetně aktivních zón je proto nutné důsledně respektovat příslušná ustanovení vodního zákona č. 254/2001 Sb., ve znění pozdějších předpisů, usměrňujících chování v těchto ohrožených lokalitách.

Případná protipovodňová opatření je možné realizovat v rámci funkčních ploch – plochy vodní a vodohospodářské, popř. v dalších plochách s rozdílným způsobem využití vymezených v nezastavěném území. Územní plán proto nenavrhuje žádné další plochy či koridory pro protipovodňová opatření. Pro ochranu území před povodněmi je doporučeno podporovat vznik drobných opatření v krajině, které zamezí rychlému odtékání srážkových vod do velkých vodotečí. Prioritou je podpořit zachytávání dešťové vody v krajině tak, aby se voda přirozeně postupně zasakovala do půdy a následně do horninového prostředí. Nejvýhodnější opatření tohoto charakteru je budování mokřadů, tůní, rašelinišť a dalších menších vodních ploch. Dále pak zřizování a ochrana mezí, remízů, teras a rybníků v otevřené zemědělské krajině, v jejich přirozených terénních hranách a depresích. Protože je území Jistebnické vrchoviny poměrně členité je zde také velmi podstatný způsob obdělávání zemědělské půdy. Na prudkých svazích by proto neměly být pěstovány erozně rizikové plodiny, ale takové plodiny, které budou podporovat zasakování dešťových srážek – ideální jsou potom louky a pastviny. Protože se v obci nachází velké množství luk a pastvin, které je srovnatelné s podílem orné půdy, dále mezí či jiných prvků krajinné zeleně je nutné takového krajinné prvky chránit před zničením a nepodporovat rozorávání lučních porostů.

Území obce lze považovat za ohrožené i z pohledu přívalových povodní. Rizikové lokality reprezentují tzv. kritické bod a jejich přispívající povodí. V přispívajících povodích dochází k vzniku přívalové povodně, která následně drahami povrchového odtoku steče do kritického bodu. Rizikovým územím je potom zástavba pod kritickými body, která může být zasažena. Vznik přívalové povodně je pravděpodobnější v přispívajících povodích, kde je půda častěji zorněna (více jak 40% ZPF) a má vyšší sklon. I pro tento typ povodní platí, co bylo výše popsáno u říčních povodní. Tedy, že je účelné podporovat retenci vody v krajině dílčími menšími opatřeními.

Kritické body a jejich přispívající povodí



Zdroj: Povodňový plán ČR

## **Rekreace**

Členitá harmonické krajina Jistebnické vrchoviny může být atraktivní pro pěší a cyklistickou turistiku. Tomu odpovídá i několik značených turistických tras a cyklotras, které se v obci nacházejí, byť jejich hustota je spíše řídká. V obci Nadějkov lze nalézt naučnou stezku Nadějkovsko. Stávající stezky a trasy územní plán respektuje, navrhuje jejich zkvalitňování a popř. doplňování. Správní území obce není významně využíváno k dlouhodobějšímu pobytu formou rekreace (chaty, rekreační louky, stanové tábory apod.), zřizování této formy rekreace je v řešeném území mimo vymezené plochy nepřipustné. Cílem územního plánu je dále nerozšiřovat do nezastavěného území rekreaci včetně nových staveb pro rodinnou rekreaci, zaplácování pozemků apod. Větší část správního území obce není využívána k dlouhodobějšímu pobytu formou rekreace (chaty, rekreační louky, stanové tábory apod.). Výjimkou jsou zejména areály hromadné rekreace v Mozolově, kemp Na Pile. Okrajově na území obce zasahuje i areál golfového hřiště v Alenině Lhotě, který však leží již v sousední obci Jistebnice. Územní plán respektuje stávající plochy pro rekreaci a sport, avšak při současné ochraně přírodních vazeb v území, kdy není žádoucí, aby docházelo k narušení krajinného rázu, omezení prostupnosti krajiny, neúměrnému odvodňování krajiny, apod. Nový rozvoj uvedených lokalit není navrhován. Individuální rodinná rekreace (chatové osady) se na území obce nenachází, jejich nový rozvoj není podporován. Plochy rekreace byly stabilizovány a další rozvoj územní plán neumožňuje mimo vymezené plochy. Tento systém zůstane zachován. Základním cílem je zabránit zaplevelení krajiny stavbami různé kvality a velikosti. 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 v neposlední řadě neomezovat stávající sezónní tábory pro děti a mládež.

## **Dobývání ložisek nerostných surovin**

Česká geologická služba na území obce Nadějkov neeviduje žádné ložisko nerostných surovin. Územní plán proto nenavrhuje žádné plochy pro těžbu nerostů. S těžbou nerostných surovin není v této koncepci uvažováno.

## **j) 8. odůvodnění ploch dle způsobu využití**

Na úvod této podkapitoly je nutno připomenout obecné požadavky na vymezení pozemků a umístění staveb na nich dle § 20 odst. 1 vyhlášky 501/2006: "*V souladu s cíli a úkoly územního plánování a s ohledem na souvislosti a charakter území je obecným požadavkem takové vymezení pozemků, stanovování podmínek jejich využívání a umístění staveb na nich, které nezhoršuje kvalitu prostředí a hodnotu území.*" Tuto problematiku, zejména pak zhodnocení nezhoršení kvality prostředí, pohody bydlení a hodnot území, nelze postihnout v celostním koncepčním dokumentu jakým je územní plán, kdy nejsou známi konkrétní záměry na využití území. Přípustnost konkrétního stavebního záměru dle jednotlivých podmínek využití probíhá v konkrétním řízení a nelze jej a priori stanovit v územním plánu. Stavební záměr hodnotí správní úřad s přihlédnutím ke všem dostupným důkazům (včetně argumentace žadatele). Přípustnost stavebního záměru se vyvozuje z právních předpisů i z individuálního posouzení různých hodnotových hledisek podle úkolů veřejné správy v příslušných oblastech (např. ochrana přírody a krajiny, ochrana veřejného zdraví, ochrana zemědělského půdního fondu, obrana státu, rozvoj veřejné dopravní a technické infrastruktury apod.).

Možnosti využití jednotlivých ploch jsou dostatečně široké a je nutno je využívat vždy s přihlédnutím ke konkrétním podmínkám v území. 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 pro využití ploch, které v mnoha případech obsahují příkladné možnosti využití. Pokud se objeví záměr, který není vyjmenován v těchto případech ani není možno ho přiřadit k žádnému stanovenému využití, musí se zohlednit, ke kterému využití má nejbližší, a zda je v souladu či rozporu s hlavním využitím plochy.

Vymezování a zobrazování ploch v grafické části probíhalo v souladu s požadavky stavebního zákona a jeho právních předpisů. § 3 vyhlášky č. 501/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů stanovuje obecné požadavky na vymezení ploch. Odstavec 1 „K naplňování cílů a úkolů územního plánování (§ 18 a 19 stavebního zákona) a s ohledem na rozdílné nároky na prostředí se území člení územním plánem 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>.“ Odstavec 3 „Plochy s rozdílným způsobem využití se vymezují s ohledem na specifické podmínky a charakter území zejména z důvodů omezení střetů vzájemně neslučitelných činností a požadavků na uspořádání a využívání území.“

S odkazem na tato ustanovení považujeme zobrazování některých jevů v územním plánu za nevhodné. Tyto jevy jsou pak součástí ploch s jiným způsobem využití.

Při tvorbě územního plánu je důležité 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 hlavním výkrese 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 výkrese. 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 výkrese nazvány „vodní nádrž“. Stejným způsobem jsou zobrazeny „pouze“ v koordinačním výkrese 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

## **j) 9. používané pojmy pro účely územního plánu**

### Charakteristické znaky hodnot

Jsou takové znaky, které svou podstatou určují základní princip chápání nějaké hodnoty. Při negativním narušení znaku takové hodnoty dochází ke ztrátě podstaty, kterou hodnota představuje a může dojít k úplnému potlačení její funkce (historická, krajínotvorná, protierozní,...).

### Ovlivnění hodnoty – „hodnotu ovlivňují“

Stavebními záměry dochází k ovlivňování hodnot, které mohou působit na stávající hodnotu pozitivně či negativně. Stavební úřad by měl všechna negativní působení na hodnotu – ovlivňování hodnoty - posuzovat úměrně intenzitě vztahu mezi hodnotou a využíváním území. To znamená, že musí být prioritně vždy zváženo, jestli realizací stavebního záměru nepřeváží negativní působení na vymezenou hodnotu nebo její okolí nad působením pozitivním.

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 umísťování stavebních záměrů 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 životní styl 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 vyzdvížen, 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.

Za městský charakter území je možno pro účely tohoto územního plánu považovat charakter území s vyšší hustotou zástavby, bez hospodářských (zemědělsky orientovaných) funkcí, s pestrou skladbou funkcí a vybaveností místního i nadmístního významu (zejména veřejné infrastruktury) uspokojující potřeby nejen trvalých obyvatel, ale také obyvatel sídel ve spádovém území, ostatního denního obyvatelstva, ale i návštěvníků a turistů.

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.

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.

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

**intenzita využití stavebního pozemku** – Pojem intenzita využití stavebního pozemku plně odpovídá vyhlášce 500 příloha 7 odst. 1 písm. f), kde však není blíže specifikován jako pojem. Pro účely územně plánovací dokumentace je intenzita využití stavebního pozemku součet zastavěných ploch všech budov a všech dalších zastavěných ploch na pozemku. Za „další zastavěné plochy na pozemku“ se považují zejména plochy podzemních staveb (i když jsou překryty upraveným terénem), odstavná a parkovací stání vozidel a zpevněné vjezdy do garáží a na odstavná a parkovací stání.

#### **minimální podíl zeleně -**

Jedná se o běžné omezení, které má zajistit, aby se celá plocha „nezabetonovala“. Tato hodnota byla stanovena s ohledem na obvykle požadovaný minimální podíl zeleně v plochách bydlení.

Minimální podíl zeleně (v procentech) udává rozsah předmětné plochy či pozemku (pokud je tato hodnota vztažena např. ke stavebnímu pozemku), která bude plnit funkci biologicky aktivních ploch a musí umožnit zasakování srážkových vod do půdního horizontu dle běžných podmínek v území. Do podílu zeleně tedy nemohou být započítány zastavěné plochy staveb dle § 2 odst. 7 stavebního zákona, zpevněné komunikace a plochy (živičné, betonové, dlážděné včetně zatravnovacích tvárnic, atp.), zpevněné vodní nádrže (bazény, fontány, kašny, atp.) a všechny další plochy neschopné zasakovat srážkové vody.

Důvodem je nejenom možnost zasakování srážkových vod, ale také vlastní ozelenění jednotlivých staveb.

Nerušící výroba a služby - Výrobní činnost a služby, jejichž negativní vliv na okolí nepřekročí hranice pozemků sousedních vlastníků, a které nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení v území a slouží zejména obyvatelům obce.

#### **Jihočeský kraj**

##### **Obecní význam**

Obecní význam je pojem zahrnující:



- a) místní význam (tj. svým významem, rozsahem nebo využitím neovlivňuje území více obcí)
- b) nadmístní význam nenaplnující atributy nadmístnosti stanovené v zásadách územního rozvoje (a tudíž neřešení na úrovni územně plánovací dokumentace kraje).

§ 2 stavebního zákona stanovuje, že plochou nadmístního významu je plocha, která svým významem, rozsahem nebo využitím ovlivní území více obcí. Zásady územního rozvoje vymezí plochy nebo koridory nadmístního významu viz § 36 stavebního zákona. Záležitosti nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje, mohou být součástí územního plánu, pokud to krajský úřad ve stanovisku podle § 50 odst. 7 z důvodu významných negativních vlivů přesahujících hranice obce nevyloučí. Zásady územního rozvoje Jihočeského kraje stanovují atributy nadmístnosti, při jejichž naplnění se vždy jedná o záměr nadmístního významu, který musí být vždy vymezen v ZUR viz odůvodnění 1. aktualizace zásad územního rozvoje bod 141.

Proto změny v území nadmístního významu, které nenaplnují atributy nadmístnosti stanovené v ZÚR, mohou být součástí řešení územního plánu a tudíž v rozhodovací pravomoci na úrovni obcí. Klasickým příkladem je dopravní a technická infrastruktura, kdy často záměr zasahuje na území více obcí. Při kombinaci s nepřipustným využitím, kde je řečeno, že záměry patřící do zásad územního rozvoje, nesmí být řešeny v územním plánu mimo plochy a koridory ze zásad územního rozvoje, jsou v tomto bodě připuštěny zejména záměry typu místních a účelových komunikací, zlepšení parametrů silnic zejména II. a III. třídy, meziobecní vodovody včetně přípojek, atd. Dále sem patří zejména stavby a zařízení související s bydlením, občanským vybavením, atp., které jsou nezbytné a potřebné pro fungování území (např. chodníky, zpevněné pozemní komunikace, vodovody, kanalizace, plynovody, stavby a zařízení pro zneškodňování odpadních vod, trafostanice, energetická a komunikační vedení, elektronická komunikační zařízení).

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

Vodní nádrž je jedním z druhů vodní plochy.

Základní pojmy upravuje vyhláška č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální vyhláška).

**vodní plocha** - Pozemek, na němž je koryto vodního toku, **vodní nádrž**, močál, mokřad nebo bažina.

**rybník** - Umělá **vodní nádrž** určená především k chovu ryb s možností úplného a pravidelného vypouštění

**vodní nádrž přírodní** - Pozemek, na kterém je **vodní nádrž**, která nebyla vytvořena přírodní záměrnou lidskou činností (například jezero, přírodní deprese naplněná vodou apod.).

**vodní nádrž umělá** - Pozemek, na kterém je **vodní nádrž** vytvořená záměrnou lidskou činností s výjimkou rybníku a bazénu ke koupání (například velká vodní nádrž vytvořená přehradou, malá vodní nádrž, nádrž vytvořená zatopením vytěžených ploch apod.)

**vodní útvar**

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

### § 2 vodního zákona

#### *Vymezení pojmů*

*(1) Povrchovými vodami jsou vody přirozeně se vyskytující na zemském povrchu; tento charakter neztrácejí, protékají-li přechodně zakrytými úseky, přirozenými dutinami pod zemským povrchem nebo v nadzemních vedeních.*

*(2) Podzemními vodami jsou vody přirozeně se vyskytující pod zemským povrchem v pásu nasycení v přímém styku s horninami; za podzemní vody se považují též vody protékající podzemními drenážními systémy a vody ve studních.*

*(3) Vodním útvarem je vymezené významné soustředění povrchových nebo podzemních vod v určitém prostředí charakterizované společnou formou jejich výskytu nebo společnými vlastnostmi vod a znaky hydrologického režimu. Vodní útvary se člení na útvary povrchových vod a útvary podzemních vod.*

*(4) Útvar povrchové vody je vymezené soustředění povrchové vody v určitém prostředí, například v jezeru, ve vodní nádrži, v korytě vodního toku.*

*(5) Silně ovlivněný vodní útvar je útvar povrchové vody, který má v důsledku lidské činnosti podstatně změněný charakter.*

*(6) Umělý vodní útvar je vodní útvar povrchové vody vytvořený lidskou činností.*

*(7) Útvar podzemní vody je vymezené soustředění podzemní vody v příslušném kolektoru nebo kolektorech; kolektorem se rozumí horninová vrstva nebo souvrství hornin s dostatečnou propustností, umožňující významnou spojitou akumulaci podzemní vody nebo její proudění či odběr.*

### § 3 katastrálního zákona

*(2) Pozemky se člení podle druhů na ornou půdu, chmelnice, vinice, zahrady, ovocné sady, trvalé travní porosty, lesní pozemky, vodní plochy, zastavěné plochy a nádvoří a ostatní plochy. Orná půda, chmelnice, vinice, zahrady, ovocné sady a trvalé travní porosty jsou zemědělskými pozemky.*

#### příloha katastrální vyhlášky

*definuje druh pozemku vodní plocha jako - Pozemek, na němž je koryto vodního toku, vodní nádrž, močál, mokřad nebo bažina.*

*definuje způsob využití pozemku rybník - Umělá vodní nádrž určená především k chovu ryb s možností úplného a pravidelného vypouštění. Druh pozemku 11 vodní plocha*

### §§ 43, 44 vodního zákona

#### § 43

#### *Vodní toky*

*(1) Vodní toky jsou povrchové vody tekoucí vlastním spádem v korytě trvale nebo po převažující část roku, a to včetně vod v nich uměle vzdutých. Jejich součástí jsou i vody ve slepých ramenech a v úsecích přechodně tekoucích přirozenými dutinami pod zemským povrchem nebo zakrytými úseky.*

#### § 44

##### *Koryta vodních toků*

*(1) Protéká-li vodní tok po pozemku, který je evidován v katastru nemovitostí jako vodní plocha, je korytem vodního toku tento pozemek. Protéká-li vodní tok po pozemku, který není evidován v katastru nemovitostí jako vodní plocha, je korytem vodního toku část pozemku zahrnující dno a břehy koryta až po břehovou čáru určenou hladinou vody, která zpravidla stačí protékat tímto korytem, aniž se vylévá do přilehlého území.*

*(2) Přirozeným korytem vodního toku je koryto nebo jeho část, které vzniklo přirozeným působením tekoucích povrchových vod a dalších přírodních faktorů nebo provedením opatření k nápravě zásahů způsobených lidskou činností a které může měnit svůj směr, podélný sklon a příčný profil.*

#### **PLOCHY BYDLENÍ – BYDLENÍ INDIVIDUÁLNÍ – BI**

Projektant využil možnosti dle § 3 odst. 4 vyhlášky č. 501/2006 Sb. a plochy bydlení s ohledem na specifické podmínky a charakter území dále podrobněji rozčlenil. Plochy bydlení – individuální byly vymezeny kvůli potřebě oddělit funkci čistého bydlení a činností, které běžně doprovázejí bydlení na venkově, jako je výroba či zemědělství, jež mnohdy mohou vytvářet negativní vlivy ovlivňující širší okolí. V tomto případě se jedná o bydlení blízké městskému charakteru zástavby a využívání nemovitostí. Do ploch jsou zahrnuty pozemky, na kterých stojí zejména rodinné domy a jiné stavby obdobného charakteru, ve kterých je částečně potlačeno tradiční prolínání bydlení s dalšími funkcemi venkova, zejména se živočišnou výrobou, a je naopak kladen důraz na pohodu bydlení. Nepřípustné jsou některé činnosti, které se neslučují s požadavky na klidné nerušené bydlení s vyšším životním standardem a životní úrovní. Jedná se o vyloučení zemědělství, jako je chov hospodářských zvířat a s tím spojené stavby pro zemědělství dle § 3 písm. f) vyhlášky č. 268/2009 Sb., stavby pro výrobu a skladování a stavby pro obchod typu truhlárny, pily, kovárny, sklenářství, opravny automobilů, lakovny, pneuservisy, myčky, autobazary atd. Vyloučena není zemědělská činnost formou samozásobitelství, což je běžná spotřeba rodiny. V ploše bydlení – individuální je možné chovat domácí zvířata, obhospodařovat užitkovou zahradu, avšak pouze v malém měřítku, bez produkční funkce směřující k prodeji. Za samozásobitelství nelze považovat chov desítek kusů krav, koní, prasat, atp. Dále jsou nepřípustné stavby občanského vybavení patřící do veřejné infrastruktury a stavby se shromažďovacím prostorem, garáže, odstavná a parkovací stání pro nákladní automobily, hromadné a řadové garáže, atd.

Základ vymezení plochy je nutné spatřovat ve vyhlášce č. 501/2006 Sb., blíže v § 4 odst. 1, kde je uvedeno, že: „*Plochy bydlení se obvykle samostatně vymezují za účelem zajištění podmínek pro bydlení v kvalitním prostředí, umožňujícím nerušený a bezpečný pobyt a každodenní rekreaci a relaxaci obyvatel, dostupnost veřejných prostranství a občanského vybavení.*“ Z této definice vyplývá **hlavní využití plochy (převažující účel využití): bydlení.**

*Jedná se o plochy, ve kterých je záměrem umožnit především bydlení (zejména v rodinných domech) doplněné funkcemi místního významu nerušících bydlení. Ostatní využití tak mají probíhat zejména jako doplňkové nepřevažující funkce.*

### **Přípustné využití:**

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

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

**občanské vybavení slučitelné s bydlením – drobná podnikatelská činnost** – (nevýrobní služby a nerušící řemesla, které nevyvolávají negativní vlivy na okolí a nesnižují jeho kvalitu a jsou vždy doplňkovou funkcí k bydlení, např. kadeřnictví, opravy obuvi, manikúra, rehabilitační služby, kanceláře a další administrativní činnosti, hostinská činnost, stravování a ubytování), obchodní prodej o výměře menší než 200 m<sup>2</sup> celkové plochy užívané pro obchodní prodej (např. prodej potravin, drobného zboží, květinářství)

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

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

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

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

**zeleň – např. veřejná, izolační, zahrady, sady**

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

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

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

### **Obecní význam**

Obecní význam je pojem zahrnující:

- c) místní význam (tj. svým významem, rozsahem nebo využitím neovlivňuje území více obcí)
- d) nadmístní význam nenaplnující atributy nadmístnosti stanovené v zásadách územního rozvoje (a tudíž neřešení na úrovni územně plánovací dokumentace kraje).

§ 2 stavebního zákona stanovuje, že plochou nadmístního významu je plocha, která svým významem, rozsahem nebo využitím ovlivní území více obcí. Zásady územního rozvoje vymezí plochy nebo koridory nadmístního významu viz § 36 stavebního zákona. Záležitosti nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje, mohou být součástí územního plánu, pokud to krajský úřad ve stanovisku podle § 50 odst. 7 z důvodu významných negativních vlivů přesahujících hranice obce nevyloučí. Zásady územního rozvoje Jihočeského kraje stanovují atributy nadmístnosti, při jejichž naplnění se vždy jedná o záměr nadmístního významu, který musí být vždy vymezen v ZUR viz odůvodnění 1. aktualizace zásad územního rozvoje bod 141.

Proto změny v území nadmístního významu, které nenaplnují atributy nadmístnosti stanovené v ZÚR, mohou být součástí řešení územního plánu a tudíž v rozhodovací pravomoci na úrovni obcí. Klasickým příkladem je dopravní a technická infrastruktura, kdy často záměr zasahuje na území více obcí. Při kombinaci s nepřipustným využitím jsou v tomto bodě připuštěny zejména záměry typu místních a účelových komunikací, zlepšení parametrů silnic zejména II. a III. třídy, meziobecní vodovody včetně přípojek, atd. Dále sem patří zejména stavby a zařízení související s bydlením, občanským vybavením, atp., které jsou nezbytné a potřebné pro fungování území (např. chodníky, zpevněné pozemní komunikace, vodovody, kanalizace, plynovody, stavby a zařízení pro zneškodňování odpadních vod, trafostanice, energetická a komunikační vedení, elektronická komunikační zařízení).

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

### **Podmíněně přípustné využití:**

není stanoveno

### **Nepřípustné využití:**

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

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

**obchodní činnosti včetně staveb pro obchod mimo uvedených jako přípustné**

Občanské vybavení komerčního charakteru, do kterého spadají také všechny obchodní činnosti, není možné v plochách bydlení umisťovat, pokud je prodejní plocha pro obchodní prodej větší než 200 m<sup>2</sup>, neboť lze očekávat negativní vliv na bydlení, zejména ve vztahu zvýšené dopravní zátěže a ostatních negativních vlivů narušující kvalitu prostředí a pohodu bydlení. Jedná se o velkoprodejny zboží, nákupní střediska, obchodní domy, supermarkety, hypermarkety, atd.

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

Území orientované na bydlení, není vhodné využívat zemědělským nebo výrobním způsobem. Tato území mají sloužit ke klidnému a nerušenému pobytu v krajině, bez rušivých zemědělských a výrobních aktivit. Výrobou jsou myšleny i stavby větrných, fotovoltaických a vodních elektráren, nikoli však technická zařízení stavby, která představují menší systémy výroby energie.

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

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

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

**Podmínky prostorového uspořádání:**

**nové stavby musí respektovat výškovou hladinu okolní zástavby a nesmí vytvářet výraznou pohledovou a prostorovou dominantu v území, celková výška zástavby bude řádově odpovídat stávajícím budovám v okolí, při rekonstrukci stávajících vícepatrových budov lze zachovat jejich výškovou hladinu**

Podmínka vychází ze stávajícího charakteru zástavby a nutnosti navázání staveb na blízké okolí, kdy nebudou vytvářeny nové výškové a prostorové dominanty, které by narušily panorama sídel a negativně ovlivnily krajinný ráz. Tato podmínka je vlastně pouze parafrází § 19 odst. 1 písm. e) stavebního zákona, která ukládá stavebním úřadům nutnost posuzovat změny v území s ohledem na stávající charakter území, hodnoty území a na využitelnost navazujícího území.

**ke každé bytové jednotce musí být zajištěny minimálně 2 parkovací stání pro osobní automobily**

Podmínka minimálního počtu parkovacích stání na jednu bytovou jednotku vychází z potřeby uspokojit dopravu v klidu v obci, jenž má dobré rozvojové předpoklady. Aby nevznikaly problémy s nevhodným parkováním automobilů v uličním prostoru obytných zón, byla vytvořena podmínka, že ke každé bytové jednotce musí být zajištěny minimálně dvě parkovací stání pro osobní automobily.

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

Podmínka vychází ze stávajícího charakteru sídla Nadějkov a předpokládaného rozvoje sídla. Stávající budovy (a to ať již novodobější zástavba, tak ta historická) nepřesahují ve většině případů výškovou hladinu odpovídající 1 nadzemní podlaží s využitelným podkrovím, v méně případech pak dvě nadzemní podlaží s podkrovím.

Plochy bydlení – bydlení individuální jsou vymezeny pouze v sídle Nadějkov včetně zastavitelných ploch. V zastavitelných plochách se předpokládá velmi intenzivní převaha bydlení s možností pouze nerušících funkcí. Tyto požadavky mají zajistit nenarušení charakteru sídla a vnímání venkovského charakteru území (viz pojmy). Bylo tak navázáno na stávající zástavbu. Do území by neměly vstupovat v rámci těchto ploch výrazné pohledové dominanty a zásadně cizorodé prvky narušující hodnoty území.

Tomu odpovídá také charakter zástavby volně stojící rodinné domy či dvojdomy. V plochách není naopak možné umisťovat řadové či bytové domy, jehož charakter spíše inklinuje k dalšímu odklonu od venkova odehrávajícímu se v odlišném životním prostředí bez bližšího propojení s přírodou jako takovou.

#### **minimální podíl zeleně 60 % na stavebním pozemku**

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

#### **PLOCHY BYDLENÍ – BYDLENÍ HROMADNÉ – BH**

Projektant využil možnosti dle § 3 odst. 4 vyhlášky č. 501/2006 Sb. a plochy bydlení s ohledem na specifické podmínky a charakter území dále podrobněji rozčlenil. Jedná se o plochy zahrnující stávající zástavbu bytových domů, kde je umožněno pouze bydlení s možností doplnění nerušících obslužných funkcí místního významu. Základní podmínky využití ploch bydlení – bytové domy vycházejí z ploch bydlení – individuální, s tím rozdílem, že jsou modifikovány na funkci bydlení v bytových domech. Snahou je umožnit klidné bydlení s možností doplnění nerušících obslužných funkcí místního významu a bez rušících funkcí, které by zatěžovaly své okolí a negativně ovlivňovaly hlavní využití těchto ploch, tj. bydlení. Jak naznačuje charakteristika ploch a jejich hlavní využití, kterým je bydlení, umožňují plochy nerušený a bezpečný pobyt a každodenní rekreaci a relaxaci obyvatel, orientující se na tzv. čisté bydlení městského charakteru, které se zcela odklání od chovu zvířat a podobných činností. V plochách je umožněno využití pro podnikatelskou činnost charakteru nerušící výroba a služby charakteru drobné (např. prodej potravin a drobného zboží, krejčovství, kadeřnictví), která může doplnit hlavní funkci bydlení, zejm. v parteru staveb. Toto využití je nutno posuzovat jednotlivě při jeho povolování s ohledem na konkrétní podmínky v území. Nepřípustné jsou mimo jiných také nové stavby pro bydlení (rodinné domy a bytové domy) a garáže. Cílem této regulace je zachovat dostatek volného veřejného

prostranství a zelených ploch v blízkosti bytových domů. Naproti tomu je umožněno budovat odstavná a parkovací stání pro potřeby vyvolané přípustným způsobem využití.

**Další podmínky využití, které jsou stanoveny pro plochy bydlení – bydlení hromadné, jsou odůvodněny v plochách bydlení – bydlení individuální.**

#### **PLOCHY REKREACE – REKREACE HROMADNÁ – REKREAČNÍ AREÁLY - RH**

Základ vymezení plochy je nutné spatřovat ve vyhlášce č. 501/2006 Sb., blíže v § 5 odst. 1, kde je uvedeno, že: „*Plochy rekreace se obvykle samostatně vymezují za účelem zajištění podmínek pro rekreaci v kvalitním prostředí.*“ Z této definice vyplývá **hlavní využití plochy (převažující účel využití): rekreace hromadná**. Projektant využil možnosti § 3 odst. 4 vyhlášky 501 a rozčlenil plochy rekreace s ohledem na specifické podmínky v území.

Jedná se o plochy, na kterých zásadně převažuje využití pro letní hromadnou rekreaci v přírodě (např. rekreační areály pouze pro sezónní letní využití se stavbami ostatních ubytovacích zařízení, stravování, sport, odpočinek a další služby spojené s rekreací) Jejich účelem je zkvalitňovat a rozvíjet využití pro tento druh rekreace. Hlavním využitím této plochy je zajištění podmínek pro rekreaci v kvalitním, klidném a čistém prostředí respektujícím plně hodnoty území s možností kvalitativních zlepšení.

#### **Přípustné využití:**

**rekreace – včetně staveb a zařízení sezónní hromadné rekreace s možností odpovídajícího zázemí – (§ 2 písm. c bod 4. vyhlášky 501)**

V těchto plochách je možné provozovat veškeré činnosti spojené s hromadným typem rekreace, jako stavby ubytovacího zařízení v § 2 písm. c bodu 4. vyhlášky 501, kde je poukázáno na užší skupinu ostatních ubytovacích zařízení, do kterých jsou zahrnuty kempy a skupiny chat, vybavené pro poskytování přechodného ubytování.

**občanské vybavení – sloužící hromadné rekreaci (např. stravování, hostinská činnost, prodej smíšeného zboží, půjčovny sportovního vybavení, sportoviště)**

Toto občanské vybavení musí být vyvoláno potřebou hromadné rekreace, sloužící jako zázemí pro poskytování přechodného ubytování.

**veřejná prostranství – (§ 34 zákona č. 128/2000 Sb.) viz přípustné využití ploch bydlení venkovské**

**zeleň – např. veřejná, izolační, zahrady, sady – viz přípustné využití ploch bydlení**

**vodní útvary – (§ 2 odst. 3 zákona č. 254/2001 Sb.) viz přípustné využití ploch zemědělských**

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

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

#### **Nepřípustné využití**

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

Stavby pro bydlení a stavby občanského vybavení, vyvolávají takové nároky na využívání území, které nejsou v souladu s hlavním využitím plochy a požadavky na využívání území.

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

viz předchozí odstavec



**stavby ubytovacích zařízení mimo uvedených jako přípustné – (§ 2 písm. c bod 4. vyhlášky 501)**

**Vzhledem k charakteru území a četným kulturním, historickým a přírodním hodnotám území, není žádoucí umísťovat v této ploše hotely, motely, penziony, ubytovny, koleje, svobodárny či internáty.**

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

Charakter využití hromadné rekreace nesměřuje k individuálním stavbám pro rodinnou rekreaci, ale naopak připouští kempy a skupiny chat vybavené pro poskytování přechodného ubytování hromadného typu.

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

Území orientované na sezónní hromadnou rekreaci, není vhodné využívat zemědělským nebo výrobním způsobem. Rekreční zóna má sloužit ke klidnému a nerušenému pobytu v krajině, bez rušivých zemědělských a výrobních aktivit. Výrobou jsou myšleny i stavby větrných, fotovoltaických a vodních elektráren, nikoli však technická zařízení stavby, která představují menší systémy výroby energie.

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

**využití, které by mohlo snížit kvalitu prostředí ve vymezené ploše a není slučitelné s přípustnými rekreačními aktivitami**

**– (§ 20 odst. 1 a 2 vyhláška 501)**

V tomto nepřípustném využití jsou zahrnuty takové funkce, které by byly v rozporu s hlavním využitím plochy nebo by mohly narušit kvalitní prostředí pro rekreaci (např. škodlivými exhalacemi, hlukem, teplem, otřesy, vibracemi, prachem, zápachem, znečišťováním ovzduší, vod a půdy, světelným znečištěním zejména oslňováním, zastíněním) obdobně jako zemědělství a výroba a skladování. Jedná se o nákladní dopravu v klidu (např. odstavná a parkovací stání pro kamionovou dopravu, logistické haly, řadové garáže), čerpací stanice pohonných hmot, autobazary, pneuservisy, autoopravny, lakovny, atd.

**Podmínky prostorového uspořádání:**

viz plochy bydlení

## **PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ – OBČANSKÉ VYBAVENÍ VEŘEJNÉ – OV**

Jedná se o plochy, na kterých zásadně převažuje občanské vybavení patřící do veřejné infrastruktury sloužící například pro vzdělávání a výchovu, sociální služby a péči o rodiny, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu či ochranu obyvatelstva apod. 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, pro komerční charakter), musela by ji provázet změna územního plánu.

Hlavním využitím těchto ploch je občanské vybavení, ale podmínky pro využití 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. v rámci areálu základní školy může být byt správce, školníka, zaměstnanců, ale vždy pouze jako doplnění stávajícího hlavního využití. 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 nepřípustné je samostatné bydlení, 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.

Základ vymezení plochy je nutné spatřovat ve vyhlášce č. 501/2006 Sb., blíže v § 6 odst. 1, kde je uvedeno, že: „*Plochy občanského vybavení se obvykle samostatně vymezují za účelem zajištění podmínek pro přiměřené umístění dostupnost a využívání staveb občanského vybavení a k zajištění podmínek pro jejich užívání v souladu s jejich účelem*“. Z této definice vyplývá **hlavní využití plochy (převažující účel využití): občanské vybavení charakteru veřejné infrastruktury.**

#### **Přípustné využití:**

**občanské vybavení zejména veřejného charakteru** – patřící do veřejné infrastruktury (§ 2 odst. 1 písm. k) bodu 3 zákona č. 183/2006 Sb.), avšak jako doplňující je možno uvažovat také o občanském vybavení komerčního charakteru – podnikatelská činnost, obchodní činnost, ubytování, pohostinství a podobné služby, a dále sportovní zařízení (§ 2 zákona č. 115/2001 Sb.)

**veřejná prostranství** – (§ 34 zákona č. 128/2000 Sb.) viz plochy bydlení

**zeleň – např. veřejná, izolační, zahrady, sady** – viz plochy bydlení

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

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

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

#### **Podmíněně přípustné využití:**

**bydlení** - ve výjimečných a zvláště odůvodněných případech bezprostředně související s přípustným anebo podmíněně přípustným využitím (např. byt správce, majitele), pod podmínkou prokázání účelnosti tohoto využití a za podmínky minimalizace negativních vlivů – (§ 30 zákona č. 258/2000 Sb.)

#### **Nepřípustné využití:**

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

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

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

#### **Podmínky prostorového uspořádání:**

nejsou stanoveny

### **PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ – OBČANSKÉ VYBAVENÍ KOMERČNÍ – OK**

Jedná se o plochy, ve kterých převažuje využití pro občanské vybavení komerčního charakteru, sloužící například pro administrativu, obchodní prodej, ubytování, stravování, služby, výstavní plochy a areály, nákupní a zábavní centra a dále kulturu, zdravotnictví a rehabilitaci - většinou plošně rozsáhlé areály s vysokými nároky na dopravní obsluhu. Za určitých podmínek lze v odůvodněném případě připustit bydlení (např. byt správce, školníka) pouze jako doplnění stávajícího využití. Naopak zásadně je nepřípustné samostatné využití pouze pro bydlení, rekreaci či stavby a zařízení, které by byly v přímém rozporu s hlavním využitím a přinášely by do území nepřiměřené negativní vlivy. Tuto nepřiměřenost je nutno posoudit v konkrétních případech.

Základ vymezení plochy je nutné spatřovat ve vyhlášce č. 501/2006 Sb., blíže v § 6 odst. 1, kde je uvedeno, že: „*Plochy občanského vybavení se obvykle samostatně vymezují za účelem zajištění podmínek pro přiměřené umístění dostupnost a využívání staveb občanského vybavení a k zajištění podmínek pro jejich užívání v souladu s jejich účelem*“. Z této definice vyplývá **hlavní využití plochy (převažující účel využití): občanské vybavení komerčního charakteru.**

#### **Přípustné využití:**

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

**veřejná prostranství** – (§ 34 zákona č. 128/2000 Sb.) viz plochy bydlení

**zeleně – např. veřejná, izolační, zahrady, sady** – viz plochy bydlení

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

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

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

#### **Podmíněně přípustné využití:**

**bydlení pod podmínkou** nepřekročení limitních hodnot stanovených právními předpisy zejména v oblasti ochrany veřejného zdraví (§ 30 zákona č. 258/2000 Sb.)

V plochách občanského vybavení je možné připustit bydlení ve vztahu k tomuto občanskému vybavení. Toto občanské vybavení může být zdrojem negativních vlivů zejména hluku, vibrací (např. sportoviště, hudební klub, obchodní centrum,...). Proto bydlení musí prokázat splnění hygienických limitů a může být povoleno jen za předpokladu vyřešení negativních vlivů, které vznikají při užívání a provozování staveb a zařízení občanského vybavení (řeší např. hluková studie).

#### **Nepřípustné využití:**

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

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

viz plochy bydlení

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

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

#### **Podmínky prostorového uspořádání:**

**minimální podíl zeleně 60 % na stavebním pozemku**

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

ostatní viz plochy bydlení

### **PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ – OBČANSKÉ VYBAVENÍ – SPORT – OS**

Projektant využil možnosti § 3 odst. 4 vyhlášky 501 a rozdělil plochy občanského vybavení s ohledem na specifické podmínky v území.

Plochy občanského vybavení – občanské vybavení - sport byly vymezeny na základě ploch občanského vybavení, avšak v podmínkách využití území je umísťování stavebních záměrů občanského vybavení omezeno pouze na sportovní využití a s ním spojené zázemí. Odtud je odvozen i **hlavní (převažující) způsob využití: sport** (§ 2 zákona č. 115/2001 Sb.).

#### **Přípustné využití:**

**sportovní zařízení** – (§ 2 zákona č. 115/2001 Sb.)

**občanské vybavení – sloužící sportu (např. hostinská činnost, půjčovny a prodej sportovního vybavení, atp.)**

Toto občanské vybavení musí být vyvoláno potřebou sportu, sloužící jako zázemí pro sportovní činnost a rozvíjející sportovní zařízení.

**Další podmínky využití, které jsou stanoveny pro plochy občanského vybavení – sport, jsou odůvodněny v plochách občanského vybavení, či plochách bydlení.**

### **PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ – OBČANSKÉ VYBAVENÍ HŘBITOVY – OH**

Jedná se o plochu, která jasně charakterizuje její využití a částečně také předurčuje její regulativy. Přípustné jsou vlastně logická využití související se stávajícím pietním, klidovým a liturgickým využitím. Jedná se o plochu, na které zcela zásadně převažuje stávající využití hřbitova, kostela. Hlavním využitím této plochy je zajištění podmínek pro přiměřené užívání hřbitova a církevních staveb včetně souvisejících a okolních ploch v souladu s jejich účelem. Nepřipadají v úvahu např. stavby pro bydlení a pro rodinnou rekreaci.

Projektant využil možnosti § 3 odst. 4 vyhlášky 501 a rozdělil plochy občanského vybavení s ohledem na specifické podmínky v území.

Plochy občanského vybavení – občanské vybavení hřbitovy byly vymezeny na základě ploch občanského vybavení, avšak v podmínkách využití území je umísťování stavebních záměrů občanského vybavení omezeno pouze na **sakrální a pietní využití** pozemků. Odtud je odvozen i **hlavní (převažující) způsob využití**.

#### **Přípustné využití:**

**sakrální stavby**

Přípustná jsou všechna logická využití související se stávajícím pietním, sakrálním a liturgickým využitím. Jedná se o plochu, na které zcela zásadně převažuje stávající využití hřbitova a kostela. Hlavním využitím této plochy je zajištění podmínek pro přiměřené užívání hřbitova a provozování kostela, včetně souvisejících a okolních ploch v souladu s jejich účelem.

**hřbitov**

viz předchozí odstavec

**veřejná prostranství a drobná architektura (drobné sakrální stavby, kulturní stavby a městský mobiliář)**

Součástí těchto ploch jsou bezesporu veřejná prostranství ve smyslu (§ 34 zákona č. 128/2000 Sb.) s důrazem na zachování piety a klidného prostředí v blízkosti stavby sakrálního významu. Drobnou architekturou je myšlena drobná sakrální architektura (např. kříže, boží

muka, kapličky, smírčí kameny,...), kulturní stavby (památníky, sochy a další umělecká díla) a městský mobiliář (lavičky, sloupky, zábradlí, odpadkové koše, květináče, stojany, informační tabule, panely a desky, veřejné osvětlení, přístřešky, atp.)

**Další podmínky využití, které jsou stanoveny pro plochy občanského vybavení – hřbitov, kostel, jsou odůvodněny v plochách občanského vybavení, či plochách bydlení.**

### **Plochy občanského vybavení – občanské vybavení jiné - rozhledna - OX**

Tyto plochy byly do územního plánu zařazeny z důvodu umístění rozhledny východně od sídla Brtec. Jelikož podmínky využití mají sloužit pouze pro umístění rozhledny, a staveb a zařízení, které bezprostředně s provozem souvisí, jako např. lavičky, odpadkové koše, komunikace, umělecká díla, informační tabule, atp., je přípustné využití významně omezeno a vyspecifikováno. Do těchto ploch je možné umisťovat další dopravní a technickou infrastrukturu místního významu za podmínky, že nenaruší, neztíží ani neznemožní hlavní využití plochy.

Nepřípustné je do těchto ploch umisťovat stavby a zařízení pro bydlení, rekreaci, občanské vybavení (mimo přípustných), stavby pro výrobu a skladování, stavby pro zemědělství, dopravu v klidu (jako odstavná stání, parkovací stání a garáže), a dále zamezovat přístupnosti oplocením zase mimo to, které by souviselo s hlavním využitím pro rozhlednu. atp., jelikož je tato plocha situována do volné krajiny, kde je další urbanizace zásadně nežádoucí.

### **PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ – VYBRANÁ VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ JINÁ – PX**

Obdobně jako u ploch občanského vybavení neobsahuje metodika plochy veřejných prostranství bez rozlišení, zda převazuje zeleň či zpevněné plochy. V menších obcích nelze ve většině případů toto rozlišení uplatnit. S ohledem na specifické podmínky v území projektant využil možnosti § 3 odst. 4 vyhlášky 501 a v souladu s metodikou použil plochy veřejných prostranství – vybraná veřejná prostranství jiná.

Jedná se o plochy, které musí zůstat bezpodmínečně veřejně přístupné (výjimkou jsou soukromé předzahrádky) a sloužit především svému hlavnímu využití. Teprve pak mohou být realizovány ostatní možnosti využití. Není vhodné tyto plochy prostorově dělit. V případě dopravní infrastruktury se jedná o nezbytné stavby a zařízení, které umožňují zejména hlavní využití např. okolních ploch. V žádném případě se nejedná o zpevněné parkovací plochy pro soukromé využití dalších ploch. Ty si musí každý zajistit na vlastním pozemku resp. v rámci příslušného funkčního využití. Pokud je možno, měly by se všechny nové stavby a zařízení zejména technické infrastruktury umístit buď pod zem anebo umístit uvnitř samotného bydlení či jiné sousední funkce. Podmínky pro využití ploch mimo jiných umožňují dětská hřiště. Nelze umístit v této ploše např. trafostanici.

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

#### **Přípustné využití:**

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

Přípustná veřejná prostranství jsou ve smyslu § 34 zákona č. 128/2000 Sb. Drobnou architekturou je myšlena drobná sakrální architektura (např. kříže, boží muka, kapličky,

smírčí kameny,...), kulturní stavby (památníky, sochy a další umělecká díla) a městský mobiliář (všechny stavby a zařízení - ať již mobilní nebo trvalé - sloužící ke zvyšování obytnosti a funkčnosti území a užívání veřejného prostoru, který je tímto mobiliářem ožívován. Patří sem zejména lavičky, sloupky, zábradlí, odpadkové koše, květináče, stojany, informační tabule, panely a desky, veřejné osvětlení, přístřešky, atp.

#### **stávající předzahrádky**

Historické předzahrádky v parteru venkovských usedlostí, mohou být součástí veřejného prostranství, i když mají statut soukromého - často oploceného - pozemku se zahrádkou nebo zelení, neboť se pohledově uplatňují při celkovém vnímání veřejného prostoru. U těchto předzahrádek je přípustné oplocení, které nezamezuje pohled a průhled na průčelí jednotlivých staveb.

**zastávky a čekárny** – pro veřejnou hromadnou dopravu

**zeleň – např. veřejná, izolační, předzahrádky** – viz přípustné využití ploch bydlení

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

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

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

#### **veřejně přístupná hřiště**

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

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

**stávající čerpací stanice pohonných hmot na náměstí v Jistebnici – Jednou z výrazných negativním dominant náměstí v Jistebnici je stávající čerpací stanice pohonných hmot. Územní plán na její existenci reaguje sice připuštěním její existence, ale současně by uvítal vymístění.**

#### **Nepřípustné využití:**

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

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

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

viz předchozí odstavec

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

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

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

**zamezování veřejné přístupnosti zejména formou zaplocování mimo stávající předzahrádky**

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

#### **Podmínky prostorového uspořádání:**

viz plochy bydlení

### **PLOCHY ZELENĚ – ZELENĚ – PARKY A PARKOVĚ UPRAVENÉ PLOCHY – ZU**

Projektant využil možnosti § 3 odst. 4 vyhlášky 501 a stanovil plochu s jiným způsobem využití, než je uvedeno v § 4 až § 19 vyhlášky 501, z důvodu specifických podmínek využití.

**Hlavní využití plochy (převažující účel využití)** je **park**, která je v rámci urbanistické struktury natolik významná, že nebyla začleněna do ploch bydlení, rekreace, občanského vybavení, atp., ale byla vymezena samostatnou plochou, aby bylo území ochráněno před nadměrným stavebním využíváním (zejm. výstavbou budov) a zpevňováním ploch.

#### **Přípustné využití:**

##### **zeleň**

Hlavním využitím těchto ploch je zachování nebo vytvoření “zelených” ploch v sídle, které v tomto případě dotváří okolí zámku. Zeleň je v ploše zásadně převažující.

**veřejná prostranství** – (§ 34 zákona č. 128/2000 Sb.) viz ploch bydlení

**doplňkové stavby bezprostředně související s využíváním soukromých zahrad a samozásobitelstvím (např. pergoly, bazény, sklad na nářadí, skleník, seník)**

V podmínkách využití plochy je přípustné typické využití pro soukromé zaplacené zahrady a možnost umístění tomu odpovídajících staveb a zařízení souvisejících s využitím zahrady pro samozásobitelské využití – doplňující funkci bydlení – jako jsou např. skleníky, bazény, pařeniště, stavby pro nářadí, seníky, chlévy, atp. Zde se však zásadně nesmí jednat o obytné místnosti a to ani druhotně či doprovodně.

##### **oplocení**

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

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

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

#### **Nepřípustné využití:**

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

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

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

**odstavná a parkovací stání včetně garáží** – tyto stavby a zařízení jsou zcela v rozporu s prioritní funkcí plochy

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

#### **Podmínky prostorového uspořádání:**

viz plochy bydlení

## **PLOCHY ZELENĚ – ZELEŇ – ZAHRADY A SADY – ZZ**

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

Projektant využil možnosti § 3 odst. 4 vyhlášky 501 a stanovil plochu s jiným způsobem využití, než je uvedeno v § 4 až § 19 vyhlášky 501, z důvodu specifických podmínek využití.

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

### **Přípustné využití:**

#### **zeleň – zejm. zahrady a sady**

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

#### **doplňkové stavby bezprostředně související s využíváním soukromých zahrad a samozásobitelstvím (např. pergoly, bazény, sklad na nářadí, skleník, seník)**

V podmínkách využití plochy je přípustné typické využití pro soukromé zaplacené zahrady a možnost umístění tomu odpovídajících staveb a zařízení souvisejících s využitím zahrady pro samozásobitelské využití – doplňující funkci bydlení – jako jsou např. skleníky, bazény, pařeniště, stavby pro nářadí, seníky, chlévy, atp. Zde se však zásadně nesmí jednat o obytné místnosti a to ani druhotně či doprovodně.

#### **oplocení**

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

**veřejná prostranství** – (§ 34 zákona č. 128/2000 Sb.) viz plochy bydlení

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

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

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

### **Nepřípustné využití:**

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

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



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

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

#### **Podmínky prostorového uspořádání:**

viz plochy bydlení

#### **PLOCHY ZELENĚ – ZELEŇ JINÁ - VEŘEJNÁ ZELEŇ – ZX**

Projektant využil možnosti § 3 odst. 4 vyhlášky 501 a rozdělil plochy veřejných prostranství s ohledem na specifické podmínky v území.

Plochy veřejné zeleně byly vymezeny na základě ploch veřejných prostranství, avšak oproti plochám veřejných prostranství jsou orientovány mnohem více na zachování zeleně, proto je také zeleň hlavní (převažující) způsob využití. Plochu veřejných prostranství je možno si představit jako typické zadlážděné náměstí (rynek) či asfaltovou náves s prvky zeleně, kdežto v plochách veřejných prostranství - veřejná zeleň zásadním způsobem převládá zeleň (např. park). Úkolem této plochy je zachovat v maximální možné míře stávající zeleň a vhodně ji doplnit další zelení nebo stavbami a zařízeními, které nebudou narušovat charakter území a budou v souladu s hlavním využitím plochy.

Nepřípustné je v těchto plochách zřizovat parkovací a odstavná stání definované v české státní normě č. ČSN 73 6056, včetně garáží. Plochy jsou maximálně orientovány na zachování zeleně v sídle, kdy podstatou návrhu podmínek využití je zajištění dostatku vhodných ploch schopných zasakovat srážkové vody a území s příznivým mikroklimatem, zapříčiněným vzrostlou zelení. Budování parkovišť a jiných ploch pro parkování a odstavování vozidel v plochách veřejných prostranství – veřejná zeleň negativně ovlivňuje funkci zeleně a je proto v těchto plochách vyloučeno.

**Další podmínky využití, které jsou stanoveny pro plochy, jsou odůvodněny v plochách veřejných prostranství.**

#### **PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ – SMÍŠENÉ OBYTNÉ VENKOVSKÉ – SV**

Jedná se o plochy v ostatních sídlech mimo Jistebnici, ve kterých je obsažena jak historická zástavba zemědělských usedlostí, tak novodobější zástavba rodinných domů. Záměrem je zejména v rodinných domech upřednostnit funkci bydlení doplněnou funkcemi místního významu nerušících bydlení. Ostatní využití tak mají probíhat zejména jako doplňkové nepřevažující funkce. V těchto plochách převládá historická zástavba pro bydlení zejména formou zemědělských usedlostí, ve které dochází k mísení a prolínání jednotlivých funkcí zejména bydlení s dalšími činnostmi - zemědělstvím, nerušící výrobou, službami. Pro přežití stavebních forem zemědělských usedlostí je snahou územního plánu nabídnout vlastníkům dostatečnou šíři možností využití, které vycházejí z tradičního vnímání a užívání venkovského sídla – spojení bydlení se zemědělstvím a dalšími doplňujícími činnostmi, které se odehrávaly v jeho bezprostřední blízkosti. To nevylučuje jejich využití pouze pro bydlení.

Územní plán nabízí po splnění určitých podmínek širší možnosti využití nerušící výroba a služby zejména řemeslnou formou (např. truhlárny, tesárny, klempířství, pneuservis, autoservisy, autoopravny), v omezené míře zemědělství a to ať živočišná výroba (zejména chov hospodářských zvířat jako jsou koně, krávy, kozy, ovce apod.) tak rostlinná výroba včetně souvisejících činností – viz podmíněně přípustné využití.

Typickým dokladem mísení a prolínání jednotlivých funkcí je zemědělská usedlost, která je definována v příloze vyhlášky č. 357/2013 Sb., bodu 4. kód 2. – zemědělská usedlost (statek) je soubor staveb, který tvoří zejména budova s obytnou částí, stodola, chlévy apod. Zemědělská usedlost má takové parametry, které odpovídají určité velikosti obhospodařovaných pozemků. Proto je také nutné při povolování určitého využití v území vycházet z těchto souvislostí a původních kapacit staveb. Lze umožnit chov zvířat obdobný tehdejšímu poměru a kapacitám, pro které byly zemědělské usedlosti budovány. Naopak nelze připustit záměry, které výrazně překračují v předchozí větě uvedené počty hospodářských zvířat v počtu několika desítkách dobytčích jednotek. Podmínky využití plochy jsou nastaveny tak, aby bylo možno pokračovat v určitém stylu života s možnostmi podnikání a určité zemědělské činnosti.

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

#### **Přípustné využití:**

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

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

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

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

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

Komerční charakter občanského vybavení – formou drobné podnikatelské činnosti – který je v plochách bydlení umožněn jako doplňková funkce k bydlení, může být provozován v rámci bydlení, jenž nenaruší kvalitu prostředí, pohodu bydlení a veškeré hodnoty území. Myšleny jsou drobné podnikatelské činnosti a provozy jako kadeřnictví, oprava obuvi, manikúra, rehabilitační služby, kanceláře, hostinská činnost, stravování a ubytování, které vytvoří

fungující organické sídlo racionálně snoubící bydlení s dalšími funkcemi. Obchodní prodej je v plochách bydlení možný do velikosti 200 m<sup>2</sup> celkové plochy užívané pro obchodní prodej. Hodnota do velikosti 200 m<sup>2</sup> je stanovena s ohledem na charakter území vycházející také z § 4 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb., a místních podmínek, a zajišťuje rozumný rozvoj obce s ohledem na převažující účel využití území, nenarušující kvalitu prostředí, pohodu bydlení a veškeré hodnoty území. U takto stanovené maximální rozlohy obchodního prodeje lze předpokládat, že nedojde k negativnímu ovlivnění hlavní funkce plochy.

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

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

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

**zeleň – např. veřejná, izolační, zahrady, sady**

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

**vodní útvary** – (§ 2 odst. 3 zákona č. 254/2001 Sb.) viz přípustné využití ploch zemědělských

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

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

### **Podmíněně přípustné využití:**

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

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

Podmíněně přípustné využití je nutno posuzovat jednotlivě při povolování požadovaných stavebních záměrů s ohledem na konkrétní podmínky v území. Důvodem vymezení využití zemědělství a nerušící výroby a služeb v plochách bydlení venkovské je snaha skloubit představy o dosud tradičním venkovském stylu života (spojení s přírodou, chov zvířat, pěstování rostlin, nerušící výroba a služby) s požadavky na pohodu bydlení v kvalitním prostředí bez výrazně rušivých elementů (např. škodlivými exhalacemi, hlukem, teplem,

otřesy, vibracemi, prachem, zápachem, znečišťováním ovzduší, vod a půdy, světelným znečištěním zejména oslňováním, zastíněním). Druhým důvodem je nabídnout možnosti využití pro velké stavební celky v podobě zemědělských usedlostí, jejichž prvotní účel byl postupem doby výrazně potlačen, resp. zcela pominul. Při povolování jednotlivých stavebních záměrů typu truhlárny, tesařské dílny, klempířství, zámečnictví, kovářství, pneuservisy, autoopravny, autoservisy, sklenářství, atp. se však nesmí v žádném případě zapomínat na hlavní využití ploch, kterým je bydlení. Podmíněně přípustné využití je nutno posuzovat jednotlivě při povolování požadovaných stavebních záměrů s ohledem na konkrétní podmínky v území.

### **Nepřípustné využití:**

**bytový dům – mimo stávající – (§ 2 písm. a) bodu 1. vyhlášky č. 501/2006 Sb.)**

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

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

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

**obchodní činnosti včetně staveb pro obchod mimo uvedených jako přípustné**

Občanské vybavení komerčního charakteru, do kterého spadají také všechny obchodní činnosti, není možné v plochách bydlení umísťovat, pokud je plocha pro obchodní prodej větší než 200 m<sup>2</sup>, neboť lze očekávat negativní vliv na bydlení, zejména ve vztahu zvýšené dopravní zátěže a ostatních negativních vlivů narušující kvalitu prostředí a pohodu bydlení. Jedná se o velkoobchodní zboží, nákupní střediska, obchodní domy, supermarkety, hypermarkety, atd.

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

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

fotovoltaických a vodních elektráren, nikoli však technická zařízení stavby, která představují menší systémy výroby energie.

#### **Podmínky prostorového uspořádání:**

**nové stavby musí respektovat výškovou hladinu okolní zástavby a nesmí vytvářet výraznou pohledovou a prostorovou dominantu v území, celková výška zástavby bude řádově odpovídat stávajícím budovám v okolí, při rekonstrukci stávajících vícepatrových budov lze zachovat jejich výškovou hladinu**

Podmínka vychází ze stávajícího charakteru zástavby a nutnosti navázání staveb na blízké okolí, kdy nebudou vytvářeny nové výškové a prostorové dominanty, které by narušily panorama sídel a negativně ovlivnily krajinný ráz. Tato podmínka je vlastně pouze parafrází § 19 odst. 1 písm. e) stavebního zákona, která ukládá stavebním úřadům nutnost posuzovat změny v území s ohledem na stávající charakter území, hodnoty území a na využitelnost navazujícího území.

**ke každé bytové jednotce musí být zajištěny minimálně 2 parkovací stání pro osobní automobily**

Podmínka minimálního počtu parkovacích stání na jednu bytovou jednotku vychází z potřeby uspokojit dopravu v klidu v obci, jenž má dobré rozvojové předpoklady. Aby nevznikaly problémy s nevhodným parkováním automobilů v uličním prostoru obytných zón, byla vytvořena podmínka, že ke každé bytové jednotce musí být zajištěny minimálně dvě parkovací stání pro osobní automobily.

**minimální podíl zeleně 60 % na stavebním pozemku**

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

#### **PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ – SMÍŠENÉ OBYTNÉ CENTRÁLNÍ – SC**

Projektant využil možnosti dle § 3 odst. 4 vyhlášky č. 501/2006 Sb. a plochy smíšené obytné s ohledem na specifické podmínky a charakter území dále podrobněji rozčlenil. Důvodem stanovení rozdílných podmínek ploch smíšených obytných – smíšené obytné venkovské a ploch smíšených obytných – smíšených obytných centrálních je charakter historické části města a jejího centra, kde je běžné propojení funkce bydlení s občanským vybavením, avšak na rozdíl od ploch smíšených obytných – smíšených obytných venkovských, vyloučení možných výrobních a obdobných rušivých funkcí. V těchto plochách centra města není možné umístit stavby pro výrobu a skladování a stavby pro řemeslnou výrobu jako jsou truhlárny, zámečnictví, kovářství, autoopravny, lakovny, pneuservisy, atp., neboť je důvodné předpokládat, že tyto funkce by narušovaly klidový charakter centrální zóny města. V těchto plochách je výhodné udržet klidný charakter území pro nerušené bydlení a služby.

**Podmínky využití, které jsou stanoveny pro plochy smíšené obytné - centrum, jsou odůvodněny v plochách smíšených obytných – smíšené obytné venkovské.**

## **PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY – DOPRAVA SILNIČNÍ – DS**

Plochy dopravní infrastruktury zahrnují zejména pozemky silnic a významné místní a účelové komunikace hlavně propojující sídla se solitárními lokalitami ve správním území města či sídla mezi sebou anebo s jinými sídlami mimo správní území města. Součástí těchto ploch jsou i související stavby a zařízení dopravní infrastruktury.

Ostatní dopravní infrastruktura zejména další z hlediska územního plánu méně významné místní a účelové komunikace jsou začleněny do ploch jiného způsobu využití, např. plochy bydlení, plochy veřejných prostranství, plochy výroby a skladování, plochy zemědělské, plochy lesní.

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 sami nebránily prostupnosti v území a to jak z hlediska ochrany přírody a krajiny, tak z hlediska lidských činností, např. zemědělství.

Základ vymezení plochy je nutné spatřovat ve vyhlášce č. 501/2006 Sb., blíže v § 9 odst. 1, kde je uvedeno, že: „*Plochy dopravní infrastruktury se obvykle samostatně vymezují v případech, kdy využití pozemků dopravních staveb a zařízení, zejména z důvodu intenzity dopravy a jejich negativních vlivů, vylučuje začlenění takových pozemků do ploch jiného způsobu využití, a dále tehdy, kdy je vymezení ploch dopravy nezbytné k zajištění dopravní přístupnosti, například ploch výroby, ploch občanského vybavení pro maloobchodní prodej, ploch těžby nerostů*“. Projektant využil možnosti § 3 odst. 4 vyhlášky č. 501/2006 Sb. a rozdělil plochy dopravní infrastruktury s ohledem na specifické podmínky v území a na základě § 9 odst. 2 písm. a) vyhlášky č. 501/2006 Sb. vymezil **hlavní využití plochy (převažující účel využití): silniční doprava.**

### **Přípustné využití:**

**pozemní komunikace** – (§ 2 zákona č. 13/1997 Sb.)

Pozemní komunikace je dle zákona o pozemních komunikacích dopravní cesta určená k užití silničními a jinými vozidly a chodci, včetně pevných zařízení nutných pro zajištění tohoto užití a jeho bezpečnosti. Pozemní komunikace se dělí na tyto kategorie:

- dálnice
- silnice
- místní komunikace
- účelová komunikace.

Dle § 12 odst. 7 zákona č. 13/1997 Sb. *o pozemních komunikacích, je samostatná stezka pro cyklisty podle úvahy a umístění buď místní komunikace IV. třídy nebo účelovou komunikací.*

**zastávky a čekárny** – pro veřejnou hromadnou dopravu

**veřejná prostranství** – (§ 34 zákona č. 128/2000 Sb.) viz plochy bydlení venkovské

**zeleň** – zejména ochranná, izolační a doprovodná

Součástí ploch je samozřejmě také zeleň, která v území ovlivňovaném negativními vlivy, zaujímá důležitou izolační a ochrannou funkci.

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

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

V plochách dopravní infrastruktury je v některých případech nutné počítat s křížením územního systému ekologické stability (zejm. biokoridorů) s komunikacemi.

### **Podmíněně přípustné využití**

**technická infrastruktura obecního významu za podmínky, že nenaruší, neztíží ani neznemožní hlavní využití** – (§ 10 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb.)

Do těchto ploch je možné umísťovat související veřejnou technickou infrastrukturu místního a nadmístního významu, která nespadá do parametrů nadmístnosti (definováno v ZÚR). Je to tedy veřejná technická infrastruktura, která zajišťuje chod obce a rozvíjí technické zázemí a vybavenost obce. Technická infrastruktura může být do těchto ploch umístěna pouze pod podmínkou, že nedojde k narušení, ztížení nebo znemožnění provozování či užívání dopravní infrastruktury.

**drážní doprava - za podmínky, že nenaruší, neztíží ani neznemožní hlavní využití – (§ 2 odst. 4 zákona č. 266/1994 Sb.)**

V rámci ploch dopravní infrastruktury – silniční je možné zřizovat a provozovat dráhu, jako cestu určenou pro pohyb drážních vozidel dle § 2 odst. 1 zákona č. 266/1994 Sb., ve znění pozdějších předpisů, za předpokladu, že nebude narušena hlavní funkce plochy dopravní infrastruktury silniční, neboť prioritně je plocha určena pro silniční provoz osobních a nákladních automobilů.

**doprava v klidu – např. odstavná, parkovací stání a garáže za podmínky, že nenaruší, neztíží ani neznemožní hlavní využití – (§ 9 odst. 3 vyhlášky č. 501/2006 Sb.)**

#### **Nepřípustné využití:**

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

Stavby pro bydlení, stavby pro rodinnou rekreaci, stavby občanského vybavení, stavby pro výrobu a skladování a stavby pro zemědělství vyvolávají takové nároky na využívání území, které nejsou v souladu s hlavním využitím plochy. Tyto stavby nemohou splnit hygienické limity, jelikož jsou ovlivňovány negativními vlivy z ploch dopravní infrastruktury, a proto nejsou funkce bydlení, rekreace, občanské vybavení, výroba a skladování a zemědělství v plochách přípustné.

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

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

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

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

#### **PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY – vodní hospodářství - TW**

Již název ploch napovídá o jejich hlavním využití. Základ vymezení plochy je nutné spatřovat ve vyhlášce č. 501/2006 Sb., blíže v § 10 odst. 1, kde je uvedeno, že: „*Plochy technické infrastruktury se obvykle samostatně vymezují v případech, kdy využití pozemků pro tuto infrastrukturu vylučuje jejich začlenění do ploch jiného způsobu využití a kdy jiné využití těchto pozemků není možné. V ostatních případech se v plochách jiného způsobu využití vymezují pouze trasy vedení technické infrastruktury*“. Z této definice vyplývá **hlavní využití plochy (převažující účel využití): technická infrastruktura vodovodů a kanalizací – (§ 10 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb.)**

#### **Přípustné využití:**

**technická infrastruktura (§ 10 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb.)**

Zahrnuje zejména vodovody, kanalizace, energetická vedení, komunikační vedení, produktovody, čistírny odpadních vod, sběrné dvory, kompostárny, zařízení pro nakládání s odpady, areály údržby, včetně bezprostředně souvisejících staveb a zařízení.

**dopravní infrastruktura** obecního významu – (§ 9 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb. viz přípustné využití ploch bydlení)

**veřejná prostranství** – (§ 34 zákona č. 128/2000 Sb.) viz plochy bydlení

**zeleň – zejména ochranná, izolační a doprovodná** – viz přípustné využití ploch dopravní infrastruktury

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

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

#### **Nepřípustné využití:**

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

Stavby pro bydlení, stavby pro rodinnou rekreaci, stavby občanského vybavení, stavby pro výrobu a skladování a stavby pro zemědělství vyvolávají takové nároky na využívání území, které nejsou v souladu s hlavním využitím plochy. Tyto stavby nemohou splnit hygienické limity, jelikož jsou ovlivňovány negativními vlivy z ploch technické infrastruktury, a proto nejsou funkce bydlení, rekreace, občanské vybavení, výroba a skladování a zemědělství v plochách přípustné.

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

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

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

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

#### **Podmínky prostorového uspořádání:**

viz plochy bydlení

### **PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY – nakládání s odpady - TO**

Projektant vychází z metodiky, která využila možnosti § 3 odst. 4 vyhlášky 501, a rozdělil plochy technické infrastruktury s ohledem na specifické podmínky v území.

Plochy technické infrastruktury – nakládání s odpady byly vymezeny na základě ploch technické infrastruktury, avšak v podmínkách využití území je umísťování stavebních záměrů technické infrastruktury „specializováno“ na nakládání s odpady.

Jedná se o specifickou monofunkční plochu, na které zcela zásadně převažuje stávající využití. Hlavním využitím této plochy je zajištění podmínek pro nakládání s odpady. V této ploše je dlouhodobě stabilizován stávající provoz. Plochu doporučujeme odelonit zelení pro její vhodnější zasazení do krajiny a zmírnění negativního vnímání.

Základ vymezení plochy je nutné spatřovat ve vyhlášce č. 501/2006 Sb., blíže v § 10 odst. 1, kde je uvedeno, že: „*Plochy technické infrastruktury se obvykle samostatně vymezují v případech, kdy využití pozemků pro tuto infrastrukturu vylučuje jejich začlenění do ploch jiného způsobu využití a kdy jiné využití těchto pozemků není možné. V ostatních případech se v plochách jiného způsobu využití vymezují pouze trasy vedení technické infrastruktury.*“



Z této definice vyplývá **hlavní využití plochy (převažující účel využití): nakládání s odpady** – (§ 10 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb.)

#### **Přípustné využití:**

##### **technická infrastruktura včetně sběrného dvora**

Jedná se o plochu, která jasně charakterizuje její využití a částečně také předurčuje její podmínky využití. Přípustné jsou vlastně logická využití související s nakládáním s odpady a to zejména sběrný dvůr – blíže viz úvod odůvodnění těchto ploch.

##### **Podmínky prostorového uspořádání viz plochy technické infrastruktury**

**Další podmínky využití, které jsou stanoveny pro plochy technické infrastruktury – nakládání s odpady jsou odůvodněny v následujících plochách technické infrastruktury – technická infrastruktura – vodní hospodářství.**

#### **PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ – výroba zemědělská a lesnická - VZ**

Jedná se o zemědělské a další výrobní areály. Plochy výroby a skladování – výroba zemědělská a lesnická jsou vymezeny zejména ve stávajících zemědělských areálech. Jedná se o plochy, které se orientují 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 případné blízké sídlo a další podmínky v území. Případný výrazný nárůst dopravy je nutno řešit s ohledem na průchod dopravy plochami, kde hlavním využitím je bydlení. Vymezené plochy výroby a skladování jsou dle zpracovatele dostačující. Pro tyto plochy je navržen pouze menší rozvoj. Nepřípustným 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 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 umísťování 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).

Základ vymezení plochy je nutné spatřovat ve vyhlášce č. 501/2006 Sb., blíže v § 11 odst. 1, kde je uvedeno, že: *„Plochy výroby a skladování se obvykle samostatně vymezují v případech, kdy využití pozemků například staveb pro výrobu a skladování a zemědělských staveb z důvodu negativních vlivů za hranicí těchto pozemků vylučuje začlenění pozemků s těmito vlivy do ploch jiného způsobu využití“*. Z této definice vyplývá **hlavní využití plochy (převažující účel využití): zemědělská výroba.**

#### **Přípustné využití:**

**zemědělská výroba** – (§ 3 písm. f) vyhlášky č. 268/2009 Sb.)

Patří sem 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, atp. Umísťuje se včetně provozně souvisejících stavebních záměrů.

**průmyslová a řemeslná výroba včetně staveb pro výrobu a skladování** – (§ 3 písm. e) vyhlášky č. 268/2009 Sb.)

Je možné sem zařadit např. strojní výrobu, kovovýrobu, servisy, opravy, sklady, truhlárny, pily, čerpací stanice pohonných hmot, myčky, klempířství, zámečnictví, kovářství, atp. Umísťuje se včetně provozně souvisejících stavebních záměrů.

**občanské vybavení včetně staveb pro**

patřící do veřejné infrastruktury, 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) – Tato přípustná využití nejsou vzájemném rozporu s předchozími dvěma hlavními využitími a proto je ponechán prostor pro jejich umístění v rámci tohoto funkčního využití.

administrativa - správa a řízení (např. kanceláře) – Jelikož se předchozí využití neobejdou bez administrativního zázemí, je přípustné umístit v ploše také administrativní budovy.

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

**fotovoltaické elektrárny** a to pouze jako doplnění hlavní činnosti např. výroby, skladování, tj. např. na střeších staveb pro zemědělství

jedná se pouze a jen o doplnění hlavních činností v plochách, nesmí je jednat o převažující využití

**veřejná prostranství** – (§ 34 zákona č. 128/2000 Sb.) viz přípustné využití ploch bydlení

**zeleň – zejména ochranná, izolační a doprovodná** – viz přípustné využití ploch dopravní infrastruktury

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

**Podmíněně přípustné využití:**

**bydlení** - ve výjimečných a zvláště odůvodněných případech bezprostředně související s přípustným anebo podmíněně přípustným využitím (např. byt správce, majitele), **pod** podmínkou, že bude prokázáno nepřekročení limitních hodnot stanovených právními předpisy zejména splnění v oblasti ochrany veřejného zdraví – (např. § 30 zákona č. 258/2000 Sb.)

**Nepřípustné využití:**

**bydlení včetně staveb pro bydlení mimo uvedených jako podmíněně přípustné** – (§ 2 písm. a) vyhlášky č. 501/2006 Sb.)

Stavby pro bydlení, stavby pro rodinnou rekreaci a stavby ubytovacích zařízení vyvolávají takové nároky na využívání území, které nejsou v souladu s hlavním využitím plochy. Tyto stavby nemohou splnit hygienické limity, jelikož jsou ovlivňovány negativními vlivy z ploch výroby a skladování, a proto nejsou funkce bydlení, rekreace a ubytování v plochách přípustné. Nepřípustný je tedy i např. byt správce.

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

**ubytování včetně staveb ubytovacích zařízení** – (§ 2 písm. c) vyhlášky č. 501/2006 Sb.) viz předchozí odstavec

**občanské vybavení mimo přípustné – zejména** stavby a zařízení pro obchodní prodej, stavby pro obchod, stavby se shromažďovacím prostorem – Jelikož se ve správním území obce jedná o typické zemědělské areály, nejsou využití směřující k občanskému využití v těchto plochách vhodná a ani se nepředpokládají. Výjimky jsou výše zmíněné.

**výrobní energií včetně bioplynových elektráren, větrných elektráren, fotovoltaických elektráren mimo přípustné**

**cílem je zamezit v posledních letech podporovanému rozmachu těchto činností, které však přinášejí do území neúměrné zařízení a to ať již po stránce estetické a hygienické, tak sekundárně při využívání území včetně zemědělského půdního fondu**

**dále zejména** 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 – všechna tato využití jsou nepřipustná jako hlavní činnosti, jako vedlejší činnosti související s přípustným využitím nejsou nepřipustná - Jelikož se ve správním území obce jedná o typické zemědělské areály, nejsou využití směřující k těmto formám vhodná a ani se nepředpokládají. Důvody jsou jednak v blízkosti ploch vyžadujících ochranu (zejména bydlení), tak v umístění areálu zejména s ohledem na případnou dopravní zátěž.

#### **Podmínky prostorového uspořádání**

**nové stavby musí respektovat výškovou hladinu okolní zástavby a nesmí vytvářet výraznou pohledovou a prostorovou dominantu v území, maximální výška stavebních záměrů 14 m od upraveného terénu, toto omezení se nevztahuje na typické vertikální stavby pro zemědělství, jako jsou např. sila** – Tato omezení jsou odvozena z potřeb výškové hladiny staveb a to ať již staveb pro zemědělství, či staveb pro výrobu a skladování. Výška 14 metrů je dostatečná pro tato využití. Vertikální stavby pro zemědělství mají výjimku a bude záležet na navazujících řízeních, zda konkrétní záměr bude přípustný či nikoli.

#### **minimální podíl zeleně 30 % na stavebním pozemku**

U ploch výroby a skladování je stanoven minimální podíl zeleně. Hodnota 30 % byla zvolena s ohledem na rozlehlost ploch, nutnost ozelenění a hospodaření s vodou, jejich smysluplnou využitelnost a současně efektivitu z pohledu investora. Jedná se o běžné omezení, které má zajistit, aby se celá plocha „nezabetonovala“. Tato hodnota byla stanovena s ohledem na obvykle požadovaný minimální podíl zeleně v plochách výroby a skladování. Jedná se o nepevněné plochy (s vyloučením zatravnovacích tvárnic), které budou plnit funkci biologicky aktivních ploch umožňujících mimo jiné zasakování vody do spodních vrstev půdy a tím sycení vodních recipientů. **Důvodem je nejenom možnost zasakování srážkových vod, ale také vlastní ozelenění areálu a jednotlivých staveb a to ať již jako zeleň ochranná a izolační, tak jako zeleň doprovodná.**

#### **PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ – vodní plochy a toky - WT**

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

Základ vymezení plochy je nutné spatřovat ve vyhlášce č. 501/2006 Sb., blíže v § 13 odst. 1, kde je uvedeno, že: „*Plochy vodní a vodohospodářské se vymezují za účelem zajištění podmínek pro nakládání s vodami, ochranu před jejich škodlivými účinky a suchem, regulaci vodního režimu území a plnění dalších účelů stanovených právními předpisy upravujícími*

problematiku na úseku vod a ochrany přírody a krajiny.“. Z této definice vyplývá **hlavní využití plochy (převažující účel využití):** vodohospodářské využití.

#### **Přípustné využití:**

##### **vodohospodářské využití**

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

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

#### **PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ – zemědělské - AZ**

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 „zdravého rozumu“ při správním uvážení konkrétního orgánu. Proto jsou také za určitých podmínek přípustná či podmíněně přípustná různá využití, která nesouvisí přímo se samotným zemědělstvím, ale nepřímou vlastně zajišťují jeho dlouhodobou udržitelnost. A to ať již se jedná o stabilizující prvky v krajině (vodní plochy a toky, předěly mezi jednotlivými lány), tak protierozní opatření, zalesňování, komunikace. Všechna využití ploch zemědělských se musí orientovat na jeho hlavní využití (tj. zajištění podmínek pro zemědělství) a zvyšování ekologické stability krajiny. Změny druhů pozemků musí probíhat na logických místech, tzn., není-li nutno zalesňovat uprostřed pole (např. z důvodu zvýšení ekologické stability či půdní eroze), nemělo by toto zalesnění uprostřed zemědělské půdy být povoleno. Stejně tak přípustné a podmíněně přípustné stavby a zařízení mohou být povolovány jen v souladu s hlavním využitím, tzn., včelíny musí být včelíny a nikoli pobytové místnosti, stejně tak myslivecká zařízení. To že součástí ploch zemědělských jsou také např. vodní plochy či toky neznamená, že jsou tyto prvky popřeny, či dokonce znemožněno jejich využívání, udržování a rekonstrukce. S ohledem na zkušenosti posledních let a v návaznosti na koncepci uspořádání krajiny jsou do 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 či bydlení a zabránit různému druhu zneprístupňování volné krajiny.

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

#### **Přípustné využití:**

##### **zemědělské obhospodařování pozemků**

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

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

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

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

Vodní útvar byl zvolen jako univerzální pojem obsažený ve vymezených pojmech v § 2 vodního zákona. Na něj navazují další pojmy, které jsou tak v pojmu vodní útvar obsaženy, např. vodní plocha, pod vodními plochami jsou zase obsaženy vodní toky. Proto toto přípustné využití umožňuje vodní útvary a tím také všechny obecně užívané pojmy (vodní nádrže, koryta vodního toku, rybníky, jezera atd.). S tím souvisí přípustné činnosti, které je možné v území povolit, aby tyto stavební záměry mohly vůbec reálně existovat – hráze,

přelivy, výpusti, odbahnění, revitalizace území atd. včetně jejich rekonstrukcí. Je nutno zdůraznit, že se nejedná o různé doplňkové stavby a zařízení, např. na náradí, síla. Ty nejsou pro samotnou existenci rybníka nezbytně nutné.

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

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

**stavební záměry proti vodní a větrné erozi**

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

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

**zeleň - zejména doprovodná, liniová, izolační**

Do krajiny samozřejmě patří také zeleň.

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

Tradičními prvky krajiny jsou menší sakrální stavby, např. kříže, boží muka, výklenkové kapličky, dále též památníky, sochy, lavičky, informační panely, tabule, desky apod. Informační panely, tabule, desky vychází z nepřipustného využití, resp. z vyloučení činností umožněných dle § 18 odst. 5 stavebního zákona. Nepřipustné využití „stavby, zařízení a jiná opatření včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí včetně oplocení, pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství a těžbu nerostů, pro ochranu přírody a krajiny, a dále taková technická opatření a stavby, které zlepší podmínky využití nezastavěného území pro účely rekreace a cestovního ruchu – mimo přípustných a podmíněně přípustných“. Územní plán tak jasně deklaruje, že v těchto plochách nepřipouští mimo jiných hygienická zařízení, ekologická a informační centra. Naopak informační panely, tabule, desky jsou přípustné. Důvodem je v souladu s cíli a úkoly územního plánování jasná ochrana nezastavěného území.

**včelnice a včelíny bez pobytových místností**

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

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

**dopravní a technická infrastruktura obecního významu**

Obecní význam je pojem zahrnující místní význam (tj. svým významem, rozsahem nebo využitím neovlivňuje území více obcí) anebo nadmístní význam nenaplňující atributy nadmístnosti stanovené v zásadách územního rozvoje. § 2 stavebního zákona stanovuje, že plochou nadmístního významu je plocha, která svým významem, rozsahem nebo využitím ovlivní území více obcí. Zásady územního rozvoje vymezí plochy nebo koridory nadmístního významu viz § 36 stavebního zákona. Záležitosti nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje, mohou být součástí územního plánu, pokud to krajský úřad ve stanovisku podle § 50 odst. 7 z důvodu významných negativních vlivů přesahujících hranice obce nevyloučí. Zásady územního rozvoje Jihočeského kraje stanovují atributy nadmístnosti, při jejichž naplnění se vždy jedná o záměr nadmístního významu, který musí být vždy vymezen v ZÚR viz odůvodnění 1. aktualizace zásad územního rozvoje bod 141. Změny v území nadmístního významu, které nesplňují atributy nadmístnosti stanovené v ZÚR, mohou být součástí řešení územního plánu a tudíž v rozhodovací pravomoci na úrovni obcí. Klasickým příkladem je dopravní a technická infrastruktura, kdy často záměr zasahuje na

území více obcí. Při kombinaci s nepřipustným využitím, kde je řečeno, že záměry patřící do zásad územního rozvoje, nesmí být řešeny v územním plánu mimo plochy a koridory ze zásad územního rozvoje, jsou v tomto bodě připuštěny zejména záměry typu místních a účelových komunikací, zlepšení parametrů silnic zejména II. a III. třídy, meziobecní vodovody včetně přípojek, atd.

### **Podmíněně přípustné využití**

**změny druhu pozemků 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)**

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

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

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

### **Nepřipustné využití**

**změna druhu pozemku na zahrada**

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

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

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

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

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

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

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

**stavby, zařízení a jiná opatření včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí včetně oplocení, pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství a těžbu nerostů, pro ochranu přírody a krajiny, a dále taková technická opatření a stavby, které zlepši**

**podmínky využití nezastavěného území pro účely rekreace a cestovního ruchu mimo uvedených jako přípustné a podmíněně přípustné – (§ 18 odst. 5 zákona č. 183/2006 Sb.)**

Nepřípustné je umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství a těžbu nerostů, pro ochranu přírody a krajiny a dále taková technická opatření a stavby, které zlepšují podmínky využití nezastavěného území pro účely rekreace a cestovního ruchu mimo těch, které jsou umožněny v přípustném nebo podmíněně přípustném využití. Toto ustanovení reaguje na novelu stavebního zákona účinnou od 1. 1. 2013, která do § 18 odst. 5 doplňuje poslední větu, která umožňuje územně plánovací dokumentaci výslovně vyloučit v nezastavěném území umístování staveb, zařízení a jiných opatření uvedených v tomto odstavci. Zpracovatel této možnosti využil a vzhledem k hodnotám území a samotnému řešení územního plánu vyloučil uvedené záměry. Samotné řešení územního plánu umožňuje umístění těchto staveb v jiných plochách dle způsobu využití, které odpovídají uspořádání a kontinuálnímu využití území v souladu s cíli a úkoly územního plánování. Územní plán jasně deklaruje, že v těchto plochách nepřipouští mimo jiných hygienická zařízení, ekologická a informační centra, atp. Naopak drobná architektura a tradiční stavby v krajině, dále informační panely, tabule, desky, atp. jsou přípustné. Důvodem je - v souladu s cíli a úkoly územního plánování - jasná ochrana nezastavěného území, ochrana hodnot a ochrana krajinného rázu, jenž je zajišťována ve veřejném zájmu. Mimo to některé z těchto záměrů je možno povolit s odkazem na přípustné a podmíněně přípustné využití také v těchto plochách. Zde vyloučená nepřípustná využití je možno realizovat v rámci jiných ploch urbanizovaného území a není nutné jimi zaplňovat volnou krajinu. Navazující zdůvodnění je možno najít u odrážky drobné architektury v přípustném využití.

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

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

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

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

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

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

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



kteřá oborní, zájmový nebo farmový chov připuřtí. Stávající obory a farmové chovy historicky provozované jsou ve svém původním rozsahu přípustné. Nelze je zvětřovat bez projednání záměru na zvětření stávající obory v územně plánovací dokumentaci.

### **PLOCHY LESNÍ – lesní - LE**

V plochách lesních převažují a jsou upřednostněny významným způsobem funkce lesa.

Základ vymezení plochy je nutné spatřovat ve vyhlášce č. 501/2006 Sb., blíže v § 15 odst. 1, kde je uvedeno, že: „*Plochy lesní se obvykle samostatně vymezují za účelem zajištění podmínek využití pozemků pro les.*“. Z této definice vyplývá **hlavní využití plochy (převažující účel využití):** les. Dle zákona jsou lesem lesní porosty (§ 2 písm. c zákona č. 289/1995 Sb.) a stavby pro plnění funkcí lesa (§ 1 odst. 1 vyhlášky č. 238/2017 Sb.).

#### **Přípustné využití:**

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

**stavby pro plnění funkcí lesa** – (§ 1 odst. 1 vyhlášky č. 238/2017 Sb.)

#### **Podmíněně přípustné využití**

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

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

### **PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ – smíšené nezastavěného území - MN**

Plochy smíšené nezastavěného území jsou vymezeny na pozemcích, které jsou pro volnou krajinu důležité s ohledem na její mimoprodukční funkce. Jedná se 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 plní další stabilizující funkce v krajině. Tomu odpovídají stanovené podmínky pro využití plochy, kterými jsou migrace organismů mezi biocentry a zprostředkování stabilizujících vlivů na okolní intenzivněji využívanou krajinu. Využití by mělo směřovat k jejich funkčnosti, aby napomohly stabilizaci krajiny a migraci mezi jednotlivými stabilními částmi území.

Základ vymezení plochy je nutné spatřovat ve vyhlášce č. 501/2006 Sb., blíže v § 17 odst. 1, kde je uvedeno, že: „*Plochy smíšené nezastavěného území se obvykle samostatně vymezují v případech, kdy s ohledem na charakter nezastavěného území nebo jeho ochranu není účelné jeho členění, například na plochy vodní a vodohospodářské, zemědělské a lesní.*“. Z této definice vyplývá **hlavní využití plochy (převažující účel využití):** ekologická stabilizace krajiny a podpora migrace organismů.

#### **Přípustné využití:**

**opatření k vytváření stabilnějších částí krajiny**

viz úvodní text k ploše

**Další podmínky využití, které jsou stanoveny pro plochy smíšené nezastavěného území, jsou odůvodněny v plochách zemědělských.**

## **PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ – smíšené nezastavěného území jiné – golf - MX**

Plochy pro golfové hřiště jsou vymezeny zejména na pozemcích, kde probíhá samotná hra golfu. Tomu odpovídají přípustná využití - změny terénu, vodní plochy, odpaliště, greeny a další úpravy pozemků bezprostředně související s hraním golfu. Ostatní podmínky využití víceméně odpovídají plochám v nezastavěném území.

Základ vymezení plochy je nutné spatřovat ve vyhlášce č. 501/2006 Sb., blíže v § 17 odst. 1, kde je uvedeno, že: „*Plochy smíšené nezastavěného území se obvykle samostatně vymezují v případech, kdy s ohledem na charakter nezastavěného území nebo jeho ochranu není účelné jeho členění, například na plochy vodní a vodohospodářské, zemědělské a lesní.*“. Z této definice vyplývá **hlavní využití plochy (převažující účel využití): golfové hřiště**

### **Přípustné využití:**

#### **golfové hřiště**

viz úvodní text k ploše

**změny terénu pro modelaci golfového hřiště (zejména vodní plochy, pískové plochy, náspy, greeny, odpaliště) - viz úvodní text k ploše**

**Další podmínky využití, které jsou stanoveny pro plochy smíšené nezastavěného území, jsou odůvodněny v plochách zemědělských.**

### **j) 10. odůvodnění vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit**

Návrh územního plánu vymezuje jednu stavbu technické infrastruktury, pro níž je možno vyvlastnit. Jedná o záměr čistírny odpadních vod v největším sídle Nadějkov. Jelikož je stávající systém likvidace odpadních vod nevyhovující, splňuje navržené řešení z hlediska celospolečenského zájmu požadavky na veřejně prospěšnou stavbu. Jedná se vzhledem k morfologii terénu a dalším souvislostem v území o nejlepší možné řešení. Navíc je toto řešení převzato z platné územně plánovací dokumentace.

Veřejně prospěšná opatření, stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a plochy pro asanaci, pro která lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit, nejsou v územním plánu vymezovány.

### **j) 11. odůvodnění vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo**

Územní plán nevymezuje žádnou veřejně prospěšnou stavbu ani veřejné prostranství, pro které by bylo možné uplatnit institut předkupního práva.

### **j) 12. odůvodnění stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona**

Kompenzační opatření nebylo nutné v územním plánu stanovovat. Jedná se o zcela novou kapitolu na základě změny právních předpisů. Kompenzační opatření v územním plánu se stanovují v podle § 50 odst. 6 stavebního zákona, citují: „Pokud z posouzení vlivu na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast vyplývá, že územní plán má významný

negativní vliv na příznivý stav předmětu ochrany nebo celistvost některé evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti, který nebyl předmětem posouzení vydaných zásad územního rozvoje z hlediska těchto vlivů, postupuje se podle § 45i zákona o ochraně přírody a krajiny. Kompenzační opatření uvede příslušný orgán ochrany přírody ve stanovisku podle § 4 odst. 2 písm. b).“ V rámci procesu pořízení nebylo požadováno posouzení vlivu na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast a tudíž není ani nutno stanovovat kompenzační opatření.

**j) 13. odůvodnění vymezení ploch a koridor, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie**

Pro zastavitelné plochy Z1, Z2, Z5, Z10 byla stanovena v územním plánu podmínka, že je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie. Tzn., že jakýkoli stavební záměr v těchto plochách, může být realizován až poté, co bude zpracována územní studie, která prověří podrobnější podmínky pro využití plochy, a o níž budou data vložena do evidence územně plánovací činnosti. Pořízení územní studie musí být zajištěno v rozsahu § 30 stavebního zákona. Ve výrokové části územního plánu Jistebnice jsou stanoveny podmínky pro pořízení této studie, které musí být při jejím zpracování dodrženy. Podmínka pořízení územní studie byla stanovena pro velké, popř. na rozvoj území složité rozvojové plochy. Vzhledem k velikosti a složitosti ploch je nutno zpracovat podrobnější poklad, který stanoví základní podmínky využití území včetně dopravního skeletu a veřejných prostranství.

Dále byla stanovena přiměřená lhůta pro pořízení územní studie. Lhůta pro pořízení územních studií a vložení dat o územní studii do evidence územně plánovací činnosti byla stanovena přiměřeně, vzhledem k platnosti územního plánu, místním podmínkám a znalosti poměrů v území, a je stanovena do šesti let od nabytí účinnosti tohoto územního plánu. Rozsah ploch podmíněných zpracováním územní studie je zobrazen ve výkrese základního členění území.

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

V návrhu územního plánu Jistebnice je vymezeno zastavěné území dle § 58 stavebního zákona. Do zastavěného území byly zahrnuty pozemky v intravilánu, s výjimkou pozemků přiléhající k hranici intravilánu navracených do orné půdy a do lesních pozemků; a dále pozemky vně intravilánu, a to:

- zastavěné stavební pozemky
- stavební proluky
- pozemní komunikace nebo jejich části, ze kterých jsou vjezdy na ostatní pozemky zastavěného území
- ostatní veřejná prostranství
- další pozemky, které jsou obklopeny ostatními pozemky zastavěného území.

Zastavěné území je využíváno účelně. Přednostně je k zastavění umožněno využívat volných pozemků v zastavěném území, stavebních proluk a některých ploch získaných zbořením přežitých budov a zařízení. S rozvojem zastavěného území je spojen i rozvoj veřejné infrastruktury (zejm. veřejných prostranství), pro které byly v zastavěném území vymezeny samostatné plochy, pro zachování prostupnosti sídla a racionálního rozvoje urbanistické struktury sídel.

Územní plán dbá na využívání opuštěných území a nevyužitých staveb (tzv. brownfields), jelikož navrhuje nový rozvoj na těchto plochách.

Maximální zahušťování zastavěného území novou zástavbou však není účelné s ohledem na principy urbanismu a územního plánování a proto projektant vymezuje i zastavitelné plochy, na kterých je možné uspokojit rozvojové tendence obce.

Při vymezování zastavitelných ploch bylo přihlédnuto k limitům využití území a ostatním skutečnostem, které se dotýkají správního území obce. Také bylo reagováno na již nastavené rozvojové tendence v území a na požadavky vlastníků, kteří podávali návrhy na změny v území. Zastavitelné plochy navazují na zastavěné území a doplňují rostlou urbanistikou strukturu sídla. Výsledkem revize těchto zastavitelných ploch je vymezení zastavitelných ploch v kap. c) 3. výrokové části návrhu územního plánu.

Největší rozvoj pro bydlení se předpokládá v Nadějkově na severozápadním, severním a severovýchodním okraji. Zde projektant nastavuje takové podmínky, aby mohla být lokalita racionálně využita postupnou výstavbou, která je šetrná také k zemědělskému půdnímu fondu.

Demografický vývoj posledních desetiletí:

| Rok  | Název obce | Stav 1.1. | Narození | Zemřelí | Přistě-<br>hovalí | Vystě-<br>hovalí | Přírůstek<br>přirozený | Přírůstek<br>migrační | Přírůstek<br>celkový | Stav 31.12. |
|------|------------|-----------|----------|---------|-------------------|------------------|------------------------|-----------------------|----------------------|-------------|
| 1971 | Nadějkov   | 665       | 10       | 13      | 18                | 23               | -3                     | -5                    | -8                   | 657         |
| 1972 | Nadějkov   | 657       | 9        | 12      | 29                | 21               | -3                     | 8                     | 5                    | 662         |
| 1973 | Nadějkov   | 662       | 12       | 12      | 17                | 21               | -                      | -4                    | -4                   | 658         |
| 1974 | Nadějkov   | 658       | 12       | 12      | 28                | 30               | -                      | -2                    | -2                   | 656         |
| 1975 | Nadějkov   | 656       | 15       | 12      | 16                | 27               | 3                      | -11                   | -8                   | 648         |
| 1976 | Nadějkov   | 648       | 10       | 11      | 38                | 50               | -1                     | -12                   | -13                  | 635         |
| 1977 | Nadějkov   | 635       | 12       | 15      | 35                | 28               | -3                     | 7                     | 4                    | 639         |
| 1978 | Nadějkov   | 639       | 10       | 9       | 28                | 35               | 1                      | -7                    | -6                   | 633         |
| 1979 | Nadějkov   | 633       | 12       | 7       | 28                | 17               | 5                      | 11                    | 16                   | 649         |
| 1980 | Nadějkov   | 649       | 17       | 9       | 21                | 21               | 8                      | -                     | 8                    | 893         |
| 1981 | Nadějkov   | 869       | 13       | 8       | 31                | 38               | 5                      | -7                    | -2                   | 867         |
| 1982 | Nadějkov   | 867       | 13       | 11      | 21                | 29               | 2                      | -8                    | -6                   | 861         |
| 1983 | Nadějkov   | 861       | 13       | 14      | 17                | 18               | -1                     | -1                    | -2                   | 859         |
| 1984 | Nadějkov   | 859       | 8        | 20      | 15                | 22               | -12                    | -7                    | -19                  | 840         |
| 1985 | Nadějkov   | 840       | 7        | 12      | 12                | 22               | -5                     | -10                   | -15                  | 825         |
| 1986 | Nadějkov   | 825       | 5        | 12      | 23                | 20               | -7                     | 3                     | -4                   | 821         |
| 1987 | Nadějkov   | 821       | 22       | 17      | 20                | 15               | 5                      | 5                     | 10                   | 831         |
| 1988 | Nadějkov   | 831       | 15       | 13      | 18                | 31               | 2                      | -13                   | -11                  | 820         |
| 1989 | Nadějkov   | 820       | 15       | 15      | 19                | 11               | -                      | 8                     | 8                    | 828         |
| 1990 | Nadějkov   | 828       | 13       | 8       | 20                | 36               | 5                      | -16                   | -11                  | 817         |
| 1991 | Nadějkov   | 807       | 8        | 12      | 18                | 26               | -4                     | -8                    | -12                  | 795         |
| 1992 | Nadějkov   | 795       | 5        | 8       | 15                | 19               | -3                     | -4                    | -7                   | 788         |
| 1993 | Nadějkov   | 788       | 7        | 5       | 13                | 24               | 2                      | -11                   | -9                   | 779         |
| 1994 | Nadějkov   | 779       | 6        | 13      | 15                | 18               | -7                     | -3                    | -10                  | 769         |
| 1995 | Nadějkov   | 769       | 3        | 12      | 3                 | 16               | -9                     | -13                   | -22                  | 747         |
| 1996 | Nadějkov   | 747       | 5        | 8       | 8                 | 11               | -3                     | -3                    | -6                   | 741         |
| 1997 | Nadějkov   | 741       | 6        | 11      | 9                 | 11               | -5                     | -2                    | -7                   | 734         |
| 1998 | Nadějkov   | 734       | 7        | 7       | 12                | 12               | -                      | -                     | -                    | 734         |
| 1999 | Nadějkov   | 734       | 5        | 11      | 10                | 7                | -6                     | 3                     | -3                   | 731         |
| 2000 | Nadějkov   | 731       | 7        | 15      | 13                | 10               | -8                     | 3                     | -5                   | 726         |
| 2001 | Nadějkov   | 738       | 4        | 9       | 11                | 8                | -5                     | 3                     | -2                   | 736         |
| 2002 | Nadějkov   | 736       | 10       | 8       | 15                | 15               | 2                      | -                     | 2                    | 738         |
| 2003 | Nadějkov   | 738       | 11       | 6       | 23                | 12               | 5                      | 11                    | 16                   | 754         |
| 2004 | Nadějkov   | 754       | 8        | 9       | 12                | 10               | -1                     | 2                     | 1                    | 755         |
| 2005 | Nadějkov   | 755       | 3        | 13      | 11                | 9                | -10                    | 2                     | -8                   | 747         |
| 2006 | Nadějkov   | 747       | 7        | 7       | 9                 | 12               | -                      | -3                    | -3                   | 744         |
| 2007 | Nadějkov   | 744       | 6        | 7       | 16                | 16               | -1                     | -                     | -1                   | 743         |
| 2008 | Nadějkov   | 743       | 6        | 4       | 6                 | 12               | 2                      | -6                    | -4                   | 739         |
| 2009 | Nadějkov   | 739       | 11       | 10      | 15                | 11               | 1                      | 4                     | 5                    | 744         |
| 2010 | Nadějkov   | 744       | 7        | 8       | 17                | 17               | -1                     | -                     | -1                   | 743         |
| 2011 | Nadějkov   | 746       | 6        | 6       | 10                | 18               | -                      | -8                    | -8                   | 738         |
| 2012 | Nadějkov   | 738       | 13       | 7       | 10                | 14               | 6                      | -4                    | 2                    | 740         |
| 2013 | Nadějkov   | 740       | 6        | 3       | 13                | 17               | 3                      | -4                    | -1                   | 739         |
| 2014 | Nadějkov   | 739       | 6        | 13      | 26                | 14               | -7                     | 12                    | 5                    | 744         |
| 2015 | Nadějkov   | 744       | 10       | 17      | 9                 | 14               | -7                     | -5                    | -12                  | 732         |
| 2016 | Nadějkov   | 732       | 4        | 13      | 16                | 14               | -9                     | 2                     | -7                   | 725         |
| 2017 | Nadějkov   | 725       | 7        | 12      | 12                | 9                | -5                     | 3                     | -2                   | 723         |
| 2018 | Nadějkov   | 723       | 4        | 6       | 16                | 17               | -2                     | -1                    | -3                   | 720         |
| 2019 | Nadějkov   | 720       | 10       | 7       | 24                | 8                | 3                      | 16                    | 19                   | 739         |
| 2020 | Nadějkov   | 739       | 6        | 12      | 17                | 13               | -6                     | 4                     | -2                   | 737         |

Vývoj obyvatel v posledních letech odpovídá rozvoji území. Vývoj obyvatel je patrný z tabulky výše. Zájem o výstavbu v posledních letech stoupá, což je dokladovatelné využíváním rozvojových ploch a stávajícího bytového fondu. V současné době probíhá nejenom výstavba nových rodinných domů, ale také intenzivní rekonstrukce stávajícího bytového fondu.

Pro vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch je zvolena časový úsek 10 - 15 let, což je běžná doba platnosti územního plánu (ve vztahu legislativních změn, četnosti změn a vývoje v území). Pro výpočet je tak zvolena průměrná hodnota časového období 12,5 roku. S ohledem na předpokládaný vývoj obyvatel a požadavků na rozvoj bydlení v nových rodinných domech je reálná potřeba v předpokládaném časovém horizontu 12,5 roku cca 50 rodinných domů pro sídlo Nadějkov (cca 4 rodinné domy na každý rok), pro ostatních sídla cca 20 rodinných domů (na základě odborného odhadu s ohledem na vývoj v území v posledních letech – pro každé sídlo tak vychází několik rodinných domů v celém časovém úseku).

Plocha připadající na jeden dům je odborným odhadem a zvyklostmi v území určena na 1500 m<sup>2</sup>. Tato velikost je samozřejmě proměnlivá a záleží na umístění zastavitelné plochy, ale pro výpočet je pro zjednodušení brána tato hodnota. Je odůvodněna charakterem jednotlivých sídel, uvažovaným charakterem bydlení a přidružených funkcí. Pokud má být obec budována v tržním prostředí, musí existovat rezerva, tedy přiměřený převis nabídky, který u takto složené obce ovlivněné většími městy v okolí musí být cca 50%. Tuto rezervu je možno odůvodnit zejména kvalitním životním prostředím. Výhodné umístění obce potvrzuje zájem o změny v území v posledních letech. To vše je podpořeno dobrou dostupností významných center osídlení včetně okresního města.

### **bydlení**

**Výpočet potřeby ploch je  $1500 \times 70 \times 1,5 = 157\,500 \text{ m}^2$  zastavitelných ploch pro bydlení.**

**Návrh územního plánu vymezuje plochy pro rozvoj bydlení 153 000 m<sup>2</sup>.**

Toto řešení lze považovat za odpovídající předpokládanému vývoji sídel a potřebám obce. Do této výměry je nutno také započíst veřejná prostranství včetně uličních prostorů, které nejsou v tuto chvíli konkrétně vymezovány, avšak mohou značnou část ploch pro bydlení odčerpat. Vymezovány jsou pouze plochy pro bydlení, jejichž součástí však budou také budoucí veřejná prostranství včetně uličních prostorů a další případná využití jako např. veřejná zeleň, hřiště apod. Tato využití sice navýší výměru zastavitelných ploch pro bydlení, ale sama o sobě k bydlení nebudou využívána. Možnosti doplnění zástavby uvnitř zastavěného území jsou omezené.

Návrh ve všech sídlech vycházel z jejich dlouhodobého rozvojového potenciálu. Navrhovaná možnost rozvoje bydlení odpovídá velikosti sídel a jejich postavení ve struktuře osídlení. Využití zastavěného území je omezeno jeho hodnotou a možnostmi doplnění zástavby uvnitř zastavěného území jsou omezené.

### **zeleň – zahrada a sady**

Návrh územního plánu vymezuje plochy pro rozvoj zeleně – zahrad a sadů cca 2 000 m<sup>2</sup>. Jedná se o plochy, které navazují na řešení územního plánu a doplňují plochy pro rozvoj bydlení v sídle Nepřejov tak, aby byl v rámci možností územního plánu zachováno hodnotné uspořádání území.

## **výroba a skladování**

### **výroba a skladování – zemědělská výroba**

Návrh územního plánu vymezuje jedinou plochu pro rozvoj výroby a skladování navazující na stávající provozy v Nepřejově. Záměrem je umístění staveb pro zemědělství – v tuto chvíli projekt hnojiště. Plocha funkčně navazuje na stávající provozy, je kvalitně napojitelná na obslužné komunikace. Jedná se o nejvhodnější umístění rozvoje výroby a skladování vzhledem k podmínkám v území. V rámci správního území obce nejsou vymezovány žádné jiné rozvojové plochy tohoto využití.

### **technická infrastruktura**

Návrh územního plánu vymezuje dvě zastavitelné plochy technické infrastruktury. Jednu v Nadějkově pro umístění centrální čistírny odpadních vod a zahrnutou do veřejně prospěšných staveb, druhou v Nepřejově pro umístění staveb technické infrastruktury souvisejících s využitím v zastavěném území. V druhém případě není plocha zahrnuta do veřejně prospěšných staveb. Jejich umístění je dáno podmínkami v území zejména morfologií terénu a spolu s jejich funkcí lze jejich vymezení považovat za nezbytné.

Tato kapitola se volně prolíná s odůvodněním v kapitole n) a skutečnostmi vycházející z kapitoly j) tohoto odůvodnění.

### **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 Jihočeského kraje.

### **m) výčet prvků regulačního plánu s odůvodněním jejich vymezení**

Územní plán neobsahuje prvky regulačního plánu.

### **n) 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 / koridoru | navržené využití            | souhrn výměry záboru (ha) | třída ochrany/výměra |        |        |        |        | odhad výměry záboru, na které bude provedena rekultivace na zemědělskou půdu | informace o existenci závlah | informace o existenci odvodnění | informace o existenci staveb k ochraně pozemku před erozní činností vody | informace podle ustanovení § 3 odst. 2 písm g |
|----------------------------|-----------------------------|---------------------------|----------------------|--------|--------|--------|--------|------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|---------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|
|                            |                             |                           | I.                   | II.    | III.   | IV.    | V.     |                                                                              |                              |                                 |                                                                          |                                               |
| BI-1                       | bydlení                     | 2,4916                    |                      |        | 1,9477 |        | 0,5439 | 0,0000                                                                       | NE                           | ANO                             | NE                                                                       | NE                                            |
| BI-2                       | bydlení                     | 1,5671                    |                      |        | 0,3539 |        | 1,2132 | 0,0000                                                                       | NE                           | NE                              | NE                                                                       | NE                                            |
| BI-3                       | bydlení                     | 0,4626                    |                      |        |        |        | 0,4626 | 0,0000                                                                       | NE                           | NE                              | NE                                                                       | NE                                            |
| BI-4                       | bydlení                     | 0,0357                    |                      |        | 0,0357 |        |        | 0,0000                                                                       | NE                           | NE                              | NE                                                                       | NE                                            |
| BI-5                       | bydlení                     | 3,9680                    |                      |        | 2,0636 |        | 1,9044 | 0,0000                                                                       | NE                           | ANO                             | NE                                                                       | NE                                            |
| BI-6                       | bydlení                     | 0,3594                    |                      | 0,3594 |        |        |        | 0,0000                                                                       | NE                           | ANO                             | NE                                                                       | ANO                                           |
| BI-7                       | bydlení                     | 0,3589                    |                      | 0,1878 | 0,1711 |        |        | 0,0000                                                                       | NE                           | ANO                             | NE                                                                       | NE                                            |
| BI-8                       | bydlení                     | 0,0848                    |                      |        | 0,0848 |        |        | 0,0000                                                                       | NE                           | NE                              | NE                                                                       | NE                                            |
| BI-9                       | bydlení                     | 0,1669                    |                      |        | 0,1669 |        |        | 0,0000                                                                       | NE                           | NE                              | NE                                                                       | NE                                            |
| BI-10                      | bydlení                     | 1,8537                    |                      |        | 0,2985 |        | 1,5552 | 0,0000                                                                       | NE                           | ANO                             | NE                                                                       | NE                                            |
| BI-11                      | bydlení                     | 0,2578                    |                      |        | 0,2163 |        | 0,0415 | 0,0000                                                                       | NE                           | NE                              | NE                                                                       | NE                                            |
| B - celkem                 | bydlení                     | 11,6065                   | 0,0000               | 0,5472 | 5,3385 | 0,0000 | 5,7208 | 0,0000                                                                       |                              |                                 |                                                                          |                                               |
| PX-1                       | veřejná prostranství        | 0,1819                    |                      |        | 0,1819 |        |        | 0,0000                                                                       | NE                           | ANO                             | NE                                                                       | NE                                            |
| PX-2                       | veřejná prostranství        | 0,5501                    |                      |        | 0,0436 |        | 0,5065 | 0,0000                                                                       | NE                           | NE                              | NE                                                                       | NE                                            |
| PX-3                       | veřejná prostranství        | 0,2431                    |                      |        |        |        | 0,2431 | 0,0000                                                                       | NE                           | NE                              | NE                                                                       | NE                                            |
| PX-5                       | veřejná prostranství        | 0,0365                    |                      |        | 0,0365 |        |        | 0,0000                                                                       | NE                           | NE                              | NE                                                                       | NE                                            |
| PX-6                       | veřejná prostranství        | 0,0950                    |                      |        |        |        | 0,0950 | 0,0000                                                                       | NE                           | ANO                             | NE                                                                       | NE                                            |
| PX-7                       | veřejná prostranství        | 0,0193                    |                      |        | 0,0193 |        |        | 0,0000                                                                       | NE                           | NE                              | NE                                                                       | NE                                            |
| PX-8                       | veřejná prostranství        | 0,1125                    |                      | 0,0154 |        |        | 0,0971 | 0,0000                                                                       | NE                           | NE                              | NE                                                                       | ANO                                           |
| PX - celkem                | veřejná prostranství        | 1,2383                    | 0,0000               | 0,0154 | 0,2813 | 0,0000 | 0,9417 | 0,0000                                                                       |                              |                                 |                                                                          |                                               |
| ZZ-1                       | zeleň                       | 0,0934                    |                      |        | 0,0934 |        |        | 0,0000                                                                       | NE                           | NE                              | NE                                                                       | NE                                            |
| ZZ-2                       | zeleň                       | 0,0964                    |                      |        | 0,0964 |        |        | 0,0000                                                                       | NE                           | NE                              | NE                                                                       | NE                                            |
| ZX-1                       | zeleň                       | 0,4537                    |                      | 0,3945 | 0,0592 |        |        | 0,0000                                                                       | NE                           | NE                              | NE                                                                       | NE                                            |
| ZZ - celkem                | zeleň                       | 0,6435                    | 0,0000               | 0,3945 | 0,2490 | 0,0000 | 0,0000 | 0,0000                                                                       |                              |                                 |                                                                          |                                               |
| SV-1                       | smíšená obytná              | 0,2501                    |                      | 0,2280 | 0,0222 |        |        | 0,0000                                                                       | NE                           | NE                              | NE                                                                       | ANO                                           |
| SV-2                       | smíšená obytná              | 0,1235                    | 0,1087               |        |        |        | 0,0149 | 0,0000                                                                       | NE                           | NE                              | NE                                                                       | ANO                                           |
| SV-3                       | smíšená obytná              | 0,0734                    | 0,0718               |        |        |        | 0,0016 | 0,0000                                                                       | NE                           | NE                              | NE                                                                       | ANO                                           |
| SV-4                       | smíšená obytná              | 0,8123                    |                      |        | 0,5054 |        | 0,3069 | 0,0000                                                                       | NE                           | ANO                             | NE                                                                       | NE                                            |
| SV-5                       | smíšená obytná              | 1,3141                    | 0,0210               | 1,2877 | 0,0054 |        |        | 0,0000                                                                       | NE                           | NE                              | NE                                                                       | ANO                                           |
| SV-6                       | smíšená obytná              | 0,1847                    |                      |        | 0,1847 |        |        | 0,0000                                                                       | NE                           | NE                              | NE                                                                       | NE                                            |
| SV-7                       | smíšená obytná              | 0,0308                    |                      |        | 0,0114 |        | 0,0194 | 0,0000                                                                       | NE                           | NE                              | NE                                                                       | NE                                            |
| SV-8                       | smíšená obytná              | 0,1489                    |                      |        |        |        | 0,1489 | 0,0000                                                                       | NE                           | NE                              | NE                                                                       | NE                                            |
| SV-9                       | smíšená obytná              | 0,1596                    |                      | 0,1328 | 0,0268 |        |        | 0,0000                                                                       | NE                           | NE                              | NE                                                                       | NE                                            |
| SV-10                      | smíšená obytná              | 0,1994                    |                      |        | 0,1994 |        |        | 0,0000                                                                       | NE                           | NE                              | NE                                                                       | NE                                            |
| SV-11                      | smíšená obytná              | 0,1871                    |                      |        |        |        | 0,1871 | 0,0000                                                                       | NE                           | NE                              | NE                                                                       | NE                                            |
| SV-12                      | smíšená obytná              | 0,2863                    |                      |        | 0,2863 |        |        | 0,0000                                                                       | NE                           | ANO                             | NE                                                                       | NE                                            |
| SV - celkem                | smíšená obytná              | 3,7703                    | 0,2015               | 1,6486 | 1,2415 | 0,0000 | 0,6787 | 0,0000                                                                       |                              |                                 |                                                                          |                                               |
| TW-1                       | technická infrastruktura    | 2,2354                    |                      | 2,1078 | 0,1276 |        |        | 0,0000                                                                       | NE                           | NE                              | NE                                                                       | ANO                                           |
| TW-2                       | technická infrastruktura    | 0,2891                    |                      | 0,0655 | 0,2236 |        |        | 0,0000                                                                       | NE                           | NE                              | NE                                                                       | ANO                                           |
| TW - celkem                | technická infrastruktura    | 2,5244                    | 0,0000               | 2,1733 | 0,3512 | 0,0000 | 0,0000 | 0,0000                                                                       |                              |                                 |                                                                          |                                               |
| VZ-1                       | výroba a skladování         | 0,3113                    | 0,2885               | 0,0228 |        |        |        | 0,0000                                                                       | NE                           | NE                              | NE                                                                       | ANO                                           |
| VZ - celkem                | výroba a skladování         | 0,3113                    | 0,2885               | 0,0228 | 0,0000 | 0,0000 | 0,0000 | 0,0000                                                                       |                              |                                 |                                                                          |                                               |
| MN-1                       | smíšené nezastavěného území | 0,1303                    |                      |        | 0,1267 |        | 0,0036 | 0,0000                                                                       | NE                           | NE                              | NE                                                                       | NE                                            |
| MN - celkem                | smíšené nezastavěného území | 0,1303                    | 0,0000               | 0,0000 | 0,1267 | 0,0000 | 0,0036 | 0,0000                                                                       |                              |                                 |                                                                          |                                               |
| CELKEM                     |                             | 20,2245                   | 0,4899               | 4,8017 | 7,5881 | 0,0000 | 7,3448 |                                                                              |                              |                                 |                                                                          |                                               |



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

Navržené řešení navazuje na koncepce stanovené v platné územně plánovací dokumentaci včetně urbanistické koncepce a koncepce veřejné infrastruktury. **Je nutno zdůraznit, že navrženým řešením dochází ke snížení předpokládaných záborů zemědělského půdního fondu oproti platné dokumentaci.** Navržené řešení vychází ze stavu a vývoje území. Je tak deklarován určitý kontinuální vývoj území v čase a předvídatelnost rozhodování při povolování staveb. Snahou zpracovatele bylo využít plochy tak, aby nezbyvaly malé hůře obhospodařovatelné pozemky. Nedochází tak k narušení obdělávatelnosti zemědělských pozemků.

Při vymezování ploch byla zohledněna skutečnost, že správní území obce má dobrý rozvojový potenciál. Důvodem je především zachovalé, klidné životní prostředí a relativně blízká dopravní dostupnost hlavních tahů dálnice D3 a silnice I/19. Vzhledem k této skutečnosti byly také navrženy odpovídající plochy pro rozvoj. Navrhované řešení vychází ze zachovalého klidného prostředí v kulturní krajině. Snahou zpracovatele bylo vymezit dostatečné prostory pro rozvoj jednotlivých způsobů využití v území odpovídající úměrně velikosti a významu obce, resp. jednotlivých sídel ve struktuře osídlení a současné zachovat kompaktnost sídel.

Vývoj obyvatel v posledních letech odpovídá rozvoji území. To dokladuje využívání rozvojových ploch a v posledních letech stále častější žádosti o koupi stavebního pozemku pro bydlení. V současné době probíhá nejenom výstavba nových rodinných domů, ale také intenzivní rekonstrukce stávajícího bytového fondu.

Pro nezemědělské účely není možné ve správním území obce z urbanistického hlediska použít pouze nezastavěné a nedostatečně využitě pozemky v zastavěném území nebo nezastavěné plochy stavebních pozemků, proluky a plochy získané zbořením přežilých budov a zařízení. Projektant tedy vymezuje zastavitelné plochy v souladu s cíli a úkoly územního plánování s ohledem na rozvojové podmínky a význam obce ve struktuře osídlení. Zastavitelné plochy jsou vymezeny úměrně vzhledem k velikosti celého správního území obce, které má několik místních částí a desítky roztroušených samot v zemědělské krajině.

Zastavitelné plochy jsou navrženy v návaznosti na zastavěné území tak, aby jejich využitím nevznikl problém s obhospodařováním okolní zemědělské půdy, a zároveň navazovaly na rostlou urbanistickou strukturu sídel. Předpokládaným záborem stanoveným v územním plánu budou zasaženy jen nejnutnější plochy zemědělského půdního fondu.

Návrhem územního plánu nebudou negativně narušeny hydrologické poměry a odtokové poměry v území a síť zemědělských účelových komunikací.

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. 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.

## **bydlení**

### **Nadějkov**

Jediné sídlo, kde územní plán navrhuje větší rozvoj. Návrh ploch vychází z platného územního plánu. Jsou tak sledovány obecné zájmy v území, které dlouhodobě stanovují mantinely pro rozvoj sídla. Podrobnější zdůvodnění rozvoje sídla je již popsáno v předcházejících kapitolách zejména „vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch“, „komplexní zdůvodnění navrhovaného řešení“. Návrh sleduje hlavní rozvojový severovýchodní, severní a severozápadní směr a urbanismus sídla doplňuje po jeho obvodu zejména východ, aby byla zachována jeho kompaktnost.

Rozvoj sídla musel vycházet také z limitujících skutečností, mezi které patří hlavně historický urbanismus sídla s uzavřeným jihozápadním směrem a omezeným jižním směrem a v neposlední řadě hodnoty území zejména přírodní. Oproti platnému územnímu plánu nedochází ve své podstatě k navýšení záborů, neboť na jedné straně došlo k vymezení významné nové rozvojové plochy na severozápadě sídla Z1, popř. menšímu rozšíření ploch stávajících, na druhou stranu jsou ještě větší plochy na jihovýchodě vypuštěny z řešení územně plánovací dokumentace z využití pro bydlení – viz výkres předpokládaných záborů půdního fondu.

**Ostatní sídla mimo Nadějkov** jsou navržena s ohledem na jejich zachovalou urbanistickou strukturu. Rozvoj jednotlivých sídel je velmi střídmy a znovu jako u Nadějkova reaguje na platný územní plán s tím, že rozvojové plochy mnohdy výrazně redukuje – viz také výkres předpokládaných záborů půdního fondu.

### **zeleň – zahrada a sady**

Návrh územního plánu vymezuje dvě plochy pro rozvoj zeleně – zahrad a sadů v Nepřejově cca 2 000 m<sup>2</sup>. Jedná se o plochy, které navazují na řešení platného územního plánu. Plochy jsou vymezeny s ohledem na zachování hodnot území – obklopují navrhovanou plochu smíšenou obytnou a tvoří tak přechodovou funkci mezi bydlením a volnou krajinou, resp. veřejným prostranstvím v podobě uličního prostoru.

### **zeleň – veřejná zeleň**

Návrh územního plánu vymezuje jednu plochu pro veřejnou zeleň, která tvoří přechod na jihu sídla Nadějkov mezi stávajícím sídlem, resp. rybníkem Kovářským rybníkem včetně možnosti využití jeho příbřežních porostů, a navrhovanou plochou pro umístění centrální čistírny odpadních vod.

### **výroba a skladování – zemědělská výroba**

Návrh územního plánu vymezuje jedinou plochu pro rozvoj výroby a skladování navazující na stávající provozy v Nepřejově. Záměrem je umístění staveb pro zemědělství – v tuto chvíli projekt hnojiště. Plocha funkčně navazuje na stávající provozy, je kvalitně napojitelná na obslužné komunikace. Jedná se o nejvhodnější umístění rozvoje výroby a skladování vzhledem k podmínkám v území. V rámci správního území obce nejsou vymezovány žádné jiné rozvojové plochy tohoto využití.

## **technická infrastruktura**

Návrh územního plánu vymezuje dvě zastavitelné plochy technické infrastruktury. Jednu v Nadějkově pro umístění centrální čistírny odpadních vod a zahrnutou do veřejně prospěšných staveb, druhou v Nepřejově pro umístění staveb technické infrastruktury souvisejících s využitími v zastavěném území. V druhém případě není plocha zahrnuta do veřejně prospěšných staveb. Jejich umístění je dáno podmínkami v území zejména morfologií terénu a spolu s jejich funkcí lze jejich vymezení považovat za nezbytné.

### **smíšená nezastavěného území – plocha změn v krajině**

Pod hrází Pilařského rybníka jsou přes zjevnou neexistenci stále vedeny pozemky v druhu zastavěná plocha a nádvoří, na nichž jsou umístěny zemědělská stavba, resp. rodinný dům. Územní plán tak byl nucen v této lokalitě vymezit zastavěné území včetně souvisejících pozemků (zahrady). Přes skutečnost vymezení zastavěného území a s ohledem na hodnoty území a navrhované řešení územního plánu včetně vedení prvků územního systému ekologické stability nenavrhuje územní plán obnovu budov a naopak navrhuje navrácení pozemků do nezastavěného území a přírodním **funkcím**. Proto dochází v pozemku vedeném jako zahrada k navrhovaným záborům, avšak reálné využití pro zemědělské obhospodařování může být zachováno.

### **zdůvodnění předpokládaného záboru PUPFL**

Návrh územního plánu nepředpokládá žádné zábory pozemků určených pro plnění funkcí lesa.

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

*tato kapitola bude doplněna pořizovatelem na základě výsledků projednání dle stavebního zákona*

## **p) vypořádání připomínek**

*tato kapitola bude doplněna pořizovatelem na základě výsledků projednání dle stavebního zákona*

### **Poučení:**

Proti územnímu plánu Nadějkov 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 výroku územního plánu
2. grafická část odůvodnění územního plánu

„otisk razítka obce“

.....  
Ing. Arnošt Novák  
starosta obce

.....  
Ing. Klára Tesařová  
místostarostka obce