

# Územní plán Zahrádky

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

## Zpracovatel:

 Vlastiboř 21, 392 01 Soběslav	razítko projektant
datum vyhotovení: <b>srpen 2013</b>	
vypracoval: <b>Ing. Vlastimil Smítka</b>	
odpovědný projektant: <b>Ing. arch. Jaroslav Poláček</b>	
číslo paré:	

# **Obec Zahrádky**

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

**v y d á v á**

**územní plán Zahrádky**

# I. Obsah územního plánu

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

a) <b>vymezení zastavěného území</b> .....	5
b) <b>základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot</b> .....	5
b) 1. <i>základní koncepce rozvoje území obce</i> .....	5
b) 2. <i>koncepce ochrany a rozvoje hodnot území</i> .....	6
c) <b>urbanistická koncepce včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně</b> .....	8
c) 1. <i>urbanistická koncepce</i> .....	8
c) 2. <i>vymezení zastavitelných ploch</i> .....	9
c) 3. <i>vymezení ploch přestavby</i> .....	11
c) 4. <i>vymezení systému sídelní zeleně</i> .....	11
d) <b>koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umíst'ování</b> .....	12
d) 1. <i>koncepce dopravní infrastruktury</i> .....	12
d) 2. <i>koncepce technické infrastruktury</i> .....	12
d) 3. <i>koncepce občanského vybavení (veřejná infrastruktura)</i> .....	14
d) 4. <i>koncepce veřejných prostranství</i> .....	15
e) <b>koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochranu před povodněmi, rekreaci, dobývání ložisek nerostných surovin apod.</b> .....	15
e) 1. <i>koncepce uspořádání krajiny</i> .....	15
e) 2. <i>územní systém ekologické stability</i> .....	16
e) 3. <i>prostupnost krajiny</i> .....	23
e) 4. <i>protierozní opatření a ochrana před povodněmi</i> .....	23
e) 5. <i>rekreace</i> .....	23
e) 6. <i>dobývání ložisek nerostných surovin</i> .....	23
e) 7. <i>další opatření pro obnovu a zvyšování ekologické stability krajiny</i> .....	24
f) <b>stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití, popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu</b> .....	24
<i>Plochy bydlení - venkovské – Bv</i> .....	24
<i>Plochy bydlení - smíšené – Bs</i> .....	27
<i>Plochy občanského vybavení - OV</i> .....	29
<i>Plochy občanského vybavení – hřbitov – OVh</i> .....	30
<i>Plochy občanského vybavení – sport – OV s</i> .....	31
<i>Plochy veřejných prostranství - VP</i> .....	32
<i>Plochy zeleně - soukromé a vyhrazené - Zsv</i> .....	33

<i>Plochy zeleně - ochranné a izolační - Zoi</i> .....	34
<i>Plochy zeleně - na veřejných prostranstvích – Zvp</i> .....	35
<i>Plochy výroby a skladování - VS</i> .....	36
<i>Plochy dopravní infrastruktury - DI</i> .....	38
<i>Plochy technické infrastruktury - TI</i> .....	39
<i>Plochy vodní a vodohospodářské - VV</i> .....	40
<i>Plochy zemědělské - ZE</i> .....	41
<i>Plochy lesní - LE</i> .....	43
<i>Plochy přírodní - PŘ</i> .....	45
<i>Plochy smíšené nezastavěného území - SNÚ</i> .....	47
<i>Plochy těžby nerostů – TN</i> .....	49
<b>g) vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit</b> .....	<b>50</b>
g) 1. veřejně prospěšné stavby.....	50
g) 2. veřejně prospěšné opatření .....	51
g) 3. stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu .....	51
g) 4. plochy pro asanaci.....	51
<b>h) vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo</b> .....	<b>51</b>
h) 1. veřejně prospěšné stavby.....	51
h) 2. veřejné prostranství.....	51
<b>i) stanovení kompenzačních opatření</b> .....	<b>51</b>
<b>j) údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části</b> .....	<b>52</b>

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

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

## **a) vymezení zastavěného území**

Zastavěné území je vymezeno ke dni 1. 5. 2011. Všechna zastavěná území jsou vymezena ve výkrese základního členění území a hlavním výkrese.

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

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

#### **Zásady celkové koncepce rozvoje obce**

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

Zásady rozvoje jsou:

- vycházet z postavení jednotlivých sídel ve struktuře osídlení:
  - o Zahradky – lokální správní centrum, klidné životní prostředí, zachování hodnot, ale současně s tím nabídnout rozvoj v k tomu vhodných lokalitách, hlavní rozvoj obce zejména bydlení a rozvoj technické infrastruktury,
  - o Horní Dvorce – klidné malé venkovské sídlo, možnosti výstavby úměrné velikosti navazující na stávající strukturu sídla s převažující obytnou funkcí,
- zachovat venkovský charakter území odpovídající hodnotám území,
- umožnit rozvoj úměrný velikosti a významu obce ve struktuře osídlení zejména s ohledem na zachování urbanistických a stavebních forem charakteristických pro tuto oblast,
- novou zástavbu uvnitř zastavěného území a zastavitelných ploch povolovat velmi citlivě s ohledem na hodnoty území,
- vytvořit podmínky pro nárůst počtu trvale bydlících obyvatel a zejména zastavení odlivu mladých,
- vytvořit předpoklady k rozvoji zaměstnanosti v sídle,
- zlepšit prostupnost území zejména propojení pro pěší a cyklisty např. Zahradky se Studenou,
- zachovávat a dále rozvíjet hodnoty území zejména přívětivé a klidné životní prostředí - spojit klidné bydlení v zachovalé klidné krajině s dobrou (alespoň základní) nabídkou služeb a dalším zázemím v obci samé a dobrou dostupností služeb v okresním městě Jindřichův Hradec,
- zachovat a respektovat stávající hodnoty území zejména výrazné hodnoty přírodní, tradiční stavební formy včetně struktury a hmotového řešení staveb, klidné venkovské prostředí a pohodu bydlení,
- pokračovat v celkovém rozvoji venkovského prostředí zejména navázat na kvalitní stránky vývoje dané historií a vyvinout maximální snahu o zachování všech předností a

- příležitostí života na venkově, nadále je rozvíjet a pečovat o ně,
- neumisťovat skládky, spalovny, třídírný odpadů apod. ani jiná zařízení na odstraňování zejména odpadů a nebezpečných látek,
- umožnit dostatečně široké možnosti využití rozsáhlých budov historických zemědělských usedlostí zejména hospodářských částí, které umožní jejich uživatelům reálné využití (při respektování bydlení jako převažujícího účelu využití) a tím jejich údržbu a zachování,
- podporovat cestovní ruch vycházející ze zachovalé krajiny, urbanistických a architektonických hodnot.

### **Hlavní cíle rozvoje**

- zachovat hodnotné urbanistické prostory zejména na západě sídla Zahrádky,
- nenarušit a při využití zohlednit hodnoty území,
- zachovávat stabilní části přírody a doplňovat zejména chybějící části důležité pro funkčnost celku,
- zachovat stávající způsob využití veřejných prostranství a hlavně přístupnost veřejnosti, která je základní podmínkou pro účel centrálních prostorů sídel. Všechny další změny těchto veřejných prostorů by se měly orientovat na zlepšování kvality, uchování a rozvoj hodnot, zejména sídelní zeleně s upřednostněním původních druhů. Základním účelem těchto prostorů je umožnit setkávání lidí, cílem pak návrat života do nich,
- nabídnout dostatek příležitostí k nové výstavbě pro trvalé bydlení,
- nabídnout příležitost pro aktivity obyvatel sídel, např. sportovní vyžití,
- podporovat oblast cestovního ruchu odpovídající velikosti sídel a respektující hodnoty území a související činnosti např. cyklostezky, cyklotrasy, stezky pro pěší, přestavbu zejména rozsáhlých hospodářských budov na ubytovací kapacity (penzion),
- podporovat dopravní propojení se solitérní lokalitou na východ, severovýchod a jihovýchod od sídla Zahrádky a na jihovýchod sídla Horní Dvorce.

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

V zastavěném území i ve volné krajině je možno nalézt množství hodnot, které je nutno zachovat a chránit. Je nutno zajistit ochranu zejména urbanistické struktury jako celku, ale též jednotlivých budov zejména hodnotných zemědělských usedlostí a jejich předzahrad a dalších prostorů a průhledů. To zajišťují např. stanovené podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití. Ve volné krajině se jedná o téměř každou zeleň v krajině, remízek, či předěl mezi poli, vodní plochy, které mají svůj význam a hrají nezastupitelnou roli v krajině, jejím životě a fungování. Mimo les se jedná o liniové nebo bodové prvky zeleně a přechody mezi volnou krajinou a zastavěným územím.

Níže uvedené hodnoty území požadujeme v maximální míře respektovat a utvořit podmínky pro jejich ochranu a respektování v podrobnějších dokumentacích a navazujících řízeních.

H1 architektonické hodnoty - statky a chalupy, které svou hmotou a tvarem zapadají do obrazu sídel:

- o Zahrádky - čp. 20, 45, 9, 16, 23, 7, 10, 67, 44, 90, 31, 68, 62, 37, 72, 85, 81, kaplička v centru sídla a kostel se hřbitovem na východě sídla,
- o Horní Dvorce - čp. 9, 3, 5, 18.

### ***ochrana hodnot***

- architektonické hodnoty (výše uvedené statky a chalupy) musí být zohledněny (úměrně intenzitě vztahu mezi hodnotou a novou, popř. rekonstruovanou stavbou) jak při nové výstavbě v zastavěném území a zastavitelných plochách, tak při stavebních úpravách a přístavbách stávajících budov, tj. neporušit hlavní zásady a rysy, prostorové uspořádání a dispozice staveb, orientaci jednotlivých objektů, tvarosloví včetně obdobného převažujícího šikmého sklonu střech jako na hodnotných stavbách atd.
- úpravy doprovodné zeleně směřovat k původním druhům vegetace,
- nástavby se nedoporučují, případné podkroví se snažit zbudovat pouze s využitím stávajících půdních prostor a velmi citlivě zvažovat budování vikýřů (nedoporučují se liniové vikýře),
- při využití zdůraznit ochranu klidného venkovského prostředí, která má být jedním z hlavních lákadél pro nové potencionální zájemce o bydlení.

### H2 urbanistické hodnoty - urbanisticky cenné prostory:

#### o Zahrádky:

- prostor návsi při příjezdu od jihu včetně domů čísel popisných 67, 68,
- prostor s rybníčkem za kulturním domem zejména pak řada domů čp. 69, 5, 72, 3, 77, 2,
- řada domů za prodejnou smíšeného zboží a lihovarem čp. 14, 13, 82, 12,
- východně od požární nádrže podél komunikace k zemědělskému areálu čp. 23, 20, 45,
- humna na západním okraji sídla,

#### o Horní Dvorce:

- prostor návsi včetně zástavby,
- humna (zejména západ sídla) jako pozvolný přechod zastavěného území do volné krajiny.

### ***ochrana hodnot***

- úpravy celého veřejného prostranství a stavební úpravy a přístavby návesních budov (zejména viditelných z veřejných prostorů) musí plně respektovat hlavní zásady a rysy, prostorové uspořádání a dispozice staveb, stávající stavební čáru, orientaci jednotlivých objektů, tvarosloví atd.,
- úpravy zeleně směřovat k původním druhům vegetace,

### H3 menší sakrální stavby včetně doprovodné zeleně – křížek v centru sídla Zahrádky na křižovatce u čp. 54, památník obětem první světové války naproti obecnímu úřadu vedle čp. 89, křížek se zvoničkou v centru sídla Horní Dvorce, kříž u rozcestí silnic III/13415 a III/13416, boží muka u cesty západně od sídla Zahrádky, kříž u úvozové cesty jihozápadně od sídla Horní Dvorce,

### ***ochrana hodnot***

- zachovat, případně obnovit přiléhající zeleň,
- zachovat dostatečný odstup případných rušivých prvků,
- vhodně upravit jejich okolí.

### H4 prvky zeleně v území:

liniové prvky zeleně – mezi nejvýznamnější patří např. břehová zeleň podél Hamerského potoka a Domašínského potoka, do krajiny vystupující cesty ze sídel doprovázené zelení,

plošné prvky zeleně včetně případných vodních ploch – mezi nejvýznamnější je možno zařadit např. všechny lesní porosty a rybníky zejména pak před několika lety obnovený

rybník Korytník na jihovýchodě sídla Zahrádky včetně okolní zeleně. Na jihovýchodní části správního území obce se rozkládá přírodní park Javořická vrchovina.

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

- zachovat tyto prvky a posílit jejich funkčnost v územním systému ekologické stability,
- doplňovat další liniové prvky zeleně zejména podél struh a polních cest,
- zohlednit při stávajícím využití i při úpravách a případných změnách využití,
- ochrana přírodních hodnot v území – je zapotřebí tyto hodnoty zachovat, podpořit jejich údržbu a posílit jejich funkčnost v územním systému ekologické stability, úpravy zeleně musí směřovat k původním druhům vegetace.

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

#### **c) 1. urbanistická koncepce**

Urbanistická koncepce je patrná zejména uspořádáním ploch v hlavním výkresu grafické části územního plánu.

##### Zahrádky

- rozhodující část sídla zastavěna zejména stavbami pro bydlení – možnost doplnit výstavbou na zahradách v rámci podmínek využití jednotlivých ploch,
- zachovat historické centrální návesní prostory včetně vodních ploch v západní polovině sídla - doplnění zelení s orientací na zvyšování kvalitativních stránek veřejných prostorů s upřednostněním původních druhů vegetace,
- jih sídla hlavním rozvojovým směrem bydlení,
- podpořit vytvoření veřejného prostranství souvisejícího s novými zastavitelnými plochami na jihu sídla,
- zachování a rozvoj občanského vybavení:
  - respektovat budovu obecního úřadu, prodejnu smíšeného zboží, kapličku v jižní části sídla,
  - podpora aktivního odpočinku (sportoviště) na severu sídla,
  - podpora sportovišť a dětských hřišť uvnitř ploch s jiným způsobem využití (než pouze v plochách občanského vybavení - sport) zejména veřejných prostranství,
  - respektovat občanské vybavení – hřbitov, kostel na východě sídla,
- ozdravit centrální prostory zejména budovu bývalé prodejny smíšeného zboží,
- zachovat klidovou část sídla v prostoru kolem hřbitova,
- výroba a skladování – sever sídla:
  - umožnit využití jednak ve stávajícím zemědělském areálu a jednak v nově navrhované ploše VS-1 navazující na stávající areál,
  - zdůraznit odclonění areálu zelení od zbytku sídla,



- zachování a rozvoj technické infrastruktury:
  - respektovat stávající čistírnu odpadních vod v severovýchodní části sídla,
  - nově navržena další čistírna odpadních vod na jihu sídla,
- zachovat solitérní lokality – pro bydlení.

### Horní Dvorce

- rozhodující část sídla zastavěna zejména stavbami pro bydlení – možnost doplnit výstavbou na zahradách v rámci podmínek využití jednotlivých ploch,
- jih sídla - hlavní směr rozvoje bydlení - propojit sídlo se solitérními lokalitami na jihovýchodě,
- zachovat historický centrální návesní prostor sídla jako hlavní veřejné prostranství včetně vodní plochy a zeleně s orientací na zvyšování jeho kvalitativních stránek a upřednostněním původních druhů rostlin,
- zachovat solitérní lokality – pro bydlení.

### **c) 2. vymezení zastavitelných ploch**

Pro všechny plochy platí, že je nutno respektovat hodnoty území a navázat na tyto hodnoty v další zástavbě uvnitř dané plochy např. umístěním staveb na pozemku, jejich uspořádáním a členěním. Dále je nutno vždy vybudovat vyhovující veřejnou infrastrukturu zejména vodovod, kanalizaci, pozemní komunikace dostačujících parametrů včetně případného chodníku, energetická vedení.

<b>označení zastavitelné plochy (plochy dle využití)</b>	<b>umístění</b>	<b>způsob využití plochy</b>	<b>podmínky pro využití plochy</b>	<b>prověření změn využití plochy dohodou, ÚS či RP*)</b>
Z1 (Bv-1)	Zahrádky na jihovýchodě sídla podél místní komunikace	bydlení - venkovské	- navázat na stávající zástavbu zejména zohlednit podmínky ochrany hodnot H4, - dopravní napojení řešit ze stávající komunikace, - respektovat výstupní limity (uvedené v kapitole f) výrokové části) zejména VL3,VL4,	NE
Z2 (Bv-2, DI-1)	Zahrádky na jihu sídla	bydlení - venkovské	- podmínkou využití plochy je kapacitně vyhovující napojení na plochy dopravní infrastruktury se splněním podmínek pro minimální šíři veřejného prostranství – toto dopravní napojení je možno řešit ze stávající silnice III. třídy pomocí plochy dopravní infrastruktury pro umístění pozemní komunikace,	NE

označení zastavitelné plochy (plochy dle využití)	umístění	způsob využití plochy	podmínky pro využití plochy	prověření změn využití plochy dohodou, ÚS či RP*)
			<ul style="list-style-type: none"> <li>- při využití plochy zohlednit stávající elektrické vedení a trafostanici včetně jejich ochranných pásem, možné je i jejich přeložení či vedení zemí,</li> <li>- respektovat výstupní limity (uvedené v kapitole f) výrokové části) zejména VL3, VL4,</li> </ul>	
Z3 (Bv-3)	Zahrádky na jihozápadě sídla	bydlení - venkovské	<ul style="list-style-type: none"> <li>- navázat na stávající zástavbu zejména zohlednit podmínky ochrany hodnot H1, H4,</li> <li>- dopravní napojení řešit ze stávající silnice III/13415,</li> <li>- respektovat výstupní limity (uvedené v kapitole f) výrokové části) zejména VL3, VL4, VL5, VL6,</li> </ul>	NE
Z4 (Bv-4)	Zahrádky na jihozápadě sídla	bydlení - venkovské	<ul style="list-style-type: none"> <li>- navázat na stávající zástavbu zejména zohlednit podmínky ochrany hodnot H1,</li> <li>- dopravní napojení řešit ze stávající silnice III/13415,</li> <li>- respektovat výstupní limity (uvedené v kapitole f) výrokové části) zejména VL3, VL4, VL5,</li> </ul>	NE
Z5 (VS-1, Zoi-2)	Zahrádky pod zemědělským areálem	výroba a skladování, zeleň - ochranná a izolační	<ul style="list-style-type: none"> <li>- navázat na stávající zemědělský areál,</li> <li>- dopravní napojení řešit ze stávajícího zemědělského areálu popř. ze stávajících komunikací vedoucí k zemědělskému areálu nebo silnice III/13415,</li> <li>- sousední plochu sportoviště odclonit izolační zelení,</li> <li>- respektovat výstupní limity (uvedené v kapitole f) výrokové části) zejména VL2,VL6,</li> </ul>	NE
Z6 (TI-čov)	Zahrádky na jihovýchodě sídla	technická infrastruktura – čistírna odpadních vod	<ul style="list-style-type: none"> <li>- dopravní napojení řešit ze stávající komunikace,</li> <li>- minimalizovat vnímání jako negativní pohledové dominanty včetně odclonění zelení,</li> <li>- zohlednit podmínky ochrany hodnot H4,</li> </ul>	NE

označení zastavitelné plochy (plochy dle využití)	umístění	způsob využití plochy	podmínky pro využití plochy	prověření změn využití plochy dohodou, ÚS či RP*)
			- respektovat výstupní limity (uvedené v kapitole f) výrokové části) zejména VL2,	
Z7 (OVs-1, Zvp-1) vypuštěno				
Z8 (Bv-6)	Horní Dvorce na jihu sídla mezi stávající zástavbou	bydlení - venkovské	- dopravní napojení řešit ze stávající komunikace, - zohlednit podmínky ochrany hodnot H4, - respektovat výstupní limity (uvedení v kapitole f) výrokové části) zejména VL3, VL4,	NE
Z9 (Bv-5) vypuštěno				
Z10 (Bv-7)	Horní Dvorce na severu sídla	bydlení - venkovské	- dopravní napojení řešit ze stávající silnice III. třídy, - respektovat výstupní limity (uvedené v kapitole f) výrokové části) zejména VL3, VL4,	NE

\*) dohodou o parcelaci, územní studií či regulačním plánem

### c) 3. vymezení ploch přestavby

Plochy přestavby nejsou vymezeny.

### c) 4. vymezení systému sídelní zeleně

- kostra systému – tři prostory vymezené jako plochy veřejných prostranství:
  - první se nachází v jihozápadní části sídla Zahrádky a tvoří jej dva rybníčky s doprovodnou zelení,
  - druhý tvoří vodní nádrž s doprovodnou zelení v severní části sídla Zahrádky,
  - třetí se nachází v centru sídla Horní Dvorce a tvoří jej malá návěs s rybníčkem,
- doplnění systému - zelené klíny v podobě doprovodné zeleně zejména podél komunikací,
- součást systému sídelní zeleně jsou zahrady a humna (jednak součást ploch bydlení - venkovské a jednak plochy zeleně - soukromé a vyhrazené),
- upřednostnění původních druhů odpovídající přírodním podmínkám,
- doplnit izolační zeleň zejména v plochách výroby a skladování a technické infrastruktury,
- doplnit zeleň kolem stávajícího hřbitova a kolem plochy občanského vybavení - sport,
- doplnit doprovodnou zeleň zejména kolem pozemních komunikací a drobných vodních toků.

## **d) koncepte veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístování**

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

#### silniční doprava

- v sídle Zahrádky i Horní Dvorce stabilizovaná,
- kostra v obou sídlech - silnice III. třídy (III/13415, III/13416), doplněná místními a účelovými komunikacemi,
- nově navržena plocha pro umístění komunikace na jihu sídla Zahrádky v souvislosti s navrhovanou plochou pro bydlení Bv-2
- všechny pozemní komunikace zůstávají z hlediska koncepce nezměněny – je možno je dle potřeby rozšiřovat a upravovat, zastavitelné plochy je možno pod podmínkou prokázání splnění podmínek napojení na pozemní komunikace zejména silnice III. třídy včetně rozhledových poměrů připojit ze stávajících pozemních komunikací,
- je umožněna v některých plochách (viz níže kapitola stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití) realizace nových komunikací v šířkových parametrech v souladu s příslušnými normami dle důvodu vzniku komunikace,
- podpořit přímé propojení ze Zahrádek směrem na Studenou.

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

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

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

#### zásobování pitnou vodou

##### o Zahrádky

- stávající vodovod stabilizován,
- hlavním vodním zdrojem jsou kopané studny na severozápad od sídla, další zdroje pitné vody jsou jihovýchodně od sídla, a od těchto zdrojů následně vedou do sídla dva vodovodní řady,
- rekonstrukce části rozvodné sítě a zásobních řadů, které jsou ve špatném stavu,
- rekonstrukce stávajícího nefunkčního vodojemu a zřízení úpravní vody,
- zásobování vodou vyhovující i pro nárůst spotřeby, např. v důsledku výstavby v zastavitelných plochách – možno řešit napojením na stávající řady,
- zdrojem požární vody – tři rybníky uprostřed obce, na veřejném vodovodu jsou nasazeny hydranty.

##### o Horní Dvorce

- stávající vodovod stabilizován, vodním zdrojem je kopaná studna na západ od sídla,
- rekonstrukce vodovodního potrubí, které je ve špatném stavu,
- zdrojem požární vody – návesní rybníček a rybníky v blízkosti sídla,
- o u soliterních lokalit – jižně od sídla Zahrádky, východně od sídla Zahrádky, severovýchodně od sídla Zahrádky, jižně od sídla Horní Dvorce – respektován a zachován současný stav.

## likvidace odpadních vod

### o Zahrádky

- současný stav je vyhovující – ve větší části sídla včetně lihovaru je vybudována kanalizační síť, která je svedena na čistírnu odpadních vod (na severu sídla – plocha TI), zbylá část obyvatel napojena přes septiky na jednotnou kanalizaci nebo má vyvážecí jímky,
- penzion jihovýchodně od sídla – napojen na vlastní čistírnu odpadních vod,
- doplnění druhé čistírny odpadních vod na jihu sídla (plocha TI-čov),
- do doby realizace druhé centrální čistírny odpadních vod budou odpadní vody v části, která není napojena na stávající čistírnu odpadních vod, čištěny formou jímek na vyvážení nebo domovními čistírnami, které lze napojit do vodního toku se stálým průtokem vody,
- u solitérních lokalit kolem rybníka Korytníka a severovýchodně od sídla respektován a zachován současný stav, nepředpokládá se ani ve výhledu napojení na centrální čistírnu odpadních vod, ale není ani vyloučeno,

### o Horní Dvorce

- byť je současný stav nevyhovující nepředpokládá se do budoucna vybudování centrálního čištění odpadních vod, proto je třeba zaměřit se na zlepšení individuálního způsobu čištění,
- u solitérní lokality jižně od sídla zachovat současný stav,

## zásobování elektrickou energií – pro sídlo Zahrádky i sídlo Horní Dvorce

- nepředpokládají se žádné zásadní změny – stav vyhovující i pro případný nárůst spotřeby, např. v důsledku výstavby a konkrétní spotřeby v zastavitelných plochách,
- v případě potřeby možno umístit novou trafostanici v plochách jiného způsobu využití, např. v plochách bydlení - venkovské, výroby a skladování, technické infrastruktury.

## zásobování plynem

- v severovýchodní části správního území se nachází vysokotlaký plynovod,
- sídlo Zahrádky je napojeno na středotlaký plynovod – vyhovující i pro případnou možnost nových přípojných míst,
- sídlo Horní Dvorce není napojeno na plynovod a o napojení se v současné době neuvažuje, ale ani se nevyklučuje.

## nakládání s odpady – pro sídlo Zahrádky i sídlo Horní Dvorce

- koncepce nakládání s odpady vychází ze současného stavu a nepředpokládá žádné zásadní změny,
- v řešeném území nejsou vymezeny monofunkční plochy pro nakládání s odpady jako např. skládky, spalovny, kompostárny, třídírny odpadů,
- hospodářský dvůr uvnitř sídla Zahrádky je vyhovující,
- zajišťovat svoz pevného domovního odpadu nadále mimo řešené území,
- zachovat likvidaci nebezpečného a velkoobjemového odpadu formou svozu,
- v podrobnějších dokumentacích řešících detailněji jednotlivé plochy (např. územní studie, regulační plán) je nutno se zabývat mimo jiné řešením umístění shromažďovacího místa pro tříděný komunální odpad (např. plasty, papír, sklo),
- shromažďovací místa pro tříděný komunální odpad jsou přípustná v plochách

s rozdílným způsobem využití (viz podmínky využití těchto ploch).

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

- zohlednit stávající umístění jednotlivých druhů občanského vybavení (zejména hřbitov s kostelem, obchod se smíšeným zbožím, obecní úřad s knihovnou, výtvarná dílna, hasičská zbrojnice, kaplička, mateřská škola),
- další prostory pro setkávání lidí - plocha občanského vybavení – sport na severu sídla Zahrádky spolu s plochami občanského vybavení - hřbitov kostel a zeleň - na veřejných prostranstvích na severovýchodě Zahrádek,
- ostatní možnosti občanského vybavení prolínat s ostatním využitím území - umožněno v plochách jiného způsobu využití (než v plochách občanského vybavení) jako přípustné anebo podmíněně přípustné využití (viz kapitola f)).

#### Koncepce ochrany obyvatelstva

Návrh ploch pro požadované potřeby:

- a) ochrana území před průchodem průlomové vlny vzniklé zvláštní povodní - V řešeném území se neočekává průchod průlomové vlny vzniklé zvláštní povodní.
- b) zóna havarijního plánování - Správní území obce Zahrádky se nenachází v zóně havarijního plánování. Dle dostupných informací žádná firma svou produkcí a skladováním nebezpečných látek neohrožuje řešené území .
- c) ukrytí obyvatelstva v důsledku mimořádné události – Nebyl vznesen žádný požadavek na vymezení samostatných ploch pro ukrytí obyvatelstva v důsledku mimořádné události a proto nejsou tyto plochy samostatně vymezeny. Toto využití je možno řešit v rámci podrobnějších dokumentací a navazujících řízeních např. jako součást podzemních, suterénních a jiných částí obytných domů a provozních a výrobních objektů. Ukrytí obyvatelstva zabezpečuje příslušný obecní úřad pouze při vyhlášení válečného stavu. Ukrytí bude provedeno ve vytipovaných podzemních, suterénních a jiných částech obytných domů a v provozních a výrobních objektech po jejich úpravě na improvizované úkryty. V případě potřeby ukrytí obyvatel a návštěvníků obce při vzniku mimořádné události v době míru zajišťuje obecní úřad ochranu osob před kontaminací nebezpečnými látkami (průmyslová havárie, únik nebezpečné látky z havarovaného vozidla) především za využití ochranných prostorů jednoduchého typu ve vhodných částech obytných domů a provozních, výrobních a dalších objektů, kde budou improvizovaně prováděny úpravy proti pronikání nebezpečných látek.
- d) evakuace obyvatelstva a jeho ubytování - Zajištění evakuace organizuje obecní úřad. Pobyt evakuovaných osob a osob bez přístřeší je možný ve stávajících objektech.
- e) skladování materiálu civilní ochrany a humanitární pomoci - Toto opatření bude dle potřeby zajišťováno v době po vzniku mimořádné události. K tomu budou využity vhodné prostory v rámci obce, případně blízkého okolí. Skladování prostředků individuální ochrany pro zabezpečované skupiny osob bude prozatím řešeno v centrálních skladech mimo správní území obce.
- f) vyvezení a uskladnění nebezpečných látek mimo zastavěná území a zastavitelné plochy - Na území obce se nenacházejí nebezpečné látky v takovém množství, aby bylo nutno tímto způsobem snižovat riziko spojené s případnými haváriemi.
- g) záchranné, likvidační a obnovovací práce pro odstranění nebo snížení škodlivých účinků kontaminace - jako místo pro dekontaminaci osob, případně pro dekontaminaci kolových vozidel je možno využít plochy na vstupech do zastavěných částí sídel na pozemních komunikacích zejména silnice III. třídy, případně další zpevněné plochy v obci.

Záhraboviště není v řešeném území vymezeno. Nakažená zvířata budou likvidována v místě nákazy a odvezena do míst určených příslušným pracovníkem veterinární správy a hygieny.

- h) ochrana před vlivy nebezpečných látek skladovaných v území – V řešeném území není přípustné (ani podmíněně přípustné) skladovat nebezpečné látky. Pokud je taková skutečnost nutná, např. skladování nebezpečných látek jako nezbytná součást nějaké výroby, resp. přípustného anebo podmíněně přípustného využití, pak je tuto skutečnost nutno řešit individuálně. Proto nejsou vymezeny samostatné plochy pro ochranu před vlivy nebezpečných látek skladovaných v území. V řešeném území je možno využít ochranných vlastností budov, které bude nutno upravit proti proniknutí kontaminantů (uzavření a utěsnění otvorů, oken a dveří, větracích zařízení a dočasně ukryvané osoby chránit improvizovaným způsobem (ochrana dýchacích cest, očí a povrchu těla).
- i) nouzové zásobování obyvatelstva vodou a elektrickou energií - Nouzové zásobování obyvatelstva vodou a elektrickou energií bude řešit obec a její orgány ve spolupráci s provozovateli sítí podle jejich zpracovaných plánů pro případy mimořádné situace.
- j) zajištění varování a vyznění o vzniklém ohrožení - Tato oblast bude v případě obce zajištěna spuštěním sirén a předáním varovných informací občanům cestou obecního úřadu za využití rozhlasů, pojízdných rozhlasových zařízení, předání telefonických informací a dalších náhradních prvků varování.

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

- zachovat stávající veřejná prostranství a orientovat se na jejich další zkvalitňování,
- hlavní veřejné prostranství v sídle Zahrádky reprezentuje v jihozápadní části protáhlá náves s dvěma rybníčky,
- další veřejná prostranství v sídle Zahrádky:
  - malý prostor v centru sídla u silnice III/13415,
  - vodní nádrž s okolními pozemky na severu sídla,
- veřejné prostranství v sídle Horní Dvorce se nachází uprostřed sídla po obou stranách silnice III/13415.
- doplnění koncepce plochou zeleně – na veřejných prostranstvích v návaznosti na stávající hřbitov s kostelem,
- nová veřejná prostranství umisťovat v plochách jiného způsobu využití zejména plochách bydlení - venkovské - význam bude odpovídat velikosti a potřebám konkrétní plochy.

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

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

- vycházet a navázat na historické uspořádání krajiny,
- respektovat a podporovat východní část správního území obce jako nejstabilnější část správního území obce, v ostatních částech realizovat opatření vedoucí k rozdělení rozsáhlých zemědělských ploch a zvýšit tak jejich ekologickou stabilitu - minimálně prvky územního systému ekologické stability, které by měly zajistit alespoň základní prostupnost a funkčnost území,

- zajistit ochranu ekologicky stabilních částí, popř. obnovu těch částí, které svou kvalitou a stabilitu ztratili (např. intenzivní zemědělskou činností), ale jsou důležité pro zlepšení a funkčnost ekologické stability celku,
- podporovat protipovodňová a protierozní opatření v krajině,
- umožnit změny druhů pozemků např. zatravnění, zalesňování, vytváření vodních ploch, ale vždy za splnění k tomu uvedených podmínek (viz následující kapitola),
- při dodržení zákonných podmínek umožnit umístění polních hnojišť a komunitní kompostování,
- v nezastavěném území neumisťovat větrné elektrárny, sluneční elektrárny apod.
- zachovat a podporovat tradiční plynulý přechod do volné krajiny a vazbu sídla na krajinu (zejména tradičními humny), znovu vysazovat liniovou zeleň a obnovovat další přírodní prvky jako jsou potoky, strouhy, rybníky, louky, solitérní stromy, které často doprovázeli určité stavební prvky nejen v zastavěném území, ale také ve volné krajině, apod.

## e) 2. územní systém ekologické stability

- územní systém ekologické stability se skládá v řešeném území ze sedmi lokálních biocenter, čtrnácti lokálních biokoridorů a osmnácti interakčních prvků. Kostru ekologické stability tvoří ekologicky významné segmenty, které mají stabilizační funkci pro krajinu. Do nich patří všechny prvky územního systému ekologické stability a další plochy mimo tyto prvky, které jsou zařazeny zejména do ploch smíšených nezastavěného území (např. předěly v polích, rybníky, vodoteče) zejména předělující plochy zemědělské.
- prvky územního systému ekologické stability v řešeném území územního plánu Zahrádky:

Číslo a název prvku územního systému ekologické stability				LBC 1	
Charakter	Význam	Velikost	Převažující STG	Způsob využití	
Biocentrum	Lokální	6,91 ha	5AB4, 5B5	Les, rybník, ostatní plocha, trvalý travní porost	
<b>Charakteristika</b>	Lokální biocentrum zahrnující dva menší rybníky, lesní porost, dřevinné nárosty a louky.				

Číslo a název prvku územního systému ekologické stability				LBC 2	
Charakter	Význam	Velikost	Převažující STG	Způsob využití	
Biocentrum	Lokální	2,32 ha	4BC4, 4B4, 5AB3	Les, vodní tok, trvalý travní porost	
<b>Charakteristika</b>	Lokální biocentrum v nivě Hamerského potoka, zahrnuje vodní tok, louky a lesní porosty na svazích údolí.				

Číslo a název prvku územního systému ekologické stability				LBC 3	
Charakter	Význam	Velikost	Převažující STG	Využití	
Biocentrum	Lokální	2,93 ha	5AB3, 5AB4	Les	
<b>Charakteristika</b>	Lokální biocentrum v lesním komplexu, tvořené různověkými lesními porosty.				



Číslo a název prvku územního systému ekologické stability				LBC 4
Charakter	Význam	Velikost	Převažující STG	Způsob využití
Biocentrum	Lokální	3,22 ha	4BC4, 4B4, 5AB3	Les, vodní tok, trvalý travní porost
<b>Charakteristika</b>	Lokální biocentrum v nivě Hamerského potoka, zahrnuje vodní tok, louky a lesní porosty na svazích údolí.			

Číslo a název prvku územního systému ekologické stability				LBC 5
Charakter	Význam	Velikost	Převažující STG	Využití
Biocentrum	Lokální	4,96 ha	5AB3, 5B3	Les
<b>Charakteristika</b>	Lokální biocentrum v lesním komplexu, tvořené různověkými lesními porosty.			

Číslo a název prvku územního systému ekologické stability				LBC 6
Charakter	Význam	Velikost	Převažující STG	Způsob využití
Biocentrum	Lokální	4,46 ha	4B4-5, 5AB4	Rybník, ostatní plocha, trvalý travní porost
<b>Charakteristika</b>	Lokální biocentrum zahrnující dva menší rybníky, dřevinné nárosty a louky.			

Číslo a název prvku územního systému ekologické stability				LBK 1
Charakter	Význam	Velikost	Převažující STG	Způsob využití
Biokoridor	Lokální	0,25 ha	5AB3	Les
<b>Charakteristika</b>	Lokální biokoridor v lesním komplexu prochází lesními porosty s převahou borovice a smrku, s jednotlivou příměsí buku, břízy, modřínu.			

Číslo a název prvku územního systému ekologické stability				LBK 2
Charakter	Význam	Velikost	Převažující STG	Způsob využití
Biokoridor	Lokální	1,31 ha	5AB4, 4B5	Vodní tok, trvalý travní porost, ostatní plocha
<b>Charakteristika</b>	Lokální biokoridor sleduje trasu směrově upraveného koryta toku, zahrnuje i přilehlé travní porosty. Většina koridoru leží mimo řešené území (v k.ú. Zahrádky 0,17 ha).			

Číslo a název prvku územního systému ekologické stability				LBK 3
Charakter	Význam	Velikost	Převažující STG	Způsob využití
Biokoridor	Lokální	1,31 ha	5AB4, 4B5	Vodní tok, trvalý travní porost, ostatní plocha
<b>Charakteristika</b>	Lokální biokoridor sleduje trasu Hamerského potoka, zahrnuje i přilehlé travní porosty a porosty dřevin. Většina koridoru leží mimo řešené území (v k.ú. Zahrádky 0,54 ha).			

Číslo a název prvku územního systému ekologické stability				LBK 4
Charakter	Význam	Velikost	Převažující STG	Způsob využití
Biokoridor	Lokální	2,17 ha	5B4-5, 5B3	Vodní tok, trvalý travní porost, orná půda
<b>Charakteristika</b>	Lokální biokoridor sleduje trasu směrově upraveného a v převážné části zatrubněného toku, zahrnuje i přilehlé travní porosty.			

Číslo a název prvku územního systému ekologické stability				LBK 5
Charakter	Význam	Velikost	Převažující STG	Způsob využití
Biokoridor	Lokální	3,51 ha	5AB4, 4B5, 5AB3	Vodní tok, trvalý travní porost, ostatní plocha, les
<b>Charakteristika</b>	Lokální biokoridor sleduje trasu Hamerského potoka, zahrnuje i přilehlé travní porosty a porosty dřevin.			

Číslo a název prvku územního systému ekologické stability				LBK 6
Charakter	Význam	Velikost	Převažující STG	Způsob využití
Biokoridor	Lokální	2,95 ha	5AB4, 4B5, 5AB3	Vodní tok, trvalý travní porost, ostatní plocha, les
<b>Charakteristika</b>	Lokální biokoridor sleduje trasu drobného pravostranného přítoku Hamerského potoka, zahrnuje i přilehlé travní porosty, porosty dřevin a dva menší rybníky.			

Číslo a název prvku územního systému ekologické stability				LBK 7
Charakter	Význam	Velikost	Převažující STG	Způsob využití
Biokoridor	Lokální	7,63 ha	5AB4, 4B5, 5AB3	Vodní tok, trvalý travní porost, ostatní plocha, les
<b>Charakteristika</b>	Lokální biokoridor sleduje trasu levostranného přítoku Domašínského potoka, který se napojuje do Hamerského potoka, zahrnuje i přilehlé travní porosty, porosty dřevin a lesní porosty na svazích.			

Číslo a název prvku územního systému ekologické stability				LBK 8
Charakter	Význam	Velikost	Převažující STG	Způsob využití
Biokoridor	Lokální	1,24 ha	5AB3	Les
<b>Charakteristika</b>	Lokální biokoridor v lesním komplexu prochází lesními porosty s převahou borovice a smrku, s jednotlivou příměsí buku, břízy, modřínu.			

Číslo a název prvku územního systému ekologické stability				LBK 9
Charakter	Význam	Velikost	Převažující STG	Způsob využití
Biokoridor	Lokální	8,58 ha	5AB4, 4B5, 5AB3	Vodní tok, trvalý travní porost, ostatní plocha, les
<b>Charakteristika</b>	Lokální biokoridor sleduje trasu Hamerského potoka, zahrnuje i přilehlé travní porosty a porosty dřevin. U Horních Dvorců prochází po pravém břehu Dvoreckého rybníka.			

Číslo a název prvku územního systému ekologické stability				LBK 10
Charakter	Význam	Velikost	Převažující STG	Způsob využití
Biokoridor	Lokální	9,26 ha	5AB4, 4B5, 5AB3	Trvalý travní porost, ostatní plocha, les
<b>Charakteristika</b>	Lokální biokoridor se z části nachází v řešeném území a z části v sousedním správním území obce Jilem. Většina koridoru leží mimo zájmové území (v území pouze 1,03 ha). Část biokoridoru nacházející se v řešeném území prochází přes lesní porosty. Zbylá část (mimo řešené území) sleduje zejména trasu levostranného přítoku Hamerského potoka, zahrnuje i přilehlé travní porosty, porosty dřevin a lesní porosty.			

Číslo a název prvku územního systému ekologické stability				LBK 11
Charakter	Význam	Velikost	Převažující STG	Způsob využití
Biokoridor	Lokální	0,93 ha	5B3, 5B4-5	Trvalý travní porost, ostatní plocha, orná půda
<b>Charakteristika</b>	Lokální biokoridor sleduje trasu drobného pravostranného přítoku Hamerského potoka, zahrnuje i přilehlé travní porosty.			

Číslo a název prvku územního systému ekologické stability				LBK 12
Charakter	Význam	Velikost	Převažující STG	Způsob využití
Biokoridor	Lokální	0,93 ha	5B3, 5B4-5	Les, ostatní plocha, orná půda
<b>Charakteristika</b>	Lokální biokoridor spojuje LBC 6 s biocentrem v sousedním územím, zahrnuje nevyhovující úseky na orné půdě, malý remízek a lesní porosty.			

Číslo a název prvku územního systému ekologické stability				LBK 13
Charakter	Význam	Velikost	Převažující STG	Způsob využití
Biokoridor	Lokální	2,26 ha	5AB3	Les
<b>Charakteristika</b>	Lokální biokoridor v lesním komplexu prochází lesními porosty s převahou borovice a smrku, s jednotlivou příměsí buku, břízy, modřínu.			

Číslo a název prvku územního systému ekologické stability				LBK 14
Charakter	Význam	Velikost	Převažující STG	Způsob využití
Biokoridor	Lokální	1,72 ha	5AB4, 4B5, 5AB3	Vodní tok, trvalý travní porost, ostatní plocha, les
<b>Charakteristika</b>	Lokální biokoridor sleduje trasu Kamenitého potoka, zahrnuje i přilehlé travní porosty, porosty dřevin a lesní porosty.			

<i>Číslo a název prvku územního systému ekologické stability</i>			<b>IP 1</b>
<i>Charakter</i>	<i>Velikost</i>	<i>Převažující STG</i>	<i>Způsob využití</i>
<b>Interakční prvek</b>	<b>0,49 ha</b>	<b>5Ab3</b>	<b>Les</b>
<i>Charakteristika</i>	Malý remízek v ploše orné půdy.		

<i>Číslo a název prvku územního systému ekologické stability</i>			<b>IP 2</b>
<i>Charakter</i>	<i>Velikost</i>	<i>Převažující STG</i>	<i>Způsob využití</i>
<b>Interakční prvek</b>	<b>1,31 ha</b>	<b>5AB3</b>	<b>Ostatní plocha, komunikace</b>
<i>Charakteristika</i>	Cesta v bloku orné půdy severně od Zahrádek. Podél cesty úzký pruh ruderalizované travinobylinné vegetace, dřeviny ve středním úseku.		

<i>Číslo a název prvku územního systému ekologické stability</i>			<b>IP 3</b>
<i>Charakter</i>	<i>Velikost</i>	<i>Převažující STG</i>	<i>Způsob využití</i>
<b>Interakční prvek</b>	<b>0,24 ha</b>	<b>5B4-5</b>	<b>Rybník</b>
<i>Charakteristika</i>	Malý rybníček u silnice bez rybí obsádky, výskyt obojživelníků. Úzký litorál.		

<i>Číslo a název prvku územního systému ekologické stability</i>			<b>IP 4</b>
<i>Charakter</i>	<i>Velikost</i>	<i>Převažující STG</i>	<i>Způsob využití</i>
<b>Interakční prvek</b>	<b>1,25 ha</b>	<b>5AB3</b>	<b>Ostatní plocha</b>
<i>Charakteristika</i>	Dřevinná linie na kamenici v bloku zemědělské půdy. Krajínovotvorný význam, potravní a hnízdní možnosti.		

<i>Číslo a název prvku územního systému ekologické stability</i>			<b>IP 5</b>
<i>Charakter</i>	<i>Velikost</i>	<i>Převažující STG</i>	<i>Způsob využití</i>
<b>Interakční prvek</b>	<b>1,57 ha</b>	<b>5AB3</b>	<b>Ostatní plocha, komunikace</b>
<i>Charakteristika</i>	Cesta v bloku orné půdy západně od Zahrádek. Podél cesty úzký pruh ruderalizované travinobylinné vegetace, dřeviny ve středním úseku.		

<i>Číslo a název prvku územního systému ekologické stability</i>			<b>IP 6</b>
<i>Charakter</i>	<i>Velikost</i>	<i>Převažující STG</i>	<i>Způsob využití</i>
<b>Interakční prvek</b>	<b>3,91 ha</b>	<b>5B4-5</b>	<b>Rybník, ostatní plocha</b>
<i>Charakteristika</i>	Soustava čtyř menších rybníků v údolnici. Rybníky intenzivně obhospodařované, s vysokou rybí obsádkou. Úzké litorály. Plocha má především krajínovotvorný význam.		

<b>Číslo a název prvku územního systému ekologické stability</b>			<b>IP 7</b>	
<b>Charakter</b>	<b>Velikost</b>	<b>Převažující STG</b>	<b>Způsob využití</b>	
<b>Interakční prvek</b>	<b>0,83 ha</b>	<b>5AB3</b>	<b>Ostatní plocha, komunikace</b>	
<b>Charakteristika</b>	Silnice jižně od Zahrádek. Podél cesty stromořadí s převahou javorů, porost má především krajinnotvorný význam.			

<b>Číslo a název prvku územního systému ekologické stability</b>			<b>IP 8</b>	
<b>Charakter</b>	<b>Velikost</b>	<b>Převažující STG</b>	<b>Způsob využití</b>	
<b>Interakční prvek</b>	<b>0,64 ha</b>	<b>5B4-5</b>	<b>Ostatní plocha</b>	
<b>Charakteristika</b>	Údolnice v bloku orné půdy s porosty dřevin. Krajinnotvorný význam, hnízdní a potravní příležitosti, ovlivnění vodního režimu krajiny – zpomalení odtoku.			

<b>Číslo a název prvku územního systému ekologické stability</b>			<b>IP 9</b>	
<b>Charakter</b>	<b>Velikost</b>	<b>Převažující STG</b>	<b>Způsob využití</b>	
<b>Interakční prvek</b>	<b>1,37 ha</b>	<b>5AB3</b>	<b>Ostatní plocha, komunikace</b>	
<b>Charakteristika</b>	Dřevinné linie podél polní cesty a na mezích. Porost vhodně člení krajinu, poskytuje potravní a hnízdní příležitosti pro ptactvo.			

<b>Číslo a název prvku územního systému ekologické stability</b>			<b>IP 10</b>	
<b>Charakter</b>	<b>Velikost</b>	<b>Převažující STG</b>	<b>Způsob využití</b>	
<b>Interakční prvek</b>	<b>1,22 ha</b>	<b>5AB3</b>	<b>Les, ostatní plocha</b>	
<b>Charakteristika</b>	Dřevinné linie a malý remízek v ploše orné půdy.			

<b>Číslo a název prvku územního systému ekologické stability</b>			<b>IP 11</b>	
<b>Charakter</b>	<b>Velikost</b>	<b>Převažující STG</b>	<b>Způsob využití</b>	
<b>Interakční prvek</b>	<b>0,79 ha</b>	<b>5AB3</b>	<b>Ostatní plocha</b>	
<b>Charakteristika</b>	Dřevinná linie na mezích a kamenicích v bloku zemědělské půdy. Krajinnotvorný význam, potravní a hnízdní možnosti.			

<b>Číslo a název prvku územního systému ekologické stability</b>			<b>IP 12</b>	
<b>Charakter</b>	<b>Velikost</b>	<b>Převažující STG</b>	<b>Způsob využití</b>	
<b>Interakční prvek</b>	<b>1,1 ha</b>	<b>5AB3</b>	<b>Ostatní plocha, komunikace</b>	
<b>Charakteristika</b>	Silnice severně od Horních Dvorců. Podél cesty stromořadí s převahou javorů, porost má především krajinnotvorný význam.			

<b>Číslo a název prvku územního systému ekologické stability</b>			<b>IP 13</b>	
<b>Charakter</b>	<b>Velikost</b>	<b>Převažující STG</b>	<b>Způsob využití</b>	
<b>Interakční prvek</b>	<b>0,87 ha</b>	<b>5AB3</b>	<b>Ostatní plocha, komunikace</b>	
<b>Charakteristika</b>	Cesta v bloku orné půdy severně od Horních Dvorců. Podél cesty úzký pruh ruderalizované travinobylinné vegetace, dřeviny pouze v horním úseku.			

<b>Číslo a název prvku územního systému ekologické stability</b>			<b>IP 14</b>	
<b>Charakter</b>	<b>Velikost</b>	<b>Převažující STG</b>	<b>Způsob využití</b>	
<b>Interakční prvek</b>	<b>1,42 ha</b>	<b>5B4-5</b>	<b>Vodní tok, ostatní plocha</b>	
<b>Charakteristika</b>	Údolnice levostranného přítoku Hamerského potoka, v horní části zatrubněna, v dolní napřímené koryto. Ladem ležící plocha s ruderalizovanou vegetací, podél toku v dolní části ojediněle dřeviny. Krajínově význam, hnízdní a potravní příležitosti, ovlivnění vodního režimu krajiny – zpomalení odtoku.			

<b>Číslo a název prvku územního systému ekologické stability</b>			<b>IP 15</b>	
<b>Charakter</b>	<b>Velikost</b>	<b>Převažující STG</b>	<b>Způsob využití</b>	
<b>Interakční prvek</b>	<b>013 ha</b>	<b>5AB3</b>	<b>Ostatní plocha, komunikace</b>	
<b>Charakteristika</b>	Cesta v bloku orné půdy východně od Horních Dvorců. Podél cesty úzký pruh ruderalizované travinobylinné vegetace bez dřevin. IP pokračuje v k.ú. Jilem.			

<b>Číslo a název prvku územního systému ekologické stability</b>			<b>IP 16</b>	
<b>Charakter</b>	<b>Velikost</b>	<b>Převažující STG</b>	<b>Způsob využití</b>	
<b>Interakční prvek</b>	<b>0,84 ha</b>	<b>5AB3</b>	<b>Ostatní plocha, komunikace</b>	
<b>Charakteristika</b>	Silnice jižně od Horních Dvorců. Podél cesty stromořadí s převahou javorů, porost má především krajínově význam.			

<b>Číslo a název prvku územního systému ekologické stability</b>			<b>IP 17</b>	
<b>Charakter</b>	<b>Velikost</b>	<b>Převažující STG</b>	<b>Způsob využití</b>	
<b>Interakční prvek</b>	<b>1,21 ha</b>	<b>5AB3</b>	<b>Ostatní plocha, komunikace</b>	
<b>Charakteristika</b>	Dřevinné linie podél polní cesty a na mezích. Porost vhodně člení krajinu, poskytuje potravní a hnízdní příležitosti pro ptactvo.			

Číslo a název prvku územního systému ekologické stability		IP 18	
Charakter	Velikost	Převažující STG	Způsob využití
Interakční prvek	1,01 ha	5B4-5	Trvalý travní porost
Charakteristika	Údolnice drobného pravostranného přítoku Hamerského potoka, v celé délce zatrubněna, v současnosti louky bez dřevin.		

### e) 3. 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 přístupnost a prostupnost krajiny
- všechny cesty, pěšiny, účelové a místní komunikace je nutno udržovat a zlepšovat s ohledem na jejich význam,
- zachovat a podporovat doprovodnou zeleň,
- zachovávat stávající pěšiny a cesty a respektovat tato propojení při využití území,
- zachovat záhumení cesty a přístupy na zemědělské a lesní pozemky,
- zejména pro liniové stavby dopravní infrastruktury platí podmínky pro jejich realizaci z hlediska zachování prostupnosti, jak z hlediska volně žijících živočichů (prostupnost minimálně po trase navrhovaného lokálního biokoridoru), tak lidské populace,

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

- podporovat drobná protierozní opatření a ochranu před povodněmi v podobě mezí, remízku, vodních ploch apod. (viz následující kapitola přípustné, popř. podmíněně přípustné využití),
- podporovat zadržení vody v krajině a omezit rychlý odtok dešťových vod.

### e) 5. rekreace

- nepřipustit využívání nezastavěného území k dlouhodobějšímu pobytu formou rekreace (stavby pro rekreaci - chaty, rekreační louky, stanové tábory apod.),
- rekreační využití krajiny orientovat na turistické stezky, cyklostezky a další zejména místní a účelové komunikace,
- nepřípustné v nezastavěném území jsou např. veřejná tábořiště, rekreační louky a plochy jiných rekreačních aktivit.

### e) 6. dobývání ložisek nerostných surovin

- plocha těžby nerostů se nachází severozápadně od sídla Horní Dvorce, dobývanou surovinou je kámen,
- navrženo rozšíření stávající plochy těžby nerostů (plocha TN-1),
- v souvislosti s rozšířením plochy těžby je v návaznosti na rozvojovou plochu vymezena plocha smíšené nezastavěné území pro vytvoření náhradního stanoviště (např. přemístění kamenných snosů, přesazení či výsadba jalovců).

## vymezení plochy změn v krajině

označení plochy (plochy dle využití)	umístění	způsobu využití plochy	podmínky pro využití plochy	prověření změn využití plochy územní studií či regulačním plánem
K1 (TN-1)	Horní Dvorce severozápadně od sídla	těžba nerostů	- dopravní napojení řešit v návaznosti na stávající účelovou komunikaci napojující se na silnici III/13416, - přiměřeně zohlednit výstupní limit (uvedený v kapitole f) výrokové části) VL6,	NE

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

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

### f) stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití, popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu

## Plochy bydlení - venkovské – Bv

### Charakteristika ploch

Jedná se zejména (ale nejen) o historické dvorcové statky s hospodářským zázemím (zemědělské usedlosti) a na ně navazující zastavitelné plochy, ve kterých je záměrem umožnit širší způsob využití než v plochách "čistého" bydlení, ale také novější stavby rodinných domů. Širší způsob využití uvnitř těchto ploch nesmí negativně ovlivňovat hlavní využití těchto ploch, tj. bydlení.

Jedná se o plochy, jejichž účelem je zkvalitňovat a rozvíjet stávající využití a stavby s ohledem a respektováním hlavního využití.



## Hlavní využití (převažující účel využití)

- **bydlení.**

### Přípustné využití

- **bydlení** - umístování staveb rodinných domů respektující hodnoty území, doplněné odpovídajícím zázemím (např. sady, užitkové zahrady) a též je možný chov drobného domácího zvířectva pouze však pro vlastní potřebu - samozásobitelství (např. drůbež, králíci),
  - dále je možno umisťovat stavby nebo zařízení (a provádět s nimi související terénní úpravy), bezprostředně související s bydlením, sloužící výhradně pro vlastní potřebu a nesnižující kvalitu prostředí pro bydlení (**např. dílny, stavby pro hospodářská zvířata pro samozásobitelský chov, bazény, skleníky, pařeniště**); toto využití (resp. stavby a zařízení) vytváří nezbytné zázemí pro typické venkovské bydlení a souvisí s životem a stylem života na venkově,
  - přípustné jsou jen takové stavby a zařízení (resp. využití), pro které není nutné vyhlásit ochranné pásmo, tzn. toto využití svými negativními vlivy nesmí překračovat limitní hodnoty stanovené zvláštními právními předpisy za hranicí pozemku určeného k jeho realizaci; pokud by se tak stalo stává se toto využití nepřípustným,
- **rekonstrukce stávajících staveb pro bydlení,**
- **veřejná prostranství,**
- **občanské vybavení,** které nesnižuje kvalitu prostředí a pohodu bydlení a je slučitelné s bydlením a to nejen patřící do veřejné infrastruktury, ale také komerčního charakteru, např. stavby, zařízení a pozemky pro vzdělávání a výchovu, sociální služby a péči o rodinu, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva a dále např. občanské vybavení sloužící hlavně obyvatelům obce zejména stavby, zařízení a terénní úpravy pro tělovýchovu a sport místního významu bez vlastního zázemí (např. dětská hřiště), stavby pro obchod do velikosti 1 000 m<sup>2</sup> prodejní plochy, hostinská činnost, ubytování a stravování,
- **zeleň** (s upřednostněním původních druhů) – např. veřejná, izolační, zahrady, sady,
- **shromažďovací místa pro tříděný komunální odpad** (např. papír, sklo, pet lahve) pouze pro místní účely,
- **dopravní a technická infrastruktura** související s přípustným nebo podmíněně přípustným využitím zejména bydlením (např. chodníky, zpevněné pozemní komunikace, vodovody, kanalizace, stavby a zařízení pro zneškodňování odpadních vod (do doby vybudování druhé centrální čistírny odpadních vod), trafostanice, energetická vedení, komunikační vedení),
- **garáže, odstavná a parkovací stání** pro potřeby vyvolané přípustným nebo podmíněně přípustným způsobem využití,
- **podnikatelská činnost** např. nerušící výroba a služby charakteru drobné (např. prodej potravin a drobného zboží, krejčovství, kadeřnictví, zahradnictví, spravování obuvi, ubytovací služby), která doplňuje venkovské bydlení,
- **penzion.**

### Podmíněně přípustné využití

- **další podnikatelská činnost,** u které je nutno zhodnotit případ od případu její přípustnost např. truhlárna, tesařská dílna, klempířství, pneuservis, autoopravna a to

pouze **za podmínky**, že toto využití (zejména svým provozováním a technickým zařízením) a jeho důsledky nenaruší životní prostředí a zdraví obyvatel a užívání staveb a zařízení ve svém okolí nebude nadměrně obtěžovat nebo ohrožovat (např. škodlivými exhalacemi, hlukem, teplem, otřesy, vibracemi, prachem, zápachem, znečišťováním ovzduší, vod a půdy, světelným znečištěním zejména oslňováním, zastíněním) anebo tyto negativní jevy vyvolávat, a nesníží významně kvalitu prostředí souvisejícího území,

- **chov hospodářských zvířat** (např. krávy, koně, kozy, prasata, drůbež, králíci) a s tím související skladování produktů živočišné výroby, příprava a skladování krmiv a steliva, dále též skladování a posklizňová úpravu produktů rostlinné výroby apod., a to pouze **za podmínky**, že toto využití (zejména svým provozováním a technickým zařízením) a jeho důsledky nenaruší životní prostředí a zdraví obyvatel a užívání staveb a zařízení ve svém okolí nebude nadměrně obtěžovat nebo ohrožovat (např. škodlivými exhalacemi, hlukem, teplem, otřesy, vibracemi, prachem, zápachem, znečišťováním ovzduší, vod a půdy, světelným znečištěním zejména oslňováním, zastíněním) anebo tyto negativní jevy vyvolávat, a nesníží významně kvalitu prostředí souvisejícího území.

### **Nepřípustné využití**

- každé využití, **kteřé by bylo v rozporu s hlavním využitím plochy nebo by mohlo narušit pohodu bydlení a kvalitní prostředí pro bydlení** (např. škodlivými exhalacemi, hlukem, teplem, otřesy, vibracemi, prachem, zápachem, znečišťováním ovzduší, vod a půdy, světelným znečištěním zejména oslňováním, zastíněním) anebo toto narušení vyvolávat, zejména:
  - **stavby pro rodinnou rekreaci**,
  - **stavby pro obchod**, které překročí místní význam zejména obsahující celkovou prodejní plochu větší než 1000 m<sup>2</sup> (např. velkoobchodní, nákupní střediska, obchodní domy),
  - **stavby pro výrobu a skladování a stavby zemědělských staveb** (zejména pojatých ve velkém objemu, které by přinesly do území nadměrné zatížení negativními vlivy včetně související dopravy), mimo uvedených jako přípustné, popř. podmíněně přípustné,
  - **dále např.** autoservisy, čerpací stanice pohonných hmot, myčky, diskotéky, garáže pro nákladní automobily, hromadné a řadové garáže, autobazary, stavby pro shromažďování většího počtu osob.

### **Podmínky prostorového uspořádání**

Je nutno zohlednit anebo respektovat hodnoty území zejména H1, H2 (blíže viz kapitola c)). Nové stavby musí respektovat výškovou hladinu okolní zástavby, nesmí vytvářet výraznou pohledovou dominantu v území (doporučujeme přizpůsobení architektury budov zařazených jako hodnoty území) a nesmí rušit základní členění průčelí a jeho významné detaily.

Stavby mohou mít nejvýše jedno nadzemní podlaží a podkroví.

# Plochy bydlení - smíšené – Bs

## Charakteristika ploch

Jedná se o plochu, kde se prolíná bydlení s podnikatelskou činností nerušícího charakteru. Širší způsob využití uvnitř této plochy nesmí negativně ovlivňovat hlavní využití ploch bydlení.

## Hlavní využití (převažující účel využití)

- **bydlení** doplněné podnikatelskými činnostmi nerušícího charakteru.

## Přípustné využití

- **bydlení** - umístování staveb rodinných domů respektující hodnoty území, s možností umístění odpovídajícího zázemí (např. sady, užitkové zahrady) a též je možný chov drobného domácího zvířectva pouze však pro vlastní potřebu - samozásobitelství (např. drůbež, králíci),
  - dále je možno umísťovat stavby nebo zařízení (a provádět s nimi související terénní úpravy), bezprostředně související s bydlením, sloužící výhradně pro vlastní potřebu a nesnižující kvalitu prostředí pro bydlení (**např. dílny, stavby pro hospodářská zvířata pro samozásobitelský chov, bazény, skleníky, pařeniště**); toto využití (resp. stavby a zařízení) vytváří nezbytné zázemí pro typické venkovské bydlení a souvisí s životem a stylem života na venkově,
  - přípustné jsou jen takové stavby a zařízení (resp. využití), pro které není nutné vyhlásit ochranné pásmo, tzn. toto využití svými negativními vlivy nesmí překračovat limitní hodnoty stanovené zvláštními právními předpisy za hranici pozemku určeného k jeho realizaci; pokud by se tak stalo, stává se toto využití nepřípustným,
- **rekonstrukce stávajících staveb pro bydlení,**
- **veřejná prostranství,**
- **občanské vybavení,** které nesnižuje kvalitu prostředí a pohodu bydlení a je slučitelné s bydlením a to nejen patřící do veřejné infrastruktury, ale také komerčního charakteru, např. stavby, zařízení a pozemky pro vzdělávání a výchovu, sociální služby a péči o rodinu, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva a dále např. občanské vybavení sloužící hlavně obyvatelům obce zejména stavby, zařízení a terénní úpravy pro tělovýchovu a sport místního významu bez vlastního zázemí (např. dětská hřiště), stavby pro obchod do velikosti 2 000 m<sup>2</sup> prodejní plochy, hostinská činnost, ubytování a stravování,
- **stavby a zařízení správy a řízení** (např. kanceláře),
- **zeleň** (s upřednostněním původních druhů) – např. veřejná, izolační, zahrady, sady,
- **shromažďovací místa pro tříděný komunální odpad** (např. papír, sklo, pet lahve) pouze pro místní účely,
- **dopravní a technická infrastruktura** související s přípustným nebo podmíněně přípustným využitím zejména bydlením (např. chodníky, zpevněné pozemní komunikace, vodovody, kanalizace, stavby a zařízení pro zneškodňování odpadních vod, trafostanice, energetická vedení, komunikační vedení),
- **garáže, odstavná a parkovací stání** pro potřeby vyvolané přípustným nebo podmíněně přípustným způsobem využití, jejichž umístění musí být vždy řešeno jako součást stavby, popř. umístěných na pozemku stavby.

## Podmíněně přípustné využití

- **podnikatelská činnost** např. nerušící výroba a služby charakteru drobné (např. prodej potravin a drobného zboží, krejčovství, kadeřnictví, zahradnictví, spravování obuvi), toto využití (resp. stavby a zařízení) doplňuje bydlení, a to pouze **za podmíněk**:
  - prokázání splnění limitů zejména v oblasti ochrany veřejného zdraví a bez možnosti vyhlášení ochranného pásma (jen takové využití, pro které není nutné vyhlásit ochranné pásmo, tzn. využití svými negativními vlivy nesmí překračovat limitní hodnoty stanovené zvláštními právními předpisy za hranicí pozemku určeného k jeho realizaci; pokud by se tak stalo, stává se toto využití nepřípustným),
  - prokázání souladu s hlavní využitím plochy tj. bydlením (tzn. nebude snižovat kvalitu prostředí pro bydlení a pohodu bydlení),
- **další podnikatelská činnost**, u které je nutno zhodnotit případ od případu její přípustnost např. truhlárny, tesárny, klempířství, pneuservis, autoopravna osobních aut a to pouze **za podmínky**, že toto využití (zejména svým provozováním a technickým zařízením) a jeho důsledky nenaruší životní prostředí a zdraví a zejména své okolí a užívání staveb a zařízení ve svém okolí nebude nadměrně obtěžovat nebo ohrožovat (např. škodlivými exhalacemi, hlukem, teplem, otřesy, vibracemi, prachem, zápachem, znečišťováním ovzduší, vod a půdy, světelným znečištěním zejména oslňováním, zastíněním) anebo tyto negativní jevy vyvolávat, a nesníží významně kvalitu prostředí souvisejícího území,
- **penzion** a to pouze **pod podmínkou** prokázání souladu s hlavním využitím plochy tj. bydlením (tzn. nebude snižovat kvalitu prostředí pro bydlení a pohodu bydlení), a zejména splnění výše uvedených požadavků na garáže, odstavná a parkovací stání.

## Nepřípustné využití

- každé využití, **kteřé by bylo v rozporu s hlavním využitím plochy nebo by mohlo narušit pohodu bydlení a kvalitní prostředí pro bydlení** (např. škodlivými exhalacemi, hlukem, teplem, otřesy, vibracemi, prachem, zápachem, znečišťováním ovzduší, vod a půdy, světelným znečištěním zejména oslňováním, zastíněním) anebo toto narušení vyvolávat, zejména:
  - **stavby pro rodinnou rekreaci**,
  - **stavby pro obchod** s celkovou prodejní plochu větší než 2000 m<sup>2</sup> (například velkoobchod, nákupní střediska, obchodní domy),
  - **stavby pro výrobu a skladování a stavby zemědělských staveb** (zejména pojatých ve velkém objemu, které by přinesly do území nadměrné zatížení negativními vlivy včetně související dopravy), mimo uvedených jako přípustné, popř. podmíněně přípustné,
  - **dále např.** čerpací stanice pohonných hmot, myčky, diskotéky, garáže pro nákladní automobily, hromadné a řadové garáže, autobazary, stavby pro shromáždění většího počtu osob,
- **chov hospodářských zvířat** (např. krávy, koně, kozy, prasata, drůbež, králíci) a s tím související skladování produktů živočišné výroby, příprava a skladování krmiv a steliva, dále též skladování a posklizňová úprava produktů rostlinné výroby apod. mimo přípustného využití.

## Podmínky prostorového uspořádání

Je nutno zohlednit hodnoty území zejména H1, H2, H3.

Nové stavby musí respektovat výškovou hladinu okolní zástavby a nesmí vytvářet

výraznou pohledovou dominantu v území, doporučujeme přizpůsobení architektury budov zařazených jako hodnoty území a nesmí rušit základní členění průčelí a jeho významné detaily.

Stavby mohou mít nejvýše jedno nadzemní podlaží a podkroví.

## Plochy občanského vybavení - OV

### Charakteristika ploch

Jedná se o plochy, na kterých zásadně převažuje funkční využití služeb, ubytování a kultury, veřejné správy apod.

### Hlavní využití (převažující účel využití)

- **občanské vybavení.**

### Přípustné využití

- **občanské vybavení**, které nesnižuje kvalitu prostředí a pohodu okolních ploch, kde je hlavním využitím bydlení, jedná se zejména o:
  - obchodní prodej, ubytování, stravování a služby (např. stavby pro obchod do 1000 m<sup>2</sup>, stavby pro shromažďování většího počtu osob, stavby ubytovacích zařízení)
  - tělovýchovu a sport, dětská hřiště,
  - občanské vybavení pro vzdělávání a výchovu, sociální služby, péči o rodinu a děti, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva,
- **stavby a zařízení správy a řízení** (např. kanceláře),
- **veřejná prostranství**,
- **zeleň** (s upřednostněním původních druhů) – např. zahrady, sady, veřejná, izolační,
- **shromažďovací místa pro tříděný komunální odpad** (např. papír, sklo, pet lahve) pouze pro místní účely,
- **dopravní a technická infrastruktura** bezprostředně související s přípustným popř. podmíněně přípustným využitím, zejména občanským vybavením (zejména ta, která je pro občanské vybavení potřebná a nezbytná – např. chodníky, zpevněné pozemní komunikace, vodovody, kanalizace, stavby a zařízení pro zneškodňování odpadních vod (do doby vybudování druhé centrální čistírny odpadních vod), trafostanice, energetická vedení, komunikační vedení),
- **garáže, odstavná a parkovací stání** pro potřeby vyvolané přípustným nebo podmíněně přípustným způsobem využití,
- **bydlení**, např. byt správce.

### Nepřípustné využití

- **stavby pro rodinnou rekreaci**,
- **stavby pro zemědělství**,
- **využití, které by mohlo** zejména svým provozováním a technickým zařízením a jeho důsledky:
  - narušit životní prostředí a veřejné zdraví,
  - své okolí a užívání staveb a zařízení ve svém okolí nadměrně obtěžovat nebo ohrožovat (např. škodlivými exhalacemi, hlukem, teplem, otřesy,

vibracemi, prachem, zápachem, znečišťováním ovzduší, vod a půdy, světelným znečištěním zejména oslňováním, zastíněním),

- **umístování spaloven a kotelen** jakéhokoli druhu (mimo kotelen nezbytných pro přípustné popř. podmíněné využití, a s ním bezprostředně související a pro toto využití sloužící).

### **Podmínky prostorového uspořádání**

Stavby mohou mít nejvýše jedno nadzemní podlaží a podkroví. Počet podzemních podlaží není omezen. Stavby v centru sídla musí respektovat zejména hodnotu H1.

## **Plochy občanského vybavení – hřbitov – OVh**

### **Charakteristika ploch**

Jedná se o plochy, na kterých zásadně převažuje stávající využití (zejména hřbitov, kostel, kaplička).

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

- **zajištění podmínek pro přiměřené užívání hřbitova, kostela a kapličky** včetně souvisejících a okolních ploch v souladu s jejich účelem.

### **Přípustné využití**

- **stavby, zařízení a terénní úpravy související se stávajícím účelem hřbitova, kostela a kapličky** – např. ohradní zdi,
- **veřejná prostranství**,
- **zeleně** (s upřednostněním původních druhů) – např. zahrady, sady, veřejná, izolační,
- **shromažďovací místa pro tříděný komunální odpad** (např. papír, sklo, pet lahve) pouze pro místní účely,
- **dopravní a technická infrastruktura** související s hlavním využitím plochy,

### **Nepřípustné využití**

- **bydlení** - zejména umístování nových staveb pro bydlení,
- **stavby pro rodinnou rekreaci**,
- **využití, které by mohlo** zejména svým provozováním a technickým zařízením a jeho důsledky:
  - narušit hlavní využití a pietnost těchto míst,
  - ohrozit životní prostředí a veřejné zdraví,
  - své okolí a užívání staveb a zařízení ve svém okolí nadměrně obtěžovat nebo ohrožovat (např. škodlivými exhalacemi, hlukem, teplem, otřesy, vibracemi, prachem, zápachem, znečišťováním ovzduší, vod a půdy, světelným znečištěním zejména oslňováním, zastíněním).

### **Podmínky prostorového uspořádání**

Nové stavby mohou mít nejvýše dvě nadzemní podlaží a podkroví. Stávající výšková hladina staveb musí být respektována.

# Plochy občanského vybavení – sport – OV's

## Charakteristika ploch

Jedná se o plochu, na které zásadně převažuje funkční využití pro tělovýchovu, sport a dětské hřiště včetně s ní bezprostředně souvisejících staveb, činností a služeb. Záměrem je zajištění podmínek pro přiměřené umístění, dostupnost a využívání staveb a zařízení za účelem zajištění aktivního trávení volného času obyvatel obce (zejména se zaměřením na sport) a zajištění podmínek pro jejich užívání v souladu s jejich účelem.

## Hlavní využití (převažující účel využití)

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

## Přípustné využití

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

## Podmíněně přípustné využití

- **občanské vybavení**, které nesnižuje kvalitu prostředí (např. pohodu bydlení) **pod podmínkou** prokázání účelnosti a minimalizace narušení hlavního využití plochy (tzn. pouze při prokázání souladu s hlavní využitím plochy tj. sportem) zejména:
  - stavby a zařízení pro ubytování, stravování a služby (např. stavby ubytovacích zařízení),
  - občanské vybavení pro vzdělávání a výchovu, sociální služby, péči o rodinu, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva,
- je možno ve výjimečných a zvláště odůvodněných případech v těchto plochách připustit **bydlení** (např. byt správce) bezprostředně související s přípustným anebo podmíněně přípustným využitím **pod podmínkou** prokázání účelnosti a minimalizaci narušení hlavního využití plochy (tzn. pouze při prokázání souladu s hlavní využitím plochy tj. sportem a splnění hlukových limitů v chráněném vnitřním prostoru staveb).

### Nepřípustné využití

- **bydlení** (mimo podmíněně přípustného využití) - zejména umístování nových staveb pro bydlení,
- **stavby pro rodinnou rekreaci,**
- **stavby pro obchod,**
- **stavby pro výrobu a skladování,**
- **stavby pro zemědělství,**
- **využití, které by mohlo zejména svým provozováním a technickým zařízením a jeho důsledky narušit životní prostředí a veřejné zdraví.**

### Podmínky prostorového uspořádání

Stavby mohou mít nejvýše dvě nadzemní podlaží anebo jedno nadzemní podlaží a podkroví. Počet podzemních podlaží není omezen.

Využití plochy nesmí zasáhnout nadlimitním hlukem plochy vyžadující ochranu před hlukem zejména s charakterem chráněného venkovního prostoru a chráněného venkovního prostoru staveb. Je nutno respektovat výstupní limit VL2 a VL5.

## Plochy veřejných prostranství - VP

### Charakteristika ploch

Plochy veřejných prostranství jsou v území zastoupeny charakteristickými návesními prostory, ve kterých se může prolínat jednak veřejná přístupnost, která převažuje, a jednak soukromé nepřístupné pozemky zejména v podobě předzahrádek.

### Hlavní využití (převažující účel využití)

- **zachování nebo vytvoření veřejného prostoru.**

### Přípustné využití

- **drobná architektura** (drobné vodní plochy, sochy, lavičky, informační zařízení a vybavení apod.),
- **zastávky a čekárny pro veřejnou hromadnou dopravu,**
- **zeleň** zejména veřejná a rekreační,
- **vodní plochy včetně retenčních a požárních nádrží,**
- **shromažďovací místa pro tříděný komunální odpad** (např. sklo, papír, pet lahve) pouze místního významu.

### Podmíněně přípustné využití

- **dětská hřiště za podmínky**, že nenaruší, neztíží ani neznemožní hlavní využití,
- **dopravní a technická infrastruktura** (např. místní a obslužné komunikace, chodníky a technická infrastruktura (např. vodovod, kanalizace, elektrická vedení) **za podmínky**, že nenaruší, neztíží ani neznemožní hlavní využití.



### Nepřípustné využití

- **takové využití, které by narušilo, znemožnilo anebo ztížilo hlavní využití plochy,** zejména umístování staveb a zařízení mimo stavby a zařízení přípustné nebo podmíněně přípustné, např. stavby pro bydlení a rekreaci a s nimi provozně související stavby a zařízení (jako např. kolny, garáže), stavby pro výrobu a skladování, stavby pro obchod, stavby pro shromažďování většího počtu osob, zemědělské stavby,
- **změny staveb, které by narušily hodnoty území,** např., zpevňování ploch zejména pro parkování vozidel.

### Podmínky prostorového uspořádání

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

## Plochy zeleně - soukromé a vyhrazené - Zsv

### Charakteristika ploch

Ve většině případů se jedná o plochy soukromé zeleně v sídlech (zejména zahrady), které jsou natolik významné, že je vhodné je vymezit jako samostatné plochy. Charakteristickým znakem je jejich veřejná nepřístupnost často zdůrazněná oplocením.

### Hlavní využití (převažující účel využití)

- **zachování nebo vytvoření “zelených” ploch** (typickým rysem nemusí být jejich veřejná přístupnost).

### Přípustné využití

- **drobná architektura** (drobné vodní plochy, sochy, lavičky, informační zařízení a vybavení apod.),
- **zastávky a čekárny pro veřejnou hromadnou dopravu,**
- **zeleně** zejména veřejná, soukromá a rekreační,
- **vodní plochy.**

### Podmíněně přípustné využití

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

### Nepřípustné využití

- **takové využití, které by narušilo, znemožnilo anebo ztížilo hlavní využití plochy,** zejména umístování staveb a zařízení mimo stavby a zařízení přípustné nebo podmíněně přípustné, např. stavby pro bydlení a rekreaci a s nimi provozně

související stavby a zařízení (jako např. kolny, garáže), stavby pro výrobu a skladování, stavby pro obchod, stavby pro shromažďování většího počtu osob, stavby pro zemědělství,

- **změny staveb, které by narušily hodnoty území**, např., zpevňování ploch zejména pro parkování vozidel.

### Podmínky prostorového uspořádání

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

## Plochy zeleně - ochranné a izolační - Zoi

### Charakteristika ploch

Plochy ochranné a izolační zeleně jsou charakteristické svým umístěním mezi rušitelem a rušeným, např. v ochranných pásmech zemědělských areálů, čistíren odpadních vod, odclonění pozemních komunikací.

### Hlavní využití (převažující účel využití)

- **zachování nebo vytvoření "zelených" ploch plnící především funkci izolační a ochrannou.** Typickým znakem těchto ploch je jejich umístění a vytváření tzv. "zelené clony" mezi plochami rozdílného využití (většinou plochy s funkcí bydlení a plochami s funkcí přinášející do území negativní vlivy např. výroby a skladování, dopravní infrastruktury). Typickým rysem nemusí být jejich veřejná přístupnost.

### Přípustné využití

- **drobná architektura** (drobné vodní plochy, sochy, lavičky, informační zařízení a vybavení apod.),
- **zastávky a čekárny pro veřejnou hromadnou dopravu,**
- **zeleně** zejména veřejná, ochranná a izolační,
- **vodní plochy,**
- **opatření proti negativním vlivům z využití území** (např. protihlukové stěny).

### Podmíněně přípustné využití

- **dětská hřiště za podmínky,** že nenaruší, neztíží ani neznemožní hlavní využití,
- **dopravní a technická infrastruktura** (např. místní a účelové komunikace, chodníky a technická infrastruktura (např. vodovod, kanalizace)) **za podmínky,** že nenaruší, neztíží ani neznemožní hlavní využití.

### Nepřípustné využití

- **takové využití, které by narušilo, znemožnilo anebo ztížilo hlavní využití plochy,** zejména umístění staveb a zařízení mimo stavby a zařízení přípustné nebo podmíněně přípustné, např. stavby pro bydlení a rekreaci a s nimi provozně související stavby a zařízení (jako např. kolny, garáže), stavby pro výrobu a skladování, stavby pro obchod, stavby pro shromažďování většího počtu osob, zemědělské stavby,
- **změny staveb, které by narušily hodnoty území,** např., zpevňování ploch zejména pro parkování vozidel.

## Podmínky prostorového uspořádání

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

# Plochy zeleně - na veřejných prostranstvích – Zvp

## Charakteristika ploch

Ve většině případů se jedná o pozemky zeleně v sídle, které jsou natolik významné, že není vhodné je vymezit jako součást plochy s jiným využitím. Charakteristickým znakem je jejich veřejná přístupnost umocněná často návazností na další pozemky veřejných prostranství.

### Hlavní využití (převažující účel využití)

- **zachování nebo vytvoření veřejného prostoru** s převahou zeleně přístupného veřejnosti.

### Přípustné využití

- **drobná architektura** (drobné vodní plochy, sochy, lavičky, informační zařízení a vybavení apod.),
- **zastávky a čekárny** pro veřejnou hromadnou dopravu,
- **zeleně** zejména veřejná a rekreační,
- **vodní plochy,**
- **dětská hřiště.**

### Podmíněně přípustné využití

- **dopravní a technická infrastruktura** (např. místní a obslužné komunikace, chodníky a technická infrastruktura (např. vodovod, kanalizace, elektrická vedení)) **za podmínky**, že nenaruší, neztíží ani neznemožní hlavní využití.

### Nepřípustné využití

- **takové využití, které by narušilo, znemožnilo anebo ztížilo hlavní využití plochy,** zejména umístování staveb a zařízení mimo stavby a zařízení přípustné nebo podmíněně přípustné, nepřípustné jsou např. stavby pro bydlení a rodinnou rekreaci a s nimi provozně související stavby a zařízení (jako např. kolny, garáže), stavby pro výrobu a skladování, stavby pro obchod, stavby pro shromažďování většího počtu osob, zemědělské stavby,
- **změny staveb, které by narušily hodnoty území,** např., zpevňování ploch zejména pro parkování vozidel mimo podmíněně přípustné.

## Podmínky prostorového uspořádání

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

# Plochy výroby a skladování - VS

## Charakteristika ploch

Jedná se o plochu zemědělského areálu s převahou staveb pro zemědělství a případné možnosti jeho plošného rozvoje. Doporučeným a žádoucím doplňujícím prvkem v této ploše je zeleň zejména ochranná a izolační.

## Hlavní využití (převažující účel využití)

- **umístění staveb pro zemědělství.**

## Přípustné využití

- **zemědělská výroba:**
  - např. chov hospodářských zvířat a s tím související skladování produktů živočišné výroby, příprava a skladování krmiv a steliva; skladování a posklizňová úprava produktů rostlinné výroby; pěstování rostlin,
  - zejména umístování zemědělských staveb a staveb pro zemědělství,
- **výroba a skladování:**
  - zejména umístování staveb a zařízení pro výrobu a skladování, např. strojní výroba, kovovýroba, prodej stavebnin, servisy, opravny, sklady (mimo uvedených jako nepřipustné), truhlárny, tesařské dílny, pily, čerpací stanice pohonných hmot, myčky, klempířství, zámečnictví, kovářství, autobazary,
- **občanské vybavení** zejména takové, které není vhodné (popř. ani přípustné) umístovat zejména v plochách bydlení – venkovské – 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),
- **dopravní a technická infrastruktura** bezprostředně související s přípustným nebo podmíněně přípustným využitím:
  - např. chodníky, zpevněné pozemní komunikace (hlavně účelové),
  - garáže, odstavná a parkovací stání pro potřeby vyvolané přípustným nebo podmíněně přípustným způsobem využití; (umístění garáží, odstavných a parkovacích stání pro požadovaný způsob využití musí být vždy vymezeno a řešeno v samotných plochách výroby a skladování),
  - např. vodovody, kanalizace, stavby a zařízení pro zneškodňování odpadních vod, energetická vedení, trafostanice, komunikační vedení,
- **zeleň** (s upřednostněním původních druhů) zejména izolační,
- **shromažďovací místa pro tříděný komunální odpad** (např. sklo, papír, pet lahve) pro místní účely (tj. pro účely plochy) a pouze místního významu,
- **stavby a zařízení správy a řízení** (např. kanceláře).

## Podmíněně přípustné využití

- **obslužná zařízení a stavby pro ně** bezprostředně související s přípustným anebo podmíněně přípustným využitím (např. bufet, kantýna, prodejní stánek, závodní jídelna) **pod podmínkou**, že budou sloužit téměř výhradně pro využití v ploše výroby a skladování,
- **pod podmínkou** prokázání účelnosti a minimalizace negativních vlivů (nesmí

překročit přípustné limity) **občanské vybavení**, které nesnižuje kvalitu prostředí a pohodu okolních ploch, kde je hlavním využitím bydlení, jedná se zejména o pozemky staveb a zařízení pro obchodní prodej, ubytování, stravování a služby (např. stavby pro obchod, stavby pro shromažďování většího počtu osob, stavby ubytovacích zařízení),

- po prokázání účelnosti a minimalizaci negativních vlivů (nesmí překročit přípustné limity) je možno ve výjimečných a zvláště odůvodněných případech v těchto plochách připustit
  - **ubytování** - ojedinele **za podmínky**, že bude zajištěna ochrana před negativními vlivy a budou dodrženy hygienické limity hluku v chráněném vnitřním prostoru staveb,
  - **bydlení** (např. služební byt) - ojedinele **za podmínky**, že bude zajištěna ochrana před negativními vlivy a budou dodrženy hygienické limity hluku v chráněném venkovním i vnitřním prostoru staveb.

### Nepřípustné využití

- **bydlení** (mimo podmíněně přípustného využití) - zejména umístování nových staveb pro bydlení, staveb pro rekreaci,
- **stavby pro rodinnou rekreaci,**
- **stavby pro shromažďování většího počtu osob,**
- využití, které by mohlo zejména svým provozováním a technickým zařízením a jeho důsledky:
  - **nadměrně narušit životní prostředí a veřejné zdraví,**
  - **své okolí a užívání staveb a zařízení ve svém okolí nadměrně obtěžovat nebo ohrožovat** (např. škodlivými exhalacemi, hlukem, teplem, otřesy, vibracemi, prachem, zápachem, znečištěním ovzduší, vod a půdy, světelným znečištěním zejména oslňováním, zastíněním),
  - **jinak snižovat kvalitu prostředí souvisejícího území** (nejen pro bydlení), např. narušit pohodu bydlení, kvalitní prostředí pro bydlení, životní prostředí, využití souvisejícího území a hodnoty území  
např. hutnictví, těžké strojírenství, chemie a chemická výroba, stavby a zařízení pro nakládání s odpady (zejména ostatní nebezpečné odpady) a chemickými látkami a přípravky, dále činnosti v oblasti nakládání odpadů a skladování odpadů, používání ekologicky nevhodných paliv a spalování všech druhů odpadů (např. z chemické výroby), významné potenciaální zdroje znečištění ovzduší, činnosti, při nichž by docházelo k vypouštění nebezpečných tuhých a plyných látek, těkavých organických látek a pachových látek, významné potenciaální zdroje znečištění povrchových a podzemních vod, nebezpečných látek, výrobků a přípravků, nebezpečných chemických látek apod.
- **umístování spaloven a kotelen** jakéhokoli druhu (mimo kotelen nezbytných pro přípustné popř. podmíněné využití, a s ním bezprostředně související a pro toto využití sloužící).

### Podmínky prostorového uspořádání

Nové stavby nesmí svým umístěním a proporcemi narušit hodnoty území, včetně výškové hladiny okolní zástavby, a nesmí vytvářet výraznou pohledovou dominantu v území. Je nutno respektovat výstupní limity zejména s ohledem na splnění limitů v oblasti veřejného zdraví (VL2 a VL3).

# Plochy dopravní infrastruktury - DI

## Charakteristika ploch

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

## Hlavní využití (převažující účel využití)

- **umístění staveb a zařízení dopravní infrastruktury.**

## Přípustné využití

- **dopravní stavby** (silniční), tzn. zejména stavby a zařízení pozemních komunikací a s nimi provozně související:
  - zařízení technického vybavení,
  - technická infrastruktura,
  - součásti komunikací, např. násypy, zářezy, opěrné zdi, mosty, tunely, křižovatky, navazující přeložky pozemních komunikací,
- **jiná související dopravní infrastruktura** jako např. obslužné komunikace, chodníky,
- **zeleně** – zejména izolační a doprovodná,
- **stavby a zařízení zmírňující negativní vlivy z dopravy, např. protihluková opatření.**

## Podmíněně přípustné využití

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

## Nepřípustné využití

- **takové využití, které by znemožnilo anebo ztížilo hlavní využití plochy**, jedná se zejména o umístování staveb a zařízení (např. stavby pro bydlení, stavby pro rodinnou rekreaci, stavby pro obchod, stavby pro výrobu a skladování).

## Podmínky prostorového uspořádání

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

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

Případná opatření proti negativním vlivům z dopravy je nutno řešit velmi citlivě a s ohledem na minimalizaci negativních vlivů na hodnoty území.

# Plochy technické infrastruktury - TI

## Charakteristika ploch

Plochy technické infrastruktury zahrnují zejména takové stavby a zařízení technické infrastruktury, které nelze zahrnout do ploch s jiným způsobem využití. V územním plánu je plocha technické infrastruktury pro umístění nové čistírny odpadních vod označena doplňujícím kódem „čov“. Ostatní technická infrastruktura je začleněna do ploch jiného způsobu využití.

## Hlavní využití (převažující účel využití)

- **umístění staveb a zařízení technické infrastruktury.**

## Přípustné využití

- **čistírna odpadních vod, vedení kanalizace** a s nimi provozně související zařízení technického vybavení,
- **technologické objekty zásobování vodou, vedení vodovodu** a s nimi provozně související zařízení technického vybavení,
- **vedení plynovodu** a s nimi provozně související zařízení technického vybavení včetně regulační stanice,
- **související dopravní infrastruktura,**
- **zeleně** – zejména izolační a doprovodná,
- **v nezbytných a obvyklých případech oplocení pozemků,** např. kolem čistírny odpadních vod, vodojemu, úpravny vody.

## Podmíněně přípustné využití

- **ostatní dopravní** (např. místní a účelové komunikace (včetně pozemních komunikací pro pěší a cyklisty) a **technická infrastruktura** (zejména vodovod, kanalizace) **za podmínky**, že nenaruší, neztíží ani neznemožní hlavní využití,

## Nepřípustné využití

- **takové využití, které by znemožnilo anebo ztížilo hlavní využití plochy** např. stavby a zařízení, které zamezí vedení sítí technické infrastruktury či umístění staveb a zařízení technické infrastruktury.

## Podmínky prostorového uspořádání

Pro budoucí ochranné pásmo čistírny odpadních vod platí podmínka, že nesmí zasáhnout plochy, kde je hlavním využitím bydlení, tj. respektovat zejména výstupní limit VL2.

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

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

# Plochy vodní a vodohospodářské - VV

## Charakteristika ploch

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

## Hlavní využití (převažující účel využití)

- **zajištění podmínek pro převažující vodohospodářské využití.**

## Přípustné využití

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

## Podmíněně přípustné využití

- **za podmínek,** že nenaruší životní prostředí a jeho funkce, neohrozí stabilitu okolních pozemků, nezvýší ani nezpůsobí nebezpečí erozí, nepoškodí půdu, nenaruší vodní režim v území, ani krajinu a její funkce, významně nezhorší a nenaruší stav ploch významných z hlediska ochrany přírody a krajiny (např. územního systému ekologické stability), nebude hrozit degradace půdy je možno připustit v těchto plochách:
  - **opatření pro předcházení povodním** (zejména pro zadržení nebo zdržení vody v krajině či zvýšení její retenční schopnosti) **a na ochranu před povodněmi,**
  - **stavby, zařízení a jiná opatření proti erozi,**
  - **technická a dopravní infrastruktura bezprostředně související s hlavním využitím ploch,**
  - **technická infrastruktura místního významu** a pouze v nezbytném rozsahu pro obsluhu území, např. vodovodní a kanalizační řady místního významu včetně dalších souvisejících staveb a zařízení místního významu, energetická a komunikační vedení místního významu (např. vedení NN, VN k samotám, trafostanice),
  - **pozemní komunikace místního významu** a pouze v nezbytném rozsahu pro obsluhu území,
  - **pozemní komunikace související s cestovním ruchem a s využitím širšího území** např. komunikace pro pěší a cyklisty, naučné stezky na stávajících účelových anebo místních komunikacích.

## Nepřípustné využití

- **takové využití, které by narušilo anebo znemožnilo vodohospodářské využití,** zejména pak poškodilo nebo narušilo a negativně ovlivnilo vodní režim, kvalitu vody a čistotu vody, ohrozilo ekologickou stabilitu okolních pozemků, znemožnilo realizaci



prvků územního systému ekologické stability, popř. poškodilo ty stávající,

- **takové využití, které by zvýšilo či způsobilo nebezpečí eroze, poškodilo půdu či narušilo vodní režim v území a narušilo využití okolních pozemků,**
- **takové využití, které by narušilo, znemožnilo anebo ztížilo hlavní využití plochy,**
- **změny využití, které by narušily hodnoty území anebo byly s nimi v rozporu,**
- **zemní práce a změny terénu, které by mohly narušit hlavní využití těchto ploch** (zejména pak vodní režim), nebo které by narušily hodnoty území anebo byly s nimi v rozporu,
- **takové využití, které by narušovalo organizaci ploch, hydrologické a odtokové poměry v území,**
- **stavby, zařízení a jiná opatření včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí včetně oplocení, pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství a těžbu nerostů – mimo přípustných a podmíněně přípustných,**
- **ohrazování, oplocování, znepřístupňování části krajiny apod. – mimo přípustného a podmíněně přípustného.**

### Podmínky prostorového uspořádání

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

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

## Plochy zemědělské - ZE

### Charakteristika ploch

V územním plánu jsou vymezeny plochy zemědělské zejména na zemědělském půdním fondu tvořeném v řešeném území zejména pozemky zemědělsky obhospodařovanými.

### Hlavní využití (převažující účel využití)

- **zajištění podmínek pro zemědělské hospodaření.**

### Přípustné využití

- **zemědělské hospodaření:**
  - pěstování zemědělských plodin,
  - obhospodařování trvalých travních porostů, a to jak sečení či sušení tak trvalé spásání,
  - dočasné zatravňování (víceleté pícniny na orné půdě),
- **změny druhu pozemků** na:
  - trvalý travní porost,
  - ovocný sad bez oplocení a bez možnosti umístování staveb a zařízení (ani těch bezprostředně souvisejících se sadem) a bez provádění zemních prací a změn terénu,
- **realizace prvků územního systému ekologické stability a jejich podpora,**
- **opatření ke zlepšení stavu stávajících vodních toků a vodních ploch** zejména

rybníků (např. opravy hrází, odbahnění) a plnění nejen jejich funkce vodohospodářského díla, ale také stabilizační funkce v krajině podporující ekologickou stabilitu území,

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

#### Podmíněně přípustné využití

- **změny druhu pozemků z trvalý travní porost na orná půda** jen za podmíněk, že:
  - nezvýší erozní ohrožení území,
  - nezhorší a nenaruší stav ploch významných z hlediska ochrany přírody a krajiny (např. územního systému ekologické stability),
  - nebude hrozit degradace půdy,
- **za podmínky**, že nenaruší hlavní využití ploch zemědělských a organizaci zemědělského půdního fondu a neztíží obhospodařování zemědělského půdního fondu, je přípustné využití:
  - **polní cesty a zemědělské účelové komunikace**,
  - **včelíny bez pobytových místností**,
  - **přístřešky pro dobytek, stavby a zařízení pro napájení dobytka**,
  - **polní hnojiště**,
  - **myslivecká zařízení** a to:
    - napajedla a zařízení pro přikrmování (např. krmelce, seníky),
    - pozorování a lov zvěře (např. posedy, kazatelny),
    - další myslivecká zařízení (např. pro chov – voliéry pro bažanty, koroptve, kotce),
  - **stavby, zařízení a jiná opatření pro předcházení povodním** (zejména pro zadržování nebo zdržení vody v krajině či zvýšení její retenční schopnosti) **a na ochranu před povodněmi**,
  - **stavby, zařízení a jiná opatření proti erozi**, např. vybudování nových či obnova stávajících mezí a průleहů,
  - **zeleň** zejména doprovodná, liniiová, izolační,
  - **drobná architektura** (sochy, lavičky, informační cedule a tabule apod.),
  - **technická infrastruktura** bezprostředně související s hlavním využitím ploch, např. sezónní zavlažovací zařízení,
  - **technická infrastruktura místního významu** a pouze v nezbytném rozsahu pro obsluhu území, např. vodovodní a kanalizační řady místního významu včetně dalších souvisejících staveb a zařízení místního významu, energetická a komunikační vedení místního významu (např. vedení NN, VN k samotám, trafostanice),
  - **pozemní komunikace místního významu** a pouze v nezbytném rozsahu pro obsluhu území (např. samot,
  - **pozemní komunikace související s cestovním ruchem a s využitím širšího území** např. komunikace pro pěší a cyklisty, naučné stezky na stávajících účelových anebo místních komunikacích,
  - **stavby a zařízení protihlukových opatření** a to pouze s minimalizací narušení krajinného rázu,
- **změny druhu pozemků na lesní pozemek** jen za podmíněk, že:
  - nenaruší hlavní využití ploch zemědělských a organizaci zemědělského půdního fondu, síť zemědělských účelových komunikací a neztíží obhospodařování zemědělského půdního fondu,

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

#### Nepřípustné využití

- **výrobní elektrické energie např. větrné a fotovoltaické elektrárny,**
- **takové využití** (např. stavby pro bydlení, pro výrobu a skladování, rodinnou rekreaci a sport a s nimi provozně související stavby a zařízení (jako např. kolny, garáže), a všechny takové stavby a zařízení, které by umožňovaly být i krátkodobý pobyt osob), **kteří by narušilo, znemožnilo anebo ztížilo hlavní využití plochy,**
- **stavby, zařízení a jiná opatření včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí včetně oplocení, pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství a těžbu nerostů – mimo přípustných a podmíněně přípustných,**
- **ohrazování, oplocování, zneprístupňování části krajiny apod. – mimo přípustného a podmíněně přípustného.**

#### Podmínky prostorového uspořádání

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

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

## Plochy lesní - LE

#### Charakteristika ploch

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

## Hlavní využití (převažující účel využití)

- **zajištění podmínek využití pozemků pro les a zajištění plnění jeho funkcí.**

## Přípustné využití

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

## Podmíněně přípustné využití

- **za podmíněk**, že nepoškodí les, nenaruší prostředí lesa a jeho funkce, neohrozí stabilitu lesa (zejména lesních porostů větrem a vodní erozí), nezvýší ani nezpůsobí nebezpečí erozí, nepoškodí půdu, nenaruší vodní režim v území, nenaruší hospodaření v lese ani síť lesní dopravní sítě, ani krajinu a její funkce, nezhorší a nenaruší stav ploch významných z hlediska ochrany přírody a krajiny (např. územního systému ekologické stability) je možno připustit v těchto plochách:
  - **pouze nezbytně nutné stavby a zařízení sloužící pro hospodaření v lese a ochranu přírody - vše bez pobytových místností,**
  - **včelíny bez pobytových místností,**
  - **myslivecká zařízení** a to:
    - napajedla a zařízení pro přikrmování (např. zásypy, krmelce, seníky, seníky s krmelcem, seníky pro vysokou),
    - pozorování a lov zvěře (např. posedy, kazatelny),
    - další myslivecká zařízení (např. pro chov – voliéry pro bažanty, koroptve, kotce),
  - **stavby, zařízení a jiná opatření pro předcházení povodním** (zejména pro zadržení nebo zdržení vody v krajině či zvýšení její retenční schopnosti) **a na ochranu před povodněmi,**
  - **stavby, zařízení a jiná opatření proti erozi,**
  - **dopravní a technická infrastruktura** bezprostředně související s hlavním využitím ploch,
  - **technická infrastruktura místního významu** a pouze v nezbytném rozsahu pro obsluhu území, např. vodovodní a kanalizační řady místního významu včetně dalších souvisejících staveb a zařízení místního významu, energetická a komunikační vedení místního významu (např. vedení NN, VN k samotám, trafostanice),
  - **pozemní komunikace místního významu** a pouze v nezbytném rozsahu pro obsluhu území,
  - **pozemní komunikace související s cestovním ruchem a s využitím širšího území** např. komunikace pro pěší a cyklisty, naučné stezky na stávajících účelových anebo místních komunikacích,
- **změny dokončené stavby na vlastním pozemku pod podmínkou**, že celkový nárůst plochy nepřekročí 20% prvotně zkolaudované plochy stavby,
- změny **druhu pozemků na vodní plochy** dále jen za podmíněk, že:

- bude se jednat o extenzivně využívané vodní plochy do 2 ha,
- nevýší erozní ohrožení území,
- nenaruší hlavní využití ploch lesních, síť účelových komunikací a neztíží obhospodařování lesa,
- nebude hrozit degradace půdy.

### Nepřípustné využití

- **takové využití, které by narušilo anebo znemožnilo plnění funkcí lesa**, zejména pak poškodilo les, narušilo prostředí lesa a jeho funkce, ohrozilo stabilitu lesa (zejména lesních porostů vůči větru a vodní erozi), zvýšilo či způsobilo nebezpečí eroze, poškodilo půdu či narušilo vodní režim v území a narušilo hospodaření v lese, lesní dopravní síť či krajinu a její funkce,
- **takové využití** (např. stavby pro bydlení, pro výrobu a skladování, pro rodinnou rekreaci a sport a s nimi provozně související stavby a zařízení (jako např. kolny, garáže), a všechny takové stavby a zařízení, které by umožňovaly být i krátkodobý pobyt osob),
- **stavby, zařízení a jiná opatření včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí včetně oplocení, pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství a těžbu nerostů – mimo přípustných a podmíněně přípustných,**
- **ohrazování, oplocování, zneprístupňování části krajiny apod. – mimo přípustného a podmíněně přípustného.**

### Podmínky prostorového uspořádání

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

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

## Plochy přírodní - PŘ

### Charakteristika ploch

Jedná se o cenné plochy v **nezastavěném území** z hlediska ochrany přírody a krajiny – v převážné většině biocenter územního systému ekologické stability. Plochy přírodní jsou vymezeny za účelem uchování biodiverzity a podpory ekologické stability.

### Hlavní využití (převažující účel využití)

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

### Přípustné využití

- **využití území, které zajišťuje přirozenou druhovou skladbu bioty odpovídající trvalým stanovištním podmínkám,**
- **opatření ke zlepšení stavu stávajících vodních ploch zejména rybníků (např. opravy hrází, odbahnění) a plnění nejen jejich funkce vodohospodářského díla,**

## ale také stabilizační funkce v krajině podporující ekologickou stabilitu území.

### Podmíněně přípustné využití

- **za podmíněk**, že nenaruší hlavní využití plochy zejména funkce biocentra:
  - **stavby a zařízení dopravní a technické infrastruktury apod.** (včetně staveb a zařízení bezpodmínečně nutných pro tyto stavby a zařízení) a dále **pod podmínkou**, že se jedná o stavby a zařízení místního významu a nelze nalézt jinou variantu řešení s žádnými nebo alespoň s menšími dopady na hlavní využití plochy (zejména na ekologickou stabilitu krajiny a biodiverzitu),
  - **opatření pro předcházení povodním** (zejména pro zadržení nebo zdržení vody v krajině či zvýšení její retenční schopnosti) **a na ochranu před povodněmi**,
  - **pouze nezbytně nutné stavby a zařízení sloužící pro hospodaření v lese a ochranu přírody** (vždy bez pobytových místností),
  - **opatření ke zlepšení stavu stávajících vodních toků a vodních ploch** zejména rybníků (např. opravy hrází),
  - **změny druhu pozemků na vodní plochy**,
  - **dočasné oplocenky při výsadbě lesa a dočasná ohrazení pozemků pro pastvu dobytka** např. formou elektrických ohradníků či jednoduchého dřevěného ohrazení,
  - **včelíny** bez pobytových místností do 25 m<sup>2</sup> bez přípojek technické infrastruktury,
- **využití území** (např. změna druhu pozemku s nižším stupněm ekologické stability na druh s vyšším stupněm ekologické stability (např. z orná na trvalý travní porost, z orná půda na les)), **které splní podmínky**:
  - bude zvyšovat funkčnost územního systému ekologické stability,
  - bude zvyšovat ekologickou stabilitu území a přírodní hodnotu plochy,
  - nedojde ke znemožnění hlavního způsobu využití.

### Nepřípustné využití

- **činnosti a změny v území (zejména změny využití území), které by mohly ohrozit hlavní využití** zejména ohrozit nebo snížit druhovou rozmanitost a ekologickou stabilitu společenstev jej tvořících (např. umístování staveb a zařízení mimo přípustné a podmíněně přípustné, pobytová rekreace, intenzivní hospodaření, pronikání invazivních druhů, změna druhu pozemku s vyšším stupněm ekologické stability na druh s nižším stupněm ekologické stability, např. z louky na ornou půdu),
- **změny v území (zejména změny využití), které by znemožnily nebo ohrozily funkčnost biocenter nebo územní ochranu ploch vymezených k založení chybějících biocenter či jejich částí** (např. umístování staveb, těžba nerostných surovin, ekologicky nepříznivé změny druhu pozemku viz nepřípustné využití výše),
- **stavby, zařízení a jiná opatření včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí včetně oplocení, pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství a těžbu nerostů – mimo přípustných a podmíněně přípustných,**
- **ohrazování, oplocování, znepřístupňování části krajiny apod. – mimo přípustného a podmíněně přípustného.**

## Podmínky prostorového uspořádání

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

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

# Plochy smíšené nezastavěného území - SNÚ

## Charakteristika ploch

Jedná se o plochy zejména **mimo zastavěné** území cenné z hlediska krajiny jako celku a plochy biokoridorů územního systému ekologické stability. Plochy smíšené nezastavěného území jsou vymezeny za účelem podpory ekologické stability. V případě územního systému ekologické stability tyto plochy nemusí umožňovat rozhodující části organismů trvalou dlouhodobou existenci, avšak umožňují jejich migraci mezi biocentry a tím vytváří z oddělených biocenter síť a plní další stabilizující funkce v krajině.

## Hlavní využití (převažující účel využití)

- **plnění stabilizujících funkcí v území, zprostředkovávat stabilizující vlivy na okolní intenzivněji využívané plochy a podpora migrace organismů mezi biocentry.**

## Přípustné využití

- **využití území, které zajistí splnění hlavního využití plochy** zejména vysoké zastoupení druhů organismů odpovídajících trvalým stanovištním podmínkám při běžném extensivním vodohospodářském, zemědělském nebo lesnickém hospodaření (trvalé travní porosty, extensivní sady, lesy, vodní plochy, vodní toky apod.),
- **opatření ke zlepšení stavu stávajících vodních toků a vodních ploch zejména rybníků (např. opravy hrází, odbahnění) a plnění nejen jejich funkce vodohospodářského díla, ale také stabilizační funkce v krajině podporující ekologickou stabilitu území,**
- **v navrhované ploše SNÚ-5 je umožněno vytvoření náhradního stanoviště souvisejícího se sousední plochou těžby, např. pro přemístění kamenných snosů, přesazení či výsadba jalovců.**

## Podmíněně přípustné využití

- **za podmínek**, že nenaruší hlavní využití plochy zejména stabilizující funkce a funkce biokoridoru:
  - **stavby a zařízení dopravní a technické infrastruktury** (včetně staveb a zařízení bezpodmínečně nutných pro tyto liniové stavby) a dále **pod podmínkou**, že se jedná o stavby a zařízení místního významu, nelze nalézt jinou variantu řešení s žádnými nebo alespoň s menšími dopady na hlavní využití plochy (zejména na ekologickou stabilitu krajiny a biodiverzitu), např. liniové stavby budou umístěny v co nejmenším zásahu, nejkratším směru nejlépe kolmo na biokoridor,

- **opatření pro předcházení povodním** (zejména pro zadržení nebo zdržení vody v krajině či zvýšení její retenční schopnosti) **a na ochranu před povodněmi**,
- **pouze nezbytně nutné stavby a zařízení sloužící pro hospodaření v lese a ochranu přírody** (vždy bez pobytových místností),
- **opatření ke zlepšení stavu stávajících vodních toků a vodních ploch zejména rybníků (např. opravy hrází)**,
- změny druhu **pozemků na vodní plochy**,
- **dočasné oplocenky při výsadbě lesa a dočasná ohrazení pozemků pro pastvu dobytka** např. formou elektrických ohradníků či jednoduchého dřevěného ohrazení,
- **včelíny** bez pobytových místností do 25 m<sup>2</sup> bez přípojek technické infrastruktury,
- **využití území** (např. změna druhu pozemku s nižším stupněm ekologické stability na druh s vyšším stupněm ekologické stability (např. z orná na trvalý travní porost, z orná půda na les)), **kteřé splní podmínky**:
  - bude zvyšovat funkčnost územního systému ekologické stability,
  - bude zvyšovat ekologickou stabilitu území a přírodní hodnotu plochy,
  - nedojde ke znemožnění hlavního způsobu využití.

#### Nepřípustné využití

- **změny v území** (zejména změny využití území), **kteřé by mohly ohrozit hlavní využití** (např. změny druhu pozemku s vyšším stupněm ekologické stability na druh s nižším stupněm ekologické stability, např. z louky na ornou půdu, rušivé činnosti jako je umístování staveb, odvodňování pozemků, těžba nerostných surovin, mimo činností podmíněně přípustných),
- **změny v území** (zejména změny využití území), **kteřé by znemožnily nebo ohrozily funkčnost biokoridorů nebo územní ochranu ploch vymezených k založení chybějících biokoridorů či jejich částí** (např. umístování staveb a zařízení, těžba nerostných surovin, ekologicky nepříznivé změny druhů pozemků viz nepřípustné využití výše),
- **stavby, zařízení a jiná opatření včetně staveb, kteřé s nimi bezprostředně souvisejí včetně oplocení, pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství a těžbu nerostů – mimo přípustných a podmíněně přípustných**,
- **ohrazování, oplocování, znepřístupňování částí krajiny apod. – mimo přípustného a podmíněně přípustného**.

#### Podmínky prostorového uspořádaní

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

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



# Plochy těžby nerostů – TN

## Charakteristika ploch

Plochy těžby kamene jsou vymezeny za účelem zajištění podmínek pro těžbu.

## Hlavní využití (převažující účel využití)

- **zajištění podmínek pro těžbu.**

## Přípustné využití

- **těžba a s ní provozně související stavby a technologická zařízení pro těžbu a dále zařízení technického vybavení, související dopravní a technická infrastruktura,**
- **zeleně** zejména liniová a izolační,
- **činnosti související s těžbou jako jsou ukládání dočasně nevyužívaných nerostů, skrývky zeminy,**
- **další činnosti schválené v plánu rekultivace.**

## Nepřípustné využití

- **takové využití, které by znemožnilo anebo ztížilo hlavní využití plochy,** jedná se zejména o umístování staveb a zařízení (např. stavby pro bydlení, stavby pro rodinnou rekreaci, stavby pro shromažďování většího počtu osob, stavby pro obchod, staveb pro výroby a skladování, zemědělských staveb),
- **stavby, zařízení a jiná opatření včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí včetně oplocení, pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství a těžbu nerostů – mimo přípustných a podmíněně přípustných.**

## Podmínky prostorového uspořádání

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

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

## 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,

- biokoridory - jsou vymezeny za účelem podpory ekologické stability. Tyto plochy nemusí umožňovat rozhodující části organismů trvalou dlouhodobou existenci, avšak měly by umožňovat jejich migraci mezi biocentra a tím vytváří z oddělených biocenter síť a plní další stabilizující funkce v krajině.
- biocentra - jsou vymezena za účelem uchování biodiverzity a podpory ekologické stability. Tyto plochy by měly umožňovat trvalou existenci organismů.

- VL2 jsou stanoveny maximální hranice negativních vlivů plochy občanského vybavení – sport, výroby a skladování a technické infrastruktury – negativní vlivy z těchto ploch nesmí tuto hranici překročit, a stejně tak žádné v budoucnu vyhlášené ochranné pásmo týkající se negativních vlivů okolí.
- VL3 část ploch (např. bydlení, občanské vybavení), které budou zasaženy nadlimitními negativními vlivy např. hlukem, zápachem (např. z trafostanic, staveb pro zemědělství) nesmí mít charakter chráněného venkovního prostoru ani chráněného venkovního prostoru staveb,
- VL4 stavby a zařízení, které mohou být zdrojem negativních vlivů, např. hluku či zápachu (např. trafostanice, stavby pro zemědělství), nesmí být umístovány tak, aby do chráněných venkovních prostorů staveb a chráněných venkovních prostorů zasáhly nadlimitní hodnoty negativních vlivů z těchto staveb a zařízení,
- VL5 negativní vlivy např. hluku zejména z dopravy a sportovišť - v rozvojových plochách v blízkosti silnic III. tříd a sportovišť (tj. zejména plochy Bv-3, Bv-4 a Bv-7) mohou být situovány stavby pro bydlení, stavby pro občanské vybavení (např. pro účely školní a předškolní výchovy a pro zdravotní, sociální účely a pro sport) a funkčně obdobné stavby a plochy vyžadující ochranu před hlukem (chráněný venkovní prostor) až po splnění hygienických limitů z hlediska hluku či vyloučení předpokládané hlukové zátěže,
- VL6 ochrana melioračních zařízení – 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,
- VL7 neumisťovat stavby a zařízení, které by ohrožoval pád stromu (např. stavby pro bydlení), blíže než 30 m od hranic ploch pozemků určených pro plnění funkcí lesa.

**g) vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit**

**g) 1. veřejně prospěšné stavby**

technická infrastruktura

označení plochy, ve které je stavba navržena	veřejně prospěšná stavba
TI-čov	čistírna odpadních vod

**g) 2. veřejně prospěšné opatření**

Veřejně prospěšná opatření nejsou v řešeném území vymezena.

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

Stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu nejsou vymezeny.

**g) 4. plochy pro asanaci**

Plochy asanací nejsou v řešeném území vymezeny.

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

**h) 1. veřejně prospěšné stavby**

označení plochy, ve které je stavba navržena	veřejně prospěšná stavba	dotčené katastrální území	dotčené pozemky	předkupní právo pro
TI-čov	čistírna odpadních vod	Zahrádky	p. č. 2065	obec Zahrádky

**h) 2. veřejné prostranství**

Není vymezeno veřejné prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo.

**i) stanovení kompenzačních opatření**

Kompenzační opatření nejsou stanovena.

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

Počet stran (lisů) územního plánu	52 (26)
Počet výkresů k němu připojené grafické části	3
• výkres základního členění území v měřítku	1 : 5 000,
• hlavní výkres v měřítku	1 : 5 000,
• výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací v měřítku	1 : 5 000.

Nabytím účinnosti územního plánu Zahrádky končí platnost územního plánu sídelního útvaru Zahrádky včetně jeho změn.

# odůvodnění územního plánu Zahrádky

## II. Obsah odůvodnění územního plánu

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

- a) **postup při pořízení územního plánu** ..... 55
- b) **vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem, vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území** ..... 56
  - b) 1. *vyhodnocení souladu s Politikou územního rozvoje ČR 2008*..... 56
  - b) 2. *územně plánovací dokumentace schválená krajem*..... 57
  - b) 3. *koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území zejména návaznosti na sousední správní území* ..... 59
- 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** 60
- d) **vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů** ..... 61
- e) **vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů**..... 62
- f) **vyhodnocení splnění požadavků zadání** ..... 62
- g) **komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty** ..... 65
  - g) 1. *odůvodnění uspořádání sídel* ..... 67
  - g) 2. *odůvodnění ploch dle způsobu využití*..... 69
  - g) 3. *odůvodnění uspořádání krajiny*..... 75
  - g) 4. *odůvodnění veřejné infrastruktury* ..... 92
  - g) 5. *vyhodnocení předpokládaných důsledků řešení územního plánu, zejména ve vztahu k rozboru udržitelného rozvoje území*..... 94
- h) **zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně vyhodnocení vlivů na životní prostředí**..... 94
- i) **vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch** ..... 95
- j) **výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 stavebního zákona), s odůvodněním potřeby jejich vymezení**..... 96
- k) **vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené pro plnění funkcí lesa** ..... 96
  - k) 1. *údaje o uskutečněných investicích do půdy za účelem zlepšení půdní úrodnosti (meliorační a závlahová zařízení apod.) a o jejich předpokládaném porušení*..... 98
  - k) 2. *údaje o areálech a objektech staveb zemědělské prvovýroby a zemědělských usedlostech a o jejich předpokládaném porušení*..... 98

k) 3.	z důvodnění, proč je navrhované řešení ve srovnání s jiným možným řešením nejvýhodnější z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu a ostatních zákonem chráněných obecných zájmů .....	98
k) 4.	předpokládaný zábor PUPFL .....	99
l)	<b>rozhodnutí o námitkách včetně jejich odůvodnění</b> .....	100
m)	<b>vypořádání připomínek</b> .....	104
n)	<b>údaje o počtu listů odůvodnění územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části..</b>	105

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

d)	koordinační výkres v měřítku	1 : 5 000,
e)	výkres širších vztahů v měřítku	1 : 50 000,
f)	výkres předpokládaných záborů půdního fondu v měřítku	1 : 5 000,

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

Na svém zasedání dne 6. 3. 2008 rozhodlo Zastupitelstvo obce Zahrádky o pořízení územního plánu Zahrádky (dále též jen „územní plán“). Dále zastupitelstvo určilo starostu obce Ing. Josefa Kohouta jako zastupitele, který bude spolupracovat s pořizovatelem v oblasti územního plánování (např. § 47 odst. 1 a odst. 4, § 49 odst. 1, § 53 odst. 1 stavebního zákona) po celé funkční období tohoto zastupitelstva.

Následně byl zpracován návrh zadání, který byl vystaven na úřední desce (od 23. 7. 2009 po dobu 30 dnů) a rozeslán dotčeným orgánům. Po veřejném projednávání byl návrh zadání schválen Zastupitelstvem obce Zahrádky (1. 10. 2009).

Na základě schváleného zadání byl vypracován návrh územního plánu Zahrádky, který byl po konzultacích s pořizovatelkou dále upraven do podoby pro společné jednání.

Společné jednání se konalo 12. března 2012. Bylo řádně svoláno a návrh byl vystaven. Před jednáním došla stanoviska a vyjádření MŽP odbor st. správy II, odboru rozvoje MěÚ JH, MPO, ČR-SEI, a báňského úřadu – vše bez připomínek. Z jednání vyšly požadavky MěÚ odboru životního prostředí, obce a KÚ, dodatečně došlo stanovisko MO, KHS a souhlas s vynětím zemědělské půdy. Projektant návrh upravil a stanoviska byla vypořádána; způsob vypořádání byl s příslušnými dotčenými orgány dohodnut. Příslušná dokumentace je součástí spisu. Poté byl návrh zaslán k posouzení krajskému úřadu a následně upraven podle pokynů pořizovatele.

Veřejné projednání se konalo 3. prosince 2012. Bylo řádně oznámeno a svoláno, odborný výklad přednesl projektant. Bylo podáno 18 námitek a 3 připomínky, které došly většinou před vlastním jednáním. Týkaly se zhruba čtyř okruhů problémů:

- 1) Uspořádání funkčních ploch výroby a ploch kolem hřbitova
- 2) Drobné korekce ploch nebo regulativů
- 3) Urbanistických a přírodních hodnot
- 4) Regulace stavební činnosti pomocí urbanistické studie

Po dohodách s dotčenými orgány a s určeným zastupitelem byly zpracovány pokyny pro úpravu návrhu a návrh na vypořádání připomínek a rozhodnutí o námitkách. Bylo navrženo ponechat v rozumné míře ochranu hodnot včetně přírodních, podrobněji zpracovat detaily dotčené námitkami a problematický požadavek územní studie nahradit dohodou o parcelaci a podrobnějším zpracováním podmínek využití území. Návrh na vypořádání byl zaslán dotčeným orgánům, jejich požadavky byly připojeny k pokynům.

Po úpravě návrhu bylo svoláno druhé veřejné projednání na 10 červen 2013. Byly vzneseny už jen tři námítka, které se týkaly dohody o parcelaci a opět ochrany hodnot. Zatímco u první dospěl projektant, pořizovatel i určený zastupitel k názoru, že podrobněji zpracované podmínky využití území postačí k regulaci stavební činnosti, u hodnot bylo navrženo zamítnutí, aby bylo postupováno rovněž ke všem vlastníkům nemovitostí, které tvoří hodnotu území. Dotčené orgány neměly připomínky k vypořádání námitek a byl vydán souhlas s konečnou podobou zaboru ZPF. Drobná úprava návrhu nekrátí nikoho z vlastníků na jeho právech a proto je možno přistoupit k vydání územního plánu. Po vydání bude územní plán poskytnut stavebnímu úřadu, krajskému úřadu a úřadu územního plánování. Jedno paré včetně kompletního spisu bude uloženo na obci.

Zpracovatelem návrhu je společnost UPLAN, s. r. o.

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

### **b) 1. vyhodnocení souladu s Politikou územního rozvoje ČR 2008**

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

V územním plánu je navržena ochrana kulturních, přírodních a civilizačních hodnot území, čímž je snaha podpořit a zachovat ráz jedinečné urbanistické struktury sídla (podrobněji viz kap. c)). Při řešení ochrany hodnot území jsou zohledněny také požadavky na zvyšování kvality života obyvatel a hospodářského rozvoje území. Při stanovení způsobu využití území je přistupováno v návaznosti na zásady územního rozvoje ke komplexnímu řešení celého území (včetně návazností na sousední správní území obcí se zohledněním širších územních vazeb a souvislostí), jejichž využití vychází ze současného stavu a reaguje na záměry v území. Územní plán stanovuje jednak podmínky využití jednotlivých ploch a to jak stávajících, tak navrhovaných takovým způsobem, aby bylo možno reagovat na jednotlivé záměry a tím vytváří v území podmínky k rozvoji podnikání a tím předchází důsledkům náhlých hospodářských změn. Dále vymezuje plochy dle způsobu využití (stávající i navrhované), ve kterých je umožněn rozvoj jednotlivých funkcí, tak zastavitelné plochy včetně ploch pro rozvoj podnikání, čímž vytváří předpoklady pro nové pracovní příležitosti. Zejména navrženou urbanistickou strukturou je podporován polycentrický rozvoj sídelní struktury a jsou položeny základy pro rozvoj jednotlivých sídel. Tím není sice sejmut díl iniciativy vlastníků a obyvatel obce, ale je jim následná iniciativa na rozvoji sídla umožněna. Stanovené podmínky pro využití ploch, které se nachází v zastavěném území, umožňují jeho hospodárné využívání. Rozvojové plochy zejména pro bydlení jsou vymezovány s ohledem na stávající strukturu sídel s cílem minimalizovat konflikty s ostatními zájmy v území (včetně ochrany životního prostředí a jeho hlavních složek – půdy, vody a ovzduší) a hlavně v návaznosti na stávající zástavbu s cílem ochrany nezastavěného území (zejména zemědělské a lesní půdy). V územním plánu je respektován územní systém ekologické stability, jsou podporovány ekologické funkce krajiny a dále je snahou umožnit a podpořit udržovat rozmanitost venkovské krajiny. Jsou vytvořeny podmínky pro rozvoj a využití předpokladů území pro formy cestovního ruchu (např. je umožněna realizace komunikací pro cyklisty a pěší). V podmínkách pro využití ploch s rozdílným způsobem využití je (např. v plochách zemědělských a lesních) přípustné, popř. podmíněné přípustné umístění komunikací pro pěší a cyklisty, které umožňují lepší dostupnost území s ohledem na prostupnost krajiny pro člověka. Stejně tak je prostupnost území zajištěna pro volně žijící živočichy pomocí územního systému ekologické stability a dalších ploch se stabilizující funkcí v krajině zejména ploch smíšených nezastavěného území. Nové rozvojové plochy výrazně nezvýší nároky na dopravní infrastrukturu a veřejnou dopravu. Územní plán vytváří podmínky pro preventivní ochranu území před potenciálními riziky a přírodními katastrofami v území s cílem minimalizace rozsahu případných škod – umožňuje zatravňování, zalesňování, budování vodních ploch a



další. Realizace např. protipovodňových opatření je umožněna v podmínkách pro využití ploch s rozdílným způsobem využití. Koncepce zásobování pitnou vodou a likvidace odpadních vod jsou koncipovány tak, aby splňovaly požadavky na vysokou kvalitu života. V souvislosti s dalším rozvojem sídla Zahrádky je navrženo vybudování další čistírny odpadních vod (zejména vzhledem ke spádovým poměrům v území) v jihovýchodní části sídla. Při stanovování urbanistické koncepce byla posouzena kvalita stávajícího bytového fondu a je umožněno jejich ozdravění. Rozvoj v území včetně veřejné infrastruktury je navrhován s ohledem na širší a dlouhodobé souvislosti a dlouhodobý horizont plánování.

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

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

Řešené území územního plánu Zahrádky je součástí řešeného území Zásad územního rozvoje Jihočeského kraje, ze kterého pro územní plán nevyplývají žádné zásadní požadavky. Navržené řešení územního plánu Zahrádky není s touto územně plánovací dokumentací v rozporu.

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

Územní plán svým řešením, zejména pak stanovenými podmínkami využití jednotlivých ploch, posilováním atraktivity jeho území pro podnikání i investice, dynamizací lidských zdrojů a zkvalitňováním životních podmínek obyvatel, navazuje na rozvoj konkurenceschopnosti a prosperity území a zároveň respektuje udržitelný rozvoj území. Toto řešení zároveň chrání, zachovává, udržuje a obnovuje kulturní a kulturně historické dědictví, zachovává přirozené funkce a rovnováhu ekosystémů a umožňuje rozvoj hospodářského využívání území a sociální soudržnost obyvatel při zachování jeho specifických hodnot. Pro posílení atraktivity území zejména pro podnikání a investice je vymezena na severu sídla Zahrádky rozvojová plocha výroby a skladování.

Správní území obce neleží uvnitř žádné republikové ani nadmístní rozvojové oblasti či osy ani uvnitř republikové ani nadmístní specifické oblasti. Při řešení územního plánu jsou řešeny územní souvislosti ve vazbě na sousední obce včetně prvků územního systému ekologické stability, které jsou dle potřeby navrženy k doplnění. Ekologická stabilita krajiny je dále zabezpečena zohledněním podmínek využití území, kde se nachází přírodní park Javořícká vrchovina.

Územní plán respektuje priority pro zajištění příznivého životního prostředí:

- v rámci podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití (např. zemědělských, smíšených nezastavěného území) podporuje opatření vedoucí ke zvýšení retenčních schopností území,
- v součinnosti s příslušnými orgány ochrany zemědělského půdního fondu byla zajištěna ochrana před neodůvodněnými záborů kvalitní půdy s cílem zachování hodnot území pro zemědělské a lesní hospodaření,
- vytváří podmínky pro ochranu a zachování charakteru typického krajinného rázu minimalizováním necitlivých zásahů do krajiny a podporuje činnosti a aktivity, které povedou k obnově a zkvalitnění krajinných hodnot území,
- v podmínkách pro využití ploch s rozdílným způsobem využití jsou povoleny činnosti a opatření vedoucí ke zmírnění potenciálních přírodních katastrof a rizik v území,

- o vytváří podmínky na ochranu stávajících i navrhovaných prvků územního systému ekologické stability (viz podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití).

Územní plán respektuje priority pro zajištění hospodářského rozvoje:

- o podporuje přednostní využívání ploch a objektů vhodných k podnikání v zastavěném území s cílem podpořit rekonstrukce a přestavby nevyužívaných objektů,
- o v rámci podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití podporuje rozvoj aktivit cestovního ruchu, turistiky, sportovních aktivit a rekreace na území obce (např. obnova komunikací pro pěší a cyklisty).

Dále územní plán respektuje priority pro zajištění sociální soudržnosti obyvatel:

- o vytváří podmínky pro zkvalitňování života obyvatel a obytného prostředí formou rozvoje potřebné veřejné infrastruktury (např. koncepce likvidace odpadních vod) a urbanistického rozvoje (viz vymezené zastavitelné plochy),
- o zajišťuje podmínky pro zajištění sociální soudržnosti obyvatel zkvalitňováním a vytvářením ploch pro setkávání obyvatel a trávení jejich volného času (např. plocha veřejných prostranství, kde se nachází dětské hřiště),
- o nové zastavitelné plochy jsou situovány v návaznosti na zastavěné území, respektují stávající sídelní strukturu, hodnoty území a dbají na prostorové uspořádání sídla,
- o možnosti využití jednotlivých ploch jsou dostatečně široké (viz podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití), aby bylo možné využít i opuštěné stavby a proluky v zastavěném území, ale vždy je nutno přihlídnout ke konkrétním podmínkám a záměrům v území.

V územním plánu je v rámci veřejných prostranství možno dostatečně dimenzovat plochy pro dopravu v klidu a všechny zastavitelné plochy jsou v možnostech v území napojeny na veřejnou technickou infrastrukturu.

Při řešení územního plánu jsou respektovány přírodní, krajinné a kulturní hodnoty v území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví (blíže zejména kapitoly g) odůvodnění územního plánu a kapitola b) výrokové části územního plánu).

V územním plánu jsou respektovány úkoly stanovené na základě zásad pro rozhodování o změnách v území stanovených v podmínkách koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot:

- o při vymezení nových zastavitelných ploch byla zohledněna ochrana zemědělského půdního fondu a pozemky určené pro plnění funkcí lesa a bylo dbáno na to, aby tyto nové plochy byly vymezeny především, v návaznosti na zastavěné území,
- o bylo dbáno na ochranu nemovitého památkového fondu území a na kvalitu a soulad řešení nové zástavby s původní, není vhodná zástavba narušující krajinný a architektonický ráz a negativně ovlivňující panoramatické pohledy,
- o nové rozvojové plochy jsou vhodně napojeny na dopravní a technickou infrastrukturu.

Řešené území leží v oblasti krajinného rázu ObKR 18 – Jindřichohradecko. Z hlediska krajinného typu se jedná na zásadním území o krajinu lesoplní. Navržené řešení podporuje:

- v nevhodných polohách pro intenzivní formy zemědělství (zamokřená stanoviště, vodní zdroje) změnu druhu pozemků na takový typ, který přispěje ke zvýšení ekologické stability krajiny a hodnot území, včetně preference trvalých travních porostů nad ornou půdou zejména na plochách ohrožených erozí či podmáčením;

- historicky prověřenou strukturu zemědělské krajiny, ať již vymezeným územním systémem ekologické stability tak skladbou vymezených ploch zejména pak ploch přírodních a smíšených nezastavěného území včetně sídelní zeleně;
- citlivé umístění a vzhled nové zástavby s ohledem na okolní krajinu, citlivé hospodaření vzhledem ke stanovištním podmínkám, původní architektonické a urbanizační prvky.

V souladu s cíli a úkoly pro územní plánování jsou respektovány a rozvíjeny hodnoty území (blíže zejména kapitoly g) odůvodnění územního plánu a kapitola b) výrokové části územního plánu).

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

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

#### Postavení obce v systému osídlení

Sídlo Zahrádky se nachází severovýchodně od Jindřichova Hradce. Samotné sídlo leží mimo hlavní silniční i železniční dopravní tahy, avšak nedaleko od něj cca 4,5 km prochází silnice I/23 (Jarošov nad Nežárkou – Telč). Proto je možno jeho rozvojový potenciál považovat za dobrý. Samotným řešeným územím prochází silnice III. třídy, které zajišťují dobrou dopravní dostupnost a propojení sídla s ostatními sídly. Nedaleko se nachází obce Studená a Strmilov, ve kterých je sídlo obslouženo z hlediska základního občanského vybavení – mateřská škola, základní škola, sportovní a kulturní vyžití, některé možnosti zaměstnání, obchody apod. Matriční úřad se nachází ve Strmilově, stavební úřad pak v Jindřichově Hradci, který zároveň plní funkci centra s další širší občanskou vybaveností.

#### Širší vazby z hlediska veřejné infrastruktury

##### *dopravní infrastruktura*

Sídly Zahrádky a Horní Dvorce prochází silnice III. třídy, díky níž jsou sídla napojena ve na silnici I. třídy jednak ve Strmilově a jednak přes silnici III/40917 směrem na Horní Meziříčko. Na západě správního území obce odbočuje ze silnice III/13415 silnice III/13416 směrem do Bořetína. Železniční trať se ve správním území, ani jeho blízkém okolí, nenachází. Správním územím obce prochází významná komunikace pro pěší a cyklisty Greenway řemesel a vyznání (Jindřichův Hradec – Slavonice), zelená a modrá turistická trasa.

##### *technická infrastruktura*

Od severovýchodu je k sídlu Zahrádky přiveden vysokotlaký plynovod. V řešeném území se z hlediska širších vztahů nenachází žádné další nadmístní záměry ani jiné významné jevy technické infrastruktury.

##### *občanské vybavení*

Základní občanskou vybavenost zabezpečuje nedaleké město Strmilov, kde se nachází např. základní a mateřská škola, pošta, knihovna, možnosti kulturního a sportovního vyžití, městský úřad nebo sběrný dvůr. Obdobnou občanskou vybavenost také nabízí obec Studená, Ještě širší možnosti občanského vybavení nabízí Jindřichův Hradec. Zde se oproti Strmilovu a Studené navíc nachází např. nemocnice, zařízení pro seniory, střední školy, vysoká škola, kulturní zařízení (např. kino, divadlo, muzeum, státní hrad a zámek), sportovní zařízení (např. plavecký bazén, plovárna, zimní stadion), okresní soud, obecní úřad obce s rozšířenou

působností a jiné instituce.

Vzhledem ke své velikosti a občanskému vybavení není samotná obec Zahrádky, mimo výtvarné dílny a mateřské školy, cílem vztahů, které by v tomto sídle uspokojovali obyvatelé sousedních obcí, a které by bylo nutno zohledňovat či zobrazovat ve výkrese širších vztahů.

#### Uspořádání krajiny v širších vztazích

Z hlediska širších vztahů je respektována návaznost na územní systém ekologické stability vymezený v územních plánech sousedních obcí. V řešeném území se nachází lokální biokoridory a lokální biocentra, která jsou vyjmenována v kapitole e) výrokové části územního plánu.

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 ploch bydlení – venkovské, 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 účelné 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. V doplňujících průzkumech a rozbořech a následně ve schváleném zadání územního plánu byl zjišťován a posuzován stav území včetně jeho přírodních, kulturních a civilizačních hodnot, které byly následně promítnuty do řešení územního plánu. Zejména podkapitola „koncepte ochrany a rozvoje hodnot území“ v kapitole „základní koncepte rozvoje území obce“ 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 (viz kapitola g) textové části odůvodnění „Komplexní odůvodnění přijatého řešení“). Stanovená koncepte rozvoje území, včetně urbanistické koncepte s ohledem na hodnoty a podmínky území, stanovuje základní rysy navrženého řešení.

Podmínky využití pro plochy v nezastavěném území dostatečně chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. Urbanistická koncepte spolu s podmínkami 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 (jak zastavitelné plochy pro bydlení, tak zastavitelná plocha pro umístění čistírny odpadních vod; stanovení koncepcí veřejné infrastruktury zejména koncepce zásobování pitnou vodou, koncepce likvidace odpadních vod, koncepce likvidace odpadů, 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 - venkovské, které reagují právě na stanovené hodnoty území. Tím jsou také stanoveny podmínky pro provedení změn v území, hlavně pro umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty území a spolu s kapitolou c) textové části územního plánu „urbanistická koncepce“ jsou stanoveny podmínky pro obnovu a rozvoj sídelní struktury a pro kvalitní bydlení.

Pořadí provádění změn v území (etapizaci) nebylo nutno vzhledem k velikosti sídla a celého řešeného území a vzhledem k navrhovanému řešení územního plánu stanovovat. Stejně tak nebylo nutno konkrétně řešit nebezpečí ekologických a přírodních katastrof včetně nutnosti odstraňování jejich důsledků. Řešení územního plánu vytváří předpoklady pro zvýšení ekologické stability území zejména kapitola e) textové části územního plánu „Koncepce uspořádání krajiny“. 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. Kapitola d) textové části územního plánu vytváří podmínky pro zajištění civilní ochrany v možnostech a podrobnosti územního plánu a v rozsahu předaných podkladů. Při řešení územního plánu nevyvstala potřeba vymezení monofunkčních ploch, které se vyžadují (zejména pozemky staveb a zařízení) pro obranu a bezpečnost státu, civilní ochranu, sklady nebezpečných látek apod. 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. To neznamená, že v území není nutno určité stavby či části území rekonstruovat či ozdravit, avšak instituty předkupního práva či vyvlastnění nejsou v těchto případech zcela nutné. Řešení územního plánu vytváří podmínky pro ochranu území podle zvláštních právních předpisů před negativními vlivy záměrů na území. Vzhledem k navrhovanému řešení není nutno navrhopat kompenzační opatření. Řešení územního plánu respektuje požadavky plynoucí z oborových koncepcí. Územní plán počítá s dobýváním nerostů a vymezuje plochy těžby nerostů (TN) severozápadně od sídla Horní Dvorce a to jak respektuje stávající těžbu, tak umožňuje její rozšíření. 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 vypracován v souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů včetně dodržení členění obsahu územního plánu dle přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů. Jednotlivé plochy jsou členěny dle § 4 až 19 vyhlášky č. 501/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů (dále též jen "vyhlášky č. 501"). V

souladu s možností danou § 3 odst. 4 vyhlášky č. 501 jsou v územním plánu plochy vymezené dle způsobu využití dále podrobněji členěny a to na plochy bydlení - venkovské, bydlení – smíšené, občanské vybavení - hřbitov, občanské vybavení – sport. Dále bylo též využito možnosti vymezení ploch s jiným způsobem využití, než je stanoveno v § 4 až 19 vyhlášky č. 501/2006 Sb. – plochy zeleně - soukromé a vyhrazené, plochy zeleně - ochranné a izolační, plochy zeleně - na veřejných prostranstvích. K vymezení těchto „speciálních“ ploch bylo přistoupeno s ohledem na specifické podmínky v území a potřebu zdůraznění jejich využití.

Územní plán je zpracován pro celé území obce Zahradky, tj. pro katastrální území Zahradky (790249) a Horní Dvorce (790231). Územní plán je pořizován úředníkem splňujícím kvalifikační předpoklady pro územně plánovací činnost a zpracován osobou oprávněnou k vybrané činnosti ve výstavbě.

Výroková část (textová část návrhu) územního plánu je zpracována dle přílohy 7 I. vyhlášky 500, textová část odůvodnění územního plánu je zpracována dle přílohy 7 II. vyhlášky č. 500 v kombinaci s § 53 stavebního zákona. Grafická část celého územního plánu je zpracována v měřítku 1: 5000. Pouze výkres širších vztahů je zpracován v měřítku 1 : 50 000. Dále jsou zpracovány výřezy sídel z koordinačního výkresu v měřítku 1 : 2 880.

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

Rozpory nebyly v průběhu pořizování řešeny. Návrh je v souladu s požadavky právních předpisů a s požadavky dotčených orgánů poté, co byly zpřesněny údaje o zásobování vodou, doplněn výstupní limit VL5 do podmínek využití ploch pro plochu OV-1, zpřesněny regulativy na místě býv. kult. domu, opraveny údaje o záboru pro plochu Bv-7 a opraven biokoridor č. 10. Požadavek orgánu ochrany přírody a krajiny byl vyřešen návrhem náhradního stanoviště – plochy SNÚ-5 na jižním okraji plochy těžby.

#### **f) vyhodnocení splnění požadavků zadání**

Požadavky plynoucí ze schváleného zadání byly splněny.

Byly splněny požadavky vyplývající z Politiky územního rozvoje ČR 2008, územně plánovací dokumentace vydané krajem, popřípadě z dalších širších územních vztahů (konkrétně viz kapitola b) odůvodnění).

Jak bylo požadováno v kapitole zadání “požadavky na rozvoj obce” bylo k sídlu přistupováno se zohledněním jeho rozvojového potenciálu a jeho významu ve struktuře osídlení. Cílem samosprávy a územního plánu je dosáhnout takového vývoje, který by přinesl „rozumný“ rozvoj v mezích možností území, orientovaný na zachování jeho hodnot zejména klidného venkovského prostředí a pohody bydlení.

Rozvoj sídla je zaměřen na stabilizaci počtu obyvatel a umožňuje rozvoj směřující ke zlepšování kvality s navýšením počtu zejména trvale bydlících obyvatel. V navrhovaném řešení jsou zohledněny všechny hodnoty území včetně kulturních, urbanistických a architektonických zejména při vymezení zastavitelných ploch a v podmínkách pro realizaci

nové výstavby, popř. rekonstrukci stávajících budov. Vymezované plochy a podmínky jejich využití se orientují na bydlení v klidném a čistém prostředí, umožňují rozvoj cestovního ruchu spojený s hodnotami území zejména přírodními, urbanistickými a architektonickými, a respektují je.

Návrh musel reagovat na limitující skutečnosti dané stavem sídla, uspořádáním a rozlohou ploch dle jednotlivých způsobů využití a v neposlední řadě také požadavky dotčených orgánů. Z historického hlediska se charakter sídla Zahrádky ani Horní Dvorce příliš nezměnil. Centrum sídla Zahrádky je orientované okolo silnice III/13415 směrem od Strmilova na Panské Dubenky a na souběžné komunikaci, procházející historický návesní prostor. Solitérní lokality se nachází jihovýchodně, severovýchodně a východně od sídla Zahrádky. Ještě méně se změnilo v průběhu času sídlo Horní Dvorce. Centrální obestavěná náves je na východě protínána silnicí III/13415. Solitérní zástavba je na jihovýchod od sídla. Urbanistická koncepce je orientována na zachování stávajících hodnot území s důrazem na urbanistické a architektonické hodnoty sídel a zachování jeho atraktivity z hlediska cestovního ruchu. Cílem návrhu územního plánu je navržení ploch zejména pro rozvoj bydlení, výroby a skladování, technické infrastruktury (pro navrhovanou čistírnu odpadních vod) a dopravní infrastruktury (viz. kapitola g) odůvodnění - textová část).

### **Zahrádky**

Rozvoj bydlení je směřován zejména na jih sídla. Byly prověřeny také další směry rozvoje včetně severovýchod sídla, ale vzhledem k uspořádání sídla a jeho rozvojovému potenciálu nebyly v tuto chvíli jiné zásadní směry rozvoje stanoveny. V severní části sídla pod zemědělským areálem zůstalo zachováno sportoviště.

Hlavní rozvoj výroby a skladování je orientován zejména do stávajících ploch na severu sídla s možností rozvoje jihovýchodně od stávajícího areálu s důrazem na skutečnost upřednostnění požadavků bydlení, občanského vybavení a ochrany hodnot území. V případě využití nově navrhované plochy výroby a skladování bude nutné odclonit od negativních vlivů stávající plochy občanského vybavení – sport pomocí navrženého pásu ochranné a izolační zeleně.

Pro zmírnění negativních vlivů stávající čistírny odpadních vod je navržena plocha zeleně - ochranné a izolační. Jsou stanoveny takové podmínky využití, které vytváří předpoklady reálného a pro vlastníky nemovitostí přijatelného využití stávajících staveb a zejména přilehlých hospodářských stavení.

V okolí plochy občanského vybavení - hřbitov kostel je navržena zeleň na veřejných prostranstvích, která má za úkol odclonit a zdůraznit klidový charakter hřbitova s kostelem.

### **Horní Dvorce**

Vzhledem k rozvojovému potenciálu sídla je navrhovaný rozvoj minimální. V sídle se nachází dvě zastavitelné plochy pro bydlení. Jedna zastavitelná plocha doplňuje výstavbu podél stávající pozemní komunikace jihovýchodně od sídla a druhá vyplňuje prostor mezi stávajícím bydlením a silnicí na severu sídla.

Jsou stanoveny takové podmínky využití jednotlivých ploch, které vytváří dostatečně široké možnosti při využití území zejména stávajících staveb včetně přilehlých hospodářských budov, čímž vytváří předpoklady reálného a pro vlastníky nemovitostí přijatelného využití stávajících staveb a zejména přilehlých hospodářských stavení. V návrhu jsou zohledněny hodnoty území.

Koncepce a uspořádání krajiny zachovává stávající hodnotnou volnou krajinu a vytváří

dobré předpoklady pro její další zkvalitňování, rozvoj a ochranu, podmínky a zázemí pro obyvatele a návštěvníky obce s důrazem na zlepšování kvality vzhledem k současnému stavu a hodnotám území. Ochrana hodnot je řešena v podkapitole b) 2. výroku a to jejich vymezením, označením a následným stanovením ochrany hodnot.

Prvky územního systému ekologické stability jsou vymezeny v návaznosti na regionální prvky (viz. aktualizovaný generel územního systému ekologické stability zahrnutého též do zásad územního rozvoje Jihočeského kraje). Je určena kostra ekologické stability a stanoveny vhodné podmínky využití ploch, které pokrývají jednotlivé prvky územního systému ekologické stability. Prvky územního systému ekologické stability jsou nejčastěji vymezeny jako plochy přírodní (nejčastěji biocentra) a plochy smíšené nezastavěného území (nejčastěji biokoridory, popř. interakční prvky).

Koncepce veřejné infrastruktury vychází ze současného stavu a je v mnoha případech vyhovující.

- Koncepce dopravní infrastruktury respektuje současný stav.

- Koncepce technické infrastruktury:

Koncepce zásobování pitnou vodou se v sídle Zahrádky nemění. Je umožněno v rámci podmínek využití ploch umístování dalších vedení, tam kde chybí. V sídle Horní Dvorce se koncepce zásobování pitnou vodou nemění.

Koncepce likvidace odpadních vod je v sídle Zahrádky doplněna druhou čistírnou odpadních vod na jihovýchodě sídla, kde je pro ni vymezena samostatná plocha. V sídle Horní Dvorce se koncepce likvidace odpadních vod nemění.

Koncepce zásobování elektrickou energií v obou sídlech zachovává současný stav a bude dostačující i pro další uvažovaný rozvoj sídel.

Koncepce zásobování plynem respektuje současný stav, kdy je zásobováno sídlo Zahrádky. Sídlo Horní Dvorce není zásobováno plynem a o zásobování sídla plynem se zatím neuvažuje, ale tato možnost není ani vyloučena.

Koncepce nakládání s odpady vychází ze současného stavu a nepředpokládá žádné zásadní změny. Svoz pevného domovního odpadu je zajišťován svozem mimo řešené území. Nebezpečný a velkoobjemový odpad bude likvidován minimálně dvakrát ročně formou svozu. Umístění hospodářského dvora uvnitř sídla Zahrádky je vyhovující. V řešeném území nejsou vymezeny plochy pro nakládání s odpady jako např. skládky, spalovny, kompostárny, třídírny odpadů, či jiná obdobná zneškodňovací zařízení ani není možné umístění těchto staveb či zařízení. V podrobnějších dokumentacích řešících detailněji jednotlivé plochy (např. územní studie, regulační plán) je nutno se zabývat mimo jiných řešením umístěním shromažďovacího místa pro separovaný komunální odpad (např. plasty, papír, sklo).

- Koncepce občanského vybavení patřícího do veřejné infrastruktury respektuje v obou sídlech současný stav. Obecně rozvoj občanského vybavení je umožněn díky podmínkám využití ploch také v plochách jiného způsobu využití.
- Koncepce veřejných prostranství se v sídle Zahrádky opírá o tři zásadní plochy veřejných prostranství a to centrální protáhlý prostor na jihozápadě sídla s dvěma vodními plochami, malý veřejný prostor ve středu sídla u silnice III/13415 a třetí veřejný prostor na severu sídla doplněný vodní plochou. V sídle Horní Dvorce je vymezena jediná plocha veřejných prostranství na historické návsi. Jako součást ploch veřejných prostranství jsou zařazeny pozemky veřejné zeleně.



Ochrana hodnot je zajištěna hned na několika místech územního plánu zejména pak v kapitole b) textové části „základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot“, kde jsou hodnoty vyjmenovány a stanoveny podmínky jejich ochrany.

Jako veřejně prospěšná stavba je vymezena stavba čistírny odpadních vod. Jiné veřejně prospěšné stavby, opatření či asanace nejsou vymezeny. Důvodem je skutečnost, že cíle těchto ploch je možno splnit pomocí podmínek využití ploch dle stanoveného způsobu využití bez nutnosti uplatnění institutů vyvlastnění či předkupního práva.

Stejně tak byly v rámci možností a podrobnosti územního plánu řešeny problémy a střety:

- Jsou stanoveny podmínky pro rozvoj využití území, které by měly zajistit zachování a respektování hodnot území.
- Sportoviště zůstalo umístěno na svém původním místě pod stávajícím zemědělským areálem na severu sídla. Mezi navrhovanou plochu výroby a skladování a plochu občanské vybavení – sport byla navržena plocha zeleně – ochranné a izolační. Nově navrhované řešení umístit sportoviště za hřbitov nebylo využito.
- Nevhodné využití některých objektů je vyřešeno šíří a možnostmi využití ploch, do kterých byly tyto objekty zařazeny.
- Umístění hospodářského dvora vedle mateřské školky nebylo vyhodnoceno jako zásadně závadné a tudíž umístění hospodářského dvora bylo ponecháno.
- Koncepce likvidace odpadních vod byla rozšířena o druhou čistírnu odpadních vod.
- Problém chátrajících objektů a dalších nevyužívaných a zanedbaných nemovitostí není možno přímo v územně plánovací dokumentaci vyřešit, ale územní plán umožňuje majitelům nemovitostí dostatečnou šíři přípustného, popř. podmíněně přípustného využití, které má nabídnout možnosti využití zejména rozsáhlých zemědělských usedlostí. Stejně tak problémy hlavních stavebních závad nelze v územním plánu přímo vyřešit, ale územní plán nejen umožňuje široké využití pozemků a staveb, ale také vytváří rámec pro hodnotná řešení s inspirací ve stávajících hodnotných řešeních zobrazených zejména v hodnotách území.
- Celá lokalita u hřbitova byla vymezena jako odpočinková s doplněním stávajícího hřbitova s kostelem a veřejné zeleně. V rámci podmínek využití jednotlivých ploch jsou umožněna taková opatření, která by mohla vyřešit, případně zmírnit problém výskytu místních záplav při přívalových deštích. Podrobnost jednotlivých opatření je již mimo obsahovou náplň územního plánu.

Dohoda o parcelaci ani podmínka regulačního plánu nebyly stanoveny jako podmínka využití pro žádnou plochu.

Byly splněny požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění.

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

Hlavní cíle územního plánu, a to kam by měl směřovat, jsou vyjádřeny v základní

konceptci rozvoje území obce, urbanistické konceptci a konceptci uspořádání krajiny. Na to detailněji navazuje vymezení jednotlivých ploch a stanovení hlavního využití, přípustného, podmíněně přípustného, nepřípustného využití a podmínek prostorového uspořádání.

Pojem venkovský životní styl a prostředí není jednoznačně definován, přesto ho vyšší územně plánovací dokumentace a politika územního rozvoje používají. Územní plán pak 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. Obecně používané pojmy vychází z různých aspektů, které jsou dovoditelné ze samotného řešení územního plánu, a souhrnně naznačují, co si lze, např. pod pojmem venkovský život v dané oblasti či pod dalšími podobnými pojmy, 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 konceptcí 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.

Možnosti využití jednotlivých ploch jsou dostatečně široké a je nutno je využít vždy s přihlédnutím ke konkrétním podmínkám. Hranici, kdy ještě záměr akceptovat jako přijatelný a kdy již nikoli, musí najít příslušné dotčené orgány a povolující orgán (většinou stavební úřad). Jedním z vodítek při tomto rozhodování jsou podmínky využití pro jednotlivé plochy, které v mnoha případech obsahují příkladné možnosti využití a to ať již přípustného, nepřípustného, popř. podmíněně přípustného. Pokud se objeví záměr, který není vyjmenován v těchto případech ani není možno ho přiřadit k žádnému využití, musí příslušný úřad tento záměr řádně posoudit se zohledněním, ke kterému využití má nejbližší a zejména zda je v souladu či rozporu s hlavním využitím.

Pokud je v této souvislosti ve výroku uvedeno doporučení, není samo o sobě závazné, slouží pouze pro vysvětlení názoru zpracovatele a orientaci investora i správního orgánu, že je tu riziko konfliktu s urbanistickou konceptcí, podmínkami využití území nebo ochranou hodnot.

Pokud bude nedoporučený záměr shledán jako přípustný, musí mít příslušný úřad pro tento svůj krok jasné argumenty a toto své správní uvážení řádně zdůvodnit včetně skutečností, které ho k tomuto závěru vedly, a to zejména s ohledem na skutečnost, proč se domnívá, že záměr není v rozporu s hodnotami území, s hlavním využitím plochy, urbanistickou konceptcí apod.

Snahou zpracovatele bylo zachovat kompaktnost sídel a v maximální míře využít zastavěného území. Pro rozvoj bydlení jsou vymezeny zastavitelné plochy bydlení - venkovské.

Vymezení zastavěného území probíhalo dle § 58 stavebního zákona 183/2006 Sb. Celkový počet vymezených zastavěných území je osm.

Jedná se o sídla ležící mimo hlavní dopravní tahy, územím prochází pouze silnice třetích tříd. Rozvoj sídla je vymezen v takové šíři, aby odpovídal stávající velikosti a přiměřenému růstu předpokládanému v dlouhodobějším časovém horizontu.

Jedním z úkolů územního plánu bylo shrnutí a revize stávajícího stavu územně plánovací dokumentace. Bylo nutno na sídlo nahlížet jako na celek, dokázat skloubit jednotlivé zájmy a zamyslet se nad fungováním celku. Jednotlivé plochy jsou vymezeny s maximálním zohledněním všech zájmů v území. Všechny zastavitelné plochy navazují anebo jsou v kontaktu s již realizovanou zástavbou, dotváří organismus sídla, zachovávají jeho kompaktnost a umožňují jeho koncepční dlouhodobý růst.

Pro rozvoj bydlení jsou vymezeny zejména zastavitelné plochy bydlení - venkovské. Další rozvoj bydlení není vyloučený, ale vzhledem ke stávající a předpokládané poptávce po bydlení, je navrhovaný rozvoj dle názoru zpracovatele a po dohodě s dotčenými orgány dostatečný. Současně se zpracovatel spolu se zástupci samosprávy domnívá, že návrh územního plánu dostatečně zohledňuje hodnoty území.

### **g) 1. odůvodnění uspořádání sídel**

Urbanistická koncepce vychází ze stávajícího historického uspořádání území, zachovává historické centrální návesní prostory sídel a významné veřejné prostory (plochy veřejných prostranství) a orientuje se na zvyšování jejich kvality. Na prostory návsi a významnější veřejné prostory navazuje historická zástavba většinou zemědělských usedlostí (plochy bydlení - venkovské stabilizované).

#### **Zahrádky**

Uspořádání sídla je vymezeno s ohledem na historický vývoj. Hlavní veřejně přístupné prostory v sídle tvoří tři veřejná prostranství v centru a to centrální protáhlý prostor na jihozápadě sídla s dvěma vodními plochami, malý veřejný prostor ve středu sídla u silnice III/13415 a třetí veřejný prostor na severu sídla doplněný vodní plochou. Část prvního veřejného prostranství je urbanisticky cenným prostorem. Převážná část zastavěného území je vymezena jako plochy bydlení - venkovské, kde hlavním využitím je bydlení, které je doplňováno více či méně vhodným jiným využitím.

Rozvoj bydlení je směřován formou ploch bydlení - venkovské na jih sídla Zahrádky.

- Zastavitelná plocha Z1 je navržena na jihu sídla vpravo podél místní komunikace směr Penzion Mlýn (Bv-1 – v navazujících řízeních je nutno zohlednit vzdálenost 50 m od okraje lesa, dopravně bude napojena právě z této komunikace).
- Zastavitelná plocha Z2 na jihu obce Zahrádky v proluce mezi místní komunikací směr Penzion Mlýn a silnicí III/13415 (Bv-2 – v navazujících řízeních je nutno zohlednit ochranné pásmo elektrického vedení, možné je i jejich přeložení či vedení zemí, Vzhledem k nevyhovujícímu dopravnímu napojení plochy na komunikační skelet sídla je druhou podmínkou využití plochy zajištění vyhovujícího kapacitního dopravního napojení na tento skelet s důrazem na dodržení minimálních parametrů veřejného prostranství).
- Zastavitelná plocha Z3 vpravo u silnice III/13415 při vjezdu do obce Zahrádky (Bv-3 – v navazujících řízeních je nutno zohlednit ochranné pásmo silnice III. třídy, ochranné pásmo elektrického vedení a přírodní park Javořická vrchovina a dopravně

bude napojena ze silnice III/13415).

- Zastavitelná plocha Z4 vlevo u silnice III/13415 při vjezdu do obce Zahradky (Bv-4 – napojena bude ze stávající silnice III/13415, v navazujících řízeních je nutno zohlednit ochranné pásmo silnice III. třídy a ochranné pásmo elektrického vedení).

Návrh územního plánu zachovává umístění stávajícího občanského vybavení a to jednak monofunkčními plochami občanského vybavení (budova obecního úřadu, knihovny a výtvarné dílny), resp. plochou občanského vybavení – sport, a jednak umožněním umístění občanského vybavení v plochách jiného způsobu využití.

Nově vymezené plochy zeleně – ochranné a izolační (Zoi-1 a Zoi-2) na severu sídla souvisí s plochami bydlení a občanského vybavení - sport a slouží k odclonění negativních vlivů plynoucích ze sousedních ploch technické infrastruktury a navrhované plochy výroby a skladování. Plocha hřbitova je doplněna plochou zeleně - na veřejných prostranstvích (Zvp-1).

Plocha, jejíž využití přináší do území negativní vlivy (jedná se o plochu výroby a skladování), navazuje na stávající uspořádání. Rozvoj výroby a skladování je umožněn v návaznosti na stávající areál na severu sídla, zastavitelná plocha Z5 (VS-1 - v navazujících řízeních nutno zohlednit bezpečnostní pásmo vysokotlakého plynovodu, ochranné pásmo středotlakého plynovodu, dopravní napojení řešit ze stávajícího zemědělského areálu popř. ze stávající místní komunikace vedoucí k zemědělskému areálu). Při využití obou ploch výroby a skladování je nutno respektovat výstupní limit maximální hranice negativních vlivů VL2.

Na jihovýchodě sídla je navržena zastavitelná plocha Z6 pro umístění druhé čistírny odpadních vod (TI-čov) dostatečně rozlehlá pro následné umístění samotné stavby. Podmínkou umístění čistírny odpadních vod je skutečnost, aby její ochranné pásmo nezasahovalo do ploch, kde je hlavním využitím bydlení. Při využití plochy je nutno respektovat chráněný venkovní prostor a nezasahovat do něj budoucím ochranným pásmem čistírny odpadních vod a klást důraz na zapojení do krajiny a minimalizovat vnímání jako negativní pohledové dominanty zejména pomocí odclonění zelení.

### **Horní Dvorce**

Uspořádání sídla je vymezeno s ohledem na historický vývoj. Hlavní prostor v sídle tvoří náves, která je urbanisticky cenným prostorem. Převážná část zastavěného území je vymezena jako plochy bydlení - venkovské, kde hlavním využitím je bydlení, které je doplňováno více či méně vhodným jiným využitím.

Rozvoj bydlení je směřován formou plochy bydlení - venkovské na jih sídla. Zastavitelná plocha Z8 se nachází podél místní komunikace (Bv-6 – v navazujících řízeních je nutno zohlednit přírodní park Javořická vrchovina, dopravní napojení bude z místní komunikace) a doplňuje stávající zástavbu. Druhá menší zastavitelná plocha Z10 (Bv-7 – v navazujících řízeních je nutno zohlednit ochranné pásmo silnic, dopravní napojení bude ze silnice III. třídy) je vymezena na severu sídla mezi stávajícím bydlením a silnicí III. třídy.

Ve správním území obce se nenachází žádné stávající monofunkční plochy rekreace. Krajina v řešeném území není uzpůsobena k dlouhodobějšímu pobytu. Celé území je však atraktivní pro aktivní způsoby rekreace, jako je pěší turistika a cykloturistika. Sídlem Horní Dvorce prochází cyklotrasa spojující Strmilov a Žirovnici. Další rekreační využívání krajiny je proto vhodné orientovat na turistické stezky, cyklostezky, využití navrhovaných ploch a další pozemní komunikace zejména účelové.

## **g) 2. odůvodnění ploch dle způsobu využití**

### **Plochy bydlení – venkovské (Bv)**

Plochy uvnitř zastavěného území jsou vymezeny převážně jako bydlení - venkovské stávající. Podmínky využití ploch bydlení - venkovské se soustředí na využití stávajících budov a nádvoří a zejména zachování hodnot území. Aby mohly velké zemědělské usedlosti a další stavby „přežít“, je snahou územního plánu nabídnout vlastníkům dostatečnou šíři možností využití. Nesmí se však v žádném případě zapomínat na hlavní využití ploch, kterým je v převážné většině bydlení. V jednotlivých případech bude záležet na posouzení stavebního úřadu, zda již toto rozšíření nepřekročí únosnou hranici s ohledem na hlavní využití plochy a hodnoty území.

V případě využití stávajících budov doporučujeme provedení "pouze" stavebních úprav (při kterých se zachová vnější půdorysné i výškové ohraničení stavby), při kterých je vhodné klást důraz především na zachování uličních průčelí a jejich typických stavebních částí jako jsou štíty a brány. Případné přístavby doporučujeme (pokud možno) orientovat do dvora zemědělské usedlosti. Jak již je výše uvedeno, podmínky využití ploch bydlení - venkovské nabízejí širší možnosti využití (truhlárny, tesařské dílny, klempířství, pneuservis, autoopravna atd., omezený chov hospodářských zvířat jako jsou koně, krávy, kozy, ovce apod.). Toto využití je navrženo jako podmíněně přípustné a je nutno ho posuzovat jednotlivě při jeho povolování s ohledem na konkrétní podmínky v území. Důvodem této šíře využití je snaha nabídnout možnosti využití pro velké stavební celky v podobě zemědělských usedlostí, jejichž prvotní účel byl postupem doby výrazně potlačen, resp. zcela pominul. Míšení a prolínání jednotlivých využití by se mělo promítnout také v navazujících plochách zejména zastavitelných. Nesmí se však v žádném případě zapomínat na hlavní využití ploch, kterým je bydlení. To nevyklučuje jejich využití pouze pro bydlení. Při využití pozemků uvnitř sídla je nutno zohlednit zejména ochranu hodnot.

Bydlení na venkově v dnešní době představuje mnoho možností realizace jednotlivých staveb. Nová zástavba však bohužel ponejvíce nerespektuje hodnoty území ani základní požadavky a představy budoucích uživatelů a často ani nemůže. Postaví se stavba hlavní a kolem ní se dodatečně přilepují různé (často velmi nepřívětivé a nevhodné) přístavby kůlen, dílem, sklepů apod., pro pocit soukromí se pak ohrazují pozemky vysokými neproniknutelnými ploty, popř. se vysazují např. tuje. Tyto stavby a následné úpravy působí velmi rušivě zejména ve vztahu k tradiční venkovské zástavbě. Proč se tedy neinspirovat v této tradiční zástavbě prověřené dlouhodobou praxí a užíváním a nepřevzít z ní to hodnotné. Podívejme se na např. na hodnotná stavení, na která by měla výstavba navazovat. Tato stavení jsou typickou ukázkou, jak osvědčeně fungují a splňují všechny požadavky, byť datum jejich realizace nemusí být zrovna nejstarší. Stavby ve tvaru písmene U nebo L zajišťují pro obyvatele dostatek soukromí (uzavřený dvůr), nabízí možnost umístění garáže, dílny a hospodářských částí pod jednou střechou, čímž dociluje souladu s charakteristickým rázem vesnice a hodnotami území. Jeho dispozice na pozemku pomáhá zapomenout na případné negativní vlivy okolí. Obecně je nutné klást důraz na průčelí budov včetně případných předzahrádek.

Nové stavby, i v zastavitelných plochách, doporučujeme umístit v souladu s hodnotami území, respektovat výškovou hladinu okolní zástavby a nevytvářet výraznou pohledovou dominantu v území, doporučujeme přizpůsobení architektury budov zařazených jako hodnoty území a bez rušení základního členění průčelí a jeho významných detailů. Hlavní stavbu (rodinný dům) a ostatní stavby, které plní doplňkovou funkci ke stavbě hlavní (např. garáže, dílny a hospodářské stavby, které tvoří zázemí pro hlavní využití bydlení), doporučujeme v souladu s hodnotami území navrhnout tak, aby stavebně a architektonicky tvořily jeden ucelený soubor (nejlépe ve tvaru půdorysu L nebo U), kdy hlavní část bude mít obdélníkový půdorys orientovaný kolmo nebo vodorovně vzhledem k ulici. Navíc nové stavby stojící na

místě stávajících budov (např. stavba stodoly na místě staré, která se musela zbourat v důsledku špatného stavu), doporučujeme alespoň rámcově zachovávat vnější půdorysné ohraničení původních staveb a zejména celku zemědělské usedlosti ("hmotové řešení do ulice"). V místech anebo v případech, ve kterých podmínka umístění (popř. rozšíření) směrem dovnitř celku nemůže být prokazatelně splněna, lze rozšířit půdorys směrem ven ze stávajícího celku budov (např. zemědělské usedlosti), avšak s respektováním hodnot a charakteru území (např. pokud by se stavěla nová budova stodoly na místě staré, je možno půdorys stavby přiměřeně rozšířit s ohledem na hodnoty a charakter území).

Architektonické řešení a umístění stavby na pozemku (včetně předzahrádky a stavební a uliční čáry) by mělo najít inspiraci ve stávajících hodnotných stavbách na území sídel.

Přístavby doporučujeme (pokud je reálně možno) řešit uvnitř stávajících budov, popř. na nádvoří (dvoře) uvnitř zemědělské usedlosti. V místech anebo v případech, ve kterých podmínka umístění (popř. rozšíření) směrem na nádvoří nemůže být splněna, lze přístavbu umístit i vně stávajícího půdorysu zemědělské usedlosti, avšak s respektováním hodnot a charakteru území.

V historické zástavbě reprezentované zejména zemědělskými usedlostmi nedoporučujeme nástavby, stejně tak sdružené vikýře. Jednotlivé vikýře jsou přípustné.

Stavby mohou mít nejvýše jedno nadzemní podlaží a podkroví. Počet podzemních podlaží není omezen.

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 převládá a je vyjádřen vztah a spjatost obyvatel sídla k hodnotám území. Nejedná se pouze o stavby samotné, které by měly respektovat hodnoty území zejména svým architektonickým výrazem a urbanistickým pojetím, zohlednit výškovou hladinu okolní zástavby a nevytvářet výraznou pohledovou dominantu v území (viz předchozí odstavce), ale také o jejich bezprostřední okolí včetně doprovodné zeleně a jejich citlivé zasazení do organismu sídla. Venkovský charakter území lze charakterizovat jako samostatně stojící rodinné domy umístěné do soukromé zeleně respektující hodnoty území. Nejedná se v žádném případě o zástavbu řadovými domy či vícepodlažními objekty. Takový způsob zástavby je možno realizovat pouze výjimečně v souladu s podmínkami využití území.

### **Plochy bydlení – smíšené (Bs)**

Plochy bydlení – smíšené jsou vymezeny pouze v sídle Zahrádky. Jedná se o stávající plochy v centru sídla. Snahou územního plánu je nabídnout vlastníkům dostatečnou širší možností využití. Nesmí se však v žádném případě zapomínat na hlavní využití, kterým je bydlení. V jednotlivých případech bude záležet na posouzení stavebního úřadu, zda již toto rozšíření nepřekročí únosnou hranici s ohledem na hlavní využití plochy a hodnoty území.

Mimo umístování rodinných domů, které je možno doplnit zahradami je umožněn, jak již je výše uvedeno širší způsob využití, zejména v podobě omezeného počtu chovu drobného domácího zvířectva (např. králíci, slepice) pro samozásobitelství, případně další podnikatelská činnost např. nerušící výroba a služby charakteru drobné (např. prodej potravin a drobného zboží, krejčovství, kadeřnictví, zahradnictví, spravování obuvi, ubytovací služby), a za stanovených podmínek i podnikání obdobných forem a významu jako jsou stávající provozy v plochách bydlení – venkovské (formou drobných provozoven) např. autoopravny osobních aut, truhlárny. Toto podmíněně přípustné využití reaguje na stávající využívání některých nemovitostí včetně snahy o umožnění jejich rozšíření, ale pouze při splnění stanovených

podmínek.

Tato využití je nutno posuzovat jednotlivě při jeho povolování s ohledem na konkrétní podmínky v území. Nesmí se však v žádném případě zapomínat na hlavní využití ploch, kterým je bydlení. To nevyklučuje jejich využití pouze pro bydlení. Při využití pozemků uvnitř sídla je nutno zohlednit zejména ochranu hodnot.

Znovu navážeme na již konstatované, že bydlení ve venkovském sídle v dnešní době představuje mnoho možností realizace jednotlivých staveb. Nová zástavba však bohužel ponejvíce nerespektuje hodnoty území ani základní požadavky a představy budoucích uživatelů a často ani nemůže. Postaví se stavba hlavní a kolem ní se dodatečně přilepují různé (často velmi nepřívětivé a nevhodné) přístavby kůlen, dílem, sklepů apod., pro pocit soukromí se pak ohrazují pozemky vysokými neproniknutelnými ploty, popř. se vysazují např. tuje. Tyto stavby a následné úpravy působí velmi rušivě zejména ve vztahu k dřívější okolní zástavbě. Proč se tedy neinspirovat v tradiční zástavbě prověřené dlouhodobou praxí a užíváním a nepřevzít z ní to hodnotné. Podívejme se na např. na hodnotná stavení, na která by měla výstavba navazovat. Tato stavení jsou typickou ukázkou, jak osvědčeně fungují a splňují všechny požadavky, byť datum jejich realizace nemusí být zrovna nejstarší. Stavby ve tvaru písmene U nebo L zajišťují pro obyvatele dostatek soukromí (uzavřený dvůr), nabízí možnost umístění garáže a dílny pod jednou střechou, čímž dociluje souladu s hodnotami území. Jeho dispozice na pozemku pomáhá zapomenout na případné negativní vlivy okolí. Obecně je nutné klást důraz na průčelí budov včetně případných předzahrádek.

Nové stavby doporučujeme umístit v souladu s hodnotami území, respektovat výškovou hladinu okolní zástavby a nevytvářet výraznou pohledovou dominantu v území, doporučujeme přizpůsobení architektury budov zařazených jako hodnoty území a bez rušení základního členění průčelí a jeho významných detailů. Hlavní stavbu (rodinný dům) a ostatní stavby, které plní doplňkovou funkci ke stavbě hlavní (např. garáže, dílny a hospodářské stavby, které tvoří zázemí pro hlavní využití bydlení), doporučujeme v souladu s hodnotami území navrhnout tak, aby stavebně a architektonicky tvořily jeden ucelený soubor (samozřejmě nejlépe ve tvaru půdorysu L nebo U, avšak jsme si současně vědomi, že se jedná o pouhé doporučení).

Architektonické řešení a umístění stavby na pozemku (včetně předzahrádky a stavební a uliční čáry) by mělo najít inspiraci ve stávajících hodnotných stavbách na území sídla.

V historické zástavbě nedoporučujeme nástavby, stejně tak sdružené vikýře. Jednotlivé vikýře jsou přípustné.

Stavby mohou mít nejvýše jedno nadzemní podlaží a podkroví. Počet podzemních podlaží není omezen.

Činnosti nerušícího charakteru se dle vyhlášky 501 rozumí takové činnosti, které svým provozováním a technickým zařízením nenarušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nesnižují kvalitu prostředí souvisejícího území.

### **Plochy občanské vybavení (OV), občanské vybavení – sport – (OVs), občanské vybavení – hřbitov (OVh)**

V územním plánu jsou vymezeny stávající plochy občanského vybavení pouze v sídle Zahrádky budova obecního úřadu, školky, turistické ubytovny a hospodářského dvora v centrální části. U ploch občanského vybavení je využito § 3 odst. 4 vyhlášky č. 501/2006 Sb. (plochy lze dále podrobněji členit). Na základě toho jsou v územním plánu vymezeny plochy občanského vybavení - hřbitov kostel (stávající hřbitov s kostelem na severovýchodě sídla Zahrádky a kaple v centru sídla Zahrádky), plochy občanského vybavení - sport (stávající plocha v severní části sídla Zahrádky).

Další možnosti využití pro občanské vybavení umožňuje územní plán jako přípustné anebo podmíněně přípustné v plochách jiného způsobu využití zejména plochách smíšených obytných a to jak veřejné občanské vybavení, tak další zejména komerční občanské vybavení.

### **Plochy veřejných prostranství (VP), plochy zeleně - na veřejných prostranstvích (Zvp), plochy zeleně - soukromé a vyhrazené (Zsv), plochy zeleně – ochranné a izolační (Zoi)**

Plochy veřejných prostranství se v sídle Zahrádky nachází tři – větší plocha na jihozápadě s dvěma rybníčky s doprovodnou zelení, další menší plocha v centru sídla u silnice III/13415 a třetí plocha na severu sídla s vodní nádrží s doprovodnou břehovou zelení. V sídle Horní Dvorce se nachází tato plocha v centru po obou stranách silnice III/13415. V sídle Zahrádky je také vymezena plocha zeleně - na veřejných prostranstvích (Zvp-1), a to na severovýchodě sídla kolem hřbitova. Tato zeleň má za úkol doplnit a odclonit klidovou zónu hřbitovas kostelem.

Plochy veřejných prostranství i plocha zeleně - na veřejných prostranstvích musí zůstat bezpodmínečně veřejně přístupné (mimo soukromých zahrad a předzahradek) a sloužit především svému hlavnímu využití. Teprve pak mohou být realizovány ostatní možnosti využití. Není vhodné tyto plochy prostorově dělit. V případě dopravní infrastruktury se jedná o nezbytné stavby a zařízení, které umožňují zejména hlavní využití např. také okolních ploch. V žádném případě se nejedná o zpevněné parkovací plochy pro soukromé využití dalších ploch. Ty si musí každý zajistit na vlastním pozemku např. uvnitř stávajících zemědělských usedlostí. Pokud je možno, měly by se všechny nové stavby a zařízení zejména technické infrastruktury umístit buď pod zem anebo umístit uvnitř zemědělské usedlosti. Nelze umístit v této ploše např. trafostanici. V návaznosti na předcházející odstavce vymezuje územní plán v obci Zahrádky nejen plochy veřejných prostranství, zeleně - na veřejných prostranstvích, ale také plochu zeleně - soukromé a vyhrazené a plochu zeleně - ochranné a izolační.

Plocha zeleně - soukromé a vyhrazené je vymezena na východě sídla Horní Dvorce. Hlavním účelem vymezení je zdůraznění její významnosti z hlediska zeleně a její nezastavitelnosti rodinnými domy.

Plochy zeleně - ochranné a izolační jsou vymezeny na severu sídla Zahrádky. Jedna pod stávající plochou technické infrastruktury a druhá mezi stávající plochou občanského vybavení - sport a navrhovanou plochou výroby a skladování. Hlavním důvodem jejich vymezení je odclonění negativních vlivů z plochy technické infrastruktury na sousední plochy bydlení a plochy výroby a skladování na sousední plochu sportoviště.

### **Plocha výroby a skladování (VS)**

Plochy výroby a skladování jsou vymezeny ve stávajícím zemědělském areálu na severu sídla Zahrádky s možností menšího rozšíření směrem na východ. Využití by mělo odpovídat zachování hodnot území. Případný výrazný nárůst dopravy je nutno řešit s ohledem na průchod dopravy plochami, kde hlavním využitím je bydlení.

Podmíněně přípustné využití *“obslužná zařízení a stavby pro ně”* znamená, že se např. může zřídit v této ploše závodní jídelna pro zaměstnance a do ní si mohou pro obědy chodit místní obyvatelé, ale v žádném případě se nesmí jednat o restauraci, která bude mít reklamu u silnice, a nabízet možnosti stravování široké veřejnosti.

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 výroby a skladování je doporučeným a žádoucím doplňujícím prvkem zeleň zejména ochranná a izolační, která by měla nejen zmírňovat negativní vlivy, ale také pohledově zpříjemnit danou lokalitu.

### **Plochy dopravní infrastruktury (DI)**

Tyto plochy zahrnují ve správním území obce zejména pozemky silnic III. třídy a významné místní a účelové komunikace propojující sídla s okolní zástavbou či sídla s jinými sídly mimo správní území obce, a zahrnují i související stavby a zařízení. Na jihu sídla Zahrádky je v souvislosti s navrhovanou plochou pro bydlení (Bv-2) navrženo umístění plochy dopravní infrastruktury DI-1, která bude napojena na silnici III. třídy. Ostatní dopravní infrastruktura, zejména další méně významné z hlediska územního plánu místní a účelové komunikace, jsou začleněny do ploch jiného způsobu využití, např. plochy zemědělské, bydlení - venkovské. Podmínky využití těchto ploch mají zajistit hlavně umístění, popř. rekonstrukci samotných dopravních staveb včetně staveb a zařízení souvisejících a zajistit tím přístupnost území. Současně však musí být dbáno, aby tyto stavby nepřiměřeně sami nebránily přístupnosti v území a to jak z hlediska ochrany přírody a krajiny, tak z hlediska lidských činností, např. zemědělství.

### **Plocha technické infrastruktury (TI a TI-čov)**

Plocha technické infrastruktury stávající se nachází na severu sídla Zahrádky a zahrnuje zejména stávající kořenovou čistírnu odpadních vod. Nově je navržena zastavitelná plocha technické infrastruktury ČOV na jihovýchodě sídla Zahrádky pro umístění druhé čistírny odpadních vod a to jednak z hlediska konfigurace terénu (spádovosti) a jednak z důvodu nedostatečné kapacity stávající čistírny odpadních vod.

### **Plochy zemědělské (ZE)**

Všechna využití ploch zemědělských se musí orientovat na hlavní využití (tj. 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 apod.

Nepřípustné je umísťování staveb, zařízení a jiných opatření pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství a těžbu nerostů, které nejsou povoleny v přípustném nebo podmíněně přípustném využití. Toto ustanovení reaguje na novelu stavebního zákona účinnou od 1. 1. 2013, která do § 18 odst. 5 doplňuje poslední větu, která umožňuje územně plánovací dokumentaci výslovně vyloučit v nezastavěném území umísťování staveb, zařízení a jiných opatření uvedených v tomto odstavci. Zpracovatel této možnosti využil a vzhledem k hodnotám území a samotnému řešení územního plánu vyloučil uvedené záměry. Samotné

řešení územního plánu umožňuje umístění těchto staveb v jiných plochách dle způsobu využití, které odpovídají uspořádání a kontinuálnímu využití území v souladu s cíli a úkoly územního plánování. Mimo to některé z těchto záměrů je možno povolit s odkazem na přípustné a podmíněně přípustné využití také v plochách nacházejících se v nezastavěném území.

Obdobné podmínky také platí pro **plochy lesní (LE) a plochy vodní a vodohospodářské (VV)**.

### **Plochy smíšené nezastavěného území (SNÚ) a plochy přírodní (PŘ)**

jsou vymezeny v nezastavěném území. Jedná se o cenné prvky z hlediska volné krajiny zejména pak ekologické stability území. V návaznosti na vyhlášku č. 501/2006 Sb. jsou takto převážně vymezeny plochy biokoridorů, resp. biocenter (blíže také kapitola g) 3 odůvodnění).

Nepřípustné je umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství a těžbu nerostů, které nejsou povoleny v přípustném nebo podmíněně přípustném využití. Toto ustanovení reaguje na novelu stavebního zákona účinnou od 1. 1. 2013, která do § 18 odst. 5 doplňuje poslední větu, která umožňuje územně plánovací 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. Mimo to některé z těchto záměrů je možno povolit s odkazem na přípustné a podmíněně přípustné využití také v plochách nacházejících se v nezastavěném území.

### **Plochy těžby nerostů (TN)**

jsou vymezeny severozápadně od sídla Horní Dvorce. Je navrženo rozšíření stávající plochy těžby nerostů (TN). Toto rozšíření je vymezeno jako plocha změn v krajině (K1). Plochy těžby jiných surovin nejsou v územním plánu vymezeny.

Nepřípustné je umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství a těžbu nerostů, které nejsou povoleny v přípustném nebo podmíněně přípustném využití. Toto ustanovení reaguje na novelu stavebního zákona účinnou od 1. 1. 2013, která do § 18 odst. 5 doplňuje poslední větu, která umožňuje územně plánovací 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. Mimo to některé z těchto záměrů je možno povolit s odkazem na přípustné a podmíněně přípustné využití také v plochách nacházejících se v nezastavěném území.

## **Výstupní limity**

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

Jedním z hlavních limitů je územní systém ekologické stability. Jeho odůvodnění najdete v podkapitole g) 3 odůvodnění uspořádání krajiny.

Maximální hranice negativních vlivů (např. u TI, VS apod.) má zajistit ochranu okolních pozemků před negativní vlivy z využití ploch. Negativní vlivy (nad zákonné limity) nesmí tuto hranici překročit, stejně jako žádné v budoucnu vyhlášené ochranné pásmo týkající se negativních vlivů.

Další výstupní limit zajišťuje ochranu pozemků, staveb a zařízení před nadlimitním hlukem. První (VL3) zajišťuje, aby části ploch, které budou zasaženy negativními vlivy, neměly charakter chráněného venkovního prostoru ani chráněného venkovního prostoru staveb. Tzn. pokud by v území byl dříve negativní vliv (např. ze stávající trafostanice, ale také z nové trafostanice, která bude umístěna dřív než ostatní využití) musí následné využití respektovat tyto negativní vlivy. Např. v zastavitelné ploše bude umístěna první trafostanice, pak musí následné umístění rodinného domu být tak, aby nebylo zasaženo negativními vlivy (nad právními předpisy stanovené limity). Druhý (VL4) je opakem, tzn. v území je dříve využití, které je chráněno právními předpisy a následné využití, které s sebou přináší negativní vlivy, nesmí toto chráněné využití zasáhnout nad právními předpisy stanovené limity. Např. je v území již umístěn rodinný dům, nesmí následně umístěvaná trafostanice tento dům zasáhnout svými negativními vlivy nad právními předpisy stanovené limity.

Při vymezení zastavitelných ploch byla zohledněna ochranná pásma silnic. Dále byl vytvořen speciální výstupní limit VL5, který chrání plochy, které vyžadují ochranu před hlukem či prachem z dopravy zejména před předpokládanou zvýšenou hygienickou zátěží u komunikací III. tříd. V případě, že by byly tyto limity překročeny, musí být přistoupeno k realizaci příslušných opatření (která budou stanovena v navazujících řízeních) zajišťujících dodržení hygienických limitů hluku v chráněném venkovním prostoru či chráněném venkovním prostoru staveb.

Ochrana melioračních zařízení má zajistit jejich ochranu v případě dotčení a možnosti jejich narušení funkčnosti a tím znehodnocování zemědělské půdy.

Jedním z výstupních limitů je ochrana, převážně staveb pro bydlení, před pádem stromů z pozemků lesa. Navržená vzdálenost staveb od hranice ploch pozemků určených pro plnění funkcí lesa je stanovena na 30 m. Tímto limitem je zasaženo hned několik ploch, u kterých je však nutné posoudit možné ohrožení. Upozorňujeme, aby tento výstupní limit, kterým stanovuje podmínky územní plán, nebyl zaměňován se vstupním limitem vzdálenost 50 m od okraje lesa, kde stanovuje podmínky využití v tomto území zákon o lesích. Výstupní limit 30 m od pozemků určených pro plnění funkcí lesa je stanoven na základě úvahy zpracovatele, který vychází z logického předpokladu a praktické znalosti problematiky ochránit stavby (např. a zejména stavby pro bydlení) před pádem stromů, které v našich zeměpisných výškách dosahují cca právě požadovaných 30 m. Tento výstupní limit se naopak nevztahuje na stavby, které nejsou pádem stromů ohroženy, např. vodovody.

### **g) 3. odůvodnění uspořádání krajiny**

Koncepce uspořádání krajiny je orientována na zachování stávajícího stavu a jeho postupné zlepšování. Uspořádání krajiny vychází z historického uspořádání území, kdy svou roli sehrává umístění samotného sídla, na které logicky navazují méně přírodě blízké ekosystémy a tím méně přírodně stabilní plochy, které jsou zemědělsky intenzivně využívány.

Nejstabilnější částí krajiny je celá jižní a východní část správního území obce, kde se nachází přírodní park Javořícká vrchovina. Větší plochy lesa se nachází hlavně v přírodním parku, ale také mimo něj, např. východně od sídla Zahradky nebo severně od sídla Horní Dvorce. Významné vodní plochy jsou vymezeny jihovýchodně od sídla Zahradky a jihovýchodně od sídla Horní Dvorce. Menší vodní plochy se nachází severně od sídla

Zahrádky, kde je vymezeno lokální biocentrum, další pak ve volné krajině.

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 zobrazovány jako plochy vodní a vodohospodářské (s vodohospodářskou funkcí), ale jsou součástí jiné funkční plochy (např. zemědělské, smíšené nezastavěného území, veřejné prostranství, přírodní, lesní), v jejíž podmínkách pro využití není popřena existence stávajících vodních ploch včetně jejich údržby. Tyto drobné vodní plochy jsou pak zobrazovány 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 plocha – skutečná vodní hladina – informativní jev“. Stejným způsobem jsou zobrazovány „pouze“ v koordinačním výkrese také drobné vodní toky („vodní tok – informativní jev“), 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.

Koncepce uspořádání krajiny je orientována na zlepšení přírodní kvality správného území obce zejména ochranu ekologicky stabilních částí a obnovu těch částí, které svou kvalitou a stabilitu ztratili (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.

Neméně důležité bude v budoucnu zachovávat a dodržovat tradiční plynulý přechod a vazbu sídla na krajinu (zejména tradičními humny), znovu vysazovat liniovou zeleň a obnovovat další přírodní prvky jako jsou potoky, strouhy, rybníky, louky, solitérní stromy, které často doprovázeli určité stavební prvky nejen v zastavěném území, ale také ve volné krajině, apod.

Ve volné krajině je důležité zachování prostupnosti či průchodnosti krajiny. Snížení prostupnosti a průchodnosti krajiny má negativní vliv na ekologii krajiny i na její rekreační využití. Úkolem tohoto územního plánu je nepodporovat snižování průchodnosti krajiny, které je způsobováno rušivými krajinnými prvky (např. zvětšováním honů, odstraňováním tradičních členících prvků a cest a budováním velkých oplocených celků, dopravní stavby). Podobné rušivé prvky narušují prostorové a funkční vztahy v krajině a přetvářejí tak specifický charakter krajiny. Narušení tradičních ekologických a provozních vazeb a hodnot krajinného rázu způsobuje pokles atraktivity krajiny z hlediska uživatele (lidé i živočichové), to má za důsledek pokles biodiverzity (biologické rozmanitosti) a rekreačního využívání. 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).

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 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.

V řešeném území převládá intenzivní zemědělské využití krajiny, které činí krajinu méně ekologicky stabilní. Navrhované řešení nadále předpokládá a zachovává zemědělské využití krajiny. 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.

Do uspořádání krajiny zasahuje významně stávající těžba kamene na severozápad od sídla Horní Dvorce reprezentovaná stávající plochou těžby nerostů a na ní navazující plochu změn v krajině K1 - plochy těžby nerostů (TN-1) umožňující rozšíření těžby. Dopravní napojení je zachováno ze stávající těžby. V souvislosti s rozšířením plochy těžby je v návaznosti na rozvojovou plochu vymezena plocha smíšené nezastavěné území pro vytvoření náhradního stanoviště (např. přemístění kamenných snosů, přesazení či výsadba jalovců).

### **Územní systém ekologické stability**

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

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

Územní systém ekologické stability se skládá ze šesti lokálních biocenter, šesti lokálních biokoridorů a dvanácti interakčních prvků. Kostru ekologické stability tvoří ekologický

významné segmenty, které mají stabilizační funkci na krajinu. Do nich patří všechny prvky územního systému ekologické stability a další plochy mimo tyto prvky, zejména které jsou zařazeny do ploch smíšených nezastavěného území, ploch vodních a vodohospodářských a lesních (např. předěly v polích, rybníky, vodoteče) zejména objevující, resp. předělující plochy zemědělské.

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

Prvky územního systému ekologické stability v řešeném území územního plánu Zahrádky:

Číslo a název prvku územního systému ekologické stability				LBC 1
Charakter	Význam	Velikost	Převažující STG	Způsob využití
Biocentrum	Lokální	6,91 ha	5AB4, 5B5	Les, rybník, ostatní plocha, trvalý travní porost
<b>Charakteristika</b>	Lokální biocentrum zahrnující dva menší rybníky, lesní porost, dřevinné nárosty a louky. Lesní porosty – kulturní stejnověká kmenovina s převahou borovice a smrku, jednotlivě bříza, olše. Les 5I – uléhavá kyselá jedlová bučina. Rybníky s vyvinutým litorálním lemem, společenstva tř. <i>Phragmiti-Magnocaricetea</i> , po obvodu místy vrbové křoviny, louky polokulturní se společenstvy tř. <i>Molinio-Arrhenatheretea</i> , na vlhčích místech s fragmenty sv. <i>Calthion</i> .			
<b>Doporučení</b>	Rybníky nevyhrnovat, zachovat mělké břehové partie s rákosinami a vrbovými křovinami, při čištění sediment odstranit mimo biocentrum, louky pravidelně kosit, dřevinné nárosty mimo les pouze s nutnými výchovnými zásahy. V lesních porostech zajistit zvýšený podíl dřevin přirozené dřevinné skladby (minimálně 30%). Výchovné zásahy zaměřit na podporu stanovištně původních dřevin (především buku a jedle), obnovní způsoby navrhovat jemnější, pokud možno využívat přirozeného zmlazení. V biocentru zásadně nepoužívat nepůvodní dřeviny (jedle obrovská, dub červený, douglaska tisolistá apod.). <i>Přirozená dřevinná skladba</i> : 5I – sm +-2, jd 2-4, bo 0-1, bk 4-7.			
<b>Katastrální území</b>	Zahrádky			
<b>Kategorie ochrany</b>	VKP dle zákona č.114/92 Sb. –les, rybník			

Číslo a název prvku územního systému ekologické stability				LBC 2
Charakter	Význam	Velikost	Převažující STG	Způsob využití

<b>Biocentrum</b>	<b>Lokální</b>	<b>2,32 ha</b>	<b>4BC4, 4B4, 5AB3</b>	<b>Les, vodní tok, trvalý travní porost</b>
<b>Charakteristika</b>	Lokální biocentrum v nivě Hamerského potoka, zahrnuje vodní tok, louky a lesní porosty na svazích údolí. Vodní tok má přirozené koryto s vyvinutými břehovými porosty, louky opuštěné se společenstvy tř. <i>Molinio-Arrhenatheretea</i> , místy ruderalizované. V lesních porostech převažující SLT 5S – svěží jedlová bučina a 5K – kyselá jedlová bučina, přímo v nivě 5L – montánní jasanová olšina.			
<b>Doporučení</b>	Louky kosit alespoň 1x za 3-4 roky, hmotu odstranit. Dřevinné nárosty mimo les pouze s nutnými výchovnými zásahy. V lesních porostech zajistit zvýšený podíl dřevin přirozené dřevinné skladby (minimálně 30%). Výchovné zásahy zaměřit na podporu stanovištně původních dřevin (především buku, jedle a olše), obnovní způsoby navrhnout jemnější, pokud možno využívat přirozeného zmlazení. V biocentru zásadně nepoužívat nepůvodní dřeviny (jedle obrovská, dub červený, douglaska tisolistá apod.). <i>Přirozená dřevinná skladba</i> : 5K – sm +-2, jd 2-4, bo 0-1, bk 4-7, 5S – sm +-2, jd 3-4, bk 4-7, jv +-1, lp +-1, js,jl+, 5L – sm 0-3, js 1-3, oll4-8, jv,os, vr a ols - +.			
<b>Katastrální území</b>	Zahrádky, Domašín u Studené			
<b>Kategorie ochrany</b>	VKP dle zákona č.114/92 Sb. – les, vodní tok			

<b>Číslo a název prvku územního systému ekologické stability</b>				<b>LBC 3</b>
<b>Charakter</b>	<b>Význam</b>	<b>Velikost</b>	<b>Převažující STG</b>	<b>Využití</b>
<b>Biocentrum</b>	<b>Lokální</b>	<b>2,93 ha</b>	<b>5AB3, 5AB4</b>	<b>Les</b>
<b>Charakteristika</b>	Lokální biocentrum v lesním komplexu, tvořené různověkými lesními porosty. V porostech převažuje borovice se smrkem, v příměsi buk, dub, bříza, modřín, na vlhčích stanovištích olše. Z lesních typů převažuje 5K – kyselá jedlová bučina. V biocentru se vykytuje hruštička okrouhlolistá ( <i>Pyrola rotundifolia</i> ) – v rámci jižních Čech ohrožený taxon.			
<b>Doporučení</b>	V lesních porostech zajistit zvýšený podíl dřevin přirozené dřevinné skladby (minimálně 30%). Výchovné zásahy zaměřit na podporu stanovištně původních dřevin, obnovní způsoby navrhnout jemnější, pokud možno využívat přirozeného zmlazení. V ploše biocentra nepoužívat nepůvodní dřeviny (jedle obrovská, dub červený, douglaska tisolistá apod.). <i>Přirozená dřevinná skladba</i> : 5K – sm +-2, jd 2-4, bo 0-1, bk 4-7			
<b>Katastrální území</b>	Horní Dvorce			
<b>Kategorie ochrany</b>	VKP dle zákona č.114/92 Sb. – les, přechodně chráněná plocha			

<b>Číslo a název prvku územního systému ekologické stability</b>				<b>LBC 4</b>
<b>Charakter</b>	<b>Význam</b>	<b>Velikost</b>	<b>Převažující STG</b>	<b>Způsob využití</b>
<b>Biocentrum</b>	<b>Lokální</b>	<b>3,22 ha</b>	<b>4BC4, 4B4, 5AB3</b>	<b>Les, vodní tok, trvalý travní porost</b>
<b>Charakteristika</b>	Lokální biocentrum v nivě Hamerského potoka, zahrnuje vodní tok, louky a lesní porosty na svazích údolí. Vodní tok má směrově upravené koryto s druhotnými břehovými porosty, louky polokulturní se společenstvy tř. <i>Molinio-Arrhenatheretea</i> . V lesních porostech převažuje 5K – kyselá jedlová bučina.			
<b>Doporučení</b>	Louky kosit alespoň 1x ročně, hmotu odstranit. Dřevinné nárosty mimo les pouze s nutnými výchovnými zásahy. Podél vodoteče výsadba břehových porostů tak, aby byla umožněna údržba toku, vhodné druhy: olše lepkavá, jasan ztepilý, stěmcha hroznovitá. V lesních porostech zajistit zvýšený podíl dřevin přirozené dřevinné skladby (minimálně 30%). Výchovné zásahy zaměřit na podporu stanovištně původních dřevin (především buku, jedle a olše), obnovní způsoby navrhnout jemnější, pokud možno využívat přirozeného zmlazení. V biocentru zásadně nepoužívat nepůvodní dřeviny (jedle obrovská, dub červený, douglaska tisolistá apod.).			

	<i>Přirozená dřevinná skladba: 5K – sm +-2, jd 2-4, bo 0-1, bk 4-7.</i>
<b>Katastrální území</b>	Horní Dvorce
<b>Kategorie ochrany</b>	VKP dle zákona č.114/92 Sb. – les, vodní tok

<b>Číslo a název prvku územního systému ekologické stability</b>				<b>LBC 5</b>	
<b>Charakter</b>	<b>Význam</b>	<b>Velikost</b>	<b>Převažující STG</b>	<b>Využití</b>	
<b>Biocentrum</b>	<b>Lokální</b>	<b>4,96 ha</b>	<b>5AB3, 5B3</b>	<b>Les</b>	
<b>Charakteristika</b>	Lokální biocentrum v lesním komplexu, tvořené různověkými lesními porosty. V porostech převažuje borovice se smrkem, v příměsí buk, dub, bříza, modřín. Z lesních typů převažuje 5K – kyselá jedlová bučina, 5P – kyselá jedlina a 5I – uléhavá kyselá jedlová bučina.				
<b>Doporučení</b>	V lesních porostech zajistit zvýšený podíl dřevin přirozené dřevinné skladby (minimálně 30%). Výchovné zásahy zaměřit na podporu stanovištně původních dřevin, obnovní způsoby navrhnout jemnější, pokud možno využívat přirozeného zmlazení. V ploše biocentra nepoužívat nepůvodní dřeviny (jedle obrovská, dub červený, douglaska tisolistá apod.). <i>Přirozená dřevinná skladba: 5K – sm +-2, jd 2-4, bo 0-1, bk 4-7, 5P – sm 1-6, jd 4-7, bo 0-2, bk +-2, bř,os 0+-, 5I – sm +-2, jd 2-4, bo 0-1, bk 4-7.</i>				
<b>Katastrální území</b>	Horní Dvorce, Zahrádky				
<b>Kategorie ochrany</b>	VKP dle zákona č.114/92 Sb. –les				

<b>Číslo a název prvku územního systému ekologické stability</b>				<b>LBC 6</b>	
<b>Charakter</b>	<b>Význam</b>	<b>Velikost</b>	<b>Převažující STG</b>	<b>Způsob využití</b>	
<b>Biocentrum</b>	<b>Lokální</b>	<b>4,46 ha</b>	<b>4B4-5, 5AB4</b>	<b>Rybník, ostatní plocha, trvalý travní porost</b>	
<b>Charakteristika</b>	Lokální biocentrum zahrnující dva menší rybníky, dřevinné nárosty a louky. Rybníky s vyvinutým úzkým litorálním lemem, společenstva tř. <i>Phragmiti-Magnocaricetea</i> , po obvodu ojediněle vrbové křoviny, louky extenzivní s vyšší druhovou diverzitou, se společenstvy sv. <i>Calthion</i> , <i>Molinion</i> a <i>Caricion fuscae</i> , z význačných druhů výskyt bledule jarní ( <i>Leucojum vernum</i> ) a vrby rozmarýnolisté ( <i>Salix rosmarinifolia</i> ). Třetí rybník ve výstavbě (obnova původního zaniklého rybníka).				
<b>Doporučení</b>	Rybníky nevyhrnovat, zachovat mělké břehové partie s rákosinami a vrbovými křovinami, při čištění sediment odstranit mimo biocentrum, louky pravidelně kosit, dřevinné nárosty mimo les pouze s nutnými výchovnými zásahy. Zatravnit pruh orné půdy po obvodu travnaté plochy v šíři 10-15 m z důvodu omezení smyčů z polních kultur do nejcennějších částí lučních porostů.				
<b>Katastrální území</b>	Horní Dvorce				
<b>Kategorie ochrany</b>	VKP dle zákona č.114/92 Sb. – rybník				

<b>Číslo a název prvku územního systému ekologické stability</b>				<b>LBK 1</b>	
<b>Charakter</b>	<b>Význam</b>	<b>Velikost</b>	<b>Převažující STG</b>	<b>Způsob využití</b>	
<b>Biokoridor</b>	<b>Lokální</b>	<b>0,25 ha</b>	<b>5AB3</b>	<b>Les</b>	
<b>Charakteristika</b>	Lokální biokoridor v lesním komplexu prochází lesními porosty s převahou borovice a smrku, s jednotlivou příměsí buku, břízy, modřínu. Z lesních typů převažuje SLT 5K – kyselá jedlová bučina				
<b>Doporučení</b>	V lesních porostech zajistit zvýšený podíl dřevin přirozené dřevinné skladby (minimálně 30%). Výchovné zásahy zaměřit na podporu stanovištně původních dřevin (především buku), obnovní způsoby navrhnout jemnější, pokud možno využívat přirozeného zmlazení. <i>Přirozená dřevinná</i>				



	skladba: 5K – sm +-2, jd 2-4, bo 0-1, bk 4-7.
<b>Katastrální území</b>	Zahrádky
<b>Kategorie ochrany</b>	VKP dle zákona č.114/92 Sb. – les

Číslo a název prvku územního systému ekologické stability				LBK 2
Charakter	Význam	Velikost	Převažující STG	Způsob využití
<b>Biokoridor</b>	<b>Lokální</b>	<b>1,31 ha</b>	<b>5AB4, 4B5</b>	<b>Vodní tok, trvalý travní porost, ostatní plocha</b>
<b>Charakteristika</b>	Lokální biokoridor sleduje trasu směrově upraveného koryta toku, zahrnují i přilehlé travní porosty. Vodní tok s druhotnými břehovými porosty, jednotlivě i skupinovitě křovité vrby, olše. Louky polokulturní se společenstvy tř. <i>Molinio-Arrhenatheretea</i> . Většina plochy leží mimo řešené území (v k.ú. Zahrádky 0,17 ha).			
<b>Doporučení</b>	Louky pravidelně kosit, hmotu odstranit mimo plochu, nepřisávat kulturní traviny. Podél toku doplnit jednotlivě dřeviny, vhodné druhy – vrby, olše, střemcha.			
<b>Katastrální území</b>	Zahrádky, Horní Olešná, Panské Dubenky			
<b>Kategorie ochrany</b>	VKP dle zákona č.114/92 Sb. – vodní tok			

Číslo a název prvku územního systému ekologické stability				LBK 3
Charakter	Význam	Velikost	Převažující STG	Způsob využití
<b>Biokoridor</b>	<b>Lokální</b>	<b>1,31 ha</b>	<b>5AB4, 4B5</b>	<b>Vodní tok, trvalý travní porost, ostatní plocha</b>
<b>Charakteristika</b>	Lokální biokoridor sleduje trasu Hamerského potoka, zahrnuje i přilehlé travní porosty a porosty dřevin. Vodní tok má přirozené koryto s vyvinutými břehovými porosty, louky opuštěné se společenstvy tř. <i>Molinio-Arrhenatheretea</i> , místy ruderalizované. Většina plochy leží mimo řešené území (v k.ú. Zahrádky 0,54 ha).			
<b>Doporučení</b>	Louky pravidelně kosit, hmotu odstranit mimo plochu, nepřisávat kulturní traviny. Dřevinné nárosty mimo les pouze s nutnými výchovnými zásahy.			
<b>Katastrální území</b>	Zahrádky, Domašín u Studené			
<b>Kategorie ochrany</b>	VKP dle zákona č.114/92 Sb. – vodní tok			

Číslo a název prvku územního systému ekologické stability				LBK 4
Charakter	Význam	Velikost	Převažující STG	Způsob využití
<b>Biokoridor</b>	<b>Lokální</b>	<b>2,17 ha</b>	<b>5B4-5, 5B3</b>	<b>Vodní tok, trvalý travní porost, orná půda</b>
<b>Charakteristika</b>	Lokální biokoridor sleduje trasu směrově upraveného a v převážné části zatrubněného toku, zahrnuje i přilehlé travní porosty. Louky kulturní s ochuzenými společenstvy tř. <i>Molinio-Arrhenatheretea</i> , s převahou kulturních druhů travin. V blízkosti zemědělského areálu prochází biokoridor ornou půdou.			
<b>Doporučení</b>	Revitalizovat tok v celé délce, odstranit zatrubnění, podél toku vysadit břehové porosty. Louky pravidelně kosit, hmotu odstranit mimo plochu, nepřisávat kulturní traviny. Vhodnou alternativou je vybudování soustavy menších rybníků v údolnici toku.			

<b>Katastrální území</b>	Zahrádky
<b>Kategorie ochrany</b>	VKP dle zákona č.114/92 Sb. – vodní tok

<b>Číslo a název prvku územního systému ekologické stability</b>				<b>LBK 5</b>
<b>Charakter</b>	<b>Význam</b>	<b>Velikost</b>	<b>Převažující STG</b>	<b>Způsob využití</b>
<b>Biokoridor</b>	<b>Lokální</b>	<b>3,51 ha</b>	<b>5AB4, 4B5, 5AB3</b>	<b>Vodní tok, trvalý travní porost, ostatní plocha, les</b>
<b>Charakteristika</b>	Lokální biokoridor sleduje trasu Hamerského potoka, zahrnuje i přilehlé travní porosty a porosty dřevin. Vodní tok má přirozené koryto s vyvinutými břehovými porosty, louky místy opuštěné se společenstvy tř. <i>Molinio-Arrhenatheretea</i> . Součástí jsou i lesní porosty na svazích údolí, převažující SLT 5P - kyselá jedlina.			
<b>Doporučení</b>	Louky pravidelně kosit, hmotu odstranit mimo plochu, nepřisávat kulturní traviny. Dřevinné nárosty mimo les pouze s nutnými výchovnými zásahy. V lesních porostech zajistit zvýšený podíl dřevin přirozené dřevinné skladby (minimálně 30%). Výchovné zásahy zaměřit na podporu stanovištně původních dřevin (především buků), obnovní způsoby navrhnout jemnější, pokud možno využívat přirozeného zmlazení. <i>Přirozená dřevinná skladba</i> : 5P – sm 1-6, jd 4-7, bo 0-2, bk +-2, bř,os 0+-.			
<b>Katastrální území</b>	Zahrádky, Horní Dvorce			
<b>Kategorie ochrany</b>	VKP dle zákona č.114/92 Sb. – vodní tok, les			

<b>Číslo a název prvku územního systému ekologické stability</b>				<b>LBK 6</b>
<b>Charakter</b>	<b>Význam</b>	<b>Velikost</b>	<b>Převažující STG</b>	<b>Způsob využití</b>
<b>Biokoridor</b>	<b>Lokální</b>	<b>2,95 ha</b>	<b>5AB4, 4B5, 5AB3</b>	<b>Vodní tok, trvalý travní porost, ostatní plocha, les</b>
<b>Charakteristika</b>	Lokální biokoridor sleduje trasu drobného pravostranného přítoku Hamerského potoka, zahrnuje i přilehlé travní porosty, porosty dřevin a dva menší rybníky. Vodní tok má směrově upravené koryto s druhotně vyvinutými břehovými porosty, louky místy opuštěné se společenstvy tř. <i>Molinio-Arrhenatheretea</i> , částečně ruderalizované. V horní části jsou součástí i lesní porosty, převažující SLT 5K - kyselá jedlová bučina.			
<b>Doporučení</b>	Louky pravidelně kosit, hmotu odstranit mimo plochu, nepřisávat kulturní traviny. Dřevinné nárosty mimo les pouze s nutnými výchovnými zásahy. V lesních porostech zajistit zvýšený podíl dřevin přirozené dřevinné skladby (minimálně 30%). Výchovné zásahy zaměřit na podporu stanovištně původních dřevin (především buků), obnovní způsoby navrhnout jemnější, pokud možno využívat přirozeného zmlazení. <i>Přirozená dřevinná skladba</i> : 5K – sm 0-1, jd 1-2, bo +-1, db 0-1, bk 5-8, lp +-1, bř +-1.			
<b>Katastrální území</b>	Zahrádky, Horní Dvorce			
<b>Kategorie ochrany</b>	VKP dle zákona č.114/92 Sb. – vodní tok, les			

Číslo a název prvku územního systému ekologické stability				LBK 7
Charakter	Význam	Velikost	Převažující STG	Způsob využití
Biokoridor	Lokální	7,63 ha	5AB4, 4B5, 5AB3	Vodní tok, trvalý travní porost, ostatní plocha, les
<b>Charakteristika</b>	Lokální biokoridor sleduje trasu levostranného přítoku Domašinského potoka, který se napojuje do Hamerského potoka, zahrnuje i přilehlé travní porosty, porosty dřevin a lesní porosty na svazích. Většina plochy leží mimo zájmové území (v území pouze 2,32 ha). Vodní tok má přirozené koryto s vyvinutými břehovými porosty, louky místy opuštěné se společenstvy tř. <i>Molinio-Arrhenatheretea</i> , částečně ruderalizované. V horní části jsou součástí i lesní porosty, převažující SLT 5P - kyselá jedlina, 5L – montánní jasanová olšina, 5K - kyselá jedlová bučina.			
<b>Doporučení</b>	Louky pravidelně kosit, hmotu odstranit mimo plochu, nepřisávat kulturní traviny. Dřevinné nárosty mimo les pouze s nutnými výchovnými zásahy. V lesních porostech zajistit zvýšený podíl dřevin přirozené dřevinné skladby (minimálně 30%). Výchovné zásahy zaměřit na podporu stanovištně původních dřevin (především buků), obnovní způsoby navrhnout jemnější, pokud možno využívat přirozeného zmlazení. <i>Přirozená dřevinná skladba</i> : 5K – sm 0-1, jd 1-2, bo +-1, db 0-1, bk 5-8, lp +-1, bř +-1, 5L – sm 0-3, js 1-3, oll 4-8, (javory,os,vr a ols)+, 5P – sm 1-6, jd 4-7, bo 0-2, bk +-2, bř,os 0+-.			
<b>Katastrální území</b>	Zahrádky, Horní Dvorce, Domašín, Studená			
<b>Kategorie ochrany</b>	VKP dle zákona č.114/92 Sb. – vodní tok, les			

Číslo a název prvku územního systému ekologické stability				LBK 8
Charakter	Význam	Velikost	Převažující STG	Způsob využití
Biokoridor	Lokální	1,24 ha	5AB3	Les
<b>Charakteristika</b>	Lokální biokoridor v lesním komplexu prochází lesními porosty s převahou borovice a smrku, s jednotlivou příměsí buku, břízy, modřínu. Z lesních typů převažuje SLT 5K – kyselá jedlová bučina, 5P - kyselá jedlina.			
<b>Doporučení</b>	V lesních porostech zajistit zvýšený podíl dřevin přirozené dřevinné skladby (minimálně 30%). Výchovné zásahy zaměřit na podporu stanovištně původních dřevin (především buků), obnovní způsoby navrhnout jemnější, pokud možno využívat přirozeného zmlazení. <i>Přirozená dřevinná skladba</i> : 5K – sm +-2, jd 2-4, bo 0-1, bk 4-7, 5P – sm 1-6, jd 4-7, bo 0-2, bk +-2, bř,os 0+-.			
<b>Katastrální území</b>	Zahrádky, Horní Dvorce			
<b>Kategorie ochrany</b>	VKP dle zákona č.114/92 Sb. –les			

Číslo a název prvku územního systému ekologické stability				LBK 9
Charakter	Význam	Velikost	Převažující STG	Způsob využití
Biokoridor	Lokální	8,58 ha	5AB4, 4B5, 5AB3	Vodní tok, trvalý travní porost, ostatní plocha, les
<b>Charakteristika</b>	Lokální biokoridor sleduje trasu Hamerského potoka, zahrnuje i přilehlé travní porosty a porosty dřevin. U Horních Dvorců prochází po pravém břehu Dvoreckého rybníka. Vodní tok má místy přirozené koryto s vyvinutými břehovými porosty, v dolní části směrově upravené s druhotně vyvinutými břehovými porosty, louky místy opuštěné se společenstvy tř. <i>Molinio-Arrhenatheretea</i> . Součástí jsou i lesní porosty na svazích údolí, převažující SLT 5K – kyselá jedlová bučina.			
<b>Doporučení</b>	Louky pravidelně kosit, hmotu odstranit mimo plochu, nepřisávat kulturní traviny. Dřevinné nárosty mimo les pouze s nutnými výchovnými zásahy. V lesních porostech zajistit zvýšený podíl dřevin přirozené dřevinné skladby (minimálně 30%). Výchovné zásahy zaměřit na podporu stanovištně původních dřevin (především buků), obnovní způsoby navrhnout jemnější, pokud možno využívat přirozeného zmlazení. <i>Přirozená dřevinná skladba</i> : 5K – sm +-2, jd 2-4, bo 0-1, bk 4-7.			
<b>Katastrální území</b>	Zahrádky, Horní Dvorce			
<b>Kategorie ochrany</b>	VKP dle zákona č.114/92 Sb. – vodní tok, les			

Číslo a název prvku územního systému ekologické stability				LBK 10
Charakter	Význam	Velikost	Převažující STG	Způsob využití
Biokoridor	Lokální	9,26 ha	5AB4, 4B5, 5AB3	Vodní tok, trvalý travní porost, ostatní plocha, les
<b>Charakteristika</b>	Lokální biokoridor se z části nachází v řešeném území a z části v sousedním správním území obce Jilem. Většina koridoru leží mimo zájmové území (v území pouze 1,03 ha). Část biokoridoru nacházející se v řešeném území prochází přes lesní porosty. Zbylá část (mimo řešené území) sleduje zejména trasu levostranného přítoku Hamerského potoka, zahrnuje i přilehlé travní porosty, porosty dřevin a lesní porosty. Vodní tok má směrově upravené koryto s druhotně vyvinutými břehovými porosty, louky místy opuštěné se společenstvy tř. <i>Molinio-Arrhenatheretea</i> , částečně ruderalizované. Součástí jsou i lesní porosty, převažující SLT 5P - kyselá jedlina, 5K - kyselá jedlová bučina.			
<b>Doporučení</b>	Louky pravidelně kosit, hmotu odstranit mimo plochu, nepřisávat kulturní traviny. Dřevinné nárosty mimo les pouze s nutnými výchovnými zásahy. V lesních porostech zajistit zvýšený podíl dřevin přirozené dřevinné skladby (minimálně 30%). Výchovné zásahy zaměřit na podporu stanovištně původních dřevin (především buků), obnovní způsoby navrhnout jemnější, pokud možno využívat přirozeného zmlazení. <i>Přirozená dřevinná skladba</i> : 5K – sm 0-1, jd 1-2, bo +-1, db 0-1, bk 5-8, lp +-1, bř +-1, 5P – sm 1-6, jd 4-7, bo 0-2, bk +-2, bř,os 0+-.			
<b>Katastrální území</b>	Horní Dvorce, Jilem			
<b>Kategorie ochrany</b>	VKP dle zákona č.114/92 Sb. – vodní tok, les			

Číslo a název prvku územního systému ekologické stability				LBK 11
Charakter	Význam	Velikost	Převažující STG	Způsob využití
Biokoridor	Lokální	0,93 ha	5B3, 5B4-5	Trvalý travní porost, ostatní plocha, orná půda
<i>Charakteristika</i>	Lokální biokoridor sleduje trasu drobného pravostranného přítoku Hamerského potoka, zahrnuje i přilehlé travní porosty. Vodní tok má v celé délce zatrubněné koryto, louky se společenstvy tř. <i>Molinio-Arrhenatheretea</i> . V horní části nevyhovující úsek na orné půdě.			
<i>Doporučení</i>	Louky pravidelně kosit, hmotu odstranit mimo plochu, nepřisávat kulturní traviny. Revitalizace zatrubněného toku, v celé délce odstranit zatrubnění, výsadba břehových porostů. Alternativně v údolnici vytvořit menší rybníky.			
<i>Katastrální území</i>	Zahrádky, Horní Dvorce			
<i>Kategorie ochrany</i>	-			

Číslo a název prvku územního systému ekologické stability				LBK 12
Charakter	Význam	Velikost	Převažující STG	Způsob využití
Biokoridor	Lokální	0,93 ha	5B3, 5B4-5	Les, ostatní plocha, orná půda
<i>Charakteristika</i>	Lokální biokoridor spojuje LBC 6 s biocentrem v sousedním územím, zahrnuje nevyhovující úseky na orné půdě, malý remízek a lesní porosty. V lese převažující SLT 5S – svěží jedlová bučina.			
<i>Doporučení</i>	Ornou půdu zatravnit, případně zalesnit. V lesních porostech zajistit zvýšený podíl dřevin přirozené dřevinné skladby (minimálně 30%). Výchovné zásahy zaměřit na podporu stanovištně původních dřevin (především buků), obnovní způsoby navrhovat jemnější, pokud možno využívat přirozeného zmlazení. <i>Přirozená dřevinná skladba</i> : 5S – sm ++, jd 3-4, bk 4-7, jv ++, lp ++, js,jl+.			
<i>Katastrální území</i>	Horní Dvorce, Palupín			
<i>Kategorie ochrany</i>	VKP dle zákona č.114/92 Sb. – les			

Číslo a název prvku územního systému ekologické stability				LBK 13
Charakter	Význam	Velikost	Převažující STG	Způsob využití
Biokoridor	Lokální	2,26 ha	5AB3	Les
<i>Charakteristika</i>	Lokální biokoridor v lesním komplexu prochází lesními porosty s převahou borovice a smrku, s jednotlivou příměsí buku, břízy, modřínu. Z lesních typů převažuje SLT 5K – kyselá jedlová bučina, 5S – svěží jedlová bučina.			
<i>Doporučení</i>	V lesních porostech zajistit zvýšený podíl dřevin přirozené dřevinné skladby (minimálně 30%). Výchovné zásahy zaměřit na podporu stanovištně původních dřevin (především buků), obnovní způsoby navrhovat jemnější, pokud možno využívat přirozeného zmlazení. <i>Přirozená dřevinná skladba</i> : 5K – sm ++, jd 2-4, bo 0-1, bk 4-7, 5S – sm ++, jd 3-4, bk 4-7, jv ++, lp ++, js,jl+.			
<i>Katastrální území</i>	Zahrádky, Palupín			
<i>Kategorie ochrany</i>	VKP dle zákona č.114/92 Sb. – les			

Číslo a název prvku územního systému ekologické stability				LBK 14
Charakter	Význam	Velikost	Převažující STG	Způsob využití
Biokoridor	Lokální	1,72 ha	5AB4, 4B5, 5AB3	Vodní tok, trvalý travní porost, ostatní plocha, les
<b>Charakteristika</b>	Lokální biokoridor sleduje trasu Kamenitého potoka, zahrnuje i přilehlé travní porosty, porosty dřevin a lesní porosty. Vodní tok má směrově upravené koryto s druhotně vyvinutými břehovými porosty, louky místy opuštěné se společenstvy tř. <i>Molinio-Arrhenatheretea</i> , částečně ruderalizované. Součástí jsou i lesní porosty, převažující SLT 5P - kyselá jedlina, 5K - kyselá jedlová bučina.			
<b>Doporučení</b>	Louky pravidelně kosit, hmotu odstranit mimo plochu, nepřisávat kulturní traviny. Dřevinné nárosty mimo les pouze s nutnými výchovnými zásahy. Vodní tok revitalizovat – vložení příčných prahů, boční tůň. V lesních porostech zajistit zvýšený podíl dřevin přirozené dřevinné skladby (minimálně 30%). Výchovné zásahy zaměřit na podporu stanovištně původních dřevin (především buků), obnovní způsoby navrhovat jemnější, pokud možno využívat přirozeného zmlazení. <i>Přirozená dřevinná skladba</i> : 5K – sm 0-1, jd 1-2, bo ++1, db 0-1, bk 5-8, lp ++1, bf ++1, 5P – sm 1-6, jd 4-7, bo 0-2, bk ++2, bř,os 0+-.			
<b>Katastrální území</b>	Zahrádky, Bořetín u Strmilova			
<b>Kategorie ochrany</b>	VKP dle zákona č.114/92 Sb. – vodní tok, les			

Číslo a název prvku územního systému ekologické stability				IP 1
Charakter	Velikost	Převažující STG	Způsob využití	
Interakční prvek	0,49 ha	5Ab3	Les	
<b>Charakteristika</b>	Malý remízek v ploše orné půdy. SLT 5K - kyselá jedlová bučina.			
<b>Doporučení</b>	Výchovné zásahy zaměřit na podporu stanovištně původních dřevin (především buků), obnovní způsoby navrhovat jemnější, pokud možno využívat přirozeného zmlazení.			
<b>Katastrální území</b>	Zahrádky			
<b>Kategorie ochrany</b>	VKP dle zákona č.114/92 Sb. – les			

Číslo a název prvku územního systému ekologické stability				IP 2
Charakter	Velikost	Převažující STG	Způsob využití	
Interakční prvek	1,31 ha	5AB3	Ostatní plocha, komunikace	
<b>Charakteristika</b>	Cesta v bloku orné půdy severně od Zahrádek. Podél cesty úzký pruh ruderalizované travinobylinné vegetace, dřeviny ve středním úseku.			
<b>Doporučení</b>	V úsecích bez dřevin výsadba, vhodné druhy dřevin – jasan, javor mlč, jeřáb.			
<b>Katastrální území</b>	Zahrádky			
<b>Kategorie ochrany</b>	-			

Číslo a název prvku územního systému ekologické stability			IP 3
Charakter	Velikost	Převažující STG	Způsob využití
Interakční prvek	0,24 ha	5B4-5	Rybník
Charakteristika	Malý rybníček u silnice bez rybí obsádky, výskyt obojživelníků. Úzký litorál se společenstvy sv. <i>Phragmiti-Magnocaricetea</i> .		
Doporučení	Ponechat bez zásahů.		
Katastrální území	Zahrádky		
Kategorie ochrany	VKP dle zákona č.114/92 Sb. – rybník		

Číslo a název prvku územního systému ekologické stability			IP 4
Charakter	Velikost	Převažující STG	Způsob využití
Interakční prvek	1,25 ha	5AB3	Ostatní plocha
Charakteristika	Dřevinná linie na kamenici v bloku zemědělské půdy. Krajinotvorný význam, potravní a hnízdní možnosti.		
Doporučení	Porosty pouze se zdravotní probírkou v případě potřeby, jinak bez zásahů.		
Katastrální území	Zahrádky		
Kategorie ochrany	-		

Číslo a název prvku územního systému ekologické stability			IP 5
Charakter	Velikost	Převažující STG	Způsob využití
Interakční prvek	1,57 ha	5AB3	Ostatní plocha, komunikace
Charakteristika	Cesta v bloku orné půdy západně od Zahrádek. Podél cesty úzký pruh ruderalizované travinobylinné vegetace, dřeviny ve středním úseku.		
Doporučení	V úsecích bez dřevin výsadba, vhodné druhy dřevin – jasan, javor mléč, jeřáb.		
Katastrální území	Zahrádky		
Kategorie ochrany	-		

Číslo a název prvku územního systému ekologické stability			IP 6
Charakter	Velikost	Převažující STG	Způsob využití
Interakční prvek	3,91 ha	5B4-5	Rybník, ostatní plocha
Charakteristika	Soustava čtyř menších rybníků v údolnici. Rybníky intenzivně obhospodařované, s vysokou rybí obsádkou. Úzké litorály se společenstvy sv. <i>Phragmiti-Magnocaricetea</i> . Plocha má především krajinotvorný význam.		
Doporučení	V případě potřeby doplnit dřeviny na hrázích – olše, jasan, dub.		
Katastrální území	Zahrádky		
Kategorie ochrany	VKP dle zákona č.114/92 Sb. – rybník		

Číslo a název prvku územního systému ekologické stability			IP 7
Charakter	Velikost	Převažující STG	Způsob využití
Interakční prvek	0,83 ha	5AB3	Ostatní plocha, komunikace
<i>Charakteristika</i>	Silnice jižně od Zahrádek. Podél cesty stromořadí s převahou javorů, porost má především krajinnotvorný význam.		
<i>Doporučení</i>	V případě potřeby doplnění dřevin – jasan, javor mléč. Provádět pravidelný bezpečnostní řez stromů.		
<i>Katastrální území</i>	Zahrádky		
<i>Kategorie ochrany</i>	-		

Číslo a název prvku územního systému ekologické stability			IP 8
Charakter	Velikost	Převažující STG	Způsob využití
Interakční prvek	0,64 ha	5B4-5	Ostatní plocha
<i>Charakteristika</i>	Údolnice v bloku orné půdy s porosty dřevin. Krajinnotvorný význam, hnízdní a potravní příležitosti, ovlivnění vodního režimu krajiny – zpomalení odtoku.		
<i>Doporučení</i>	Bez zásahů, pouze v případě nutnosti zdravotní probírka.		
<i>Katastrální území</i>	Zahrádky		
<i>Kategorie ochrany</i>	-		

Číslo a název prvku územního systému ekologické stability			IP 9
Charakter	Velikost	Převažující STG	Způsob využití
Interakční prvek	1,37 ha	5AB3	Ostatní plocha, komunikace
<i>Charakteristika</i>	Dřevinné linie podél polní cesty a na mezích. Porost vhodně člení krajinu, poskytuje potravní a hnízdní příležitosti pro ptactvo.		
<i>Doporučení</i>	V úsecích bez dřevin výsadba, vhodné druhy dřevin – jasan, javor mléč, jeřáb. Jinak bez zásahů.		
<i>Katastrální území</i>	Zahrádky, Horní Dvorce		
<i>Kategorie ochrany</i>	-		

Číslo a název prvku územního systému ekologické stability			IP 10
Charakter	Velikost	Převažující STG	Způsob využití
Interakční prvek	1,22 ha	5AB3	Les, ostatní plocha
<i>Charakteristika</i>	Dřevinné linie a malý remízek v ploše orné půdy. SLT 5K - kyselá jedlová bučina.		
<i>Doporučení</i>	Mimo les pouze zdravotní prořezávky. V lese výchovné zásahy zaměřit na podporu stanovištně původních dřevin (především buků), obnovní způsoby navrhnout jemnější, pokud možno využívat přirozeného zmlazení.		
<i>Katastrální území</i>	Horní Dvorce		
<i>Kategorie ochrany</i>	VKP dle zákona č.114/92 Sb. – les		



Číslo a název prvku územního systému ekologické stability			IP 11
Charakter	Velikost	Převažující STG	Způsob využití
Interakční prvek	0,79 ha	5AB3	Ostatní plocha
Charakteristika	Dřevinná linie na mezích a kamenicích v bloku zemědělské půdy. Krajinotvorný význam, potravní a hnízdní možnosti.		
Doporučení	Porosty pouze se zdravotní probírkou v případě potřeby, jinak bez zásahů.		
Katastrální území	Horní Dvorce		
Kategorie ochrany	-		

Číslo a název prvku územního systému ekologické stability			IP 12
Charakter	Velikost	Převažující STG	Způsob využití
Interakční prvek	1,1 ha	5AB3	Ostatní plocha, komunikace
Charakteristika	Silnice severně od Horních Dvorců. Podél cesty stromořadí s převahou javorů, porost má především krajinotvorný význam.		
Doporučení	V případě potřeby doplnění dřevin – jasan, javor mléč. Provádět pravidelný bezpečnostní řez stromů.		
Katastrální území	Horní Dvorce		
Kategorie ochrany	-		

Číslo a název prvku územního systému ekologické stability			IP 13
Charakter	Velikost	Převažující STG	Způsob využití
Interakční prvek	0,87 ha	5AB3	Ostatní plocha, komunikace
Charakteristika	Cesta v bloku orné půdy severně od Horních Dvorců. Podél cesty úzký pruh ruderalizované travinobylinné vegetace, dřeviny pouze v horním úseku.		
Doporučení	V úsecích bez dřevin výsadba, vhodné druhy dřevin – jasan, javor mléč, jeřáb, případně ovocné dřeviny.		
Katastrální území	Horní Dvorce		
Kategorie ochrany	-		

Číslo a název prvku územního systému ekologické stability			IP 14
Charakter	Velikost	Převažující STG	Způsob využití
Interakční prvek	1,42 ha	5B4-5	Vodní tok, ostatní plocha
Charakteristika	Údolnice levostranného přítoku Hamerského potoka, v horní části zatrubněna, v dolní napřímené koryto. Ladem ležící plocha s ruderalizovanou vegetací, podél toku v dolní části ojediněle dřeviny. Krajinotvorný význam, hnízdní a potravní příležitosti, ovlivnění vodního režimu krajiny – zpomalení odtoku.		
Doporučení	Vodní tok revitalizovat, výsadba břehových porostů, případně založení menších rybníků v údolnici.		
Katastrální území	Horní Dvorce		
Kategorie ochrany	VKP dle zákona č.114/92 Sb. – vodní tok		

Číslo a název prvku územního systému ekologické stability			IP 15
Charakter	Velikost	Převažující STG	Způsob využití
Interakční prvek	013 ha	5AB3	Ostatní plocha, komunikace
<i>Charakteristika</i>	Cesta v bloku orné půdy východně od Horních Dvorců. Podél cesty úzký pruh ruderalizované travinobylinné vegetace bez dřevin. IP pokračuje v k.ú. Jilem.		
<i>Doporučení</i>	Výsadba stromořadí, vhodné druhy dřevin – jasan, javor, mléč, jeřáb, případně ovocné dřeviny.		
<i>Katastrální území</i>	Horní Dvorce		
<i>Kategorie ochrany</i>	-		

Číslo a název prvku územního systému ekologické stability			IP 16
Charakter	Velikost	Převažující STG	Způsob využití
Interakční prvek	0,84 ha	5AB3	Ostatní plocha, komunikace
<i>Charakteristika</i>	Silnice jižně od Horních Dvorců. Podél cesty stromořadí s převahou javorů, porost má především krajinnotvorný význam.		
<i>Doporučení</i>	V případě potřeby doplnění dřevin – jasan, javor mléč. Provádět pravidelný bezpečnostní řez stromů.		
<i>Katastrální území</i>	Horní Dvorce		
<i>Kategorie ochrany</i>	-		

Číslo a název prvku územního systému ekologické stability			IP 17
Charakter	Velikost	Převažující STG	Způsob využití
Interakční prvek	1,21 ha	5AB3	Ostatní plocha, komunikace
<i>Charakteristika</i>	Dřevinné linie podél polní cesty a na mezích. Porost vhodně člení krajinu, poskytuje potravní a hnízdní příležitosti pro ptactvo.		
<i>Doporučení</i>	V úsecích bez dřevin výsadba, vhodné druhy dřevin – jasan, javor mléč, jeřáb. Jinak bez zásahů.		
<i>Katastrální území</i>	Horní Dvorce		
<i>Kategorie ochrany</i>	-		

Číslo a název prvku územního systému ekologické stability			IP 18
Charakter	Velikost	Převažující STG	Způsob využití
Interakční prvek	1,01 ha	5B4-5	Trvalý travní porost
<i>Charakteristika</i>	Údolnice drobného pravostranného přítoku Hamerského potoka, v celé délce zatrubněna, v současnosti louky bez dřevin.		
<i>Doporučení</i>	Vodní tok revitalizovat, výsadba břehových porostů, případně založení menších rybníků v údolnici.		
<i>Katastrální území</i>	Horní Dvorce		
<i>Kategorie ochrany</i>	-		

### Prostupnost krajiny

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

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

Všechny cesty, pěšiny, účelové a místní komunikace je nutno udržovat a zlepšovat s ohledem na jejich význam. Bylo by nadmíru vhodné v sousedním správním území obce vyřešit problém s pokračováním napojení Zahrádky – Studená, které je za hranicí správního území obce Zahrádky násilně přerušeno.

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

### Protierozní opatření a ochrana před povodněmi

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

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

### Rekreace

Krajina v řešeném území není využívána k dlouhodobějšímu pobytu formou rekreace (stavby pro rekreaci – chaty, rekreační louky, stanové tábory apod.), a proto nejsou vymezeny plochy tohoto způsobu využití. Celé území je atraktivní pro aktivní způsoby rekreace, jako je pěší turistika a cykloturistika. Další rekreační využívání krajiny je proto vhodné orientovat na další zejména místní a účelové komunikace

### Dobývání ložisek nerostných surovin

Je vymezena plocha těžby nerostů severozápadně od sídla Horní Dvorce, kde se nachází dobývací prostor (dobývaná surovina – kámen). V návaznosti na tuto plochu je navržena plocha změn v krajině, kde je vymezena plocha pro rozšíření dobývacího prostoru a dále plocha smíšené nezastavěného území pro vytvoření náhradního stanoviště (např. přemístění kamenných snosů, přesazení či výsadba jalovců).

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

Další opatření pro obnovu a zvyšování ekologické stability krajiny jsou již součástí předchozích kapitol. Důležité pro krajinu bude zachování a podpora všech jejích stabilních částí včetně těch, které jsou mimo územní systém ekologické stability, ale pro její funkčnost jsou nezbytné.

## **g) 4. odůvodnění veřejné infrastruktury**

### **Dopravní infrastruktura**

Koncepce dopravní struktury je v současné době stabilizovaná, vychází ze současného stavu, který je z hlediska intenzity dopravy a současných potřeb obce dostačující. Současnou kostru silniční dopravy tvoří silnice třetí třídy III/13415 Strmilov – Panské Dubenky, na ní navazuje silnice III/13416 směrem na Bořetín. Kostra silniční dopravy je doplněna místními a účelovými komunikacemi. Všechny silnice zůstávají z hlediska koncepce nezměněny s tím, že je možno je dle potřeby rozšiřovat a upravovat.

Zastavitelné plochy je možno připojit ze stávajících komunikací. Podmínkou je prokázání splnění podmínek napojení na pozemní komunikace zejména silnice III. třídy včetně rozhledových poměrů.

V souvislosti s rozvojem bydlení na jihu sídla Zahrádky je v zastavitelné ploše Z2 navržena plocha dopravní infrastruktury (DI-1) pro umístění dopravního napojení plochy pro bydlení Bv-2. Územní plán umožňuje v některých plochách (viz níže kapitola stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití) realizaci nových komunikací v šířkových parametrech v souladu s příslušnými normami dle důvodu vzniku komunikace, a také řešení odstavných a parkovacích stání, garáží apod. Dopravu v klidu (zejména garáže, odstavná a parkovací stání) pro požadovaný způsob využití a s ním bezprostředně související doporučujeme řešit jako součást stavby, popř. umístit na pozemku stavby.

Řešení dopravní infrastruktury vychází z požadavku na ochranu stávajících cest umožňujících bezpečný průchod krajinou včetně propojení jednotlivých sídel. Dopravní infrastruktura využívá v převážné míře stávající komunikace a umožňuje jejich zkvalitňování. Navržená koncepce umožňuje také napojení ploch výroby a skladování. Avšak při povolování jednotlivých činností zejména v plochách výroby a skladování je nutno zohlednit omezenější možnosti dopravního napojení. V případě, že by do těchto ploch bylo umístěno takové využití, které by zvyšovalo intenzitu dopravy a z ní plynoucí negativní vlivy nad přípustnou míru, je nutno toto využití podmínit vyřešením dopravního napojení zejména mimo plochy, kde hlavním využitím je bydlení.

### **Technická infrastruktura**

Stejně jako u dopravní infrastruktury je nutno u technické infrastruktury ochránit dostatečný prostor pro umístění staveb a zařízení v území a v případě liniových staveb umožnit průchod tímto územím.

#### zásobování pitnou vodou

Koncepce zásobování pitnou vodou v obci Zahrádky respektuje současný stav. Sídlo Zahrádky zásobují pitnou vodou dva vodovody. Hlavní vede od severozápadu kolem zemědělského areálu, jeho zdrojem jsou kopané studny na severozápad od sídla. Dalším zdrojem jsou kopané studny na jihovýchodě správního území obce, odkud je veden vodovod do sídla od jihu (kolem stávajícího mlýnu). Část rozvodné sítě a zásobních řadů je ve špatném technickém stavu a vyžaduje se jejich rekonstrukce. Chybí funkční vodojem a úpravná vody, proto je doporučena a v rámci podmínek využití ploch umožněna rekonstrukce stávajícího nefunkčního vodojemu a zřízení úpravní vody. Dále je umožněno v sídle Zahrádky rozšíření vodovodu na pozemky v jihovýchodní části a jeho napojení na stávající vodovod.

Koncepce zásobování pitnou vodou v sídle Horní Dvorce respektuje současný stav. Do sídla vede vodovod od západu, kde se nachází také vodní zdroj. Nedaleko od tohoto vodního zdroje se nachází také vodní zdroje pro vodovod vedoucí do Strmilova. Technický stav vodovodního potrubí je špatný a do budoucna bude nutná rekonstrukce. Investice je závislá na

finančních možnostech sídla.

U solitérních lokalit východně, severovýchodně a jihovýchodně od sídla Zahrádky a jižně od sídla Horní Dvorce je respektován a zachován současný stav.

#### kanalizace

Současný stav likvidace odpadních vod v obci Zahrádky je vyhovující. Větší část obce Zahrádky je připojena na čistírnu odpadních vod, zbylá část obyvatel obce je napojena přes septiky na jednotnou kanalizaci nebo má vyvážecí jímky. Přečištěná odpadní voda z čistírny odpadních vod a voda z jednotné kanalizace je vypouštěna do Hamerského potoka. Penzion jihovýchodně od sídla má vlastní čistírnu odpadních vod. V sídle je podnik Lihovar, spol. s r. o., který je připojen na kanalizaci a stávající centrální čistírnu odpadních vod. Koncepce odkanalizování je založena na napojení zbývajících částí obce na druhou nově navrhovanou čistírnu odpadních vod, pro kterou je vymezena plocha na jihovýchodě sídla. Tato investice je částečně rozpracována v projektové dokumentaci a je závislá na finančních možnostech obce.

Současný stav likvidace odpadních vod v Horních Dvorcích je nevyhovující. Toto sídlo nemá čistírnu odpadních vod. Kanalizace je ve špatném technickém stavu. V budoucnu je nutná rekonstrukce. Investice do rekonstrukce je však závislá na finančních možnostech obce Zahrádky, která je majitelem a provozovatelem kanalizace. Koncepce zachovává vzhledem k počtu obyvatel individuální způsob likvidace odpadních vod.

Pro plochu pro umístění čistírny odpadních vod je stanovena podmínka, že případné ochranné pásmo nesmí zasáhnout plochy, kde je hlavním využitím bydlení.

Dešťové vody je nutno v maximální míře zasakovat.

U solitérních lokalit východně, severovýchodně a jihovýchodně od sídla Zahrádky a jižně od sídla Horní Dvorce je respektován a zachován současný stav.

#### 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. V případě potřeby je možno umístit novou trafostanici v příslušných plochách, např. v plochách bydlení - venkovské, výroby a skladování, technické infrastruktury.

#### zásobování plynem

Koncepce zásobování plynem vychází ze současného stavu a nepředpokládají se žádné změny. V severovýchodní části správního území se nachází vysokotlaký plynovod. Sídlo Zahrádky je napojeno na středotlaký plynovod, sídlo Horní Dvorce na plynovod napojeno není a o napojení se neuvažuje, ale není ani současně vyloučeno.

#### nakládání s odpady pro sídlo Zahrádky i Horní Dvorce

Koncepce nakládání s odpady vychází ze současného stavu a nepředpokládá žádné zásadní změny.

Svoz pevného domovního odpadu je zajišťován svozem mimo řešené území. Nebezpečný a velkoobjemový odpad bude likvidován minimálně dvakrát ročně formou svozu. Hospodářský dvůr uvnitř sídla Zahrádky je vyhovující.

V řešeném území nejsou vymezeny plochy pro nakládání s odpady jako např. skládky, spalovny, kompostárny, třídírny odpadů, či jiná obdobná zneškodňovací zařízení ani není možné umístění těchto staveb či zařízení.

V podrobnějších dokumentacích 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).

### **Občanské vybavení (veřejná infrastruktura)**

Koncepce zohledňuje stávající umístění jednotlivých druhů občanského vybavení v sídlech. Ostatní možnosti občanského vybavení prolínat s ostatním využitím území - umožněno v plochách jiného způsobu využití jako přípustné anebo podmíněně přípustné využití (viz kapitola f) odůvodnění).

### **Veřejná prostranství**

Koncepce zachovává stávající veřejná prostranství a orientuje se na jejich další zkvalitňování. Plochy veřejných prostranství jsou doplněny nově navrženými plochami zeleně – na veřejných prostranstvích. Nově navržené plochy zeleně – na veřejných prostranstvích jsou navrženy v sídle Zahrádky (na severovýchodě okolo stávajícího hřbitova).

Nová veřejná prostranství je umožněno umisťovat také v ostatních plochách jiného způsobu využití zejména v plochách bydlení - venkovské - význam bude odpovídat velikosti a potřebám konkrétní plochy.

Veřejnou infrastrukturu je možno řešit v rámci jednotlivých ploch jako přípustné popř. podmíněně přípustné využití.

## **g) 5. vyhodnocení předpokládaných důsledků řešení územního plánu, zejména ve vztahu k rozboru udržitelného rozvoje území**

### Střet záměru na provedení změn s limity využití území:

*Návrh zastavitelné plochy zasahuje do přírodního parku – jedná se o dva střety s rozvojem bydlení a jeden střet s rozvojem technické infrastruktury na jihu sídla Zahrádky a jeden střet s rozvojem bydlení na jihu sídla Horní Dvorce. Plocha pro umístění čistírny odpadních vod je vymezena větší z toho důvodu, že v současné době není známo přesné umístění objektu čistírny odpadních vod. Tyto nově navržené plochy se nachází na okraji přírodního parku a neměly by závažně narušit toto chráněné území.*

### Sociodemografické a ekonomické závady:

*Navržené plochy pro výrobu, zemědělství a sociální infrastrukturu – v územním plánu je navržena plocha pro rozvoj výroby a skladování v návaznosti na stávající zemědělský areál na severu sídla Zahrádky. Na východě sídla Zahrádky je vymezena plocha pro sportoviště náležející do občanské vybavenosti.*

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

Jelikož dotčený orgán z hlediska zákona o ochraně přírody a krajiny stanovil, že územní plán nebude mít významný vliv na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast, dotčený orgán z hlediska zákona o posuzování vlivů nepožaduje zpracování vyhodnocení vlivů na životní prostředí, pořizovatel ani samosprávný orgán ani ostatní účastníci procesu pořizování o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj nepožádali, nebyl tento požadavek uveden ve

schváleném zadání územního plánu.

V řešeném území se nenachází žádná ptačí oblast, evropsky významná lokalita, zvláště chráněná území ani jejich ochranná pásma. Do správního území obce nezasahuje ani žádný z prvků územního systému ekologické stability regionálního či nadregionálního významu.

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

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

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

I při téměř nulovém nárůstu musí být udržitelný rozvoj zajištěn nabídkou ploch pro nutný rozvoj ekonomiky a sociální soudržnost obyvatel v území. Zahrádky jsou sídlem, kde nelze tuto potřebu splnit jen intenzifikací současně zastavěného území a plochami přestaveb. I tak návrhové plochy pro bydlení zvětšují zastavěné území ve správním území obce jen o cca 8,5 %, což je nutno z hlediska funkčnosti návrhu považovat za minimum. To v situaci, kdy se u větších sídel počítá s minimální rezervou 20% na nabídkovost ploch, protože bez nabídky není trh a bez trhu se nedají realizovat rozvojové záměry. Zahrádky ještě nedospěly do stádia, kdy by bylo možno veškerý rozvoj realizovat pouze na přestavbových plochách,

což vyplývá už ze schváleného zadání.

Je nutno připomenout, že návrhových ploch by bylo potřeba, i kdyby populace nerostla. Je nutno modernizovat bydlení a umožnit postupné dosažení přirozené obsazenosti, tzn. omezování nedobrovolného soužití z nedostatku bytů. Přitom osamostatnění nemá být vykoupeno ztrátou vazeb na okolí, naopak je žádoucí posílení sociální soudržnosti.

Na samotné bydlení musí reagovat také úměrný rozvoj dalších využití včetně občanského vybavení a výroby a skladování.

Cílem územního plánu a samosprávy je zachovat Zahrádky jako živé sídlo, které má vlastní budoucnost. Pokud mají být vytvořeny předpoklady pro splnění tohoto cíle, je nutno reagovat v prvopočátku, tj. v územně plánovací dokumentaci. Výše uvedené skutečnosti jsou důvodem toho, že územní plán navrhuje plochy pro rozvoj sídla včetně ploch pro rozvoj bydlení.

**j) 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.

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

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



označení plochy	výměra plochy	druh pozemku dle katastru				celkový zábor ZPF	zábor ZPF v zastavěném území	třída ochrany / kód BPEJ					třída ochrany / výměra					vyhodnocené navržené řešení v předešlých ÚPD (ÚPn SÚ Zahrádky)	zasazení staveb a zařízení uskutečněných za účelem zlepšení půdní úrodnosti (ANO/NE)
		orná p.	TTP	zahrada	PUPFL			I.	II.	III.	IV.	V.	I.	II.	III.	IV.	V.		
Bv-1	0,4148	0,2412	0,0328	0,1408		0,4148	0,2471	83421					0,4148					ANO - 0,3846	NE
Bv-2	1,4730	1,2909		0,0753		1,366	0,0000	83401					1,1439					ANO - 1,3606	NE
								83421					0,2223						
Bv-3	0,7090	0,7090				0,7090	0,0000	83401					0,7090						ANO - 0,0307
Bv-4	0,8360	0,8360				0,8360	0,0000	83401	83404				0,5122	0,3238					NE
Bv-6	0,3139		0,2595			0,2595	0,2595			83424		86701			0,0551		0,2044		NE
Bv-7	0,1050			0,0521		0,0521	0,0000				83441					0,0521			NE
VS-1	1,0502		0,2474			0,2474	0,0000			85001					0,2474				NE
TN-1	1,1684	0,6610			0,4283	0,6610	0,0000			83424		83715			0,0599		0,6011		ANO - 0,4749
Zoi-1	0,1295		0,1295			0,1295	0,0000			85001					0,1295				NE
Zvp-1	0,2281		0,2281			0,2281	0,0000	83421		85001			0,1710		0,0571				NE
TI-čov	0,2746		0,2746			0,2746	0,0000				83441	84067				0,0211	0,2535		NE
DI-1	0,0698	0,0552				0,0552	0,0000	83401					0,0552						NE
<b>celkem</b>	<b>6,7723</b>	<b>3,7933</b>	<b>1,1719</b>	<b>0,2682</b>	<b>0,4283</b>	<b>5,2334</b>	<b>0,5066</b>						<b>3,2284</b>	<b>0,3238</b>	<b>0,5490</b>	<b>0,0732</b>	<b>1,0590</b>		

Celkem zábory dle druhu pozemku:

- zahrada	0,2686 ha
- orná půda	3,7933 ha
- trvalý travní porost	1,1719 ha
- pozemky určené k plnění funkcí lesa	0,4283 ha

Celkem zábor zemědělského půdního fondu je 5,2334 ha.

Využití ploch	Výměra plochy	Celkový zábor ZPF
bydlení - venkovské (Bv)	3,8517	3,6376
výroba a skladování (VS)	1,0502	0,2474
těžba nerostů (TN)	1,1684	0,6610
zeleň - ochranná a izolační (Zoi)	0,1295	0,1295
zeleň - na veřejných prostranstvích (Zvp)	0,2281	0,2281
technická infrastruktura (TI)	0,2746	0,2746
dopravní infrastruktura (DI)	0,0698	0,0552
<b>Celkem</b>	<b>6,7723</b>	<b>5,2334</b>

Je nutno připomenout, že se jedná často o vyčíslení celé plochy, ale fakticky dojde k záboru minimálnímu (např. plocha pro umístění čistírny odpadních vod).

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

V řešeném území jsou uskutečněny investice do půdy za účelem zlepšení půdní úrodnosti v podobě melioračních zařízení. Jejich rozsah je zobrazen ve výkresu předpokládaných záborů půdního fondu. Meliorační zařízení jsou zasažena v minimální možné míře vymezenými zastavitelnými plochami a to plochou bydlení – venkovské Bv-3 a plochou těžby nerostů TN-1. 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.

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

V severní části sídla Zahrádky se nachází zemědělský areál, který je zařazen do plochy výroby a skladování s dostatečně širokými možnostmi využití. Je navržena plocha rozvoje tohoto areálu.

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

Při vymezování ploch byla zohledněna skutečnost, že se obec řadí velikostně mezi menší obce a vzhledem k této skutečnosti byly také navrženy odpovídající plochy pro rozvoj obce. Navrhované řešení kladlo důraz na zachování klidného venkovského prostředí v kulturní krajině s dopravní obslužností silnic III. třídy, které zajišťují propojení s okolními sídlami.

Snahou zpracovatele bylo vymezit dostatečné prostory pro rozvoj jednotlivých způsobů využití v území odpovídající úměrné velikosti a významu obce ve struktuře osídlení a současně zejména u ploch, kde hlavním využitím je bydlení, zachovat kompaktnost jednotlivých sídel.

bydlení - všechny vymezené zastavitelné plochy navazují na zastavěné území a logicky reagují na vhodné směry rozvoje a vývoj sídla v posledních desetiletích.

zeleň – zeleň - na veřejných prostranstvích a zeleň - ochranná a izolační jsou v sídle Zahrádky jako zeleně, které mají odclonit případné negativní vlivy ze sousedních ploch (zejména plochy technické infrastruktury a plochy výroby a skladování),

čistírna odpadních vod – jihovýchodně od sídla Zahrádky je navržena plocha pro umístění druhé čistírny odpadních vod, jejíž umístění bude v souladu s vypracovanou projektovou dokumentací, nepředpokládá se využití celé navrhované plochy a tudíž i zábor zemědělské půdy bude mnohem menší.

dopravní infrastruktura – jedná se o navrhované dopravní napojení nově vymezené plochy pro bydlení (Bv-2). Tato obslužná komunikace bude napojena na stávající silnici III. třídy.

výroba a skladování – jedná se o navrhovanou plochu v severní části sídla Zahrádky. Tato plocha by měla poskytnout případnou logickou možnost pro rozvoj stávajícího zemědělského areálu, se kterým přímo sousedí.

těžba nerostů – jedná se o plochu severozápadně od sídla Horní Dvorce. Tato plocha navazuje na stávající plochu těžby nerostů a umožňuje vhodným směrem rozvoj těžby.

Zábory zemědělského půdního fondu I. třídy ochrany nastanou v plochách bydlení - venkovské Bv-1, Bv-2, Bv-3, Bv-4 a ploše zeleně – na veřejných prostranstvích Zvp-1. Zábory zemědělské půdy II. třídy ochrany nastanou v ploše bydlení - venkovské Bv-4.

Ostatní navrhované plochy se nacházejí na méně kvalitních zemědělských půdách se třídami ochrany III., IV. a V.

#### **k) 4. předpokládaný zábor PUPFL**

Navrhovaným řešením dojde k záboru pozemků určených pro plnění funkcí lesa a to plochou těžby nerostů TN-1 severozápadně od sídla Horní Dvorce. Ve výstupních limitech je řešena skutečnost neumíst'ovat bez souhlasu příslušného orgánu stavby blíže než 30 m od hranic ploch pozemků určených pro plnění funkcí lesa, tj. v takové vzdálenosti, do které mohou dopadnout padající stromy.

Upozorňujeme, aby tento výstupní limit, kterým stanovuje podmínky územní plán, nebyl zaměňován se vstupním limitem vzdálenost 50 m od okraje lesa, kde stanovuje podmínky využití v tomto území zákon o lesích. Výstupní limit 30 m od pozemků určených pro plnění funkcí lesa je stanoven na základě úvahy zpracovatele, který vychází z logického předpokladu a praktické znalosti problematiky ochránit stavby (zejména stavby pro bydlení) před pádem stromů, které v našich zeměpisných výškách dosahují cca právě požadovaných 30 m. Tento výstupní limit se naopak nevztahuje na stavby, které nejsou pádem stromů ohroženy, např. vodovody.

Vzdáleností 50 m od okraje lesa (zákon č. 289/1995 Sb. o lesích) je zasažena pouze dvěma záměry, resp. plochami (Bv-1, TI-čov). Důvodem jsou ve většině případů drobné plochy lesního porostu a křovinaté dřeviny roztroušené v těsné blízkosti sídla.

# I) rozhodnutí o námítkách včetně jejich odůvodnění

Námítka č., namítající, vztah k území, vymezení předmětu námítky	Obsah a odůvodnění námítky	Rozhodnutí	Odůvodnění
Námítka č. 1, čj. VÚP 46992/12 ze dne 24.10. 2012, kterou podává Ivan Kolman, Sládkova 541, Počátky, vlastník pč. 2015 v k. ú. Zahrádky	Požaduje umístění návrhové plochy obytné v šířce parcely a délce cca 40 m za domem čp. 111, pro umístění staveb, sloužících provozu domu čp. 111 (skladu dřeva, garáže)	Námítce se <b>vyhovuje.</b>	Plocha tvoří přechod zástavby sídla do krajiny, proto bude vyznačena jako Bv –stav. Tím bude přesněji vyjádřen skutečný stav v území a umožněna i přiměřená intenzifikace, jako je umístění doplňkových staveb. Tím by účelu námítky mělo být dosaženo. V části, požadující výslovně návrhovou plochu, se námítka zamítá. Plocha je příliš malá , není určena k podstatné intenzifikaci využití území ani k umístění další obytné stavby.  Plocha je vymezena v souladu se stanoviskem orgánu ochrany ZPF.
Námítka č. 2, čj. VÚP 49504/12 ze dne 9.11. 2012, kterou podávají Ing. Radek Dubový a Ing. Michaela Dubová, Horní Dvorce 1, vlastníci pč. st. 12 v k. ú. Horní Dvorce s budovou čp. 9	Nemovitost čp. 9 je vyznačena v ÚP jako veřejné prostranství a zároveň jako urbanistická hodnota.  Namítající požadují vyznačit regulativ Bv – plochy bydlení venkovské. Uvádějí, že stávající i budoucí plánované využití objektu je v souladu s tímto regulativem.	Námítce se <b>vyhovuje.</b>	Čp. 9 bude v čistopise vyznačeno jako Bv – stav. Vyznačení urbanistické hodnoty je ponecháno. Budova je ve špatném technickém stavu, neobývaná, nicméně v KN stále vedena jako rodinný dům. Vyznačení plochy jako Bv – stav umožní namítajícím objekt opravit a urbanistickou hodnotu uchovat. Tato korekce návrhu nepoškozuje další vlastníky (okolní pozemek je veřejné prostranství ve vlastnictví obce) a není v rozporu se smyslem urbanistické koncepce.
č. 3 je připomínka, viz níže			
Námítka č. 4, čj. VÚP 49506/12 ze dne 9.11. 2012, kterou podávají Ing. Radek Dubový a Ing. Michaela Dubová, Horní Dvorce 1, vlastníci pč. 33/2 v k. ú. Horní Dvorce	Požadují pro pozemek regulativ jako u zastavitelné plochy Z-1; toto zdůvodňují potřebou rozšíření potravinářského provozu v čp. 1 na předmětný pozemek	Námítce se <b>vyhovuje.</b>	Plocha je vymezena v souladu s požadavkem a vyhodnocena jako zábor ZPF. Nemá podstatný vliv na urbanistickou koncepci a není zde žádný konflikt s okolím.
Námítka č. 5, čj. VÚP 49519/12 ze dne 9.11. 2012, kterou podává Vladislav Adamec, Zahrádky 18, jako jednatel společnosti Lihovar Zahrádky s. r. o., která vlastní pozemky pč. st.75, 149/2 a 4/1 v k. ú. Zahrádky.	Požaduje změnu regulativu předmětné plochy z Bs na Vs - plochy výroby a skladování, protože tento regulativ podle něho lépe vystihuje stav v území, tj. lihovar (pálenice) se služebním bytem a stejné využití plánuje i do budoucna – jako průmyslový objekt.	Námítce se <b>nevyhovuje.</b>	Navržené regulativy ploch bydlení smíšené umožňují podnikání v únosném rozsahu a jsou šetrné k vlastníkům okolních nemovitostí.
Námítka č. 6, u čj. VÚP 49519/12 ze dne 9.11. 2012, kterou podává Vladislav Adamec, Zahrádky 18, vlastník pozemků v sousedství pč. 401/2, 398 (dle grafického vymezení jde zřejmě o pč. 398/3), 397/1 a 71 v k. ú. Zahrádky.	Požaduje ponechat předmětné pozemky v regulativu OV a sport. Upozorňuje na sousedící plochy bydlení. Obává se zániku sportoviště v situaci, kdy návrhová plocha sportu je na svažitých privátních pozemcích.  Obává se zhoršení kvality bydlení při rozšíření plochy výroby.	Námítce <b>částečně vyhovuje.</b> se	Vyhovuje se v části, požadující ponechání sportoviště, tzn., že část plochy bude mít regulativ OV a vypuštěním plochy sportu, se kterou namítající nesouhlasí.  V části, požadující de facto zrušení výrobní plochy, se námítka zamítá, protože výrobní plocha je zásadním požadavkem zadání a v dané poloze je její umístění objektivně nejvhodnější.  Styk ploch návrhu s plochami bydlení je řešen pomocí oddělovací a clonící plochy zeleně ochranné a izolační.

Námitka č.7, čj. VÚP 49518/12 ze dne 9.11. 2012, kterou podává Eva Dušková, Zahrádky 19, vlastník pozemků v sousedství pč. 401/2, 398 (dle grafického vymezení jde zřejmě o pč. 398/3), 397/1 a 71 v k. ú. Zahrádky.	Dtto jako 6	Námitce <b>se částečně vyhovuje</b>	dtto
Námitka č.8, čj. VÚP 50 847/12 ze dne 19.11. 2012, kterou podává Daniela Štěbetáková a Vít Štěbeták, Zahrádky 23, spoluvlastníci pozemku pč. 2008, v k. ú. Zahrádky.	Nesouhlasí s určením předmětného pozemku pro sport, požadují ponechat stávající využití jako louku. Za nevhodné považují umístění sportovní plochy u hřbitova	Námitce <b>se vyhovuje.</b>	
„Připomínka“ (fakticky námitka) č.9, čj. VÚP 51 847/12 ze dne 23.11. 2012, kterou podávají Petr Barták a Monika Bartáková, spoluvlastníci nemovitosti čp. 2, Zahrádky	Nesouhlasí se zařazením čp. 2 mezi hodnoty území (porovnává s čp. 1, která hodnotou není) a nesouhlasí s vymezením humen jako architektonicky cenného prostoru	Námitce <b>se nevyhovuje.</b>	Hodnoty území jsou stanoveny na podkladě průzkumů a rozborů a schváleného zadání. Návrh je vypracován autorizovanou osobou, která je s to posoudit hodnoty v území. Požadavky na regulaci nejsou přehnaně omezující, nevylučují budoucí přestavby a adaptace k různým účelům. Námitka ovšem není namířena proti způsobu regulace, který je v návrhu částečně upraven, protože není definován konkrétní záměr, který by se případně mohl dostat do konfliktu s návrhem. Srovnání s čp. 1 není objektivní, i tento objekt se podle návrhu podílí na utváření urbanisticky cenného prostoru.
Námitka č.10, čj. VÚP 52314/12 ze dne 27.11. 2012, kterou podává Pavel Brchaň, Zahrádky 24, vlastník pozemku pč. 2112/1, v k. ú. Zahrádky, týká se tohoto pozemku	Nesouhlasí s regulativem plochy OV – plocha občanského vybavení, protože předmětný pozemek pč. 2112/1 slouží jako přístup k dalšímu pozemku namítajícího, pč. 492	Námitce <b>se vyhovuje.</b>	Plocha OV je z návrhu vypuštěna.
Námitka č.11, čj. VÚP 52318/12 ze dne 27.11. 2012, kterou podává Daniel Kovář, Zahrádky 114, vlastník pozemku pč. 2112/3, v k. ú. Zahrádky, týká se tohoto pozemku	Nesouhlasí s regulativem plochy BV – plocha bydlení venkovské, který slouží jako zpevněná manipulační plocha pro podnikání. Požaduje regulativ VS – Plocha výroby a skladování, protože již od roku 2004 usiluje o změnu ÚP v této lokalitě.	Námitce <b>se nevyhovuje.</b>	Od roku 2004 nebyl nalezen projektant, který by byl ochoten zpracovat změnu v tom smyslu, že by do stávající obytné plochy byla včleněna plocha výrobní. Regulativ VS by obtěžoval okolní zástavbu. Proto ani tento územní plán nenavrhuje nelogické začlenění výroby doprostřed obytného území. Namítající musí provozovat své aktivity tak, aby se nedostaly do rozporu s regulativem Bv – který ovšem podnikání v rozumném rozsahu umožňuje.
Námitka č.12, čj. VÚP 52704/12 ze dne 29.11. 2012, kterou podává Marie Doskočilová, Zahrádky 101 a Josef Barták, Zahrádky 50, spoluvlastníci pozemku pč. 546/1, 67, 551/16, 81 a 2077 v k. ú. Zahrádky.	Námitka se týká návrhové plochy ČOV na pč. 2065, se kterou nesouhlasí a požadují přesunutí co nejdál na jih z obavy ze zápachu, který poškodí jejich nemovitost pč. 67 se stavbou čp. 65.	Námitce <b>se nevyhovuje.</b>	O umístění stavby bylo již pravomocně rozhodnuto.

<p>Námitka č. 13, čj. VÚP 52976/12</p> <p>ze dne 30.11. 2012, kterou podává Františka Vondráková, Litkovice č. 1 p. Žirovnice, se týká domu čp. 5 na pč. 16 v k. ú. Horní Dvorce, jehož je jediným vlastníkem.</p>	<p>Nesouhlasí se zařazením domu čp. 5 mezi architektonické hodnoty a s podmínkami ochrany, které se na tyto hodnoty vztahují. Námitku odůvodňuje špatným stavem stavby, jejíž hmotu a tvar nelze podle ní zachovat. V textu územního plánu spatřuje rozpor mezi regulativy BV (přípustné rekonstrukce) a odůvodněním. Navíc namítá, že tvrzení o architektonických hodnotách není podloženo objektivně dokládajícím dokumentem, např. SHP.</p>	<p>Námitce se <b>nevyhovuje.</b></p>	<p>Hodnoty území jsou stanoveny na podkladě průzkumů a rozborů a schváleného zadání. Návrh je vypracován autorizovanou osobou, která je s to posoudit hodnoty v území. Požadavky na regulaci nejsou přehnaně omezující, nevylučují budoucí přestavby a adaptace k různým účelům. Špatný stavební stav objektu nevylučuje jeho obnovu ve stejné nebo podobné hmotě.</p> <p>Formulace regulativu není vnitřně rozporná. Zařazení rekonstrukcí mezi přípustné činnosti automaticky nevylučuje jakákoli další omezení. Vždy je nutno uplatnit celý text regulativu.</p> <p>V souvislosti s touto námitkou byly nicméně ještě zpřesněny podmínky ochrany hodnot.</p>
<p>Námitka č. 14, čj. VÚP 52994/12</p> <p>ze dne 30.11. 2012, kterou podává Lubomír Heřmánek bytem Studená, Tyršova 471, se týká nemovitosti na pč. st. 79 a 145 a pč. 570/2, 570/9 a 2040/3 v k. ú. Zahrádky, kterou vlastní.</p>	<p>Nesouhlasí se zahrnutím do plochy s regulativem BV – bydlení venkovské. Námitku odůvodňuje potřebami svého podnikání.</p>	<p>Námitce se <b>nevyhovuje.</b></p>	<p>Potřeby podnikání namítajícího nejsou nijak blíže specifikovány. Regulativ výrobních ploch je pro dané místo příliš široký a mohl by způsobovat střety s okolní chráněnou zástavbou. Plocha by byla tak malá, že by v rámci její rozlohy nebylo možno eliminovat negativní vlivy z činností, které regulativ VS teoreticky umožňuje. Danému místu odpovídá regulativ BV stav. Autoopravná funguje na svém místě legálně již více let a nebyla během prací na návrhu vyhodnocena jako závada v území, nebyly zaznamenány žádné stížnosti sousedů. Dosavadní regulativ tedy plně vyhovuje a nevylučuje ani mírnou intenzifikaci využití území za předpokladu dodržení hygienických limitů. Jeho znění bylo nicméně zpřesněno o příkladné uvedení autoopravný do podmíněně přípustných staveb. Není tím samozřejmě míněna opravná nákladních aut, což není uvedeno, protože to vyplývá přímo z vyhlášky 501, § 24. Zvláštní požadavky na umístění staveb.</p>
<p>Námitka č. 15, čj. VÚP 52995/12</p> <p>ze dne 30.11. 2012, kterou podává Ing. Miroslav Urbánek a Eliška Urbánková, oba bytem Zahrádky 16, se týká domu čp. 16 na pč. st. 4/1 a 4/2 v k. ú. Zahrádky, který oba vlastní.</p>	<p>Nesouhlasí se zařazením domu čp. 16 mezi architektonické hodnoty. Námitku zdůvodňují tím, že podmínky ochrany hodnot jsou příliš podrobné a omezující a budoucí stavební úpravy by podléhaly individuálnímu a subjektivnímu posouzení a omezením.</p>	<p>Námitce se <b>částečně vyhovuje,</b></p>	<p>Námitce se vyhovuje a to v části, požadující méně podrobné podmínky, vypuštěním odkazu z H2 na H1 a úpravou textu o vikýřích. V ostatních částech se námitka zamítá. Hodnoty území jsou stanoveny na podkladě průzkumů a rozborů a schváleného zadání. Návrh hodnot je vypracován autorizovanou osobou, která je s to posoudit hodnoty v území. Požadavky na regulaci nejsou přehnaně omezující, nevylučují budoucí stavební úpravy. Je nutno rozlišovat výrok, který předpokládá zdůvodnění správného uvážení urbanistickou koncepcí a textem odůvodnění, jehož doporučení jsou pouze vodítkem, v jakém okruhu by se úvahy o přípustnosti konkrétních záměrů měly ubírat.</p>
<p>Námitky č. 16, čj. VÚP 53131/12</p> <p>ze dne 3.12. 2012, kterou podávají Mgr. Luboš Müller, bytem Zahrádky 109 a Marcela Müllerová, J. Hradec, 9. května 216/II, spoluvlastníci pozemku pč. 2040/1 v k. ú. Zahrádky</p>	<p>1) Nesouhlasí s podmínkou vypracování územní studie pro plochu BV2. V podmínce spatřuje finanční a administrativní překážku, která údajně bude bránit realizaci výstavby. Porovnává s plochou Z4, u níž jsou poměry v území údajně jednodušší a nesouhlasí s lhůtou do roku 2040.</p>	<p>1) Námitce se <b>částečně vyhovuje.</b></p>	<p>Námitce se částečně vyhovuje vypuštěním studie jako podmínky pro rozhodování v území. V části, kde se plocha porovnává s plochou Z4 se námitka zamítá. Plochy nejsou srovnatelné, předmětná plocha vyžaduje řešení většího počtu problémů (přístupu, tvaru pozemků, vedení vysokého napětí, přivedení sítí), zatímco u porovnávané plochy je jediným problémem šířka. Absence studie musí být vykompenzována.</p>

	<p>2) Nesouhlasí s regulativy, které neumožňují v zastavitelném území stavby objektů individuální rekreace</p> <p>3) Nesouhlasí s regulativem Bs a cítí se být poškozeni např. možností hluku z parkovacích stání hlavně nákladních aut nebo možností umisťovat shromaždiště komunálního odpadu. Vliv jižnější z obou ploch dosahuje až na vlastnictví namítajících</p>	<p>2) Námitce se <b>nevyhovuje.</b></p> <p>3) Námitce se <b>částečně vyhovuje.</b></p>	<p>2) Smyslem regulativu je zajistit v zastavitelném území určitý minimální standard staveb, to znamená, že jejich stavebně technické provedení má splnit i požadavek trvalého bydlení. Není tím zamezena možnost stavět relativně malé a levné stavby ani není znemožněna rekreace v těchto stavbách. Samozřejmě není možné ani žádoucí stavět objekty rekreace ve volné krajině.</p> <p>3) Vyhovuje se částečnou korekcí plochy Bs, její zmenšení o stávající veřejné prostranství. Regulativ je vyložen mylně; parkovací stání je možné jedině k hlavnímu účelu a tím nemůže být oprava nákladních aut. To není výslovně uvedeno, protože to vyplývá přímo z vyhlášky 501.</p> <p>V části , nesouhlasící s regulativem Bs obecně, se námitka zamítá. Regulativ je dostatečně vhodný pro bydlení i sousedství s bydlením. U jednotlivých možných náplní regulativu, např. shromaždiště komunálního odpadu, nelze předjímat překročení hygienických limitů. Regulativ Bs byl nicméně zpřesněn tak aby bylo zřejmé, jak je ochrana sousedních nemovitostí zajištěna, ale beze změny jeho smyslu.</p>
Námitka č. 17, odevzdaná na veřejném projednání: Jaromír Štefl, vlastník nemovitosti čp. 1	Nesouhlasí s regulativem BS na ploše bývalého kulturního domu a obává se negativních vlivů činností, umožněných regulativem Bs na vlastní nemovitost, kde investuje do výstavby penzionu.	Námitce se <b>nevyhovuje.</b>	<p>Regulativy plochy Bs nedovolují přesah negativních vlivů na sousední návrhové plochy s chráněnou zástavbou. Činnosti se netýkají nákladních aut podle § 24 vyhlášky 501.</p> <p>Navíc jde o regulativ, který umožňuje bydlení i v ploše samotné, a co do požadavků na pohodu bydlení plně srovnatelný s regulativem Bv, takže je objektivně dostatečně vhodný pro dané místo</p> <p>Regulativ Bs byl nicméně zpřesněn tak, aby bylo zřejmé, jak je ochrana sousedních nemovitostí zajištěna, ale beze změny jeho smyslu.</p>
Námitka č. 18, odevzdaná na veřejném projednání: Markéta Severinová, vlastník pozemků 61, 62/1, 62/2, 63 v k. ú Horní Dvorce	Nesouhlasí s návrhem biocentra LBC-3 na svých pozemcích. Odůvodnění: Návrh považuje za diskriminační, protože na pozemcích sousedů má platit méně přísná regulace.	Námitce se <b>nevyhovuje.</b>	<p>Nebyl získán souhlas orgánu OPAK. ÚSES byl vymezen velmi logicky na základě neopomenutelných podkladů. V místě je doložen výskyt chráněných rostlin. Les navazuje na biokoridor, který je logicky situován kolem vodoteče. Důvody, pro které bylo biocentrum umístěno právě tam kde je, jsou tedy objektivní. Požadavek, aby byla odstraněna jakákoli diskriminace tím, že stejné podmínky budou platit i na sousedních pozemcích, je nespelnitelný. Každý územní plán sestává z ohraničených ploch, kde za hranicí platí jiné regulativy a jiné podmínky využití území. V tomto konkrétním případě nelze vyhovět ani zrušením biocentra. Z důvodů uvedených výše se rovností nedá docílit ani rozšířením biocentra na pozemky sousedů, jednak proto, že tyto pozemky jsou objektivně méně vhodné a také proto, že ÚSES se zásadně vymezuje jen v nutném rozsahu.</p>
Námítky v opakovaném veřejném projednání			
Námitka č. 19, čj...VÚP26 888/13, kterou podal dne 5.6.2013 Jan Štáštka, Buk 32, vlastník nemovitosti čp. 90 na	Nesouhlasí s návrhem zařazení své nemovitosti mezi architektonické hodnoty. Námitku odůvodňuje tím, že v blízkosti domů čp. 44 a 90	Námitce se <b>nevyhovuje.</b>	<p>Stavba je svým charakterem porovnatelná s ostatními stavbami, označenými v návrhu jako hodnotné. Namítající přitom neuvádí, že by mu některé podmínky návrhu překážely v jeho záměrech, netvrdí, že jeho nemovitost</p>

<p>pozemku pč. 90/1 v k. ú. Zahrádky</p>	<p>se nenachází jiná „chráněná stavba“ a „nejsou součástí širšího chráněného celku“ a že “v nové zástavbě vymezené územním plánem v jižní a jihozápadní části obce lze předpokládat domy s valenými střechami, mezi nimiž osamocená chráněná stavba nebude ráz obce určovat, ale naopak z něj vybočovat.“</p>		<p>architektonické hodnoty nemá, namítá pouze, že jeho nemovitost bude vybočovat z rázu budoucí zástavby a že není součástí většího celku. Vzhledem k tomu, že namítající mají střechy polovalbové, stejně jako mnohé novostavby a že i u budoucí zástavby se předpokládají střechy sklonité (sedlové, polovalbové a valbové), nelze předjímat kolizi mezi charakterem hodnotných stávajících staveb a staveb budoucích. Existuje-li zájem obce na ochraně hodnot, pak by měl být uplatněn u všech objektů, které objektivně určité hodnoty mají, resp. byly takto vyhodnoceny projektantem. Jako hodnotné jsou vymezeny ve více případech i stavby mimo cenné urbanistické prostory, nikoli pouze větší areály staveb uvnitř těchto prostorů. Má-li tedy být přistupováno obdobně, jako k námítkám dříve podaným, pak jsou zde důvody pro zamítnutí.</p> <p>Požizovatel se rovněž zabýval úvahou, jestli nejde o námítku pozdě podanou, která měla být podána nejpozději na prvním veřejném projednání, a dospěl k závěru, že tomu tak není. Text, definující ochranu hodnot, byl zpřesněn a namítající mohl své dotčení návrhem vyhodnotit odlišně.</p>
<p>Námítka č. 20, kterou podal Josef Bureš, Nušlova 67, J. Hradec, vlastník nemovitosti čp. 44 na pozemku pč. 90/2 v k. ú. Zahrádky; doručena na veřejné projednání 10.6. 2013</p>	<p>Věcně i textově obdobná námítka jako předchozí, proti zařazení čp. 44 mezi architektonické hodnoty.</p>	<p>Námítce se <b>nevyhovuje.</b></p>	<p>dtto</p>
<p>Námítka č. 21, čj. VÚP 27633/13 ze dne 10.6. 2013, kterou podávají Mgr. Luboš Müller, bytem Zahrádky 109 a Marcela Müllerová, J. Hradec, 9. května 216/II, spoluvlastníci pozemku pč. 2040/1 v k. ú. Zahrádky</p>	<p>Nesouhlasí s podmínkou dohody o parcelaci, což odůvodňují nedostatkem zkušeností s tímto novým právním nástrojem.</p>	<p>Námítce se <b>vyhovuje.</b></p>	<p>Jak je zdůvodněno u námítky č. 16, absence studie, se kterou namítající rovněž nesouhlasili, musí být vykompenzována. Projektant to provedl jednak návrhem příjezdové komunikace, dále zpřesněním podmínek využití území a podmínkou dohody o parcelaci. Argument, že není dost zkušeností s dohodou o parcelaci, je pravdivý, není však sám o sobě postačujícím důvodem pro vyhovění.</p> <p>Proto požizovatel, projektant i obec po důkladném zvážení dospěli k názoru, že první dva nástroje, tzn. konkrétní řešení příjezdové cesty a zpřesněné znění podmínek využití území postačí stavebnímu úřadu k regulaci výstavby, takže námítce může být vyhověno a dohoda o parcelaci z textu vypuštěna.</p>

## m) vypořádání připomínek

<p>Námítka č. 3, (fakticky připomínka) čj. VÚP 49505/12 ze dne 9.11. 2012, kterou podává Ing. Michaela Dubová, Horní Dvorce 1 a týká se pozemků pč. 401/2, 398 (dle grafického vymezení jde zřejmě o pč. 398/3), 397/1 a 71, převážná část ve vlastnictví obce</p>	<p>Požaduje ponechat předmětné pozemky v regulativu Občanská vybavenost a sport. Upozorňuje na sousedící plochy bydlení.</p> <p>Obává se zániku sportoviště v situaci, kdy návrhová plocha sportu je na svažitých privátních pozemcích.</p>	<p>Připomínce se <b>částečně vyhovuje.</b></p>	<p>Část plochy sportoviště je ponechána v regulativu sport. Návrhová plocha sportu se z návrhu vypouští.</p> <p>V části, požadující de facto zrušení výrobní plochy, se připomínce nevyhovuje, protože výrobní plocha je zásadním požadavkem zadání a v dané poloze je její umístění objektivně nejvhodnější.</p> <p>V obci nepůsobí fotbalový klub, menší víceúčelové hřiště bude proto vhodnější než fotbalové hřiště.</p> <p>Pokud jde o sousedící plochy k bydlení, v podmínkách využití území je i požadavek, aby</p>
--	---	--	--



			negativní vlivy výroby nepřesahovaly do okolních chráněných ploch.
Připomínka odevzdaná na veřejném projednání	ČSŽ Požadují ponechání plochy VS-1 jako sportoviště. Námitku odůvodňují dosavadním užíváním plochy jako sportoviště, blízkostí rodinných domů a nevhodností navržené sportovní plochy	dtto	dtto
Na žádost obce	se vypouští plocha Z9	Připomínce se vyhovuje.	

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

Počet stran (listů) odůvodnění územního plánu	53 (27)
Počet výkresů k němu připojené grafické části	3
• koordinační výkres v měřítku	1 : 5 000,
• výkres širších vztahů v měřítku	1 : 50 000,
• výkres předpokládaných záborů půdního fondu v měřítku	1 : 5 000,

### **Poučení:**

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

### **Přílohy:**

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

**Ing. Miroslav Urbánek**

místostarosta obce

**Ing. Josef Kohout**

starosta obce