odůvodnění územního plánu

Košín

II. Obsah odůvodnění územního plánu

1) Textová část odůvodnění územního plánu obsahuje:

a) postup při pořízení územního plánu 42

b) vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem, vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území 43

b) 1. vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje 43

b) 2. územně plánovací dokumentace vydanou krajem 45

b) 3. koordinace využívání území z hlediska širších vztahů 49

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 51

d) vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů 52

e) vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů 53

f) vyhodnocení splnění požadavků zadání 54

g) zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně vyhodnocení vlivů na životní prostředí 57

h) stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 57

i) sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst. 5 zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly 58

j) komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty 58

j) 1. odůvodnění vymezení zastavěného území 58

j) 2. odůvodnění základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot 58

j) 3. odůvodnění urbanistické koncepce včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití 63

j) 4. odůvodnění vymezení zastavitelných ploch 67

j) 5. odůvodnění vymezení ploch přestavby 68

j) 6. odůvodnění vymezení systému sídelní zeleně 68

j) 7. odůvodnění koncepce veřejné infrastruktury 69

j) 8. odůvodnění koncepce uspořádání krajiny - úsesář 73

j) 9. odůvodnění ploch dle způsobu využití 79

j) 10. odůvodnění veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům vyvlastnit 99

j) 11. odůvodnění veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo 99

j) 12. odůvodnění stanovení kompenzačních opatření 99

j) 13. odůvodnění vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie 99

j) 14. používané pojmy pro účely územního plánu 100

k) vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch 103

l) výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 stavebního zákona), s odůvodněním potřeby jejich vymezení..... 106

m) výčet prvků regulačního plánu s odůvodněním jejich vymezení..... 106

n) vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkcí lesa 107

o) rozhodnutí o námitkách včetně jejich odůvodnění..... 110

p) vypořádání připomínek 110

2) <u>Grafická část</u> odůvodnění územního plánu, která je nedílnou součástí odůvodnění územního plánu, obsahuje:

- koordinační výkres v měřítku 1 : 5 000,
- výkres širších vztahů v měřítku 1 : 50 000,
- výkres předpokládaných záborů půdního fondu v měřítku 1 : 5 000.

a) postup při pořízení územního plánu

Zastupitelstvo obce Košín rozhodlo na svém zasedání dne 30. 9. 2020 svým usnesením v souladu s § 6 odst. 5 písm. a) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále též jen „stavební zákon“) o pořízení územního plánu Košín. Územní plán Košín se zpracovává na celé správní území obce Košín, tedy v rozsahu jednoho katastrálního území ve správním obvodu obce. Jako určený zastupitel, který bude spolupracovat s pořizovatelem v procesu pořizování nového územního plánu Košín, byl odsouhlasen starosta obce – Ing. David Mišík.

Na základě dostupných podkladů včetně územně analytických podkladů (ÚAP ORP Tábor, ÚAP Jihočeského kraje) zpracoval Obecní úřad Košín, jako pořizovatel územního plánu dle § 6 odst. (2) písm. c) stavebního zákona, návrh zadání územního plánu Košín. Projednání návrhu zadání územního plánu proběhlo v souladu s § 47 stavebního zákona. Návrh zadání územního plánu byl zaslán dotčeným orgánům, krajskému úřadu a sousedním obcím. Do 30 dnů od obdržení návrhu zadání územního plánu mohly dotčené orgány a krajský úřad jako nadřízený orgán uplatnit k návrhu zadání územního plánu vyjádření s požadavky na obsah územního plánu vyplývající z právních předpisů a územně plánovacích podkladů. V téže lhůtě uplatnil krajský úřad jako příslušný úřad stanovisko k posuzování vlivů územního plánu na životní prostředí. Orgán ochrany přírody doručil stanovisko podle § 45i zákona o ochraně přírody a krajiny ohledně vlivu na evropsky významnou lokalitu či ptačí oblast. Sousední obce mohly ve 30 denní lhůtě uplatnit své podněty. Návrh zadání územního plánu byl doručen také veřejnou vyhláškou a do 15 dnů ode dne doručení mohl každý uplatnit písemné připomínky. Návrh zadání byl vystaven k veřejnému nahlédnutí na Obecním úřadu v Košíně a na webových stránkách obecního úřadu. Na základě výsledků projednání byl návrh zadání územního plánu upraven a předložen ke schválení Zastupitelstvu obce Košín. Zadání územního plánu Košín bylo schváleno Zastupitelstvem obce Košín dne 20. 5. 2021.

Na podkladě schváleného zadání územního plánu byl zpracován návrh územního plánu Košín. Zastupitelstvo obce Košín v zadání neuložilo podmínku zpracování variantního řešení návrhu ÚP – blíže viz kapitola odůvodnění zpráva o vyhodnocení vlivů. Pořizovatel oznámil místo a dobu konání společného jednání o návrhu územního plánu jednotlivě dotčeným orgánům, krajskému úřadu a sousedním obcím a vyzval je k uplatnění stanovisek, resp. sousední obce k uplatnění připomínek do 30 dnů ode dne společného jednání. Pořizovatel dále oznámil veřejnou vyhláškou vystavení návrhu územního plánu a možnost uplatnění připomínek. Společné jednání o návrhu územního plánu Košín pro dotčené orgány, Krajský úřad Jihočeského kraje, obec Košín a sousední obce se konalo dne 8. 8. 2022 od 13:30 hod. na Obecním úřadu v Košíně.

Následně pořizovatel zaslal krajskému úřadu jako nadřízenému orgánu územního plánování žádost o stanovisko dle § 50 odst. 7 stavebního zákona spolu s obdrženými stanovisky a připomínkami. Krajský úřad vydal dne 13. 10. 2022 souhlasné stanovisko.

bude doplněno na základě projednávání

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

b) 1. vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje

Politika územního rozvoje byla schválena usnesením vlády ČR č. 929 ze dne 12. 7. 2009. Následně byla politika aktualizována dle § 35 stavebního zákona usnesením vlády ČR č. 276 ze dne 15. 04. 2015. Aktualizace č. 2, resp. 3 byly schváleny usnesením vlády č. 629, resp. 630 ze dne 2. září 2019. Aktualizace č. 5 byla schválena usnesením vlády č. 833 ze dne 17. 8. 2020. Aktualizace č. 4 byla schválena usnesením vlády č. 618 ze dne 12. 7. 2021. Aktualizace č. 6 byla schválena usnesením vlády č. 542 ze dne 19. 7. 2023. Aktualizace č. 7 byla schválena usnesením vlády č. 89 ze dne 7. 2. 2024.

V politice územního rozvoje České Republiky, ve znění pozdějších aktualizací (dále též jen „PÚR“ či „politika územního rozvoje“) je zahrnuto správní území obce Košín do rozvojové osy OS6 Rozvojová osa Praha – Benešov – Tábor – České Budějovice – hranice ČR/Rakousko (-Linz) Důvodem vymezení jsou dva nadnárodní koridory dopravní infrastruktury, a to dálnice D3 a IV. tranzitní železniční koridor (C-E551), u kterých se počítá s významným atrakčním efektem. Navržené řešení územního plánu Košín není v rozporu s politikou územního rozvoje.

Pro samotnou obec, resp. rozvoj jejího území má tato skutečnost efekt v podobě větší atraktivity bydlení díky dobré dopravní dostupnosti (větší možnosti dojížďky za prací pro místní obyvatele) a vlivem rozvoje větších sídel v okolí (Tábor) větší poptávky po bydlení v přívětivém životním prostředí.

V aktualizaci č. 4 PUR byla vymezena specifická oblast SOB9, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem. Správní území obce se nachází v této specifické oblasti. Řešení územního plánu podporuje přirozený vodní režim v krajině, členitost krajiny a další opatření pro zadržení a hospodaření s vodou. Opatření na rozvoj a údržbu vodohospodářské infrastruktury, větrné a vodní erozi půdy, degradaci a desertifikaci půdy je nutno řešit dle konkrétních podmínek v dotčené lokalitě. Většinu správního území obce lze považovat za stabilizovanou. Návrh územního plánu vytváří předpoklady pro řešení výše zmiňovaných problémů. Navržené řešení dále brání zhoršování stavu vodních útvarů a úbytku mokřadů – zejména viz hodnoty území. Z tohoto důvodu je shledán soulad s politikou územního rozvoje i v této oblasti.

Z PÚR ve znění všech jejich aktualizací nevyplývají žádné další konkrétní požadavky na koordinaci záměrů na změny v území.

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

- chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, zachovat ráz jedinečné urbanistické struktury území – Územní plán vymezuje hodnoty území a stanovuje jejich ochranu – viz kapitola b) výroku a komplexní zdůvodnění navrhovaného řešení;

- při plánování rozvoje venkovských území a oblastí dbát na rozvoj primárního sektoru při zohlednění ochrany kvalitní zemědělské, především orné půdy a ekologických funkcí krajiny – Zdůvodnění ochrany kvalitní zemědělské půdy je v kapitole vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené pro plnění funkcí lesa, obecná ochrana krajiny včetně zemědělské půdy a zajištění ekologických funkcí krajiny je následně stanovena v kapitole výroku koncepce uspořádání krajiny, resp. v podmínkách využití jednotlivých ploch a odůvodnění těchto kapitol;
- dávat přednost komplexním řešením před uplatňováním jednostranných hledisek a požadavků, které ve svých důsledcích zhoršují stav i hodnoty území – Územní plán řeší v souladu s obecnými principy trvale udržitelného rozvoje a v souladu se stavebním zákonem komplexně celé správní území obce včetně návazností na sousední správní území obcí se zohledněním širších územních vazeb a souvislostí;
- hospodárně využívat zastavěné území (podpora přestaveb a sanací území) a zajistit ochranu nezastavěného území – Využívání zastavěného území je odůvodněno zejména v kapitole vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch, ochrana nezastavěného území je zajištěna zejména stanovenými podmínkami jednotlivých ploch včetně řešení problematiky § 18 odst. 5 stavebního zákona;
- respektování územních systémů ekologické stability a zvyšování a udržování ekologické stability a k zajištění ekologických funkcí krajiny i v ostatní volné krajině a pro ochranu krajinných prvků přírodního charakteru v zastavěných územích, zvyšování a udržování rozmanitosti venkovské krajiny – Problematika krajiny je řešena zejména v kapitole koncepce uspořádání krajiny včetně řešení územního systému ekologické stability, ochrana nezastavěného území je zajištěna zejména stanovenými podmínkami jednotlivých ploch včetně řešení problematiky § 18 odst. 5 stavebního zákona;
- vytvářet podmínky pro rozvoj a využití předpokladů území pro různé formy cestovního ruchu (např. cykloturistika, agroturistika, poznávací turistika) při zachování a rozvoji hodnot území – V rámci podmínek využití ploch je zajištěna možnost využití území pro cestovní ruch včetně možnosti umisťování komunikací různého významu, blíže viz kapitola komplexního zdůvodnění navrhovaného řešení;
- vytvářet předpoklady pro lepší dostupnost území a zkvalitnění dopravní a technické infrastruktury s ohledem na prostupnost krajiny - V podmínkách pro využití ploch s rozdílným způsobem využití je (např. v plochách zemědělských a lesních) přípustné, popř. podmíněné přípustné umisťování 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. Územní plán řeší koncepci veřejné infrastruktury včetně koncepcí dopravní a technické infrastruktury, jejichž řešení je zdůvodněno v kapitole komplexní zdůvodnění navrhovaného řešení;
- možnosti nové výstavby posuzovat vždy s ohledem na to, jaké vyvolá nároky na změny veřejné dopravní infrastruktury a veřejné dopravy - Nové rozvojové plochy výrazně nezvýší významně nároky na dopravní infrastrukturu a veřejnou dopravu. Územní plán řeší koncepci veřejné infrastruktury včetně koncepce dopravní infrastruktury, řešení je zdůvodněno v kapitole komplexní zdůvodnění navrhovaného řešení;
- vytvářet podmínky pro preventivní ochranu území a obyvatelstva před potenciálními

riziky a přírodními katastrofami v území (záplavy, sesuvy půdy, eroze atd.) s cílem minimalizovat rozsah případných škod; vytvářet podmínky pro zadržování, vsakování i využívání dešťových vod s cílem zmírňování účinků povodní - Územní plán vytváří podmínky pro preventivní ochranu území před potencionálními riziky – umožňuje zatravňování, zalesňování, budování vodních ploch a další. Řešeno v podmínkách pro využití ploch s rozdílným způsobem využití – viz. kapitola f) výroku, zdůvodněno v kapitole komplexní zdůvodnění navrhovaného řešení;

- vymezovat zastavitelné plochy v záplavových územích a umisťovat do nich veřejnou infrastrukturu jen ve zcela výjimečných a zvlášť odůvodněných případech; vymezovat a chránit zastavitelné plochy pro přemístění zástavby z území s vysokou mírou rizika vzniku povodňových škod – Územní plán nevymezuje zastavitelné plochy v záplavových územích ani do nich nevymezuje veřejnou infrastrukturu. Ve správním území obce nejsou vymezeny zastavitelné plochy pro přemístění zástavby z území s vysokou mírou rizika vzniku povodňových škod;
- vytvářet podmínky pro koordinované umisťování veřejné infrastruktury v území a její rozvoj a tím podporovat její účelné využívání v rámci sídelní struktury – Navržené řešení vytváří podmínky pro možnost koordinovaného umisťování veřejné infrastruktury a tím je umožněno také její účelné využívání, územní plán řeší koncepci veřejné infrastruktury včetně jejího rozvoje, což je také zdůvodněno v kapitole komplexní zdůvodnění navrhovaného řešení;
- pro zajištění kvality života obyvatel zohledňovat nároky dalšího vývoje území, požadovat jeho řešení ve všech potřebných dlouhodobých souvislostech – V souladu s cíli a úkoly územního plánování je snahou návrhu vytvářet předpoklady pro výstavbu a udržitelný rozvoj území spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území se zohledněním kritéria uspokojení potřeb současné generace tak, aniž by byly ohroženy podmínky života generací budoucích, v navrženém řešení byla zohledněna kvalita stávajícího bytového fondu a umožněno jeho ozdravění. Rozvoj v území včetně veřejné infrastruktury je navrhován s ohledem na širší a dlouhodobé souvislosti a dlouhodobý horizont plánování viz zejména kapitola c) výroku, což je také zdůvodněno v kapitole komplexní zdůvodnění navrhovaného řešení;
- koncipovat úroveň technické infrastruktury, dodávku vody a zpracování odpadních vod tak, aby splňovala požadavky na vysokou kvalitu života v současnosti i v budoucnosti - Rozvoj v území včetně veřejné infrastruktury je navrhován s ohledem na širší a dlouhodobé souvislosti a dlouhodobý horizont plánování, je navržena koncepce veřejné infrastruktury včetně koncepce technické infrastruktury a toto řešení je také zdůvodněno v kapitole komplexní zdůvodnění navrhovaného řešení.

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

b) 2. <u>územně plánovací dokumentace vydanou krajem</u>

Správní území obce je součástí řešeného území Zásadami územního rozvoje Jihočeského kraje, v platném znění (dále též jen „zásady územního rozvoje“ nebo „ZÚR“).

Správní území obce **leží** dle zásad v **rozvojové oblasti N-OB2 Táborsko.** Ze ZÚR vyplývají tyto zásady:

- podporovat kapacitní dopravní napojení oblasti na významné mezinárodní a vnitrostátní silniční a železniční tahy s vazbou na Středočeský kraj, dálnici D3, IV. tranzitní železniční koridor a na silnici I/19 směrem na Pelhřimov a řešit jejich územní souvislosti,
- podporovat řešení dopravního systému v rámci aglomerace Tábor – Sezimovo Ústí – Planá nad Lužnicí vylučující v maximální možné míře tranzitní dopravu z jádrového území této aglomerace,
- podporovat rozvoj hospodářských aktivit zejména ve vazbě na významné dopravní tahy, a to v prostoru Chotovin u dálnice D3, dále potom v oblasti Tábora, Plané nad Lužnicí a Sezimova Ústí,
- podporovat rozvoj obytných, sportovně rekreačních a sociálních funkcí nejen v oblasti Chotovin, Tábora, Plané nad Lužnicí a Sezimova Ústí, které jsou hlavními centry rozvojové oblasti, a ve vazbě na spolupůsobící vedlejší centra, ale i v ostatních částech rozvojové oblasti, přednostně v návaznosti na stávající sídla,
- v přírodně a krajinářsky cenném území nivy řeky Lužnice a krajinářsky cenném území u sídla Chotoviny věnovat zvláštní pozornost navrhovaným řešením s ohledem na ochranu přírodních a krajinných hodnot území.

Územní plán se svým řešením snaží nabídnout co nejvhodnější řešení pro atraktivní obec ležící v těsné blízkosti okresního města Tábor. Navržené řešení nabízí dostatečné množství rozvojových ploch určených zejména pro bydlení v lokalitách navazujících na zastavěné území sídla, která se díky výstavbě dálnice stala klidnější lokalitou, i když stále výborně dopravně dostupnou.

Správní území obce **neleží** dle zásad v žádné **specifické oblasti** vyjma specifické oblasti SOB9 vymezené v PÚR – viz výše.

Ze ZÚR ve znění všech jejich aktualizací nevyplývají žádné další konkrétní požadavky na koordinaci záměrů na změny v území, neboť správní území obce **není součástí** žádných **rozvojových ploch, ploch a koridorů pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu ani územního systému ekologické stability**.

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

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. V sídle jsou navrženy rozvojové plochy pro bydlení s ohledem na velikost sídla a hodnoty území.

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

- vytváří podmínky pro zachování a tvorbu rozmanité, esteticky vyvážené a ekologicky stabilní krajiny – respektuje cílové charakteristiky krajiny a stanovené zásady pro činnost v území a rozhodování o změnách v území pro jednotlivé typy krajiny a dále vytváří podmínky o ochraně a zajištění funkčnosti územního systému ekologické stability

- minimalizuje zábory zemědělského půdního fondu a negativní zásahy do pozemků určených k plnění funkcí lesa (dále též jen PUPFL), tzn., zajišťuje ochranu před neopodstatněnými zábory kvalitní zemědělské půdy s cílem zachovat hodnoty území pro zemědělské a lesní hospodaření
- zajišťuje ochranu, zachování o obnovu jedinečného výrazu kulturní krajiny přispívající k vytváření charakteru typického krajinného rázu pro Jižní Čechy tzn., minimalizuje necitlivé zásahy do krajiny, minimalizuje fragmentaci volné krajiny a podporuje úpravy, činnosti a aktivity, které vedou k obnově a zkvalitnění krajinných hodnot v území
- vytváří podmínky pro ochranu území před potencionálními riziky a přírodními katastrofami (např. povodně, záplavy, eroze půdy, selhání technologického systému), tzn., řeší opatření vedoucí ke zmírnění či eliminaci s cílem minimalizovat rozsah případných škod, a to se zřetelem na možné ovlivnění širšího území
- podporuje a vytváří taková řešení, která vedou k ochraně ovzduší, půd a vod v území a k minimalizaci jejich znečištění.

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

- zabezpečuje rozvoj cestovního ruchu na území Jihočeského kraje, tzn., vytváří podmínky a prostor pro udržitelný rozvoj a zvyšování kvality aktivit cestovního ruchu v oblasti turistiky a rekreace včetně vytvoření podmínek pro uplatnění mimoprodukční funkce zemědělství v krajině a mimoprodukční funkce lesů a rybníků - 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);
- vytváří podmínky pro rozvoj, popř. stabilizaci, venkovských oblastí, tzn., vytváří podmínky a prostor pro zachování a rozvoj zemědělství, lesního a vodního hospodářství a stejně tak aktivit, které s nimi souvisejí;
- zajištění rozvoje nadřazených systémů dopravní obsluhy a veřejné technické vybavenosti s cílem zabezpečit podmínky pro hospodářský rozvoj území.

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

- vytváří podmínky pro vyvážený a rovnoměrný rozvoj území, tzn., vytváří územně plánovací předpoklady pro snižování nezaměstnanosti a zajištění sociální soudržnosti obyvatel – posílením nabídky vhodných rozvojových ploch s ohledem na diferencované předpoklady jednotlivých oblastí kraje a jednotlivých obcí (viz vymezené zastavitelné plochy);
- při vymezování zastavitelných ploch jsou vyloučeny nekoncepční formy využívání volné krajiny, přednostně jsou využívány proluky v zastavěném území - nové zastavitelné plochy jsou převážně situovány v návaznosti na zastavěné území, respektují stávající sídelní strukturu, hodnoty území a dbají na prostorové uspořádání sídla;
- vytváří podmínky pro zachování a citlivé doplnění výrazu sídel, tzn., respektuje stávající historicky utvářené sídelní struktury, ochranu tradičního obrazu vesnických sídel v krajině včetně zajištění ochrany jednotlivých kulturních památek a krajinných a stavebních dominant;

- vytváří podmínky pro odstranění nebo zmírnění současných ekologických problémů, tzn., vhodně stanovenými koncepcemi zamezuje nepříznivým dopadům lidských činností na kvalitu životního a obytného prostředí;
- vytváří podmínky pro zajištění odpovídající ochrany veřejného zdraví.

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

V územním plánu jsou **respektovány zásady pro rozhodování o změnách v území** stanovené v podmínkách koncepce ochrany a rozvoje přírodních hodnot, neboť územní plán:

- podporuje obnovu a doplnění krajinných prvků a segmentů ve prospěch posílení ekologické stability krajiny;
- respektuje cílovou charakteristiku krajiny dle vymezení krajinného typu, podporuje obnovu a doplnění krajinných prvků a segmentů ve prospěch posílení ekologické stability krajiny;
- podporuje řešení směřující k vyváženosti zájmů ochrany přírody a zájmů podporujících rozvoj hospodářských, socioekonomických aktivit včetně rekreačního využití území;
- při navrhování nových zastavitelných ploch zohledňuje zásady ochrany zemědělského půdního fondu a pozemků určených k plnění funkcí lesa;
- vymezuje nové zastavitelné plochy pokud možno v návaznosti na již urbanizované území (tj. zastavěné území nebo již vymezené zastavitelné plochy), a to i za cenu méně pozitivního dopadu na ochranu zemědělského půdního fondu;
- při navrhování nových zastavitelných ploch vždy zohledňuje zásady ochrany přírody a krajiny;
- při stanovování podmínek využití území dbá na posilování retenční schopnosti území, ve vztahu k posílení biodiverzity a k protipovodňové prevenci, podporuje obnovu břehových porostů.

V územním plánu jsou respektovány zásady pro rozhodování o změnách v území stanovené v podmínkách koncepce ochrany a rozvoje kulturních hodnot, neboť územní plán:

- vytváří podmínky pro obnovu a udržování památkového fondu kraje a podporuje rozvoj jeho dalšího možného využití;
- respektuje charakter krajiny, podporuje obnovu a doplnění originálních krajinných prvků a segmentů ve prospěch zachování specifického krajinného rázu, nepřipouští zástavbu vymykající se měřítku krajiny i charakteru zástavby a výrazně narušující krajinný, urbanistický nebo architektonický ráz a negativně ovlivňující panoramatické a dálkové pohledy nebo sídelní a krajinné prostředí.

V územním plánu jsou respektovány zásady pro rozhodování o změnách v území stanovené v podmínkách koncepce ochrany a rozvoje civilizačních hodnot, neboť územní plán:

- podporuje ochranu, obnovu a rozvoj veřejné infrastruktury s ohledem na hodnoty území, zvláštní pozornost věnuje zařízením občanského vybavení a veřejným prostranstvím;
- podporuje vznik zařízení a vybavenosti cestovního ruchu; v oblasti infrastruktury např. rozvoj informačního systému cestovního ruchu, zřizování nových

cykloturistických stezek nebo naučných stezek včetně doprovodné infrastruktury, zřizování a propojování hipostezek.

Z hlediska krajinného typu se ve správním území obce nachází jeden typ krajin – **krajina s předpokládanou vyšší mírou urbanizace.**

Navržené řešení pro krajinu s předpokládanou vyšší mírou urbanizace podporuje:

- rozvoj zastavitelných ploch v území – ty jsou navrhovány s ohledem na hospodárné využívání zemědělského půdního fondu a PUPFL, eliminují zábory zemědělské půdy s vyšší třídou ochrany a PUPFL, přednostně ve vazbě na stávající sídla a vymezené trasy,
- zajištění vhodnými urbanistickými nástroji dostatek doprovodné zeleně (resp. krajinné rozmanitosti) v území vzhledem k nárůstu zastavitelných ploch
- zajištění prostupnosti krajiny vhodně vymezenými souvislými plochami zeleně, cestní sítí a realizací ÚSES,
- a preferuje využití brownfields,
- zajištění dostatečné dopravní obslužnosti urbanizovaného území,
- rozvoj cestovního ruch.

Ze ZÚR nevyplývá potřeba stanovit v územním plánu plochy a koridory pro veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření, stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a vymezení asanačních území, ve kterých by bylo možné práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit.

Správní území obce nezasahují žádné územní rezervy vymezené v zásadách územního rozvoje.

Návrh územního plánu v souladu s cíli a úkoly územního plánování respektuje požadavky vycházející z kapitoly h) ZÚR na koordinaci územně plánovacích dokumentací obcí, zejména s přihlédnutím k podmínkám obnovy a rozvoje sídlení struktury.

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

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

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

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

b) 3. koordinace využívání území z hlediska širších vztahů

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

Postavení obce v systému osídlení

Obec Košín leží jen několik kilometrů severně od okresního města Tábor, které pro obec představuje centrum vyšší občanské vybavenosti. Košín je s okresním městem spojen prostřednictvím silnice II. třídy, která po vybudování části dálnice D3 zaznamenala snížení provozu. Tím došlo ke zklidnění provozu na silnici II/603 a zatraktivnění místa zejména pro bydlení, zároveň však zůstalo sídlo výborné dopravné napojení včetně blízké mimoúrovňové křižovatky. Postavení obce ve struktuře osídlení je v předkládaném návrhu územního plánu respektováno.

Širší vazby z hlediska veřejné infrastruktury

dopravní infrastruktura

Silniční doprava

Stávající dopravní vztahy s ohledem na širší vazby v území nejsou územním plánem dotčeny. Jsou respektovány trasy všech silnic a jejich návaznosti na sousední správní území. Správní území protíná dálnice D3 – nepředpokládají se žádné trasové ani prostorové změny.

Železniční, letecká ani vodní doprava se správního území obce nedotýkají.

technická infrastruktura

Ve správním území obce není vymezen žádný záměr týkající se technické infrastruktury, který by zasahoval do správních území sousedních obcí. Je připravován záměr napojení na dálkový vodovod probíhající východně od správního území obce. Umístění tohoto záměru je umožněno v rámci podmínek využití jednotlivých ploch.

občanské vybavení

Občanská vybavenost v sídle odpovídá jeho postavení ve struktuře osídlení - obecní úřad, hasičská zbrojnice, dětské hřiště.

Vzhledem ke své velikosti a občanskému vybavení není samotná obec Košín cílem vztahů, které v tomto sídle uspokojují obyvatelé sousedních obcí. Proto je ponechán prostor pro odpovídající rozvoj občanského vybavení zejména v rámci vymezených podmínek využití pro jednotlivé plochy.

Obyvatelé obce vyjíždějí za občanskou vybaveností zejména do blízkého okresního města Tábor, méně pak do Chotovin.

Uspořádání krajiny v širších vztazích

Z hlediska širších vztahů je respektována návaznost na územní systém ekologické stability vymezený v územních plánech sousedních obcí. Vzhledem ke skutečnosti, že ÚSES je vzájemně propojený soubor (systém) přírodních, ale i člověkem pozměněných struktur, bylo nezbytné při jeho vymezení zohlednit stav ÚSES v územních plánech sousedních obcí. Tím bylo docíleno vzájemné provazby.

Vzhledem k tomu, že v některých částech území je ÚSES narušen a není plně funkční, bylo v návrhu územního plánu navrženo jeho doplnění.

Územní studie krajiny Jihočeského kraje - Dne 1. 9. 2021 byla schválena možnost jejího využití a proto je jedním z podkladů, které návrh územního plánu zohledňuje. Dle této studie se správní území obce nachází v krajinné oblasti č. 26 Táborsko-soběslavská krajinná oblast a v krajinném typu č. 13 – Mírně zvlněný až kopcovitý leso-zemědělský krajinný typ. Návrh

územního plánu usměrňuje rozvoj sídla (zastavitelné plochy) tak, aby zohledňoval celkový charakter sídla a organicky navazoval na jeho historický vývoj a zároveň aby byla minimalizována délka společných hranic zastavitelných ploch a nezastavěného území (zachovává kompaktnost sídla, nenavrhuje výrazně do volné krajiny vybíhající či se stávající zástavbou vůbec územně nesouvisející zastavitelné plochy); v nezastavěném území vytváří územní podmínky pro pestrou strukturu využití (např. pomocí vymezení smíšených ploch nezastavěného území), a to především v erozně ohrožených plochách a na méně hodnotné zemědělské půdě, pro revitalizace vodních toků a jejich povodí a pro šetrné formy rekreačního využití.

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

Územní plán vytváří podmínky pro výstavbu (navržení zastavitelných ploch zejména pro bydlení, popř. možnost výstavby uvnitř stávajících ploch tam, kde to bude vhodné např. vzhledem k hodnotám území, ke konfiguraci terénu) a pro udržitelný rozvoj území tj. vyvážený hospodářský rozvoj, sociální soudržnost a kvalitní životní podmínky. Svým řešením vytváří předpoklady pro „rozumný“ rozvoj odpovídající významu a velikosti sídla, pro kvalitní bydlení a pro zachování nezastavěného území včetně jeho kvalitativního rozvoje. Územní plán řeší účelně využití území a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Za tím účelem sleduje společenský a hospodářský potenciál rozvoje. Blíže ostatní kapitoly odůvodnění.

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

Podmínky využití ploch v nezastavěném území dostatečně chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. Urbanistická koncepce spolu s podmínkami pro využití ploch uvnitř zastavěného území určují podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťují ochranu nezastavěného území a nezastavitelných pozemků. Zastavitelné plochy jsou vymezeny s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. V nich se také odráží potřeba změn v území (zejména zastavitelné plochy pro bydlení, občanskou vybavenost a další funkce, stanovení koncepcí veřejné infrastruktury, zejména koncepce dopravní infrastruktury, technické infrastruktury – zásobování pitnou vodou, likvidace odpadních vod, koncepce veřejných prostranství, koncepce zeleně). Dle možností a podrobnosti územního plánu jsou stanoveny urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využívání

a prostorové uspořádání území a požadavky na změny v území, zejména na umístění, uspořádání a řešení staveb zejména v kapitole b) podkapitole „koncepce ochrany a rozvoje hodnot území" a v kapitole f) bodech "podmínky prostorového uspořádání", zejména, ale nejen, pro plochy bydlení, které reagují právě na stanovené hodnoty území. Tím jsou také stanoveny podmínky pro provedení změn v území, hlavně pro umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty území a spolu s kapitolou c) textové části územního plánu „urbanistické koncepce" jsou stanoveny podmínky pro obnovu a rozvoj sídelní struktury a pro kvalitní bydlení.

Pořadí provádění změn v území (etapizaci) nebylo nutno vzhledem k navrhovanému řešení, velikosti sídel a celého řešeného území stanovovat. Stejně tak nebylo nutno konkrétně řešit nebezpečí ekologických a přírodních katastrof včetně nutnosti odstraňování jejich důsledků. Řešení územního plánu vytváří předpoklady udržitelného („rozumného") využívání celého správního území obce, čímž vytváří v území podmínky, které by měly napomoci řešení důsledků náhlých hospodářských změn a které umožní pružně reagovat na změny v hospodářské situaci státu i jednotlivce. Navrženým řešením jsou také v území vytvořeny podmínky pro hospodárné vynakládání prostředků z veřejných rozpočtů na změny v území. Jedním z nástrojů pro hospodárné využití území je podrobnější územně plánovací podklad, jehož zpracování je podmínkou velkých či složitějších zastavitelných ploch. Tento dokument by měl napomoci „udělat v území nejprve pořádek", ukázat, jak jej hospodárně rozčlenit, a teprve následně jej začít využívat. Kapitola d) textové části územního plánu vytváří podmínky pro zajištění civilní ochrany v možnostech a podrobnosti územního plánu a v rozsahu předaných podkladů. Při řešení územního plánu 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. Návrh nevymezuje stavby pro veřejnou infrastrukturu, pro které je možné pozemky vyvlastnit – viz kapitola g) výroku. Územní plán nevymezuje žádné stavby, na které by bylo možno uplatnit předkupní právo. Plochy asanací nejsou vymezeny. To neznamená, že v území není nutno určité stavby či části území rekonstruovat či ozdravit, avšak instituty vyvlastnění či předkupního práva nejsou v těchto případech zcela nutné. Řešení územního plánu vytváří podmínky pro ochranu území podle zvláštních právních předpisů před negativními vlivy záměrů na území. Vzhledem k navrhovanému řešení není nutno navrhovat kompenzační opatření. Řešení územního plánu respektuje požadavky plynoucí z oborových koncepcí. Územní plán nevymezuje žádné plochy těžby nerostů. S dobýváním nerostů územní plán nepočítá. Při řešení územního plánu byly uplatňovány poznatky zejména z oborů architektury, urbanismu, územního plánování a ekologie a památkové péče.

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

Územní plán je zpracován za použití § 334a zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, (dále jen „nový stavební zákon") v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále též jen „stavební zákon"), vyhláškou č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů (dále též jen „vyhláška č. 500") a vyhláškou č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů (dále též jen "vyhláška č. 501"). Jednotlivé plochy jsou členěny dle § 4 až 19 vyhlášky č. 501.

Územní plán je zpracován pro celé území obce Košín, tj. pro katastrální území Košín. Územní plán je pořizován úředníkem splňujícím kvalifikační předpoklady pro územně plánovací činnost a zpracován osobou oprávněnou k vybrané činnosti ve výstavbě.

Textová část výroku návrhu územního plánu je zpracována dle přílohy 7 I. vyhlášky č. 500. Dle znění odst. (1) (textová část územního plánu obsahuje) byly použity v textové části všechny kapitoly zmíněné v tomto odstavci. Dle odstavce (2) (pokud je to účelné, textová část územního plánu dále obsahuje) byly použity kapitoly: vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, definice pojmů, které nejsou obsaženy v právních předpisech. Ostatní kapitoly z odstavce (2) nebyly použity, protože jejich obsah nebyl v řešení územního plánu využit, např. nebyly vymezeny plochy a koridory územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření, nebyly vymezeny plochy, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci, nebyly vymezeny plochy a koridory, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, nebyla stanovena etapizace.

Textová část odůvodnění územního plánu je zpracována dle přílohy 7 II. vyhlášky č. 500 v kombinaci s § 53 stavebního zákona a správním řádem.

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

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

K návrhu změny územního plánu byla uplatněna pouze bezrozporná stanoviska dotčených orgánů, nebyly řešeny žádné rozpory.

Návrh územního plánu byl na základě výsledků projednávání dle § 50 stavebního zákona upraven. Tyto úpravy se zejména:

- návrh územního plánu byl přepracován dle požadavku § 20a stavebního do jednotného standardu,

- zastavitelná plocha Z.6, resp. plocha smíšená obytná SV.7 jsou na základě uplatněné připomínky upraveny - 1. plocha ZZ.1 byla nahrazena rozšířenou plochou SV.7, 2. zastavitelná plocha byla rozšířena západně, tzn., byla rozšířena také plocha SV.7.

Návrh územního plánu byl na základě výsledků projednávání dle § 52 stavebního zákona upraven. Tyto úpravy se zejména:

- pozemky p. č. 6/18, 6/17, 6/31 jsou zahrnuty do plochy SV smíšené obytné – smíšené obytné stav, současně je z nepřípustného využití plochy SV vypuštěna odrážka týkající se rekreace,

- byla snížena minimální velikost stavebního pozemku v zastavitelné ploše Z.6 na 1800 m^2 - tato výměra stále zajistí kvalitní řešení rodinného domu, tzn. rozvolněnější zástavba navazující na historickou zástavbu sídla, byly doplněny podmínky využití ploch smíšených obytných – smíšené obytné venkovských tak, aby byl zachován charakter území.

- byla vypuštěna urbanistická hodnota

- pozemek p. č. 733 byl zahrnut do ploch občanského vybavení – občanské vybavení veřejné.

bude doplněno na základě projednávání

f) vyhodnocení splnění požadavků zadání

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

Byly splněny požadavky vyplývající z politiky územního rozvoje, územně plánovací dokumentace vydané krajem, popřípadě z dalších širších územních vztahů. Stanovené zásady a priority byly promítnuty téměř do všech kapitol územního plánu.

Jak bylo požadováno v kapitole zadání a 1) "požadavky na urbanistickou koncepci…" 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. Klidná oblast pro bydlení v blízkosti centra vyšší občanské vybavenosti vytváří ze sídla Košín atraktivní místo pro rozvoj bydlení.

Rozvoj obce 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 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 jednoduše řešeno stavem, tj. stav sídla, uspořádání a rozloha ploch dle jednotlivých způsobů využití. Urbanistická koncepce je orientována na zachování stávajících hodnot území s důrazem na urbanistické a architektonické hodnoty sídla a zachování jejich atraktivity z hlediska cestovního ruchu. Cílem návrhu územního plánu je navržení ploch zejména pro rozvoj bydlení a občanského vybavení.

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

Rozvoj bydlení navazuje na zastavěné území a je orientován jednak na vyplnění stavebních proluk v území a podél stávajících komunikací a jednak na obestavění sídla v návaznosti na stávající zástavbu. Zastavěné území je stabilizováno. Řešení územního plánu umožňuje účelně chránit vymezené hodnoty území. Další směry rozvoje byly prověřeny avšak vyhodnoceny jako nevhodné. V návrhu jsou zohledněny hodnoty území.

Výroba a skladování vychází ze současného stavu, je směřována do jednoho objektu na severu sídla, druhý objekt byl vymezen na přestavbu bydlení.

Samotné sídlo i celé správní území obce bylo prověřeno z hlediska možnosti rozvoje ploch individuální rekreace a nejeví se jako vhodné pro takové využití území. Nebyly navrženy žádné plochy pro rozvoj individuální ani hromadné rekreace, naopak je cílem rekreační objekty na severozápadě sídla přeměnit na bydlení.

Ochrana hodnot je zajištěna zejména pak v kapitole b) 2. výrokové části územního plánu, kde jsou hodnoty vyjmenovány a stanoveny podmínky jejich ochrany.

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. 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 zemědělských usedlostí, ale i bývalých zemědělských a výrobních areálů.

V podmínkách pro využití ploch pro bydlení je umožněno drobného podnikání nerušícího charakteru.

Nové rozvojové plochy jsou navrženy převážně v přímé návaznosti na zastavěné území tak, aby se zabránilo narušení kulturních a přírodních hodnot. Dále je v řešení územního plánu podporováno zkvalitňování stávající a navržení nových veřejných prostranství.

Zastavitelné plochy jsou shrnuty v tabulce v podkapitole c) 2. výrokové části a dále jsou zobrazeny v grafické části samostatnou značkou s příslušným kódem zastavitelné plochy.

Koncepce veřejné infrastruktury vychází ze současného stavu, v mnoha případech je vyhovující a v podmínkách využití území jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití umožňuje její rozvoj.

Koncepce dopravní infrastruktury respektuje současný stav. Silnice a další komunikace jsou stabilizované. Bodové závady a další problematiku dopravy včetně bezpečnosti chodců či parkování a odstavování vozidel je možno řešit v rámci podmínek využití jednotlivých ploch. V zastavitelných plochách nejsou přímo vymezovány místní a účelové komunikace. Jsou navrhovány převážně v rámci veřejných prostranství či ploch dopravy. Jejich jiné umístění je umožněno i v rámci podmínek využití ploch.

Koncepce zásobování pitnou vodou zachovává současný stav. To ovšem nebrání přípravě a realizaci napojení na skupinový vodovod. Nejpravděpodobnější se jeví varianta z východu směrem od dálnice D3. Koncepce likvidace odpadních vod je vyhovující – obec má od září 2019 vybudovanou síť domovních čistíren odpadních vod.

Koncepce zásobování elektrickou energií zachovává současný stav. Stávající kapacita bude dostačující i pro další uvažovaný rozvoj v sídle.

Koncepce zásobování plynem zachovává současný stav. Koncepce nenavrhuje, ale ani nevylučuje zásobování území obce plynem do budoucna.

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. V řešeném území nejsou vymezeny plochy pro nakládání s odpady jako např. skládky, spalovny, kompostárny, třídírny odpadů, či jiná obdobná zneškodňovací 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 současný stav. Obecně rozvoj občanského vybavení je umožněn díky podmínkám pro využití ploch v plochách jiného způsobu využití.

V územním plánu jsou vymezena nová veřejná prostranství zejména v souvislosti s rozvojem

bydlení.

Koncepce 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. výrokové části územního plánu a to jejich vymezením, označením a následným stanovením ochrany hodnot.

Jsou stanoveny prvky územního systému ekologické stability na místní úrovni, které jsou vymezeny v návaznosti na prvky územního systému ekologické stability sousedních obcí. Je určena kostra ekologické stability a stanoveny vhodné podmínky pro využití ploch pro plochy, které pokrývají jednotlivé prvky územního systému ekologické stability.

V souladu s podrobností územního plánu bylo umožněno v rámci podmínek využití ploch realizovat vhodná krajinná revitalizační opatření, opatření ke zvýšení záchytu vody v krajině, realizovat možnou revitalizaci vodních toků či melioračních stok a vodních příkopu např. změny druhů pozemků, tj. za splnění podmínek lze zatravňovat, zalesňovat atd. Konkrétní opatření (např. převedení přívalových vod do místních vodotečí) a jejich umístění (např. na svažitých plochách ohrožených erozí) je však nutno řešit v podrobnějších dokumentacích zejména při komplexních pozemkových úpravách.

V plochách s rozdílným způsobem využití, které mají přírodní charakter (plochy zemědělské, plochy lesní, plochy přírodní, atp.) je připuštěn vznik nové veřejné technické a dopravní infrastruktury, která souvisí s využíváním území.

V podmínkách s rozdílným způsobem využití, ale také v tabulce zastavitelných ploch je zdůrazněno jak zachování, tak umožněno vytvoření pozvolného přechodu sídla do volné krajiny.

Neodůvodněné zaplocování krajiny je zahrnuto do nepřípustného využití v plochách zejména mimo sídlo, např. v plochách zemědělských, lesních, vodních a vodohospodářských.

V řešeném území nevyvstala potřeba vymezení ploch a koridorů územních rezerv.

V návrhu územního plánu nejsou vymezeny žádné záměry, pro které by bylo možné uplatnit instituty vyvlastnění nebo předkupního práva.

Návrh územního plánu vymezuje tři plochy, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie. Jedná se o návrhové plochy na východě, resp. jihu sídla – blíže viz následující kapitola.

Návrh územního plánu nevymezuje plochy, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním regulačního plánu či dohody o parcelaci, neboť nevyvstala potřeba tuto podmínku stanovovat. Stejně tak nebyla stanovena etapizace.

Variantní řešení návrhu se nezpracovávalo.

Členění návrhu územního plánu odpovídá požadavkům na uspořádání dle platných právních předpisů, včetně dělení textové a grafické části. Výkresy jsou zpracovány v měřítku 1 : 5 000. Pouze pro výkres širších vztahů bylo zvoleno měřítko 1 : 50 000.

Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj nebylo zpracováno.

Podrobnější zdůvodnění navrhovaného řešení je zpracováno v kapitole j).

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

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

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

h) stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5

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

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

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

j) komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty

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

Zastavěné území je vymezeno ke dni 31. 3. 2023 v souladu s § 58 stavebního zákona. Všechna zastavěná území jsou vymezena ve výkrese základního členění území a hlavním výkrese. Do zastavěného území byly zahrnuty pozemky v intravilánu. Dále do zastavěného území byly zahrnuty pozemky, které splňují kritéria § 58 odst. 2 stavebního zákona. Do zastavěného území byly dále zahrnuty pozemky či jejich části, které splňují definici zastavěného stavebního pozemku či stavební proluky, zejména pozemky, u kterých došlo k využití pro bydlení, či jsou součástí stávajících areálů. Na pozemcích jsou již v katastru nemovitostí evidovány stavební parcely. Dále byly do zastavěného území zahrnuty další pozemkové parcely tvořící souvislý celek s obytnými a hospodářskými budovami.

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

základní koncepce rozvoje území obce

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

Základní koncepce rozvoje území obce je stanovena v druhé kapitole výroku. Je promítnuta do hlavních zásad a cílů rozvoje, kterým se má správní území obce ubírat a u kterých se nepředpokládá, že by neměly být během životnosti územního plánu výrazně měněny. Územní plán chce dosáhnout takového vývoje, který by přinesl „rozumný“ rozvoj v mezích možností území, odpovídající velikosti a významu sídla ve struktuře osídlení a orientovaný na zachování hodnot území, zejména klidného prostředí, pohody bydlení a kulturní, ale přesto z hlediska přírodního prostředí dobře fungující krajiny. To odráží také požadavky na zohlednění veřejných prostranství včetně veřejné zeleně, jejich provázání s dalšími prvky v nezastavěném území a jeho ochrana před negativním působením v území, které v mnoha případech spěje k nenapravitelným poškozením přírody. To vše by mělo vycházet z podmínek v území zejména dopravních tras, reliéfu, vodotečí a vodních ploch, zemědělského půdního fondu, lesních pozemků, nelesní zeleně atd. To neznamená, že by se územní plán nemohl měnit, ale všechny tyto změny by se měly odrážet od těchto základních premis a během pořizování změn by se mělo zvážit a náležitě odůvodnit, zda jsou připravované změny v souladu s těmito požadavky. Dále územní plán odkazuje na respektování určitého stylu

života, jehož definice korespondující s představou zpracovatele jsou v podkapitole „Používané pojmy pro účely územního plánu“. Na jednu stranu je snahou zpracovatele zachování venkovského charakteru území (viz definice pojmů), na druhou stranu je nutno si uvědomit odklon od tradičního doprovodného prvku života na venkově, kterým byla po staletí zemědělská produkce včetně chovu hospodářských zvířat. Dalším vodítkem při vývoji území je určité posouzení postavení sídla ve struktuře osídlení. Rozvoj sídla v návaznosti na zastavěné území v logicky zdůvodnitelných směrech a lokalitách odpovídá obecným požadavkům na rozvoj sídel v celé České republice, vycházející jednak z určité tradice a historického vývoje osídlení v dané oblasti a jednak respektující hodnoty území, nejen architektonické a urbanistické, ale také přírodní včetně obecné ochrany přírody a krajiny a obecné ochrany půdy. Jednou z hlavních zásad a požadavků na územní plán je vytvořit podmínky pro možnost stabilizace a rozumného růstu počtu trvale bydlících obyvatel, popř. jejich postupný růst odpovídající současnému postavení obce ve struktuře osídlení. Kvalitní územní plán nabízející možnosti výstavby nejen v zastavitelných plochách, ale také v zastavěném území, je jedním z předpokladů pro splnění této zásady. Územní plán může vytvořit předpoklady pro splnění těchto zásad, ale jejich vlastní realizace je na samotných uživatelích území. Samozřejmě, že z dlouhodobého hlediska by bylo krátkozraké vytvářet pouhé jednostranné podmínky pro rozvoj bez konstatování skutečnosti, že závisí také na zachování, ochraně a rozvoji hodnot území a přívětivého klidného prostředí včetně pohody bydlení. Vývoj území musí pokračovat v celkovém rozvoji prostředí, zejména navázat na kvalitní stránky vývoje dané historií a vyvinout maximální snahu o zachování všech předností a příležitostí života v sídle, nadále je rozvíjet a pečovat o ně.

Výstupní limity (limity využití území vyplývající z řešení územního plánu) jsou obecnými limitujícími skutečnostmi, které je nutno respektovat při využití ploch, kterých se dotýkají.

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

Maximální hranice negativních vlivů má zajistit ochranu okolních pozemků před negativními vlivy z využití ploch. Negativní vlivy (nad zákonné limity) nesmí tuto hranici překročit, a stejně tak žádné v budoucnu vyhlašované ochranné pásmo týkající se negativních vlivů, které při využití této plochy budou vznikat.

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

Zásady jsou následně promítnuty do cílů rozvoje území, tj. tam kam chce území dospět. Hlavními cíli je rozvoj obce, která se nachází v klidné lokalitě ale zároveň v blízkosti center vyšší občanské vybavenosti, zachování venkovského charakteru území, ochrana nezastavěného území, umožnění využití rozsáhlých budov, prolínání funkcí v území, podpora

ekologické stability, nabídnutí možnosti rozvoje výstavby.

koncepce ochrany a rozvoje hodnot území

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

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

H1 **kulturní, historické a architektonické hodnoty**:

- čp. 9, 14, 16, 17, 19, 34 – menší chalupy či zemědělské usedlosti ve tvaru L nebo I štítově orientované do veřejného prostoru, zachovalé hmotové uspořádání, jednoduché linie zdobení, sedlová střecha se sklonem 38° - 45°

Jedná se o tradičně uplatňované tvary budov jihočeského venkova dokladující stavební zvyklosti vycházející z reálných potřeb života na venkově orientovaného na zemědělskou produkci, její uchování a zpracování. Je tak dokladován vývoj minulých století patřící k neopakovatelným a ceněným hodnotám sídel.

H2 **urbanistické hodnoty**: v návrhu územního plánu byla stanovena jediná urbanistická hodnota – viz níže, na základě podané námitky byla tato hodnota z řešení územního plánu vypuštěna

- zachované uspořádání budov zemědělských usedlostí čp. 3, 28 umístěných v rozlehlých nezastavěných zahradách přecházející v nezastavěné záhumenní prostory s navazujícími zemědělskými pozemky, hodnotná vzdušnost je vlastní pro celou jihozápadní část sídla, sedlová střecha se sklonem 38° - 45°

V návaznosti na architektonické hodnoty H1 je vymezena urbanistická hodnota založená na tradičním venkovském uspořádání sídel: obytná a zemědělská budova – stodola – zahrada – sad – humna. Toto je základní historické uspořádání, které postupně od poloviny 20. století mizí z našich venkovských sídel, a je vhodné zachovat toto kvalitní propojení sídelní struktury a volné krajiny pro další generace, které by se mohly navrátit ke klasickému obhospodařování krajiny v sepětí s přírodou a v souladu s principy udržitelného rozvoje. Novostavby rodinných domů tak není vhodné navazovat přímo na zemědělské usedlosti, neboť by došlo k narušení stávající urbánní stopy venkovského rázu sídel a oslabení charakteru provázanosti rurálního sídla se zemědělskou plužinou.

Do návrhu územního plánu nebyly samostatně vymezovány civilizační hodnoty typu vodovod, kanalizace, silnice I., II. třídy, atp. jelikož tyto hodnoty jsou veřejnou

infrastrukturou, bez které by v současnosti obec fungovala jen velice stěží a ochrana tohoto typu civilizačních hodnot plyne z podstaty infrastruktury, jako potřebných veřejných technických prvků v území. Všechny vymezené hodnoty jsou graficky znázorněny v hlavním výkresu. Všechny stavební záměry, které budou v budoucnu stavebním úřadem povolovány, a které se budou nějakým způsobem hodnoty dotýkat (změny realizované přímo na hodnotě samotné, nebo ty, které s hodnotou bezprostředně souvisí) musejí být posuzovány s ohledem na charakteristické znaky hodnot (na plošné a prostorové uspořádání staveb, objemy a tvary jednotlivých staveb a konstrukcí, tvarosloví samostatných prvků). Nesmí být povolovány takové změny v území, které by negativně narušily charakteristické znaky hodnot, které jsou uvedeny v textu níže, a které by vedly k degradaci či dokonce k devastaci vymezené hodnoty. Při stanovování hodnot projektant vycházel z charakteristiky krajiny a krajinného rázu místa s přihlédnutím k zákonem chráněným hodnotám v území.

H3 **Přírodní hodnoty**

Přírodní hodnoty byly vymezeny jednak obecnou formou a mají působnost pro celý správní obvod obce „H3e – zeleň v krajině“. Do této kategorie spadají zejména menší plochy zeleně v krajině, které není možné v měřítku územního plánu graficky vyjádřit. Takovéto vegetační plochy je vhodné nejen chránit, ale také nově zakládat.

Na základě charakteru zdejší krajiny bylo přistoupeno i k vymezení konkrétních přírodních hodnot
H3a – H3d, a to za účelem posílení významu jejich ochrany, neboť se jedná o obohacující a spoluurčující prvky místní krajiny. Zpravidla jde o prvky mimolesní zeleně, které posilují biodiverzitu území. Mají také ekologickou, retenční, estetickou nebo protierozní funkci v krajině.

H3a – Stromořadí okolo cest

Do přírodních hodnot bylo zařazeno několik stromořadí. Jedná se o vegetační doprovod podél cesty severovýchodně od Košína (směrem k dálnici D3) a následně o stromořadí podél dvou cest za dálnicí směrem k Velkému lesu. Podél zmíněných komunikací byly dřeviny vysazeny v nedávné minulosti, jedná se tak o relativně mladé porosty.

Mezi hodnoty bylo zařazeno také stromořadí podél cesty vedoucí od Košína směrem na západ k vodní nádrži Košín I. V tomto případě je liniová vegetace tvořena jak staršími dřevinami, tak dřevinami nově dosazenými.

H3b – Vodní toky s břehovými porosty

Vodní toky a jejich břehová vegetace, které nejsou součástí biokoridorů, avšak mají v krajině také svůj přírodní význam, byly vymezeny jako přírodní hodnoty.

Jmenovitě byl jako přírodní hodnota vymezen bezejmenný přítok Košínského potoka v úseku mezi dálnicí D3 a místem soutoku jižně pod Košínem. Vodní tok byl doplněny novými výsadbami a v současnosti již tvoří funkční přírodní prvek v krajině.

Druhou přírodní hodnotou tohoto typu je bezejmenný přítok Košínského potoka s doprovodnou vegetací, a to v úseku od rybníka Vosovec po místo soutoku v lokalitě Na Kohoutově. I zde byly provedeny nové výsadby dřevin, čímž byl posílen význam tohoto přírodního prvku.

H3c – Pastvina s mimolesní vegetací

Specifickou lokalitou je krajinný předěl mezi Předním a Zadním jedlovcem. Nachází se zde terénní deprese, kterou prochází cesta a jejíž travnaté svahy plní funkci pastviny. Luční

porosty a cesta jsou doplněny mimolesní zelení, čímž daný přírodní prvek obohacují.

H3d – Vodní plochy s břehovými porosty

Podobně jako vodní toky, tak i vodní plochy plní v krajině svou přírodní funkci. Hodnotné lokality, které nejsou součástí biocenter ani biokoridorů, je proto vhodné vymezovat jako přírodní hodnoty.

Na území obce Košín byl z tohoto důvodu jako přírodní hodnota vymezen rybník Vosovec s břehovými porosty.

H3e – zeleň v krajině

1) nápadné solitérní dřeviny v krajině

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

2) aleje podél komunikací

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

3) břehové porosty vodních toků a ploch

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

4) luční společenstva v blízkosti vodních toků a nivní společenstva, louky mimo nivy vodních toků

Louky a pastviny v blízkosti vodních ploch a toků představují výhodný předěl mezi vodní plochou a zemědělskou či urbanizovanou krajinou. Luční a pastevní společenstva dobře zasakují dešťové vody a nedochází u nich k tak prudké erozi půdy jako u polí s ornicí či zpevněných ploch v sídle. Nejkvalitnějším krajinným ekotonem jsou však nivní společenstva. Všeobecně jsou nivy přirozenou zásobárnou podzemních vod celého povodí, protože dodávají potřebnou vodu ve dnech s nízkými srážkovými úhrny, a jsou schopné pojmout mnoho vody při povodňovém stavu vodních toků. Nesporný význam údolní nivy je i krajinářský, kdy charakteristická geobiocenóza nivy zvyšuje estetickou hodnotu krajiny a utváří ráz místa a krajiny. Další urbanizace nivy a jejího bezprostředního okolí - mimo zastavěné území - není z pohledu biologických, hydrologických, ekologických procesů žádoucí. Podobnou funkci v krajině zastávají i výše položené louky na svazích mimo nivy vodních toků. Lze zde spatřovat větší význam v protierozní ochraně území, kdy zatravnění účelněji brání degradaci a povrchovému smyvu ornice. Luční porosty lze obecně považovat za ekologicky stabilnější plochy, oproti např. orné půdě, které posilují celkovou biodiverzitu krajiny. Nemělo by proto docházet k jejich zornění.

5) remízy, liniová zeleň v krajině na mezích a terénních hranách

Meze porostlé mimolesní vegetací či jiné terénní hrany, drobné remízy nebo shluky dřevin představují významné přírodní hodnoty území. Zpravidla jde o plochy, kdy je stromové patro doplněno patrem keřovým. Tyto lokality jsou biotopy nespočtu druhů rostlin a živočichů, kteří zde mohou trvale existovat, migrovat nebo zde mohou nalézt úkryt. Jak bylo popsáno výše, tak plní i funkci hydrologickou, klimatickou a půdoochranou podobně jako jiná zeleň v krajině. Významně se propisují do estetických charakteristik krajiny.

j) 3. odůvodnění urbanistické koncepce včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití,zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně

Urbanistická koncepce včetně urbanistické kompozice

Urbanistická kompozice je vyjádřením skladby prostorů a hmot sídla a jejich vzájemných vazeb. Nejedná se jen o popsání struktury zástavby a skladby sídla, ale o komplexní tvůrčí syntézu všech složek sídla a krajiny (geomorfologie, zeleň, klima, funkce, aktivity, genius loci, atp.). Vyjádřením urbanistické kompozice projektant potvrzuje estetické hodnoty sídla a krajiny, které jsou zachytitelné lidskými smysly (zejména zrakem). Kompoziční rozbor je analýza vedoucí k zjištění základních prostorových vazeb, provozních hmot a vztahů v sídle, na jejímž základě může být vhodně stanovena urbanistická koncepce.

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

Návrh územního plánu stanovuje urbanistickou koncepci, zejména prověřuje plošné a prostorové uspořádání zastavěného území, prověřuje možnosti změn, stanovuje nové zastavitelné plochy a to vše s ohledem na přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území. Při návrhu řešení byly zohledněny všechny limity využití území a podmínky vyplývající z politiky územního rozvoje a zásad územního rozvoje. Urbanistická koncepce vychází ze stávajícího uspořádání území. Samotná ustanovení uvedená v urbanistické koncepci jsou hlavními a nepřekročitelnými vodítky pro využití a rozvoj území. Urbanistická koncepce je vyjadřována jednak v zásadách uspořádání a organizace území, v návrhu skladby, vzájemných vztazích a ve vymezení ploch s rozdílným způsobem využití. Z urbanistické koncepce je zřejmé, které hranice jsou ještě pro změny územního plánu akceptovatelné a je možno změnu

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

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

Správní území obce Košín leží cca 5 km severně od okresního města Tábor zastupující centrum vyšší občanské vybavenosti. Obec Košín představuje atraktivní sídlo z hlediska nerušeného a klidného životního prostředí v tradičním venkovském stylu, navíc v minimální vzdálenosti od spádového okresního města. Tím roste význam celého správního území a rozvojový potenciál sídla lze tedy považovat za velmi dobrý. Rozvoj území je vymezen v takové šíři, aby odpovídal stávající velikosti a přiměřenému růstu předpokládanému v dlouhodobějším časovém horizontu.

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

Na mapách stabilního katastru z roku 1830 se promítá do dnešních dnů dochované uspořádání sídla, které je tak vymezeno celkem jasně s ohledem na historický vývoj. Tato struktura byla v čase měněna minimálně. Vývoj posledních desetiletí zásadním způsobem neovlivnil podobu sídla. Stanovená urbanistická koncepce vychází zejména ze stávajícího uspořádání sídla.

Košín je vklíněn mezi silnicí II/603 (dříve hlavní silnice Tábor – Praha) a Košínskou přehradu. Mapování císařských otisků stabilního katastru v roce 1830 prozrazuje, že obec nikdy neměla tradiční uspořádání s návesním prostorem. Základ sídla tvořilo osm zemědělských usedlostí uspořádaných do zrcadlově obráceného tvaru písmena J. Následující rozvoj doplňoval sídlo vždy v návaznosti na hlavní silniční tah, který se postupem času přesouval jihovýchodním směrem, až se přetavil ve vymístění dopravy zcela mimo sídlo v nedávno zbudovanou dálnici D3.

Rozvoj sídla dále pokračoval zejména v jihovýchodním směru obestavěním původní komunikace i z pravé strany. Následovaly úpravy silnice I/3 za tuto výstavbu, což dokladují letecké snímky z počátku 50. let minulého století. Výstavba pokračovala v severní části sídla po obou stranách hlavní komunikace. Velké změny zaznamenala část správního území obce západně od sídla, kde byla v letech 1975 až 1978 vybudována vodní nádrž Košín, které musel ustoupit i historický mlýn.

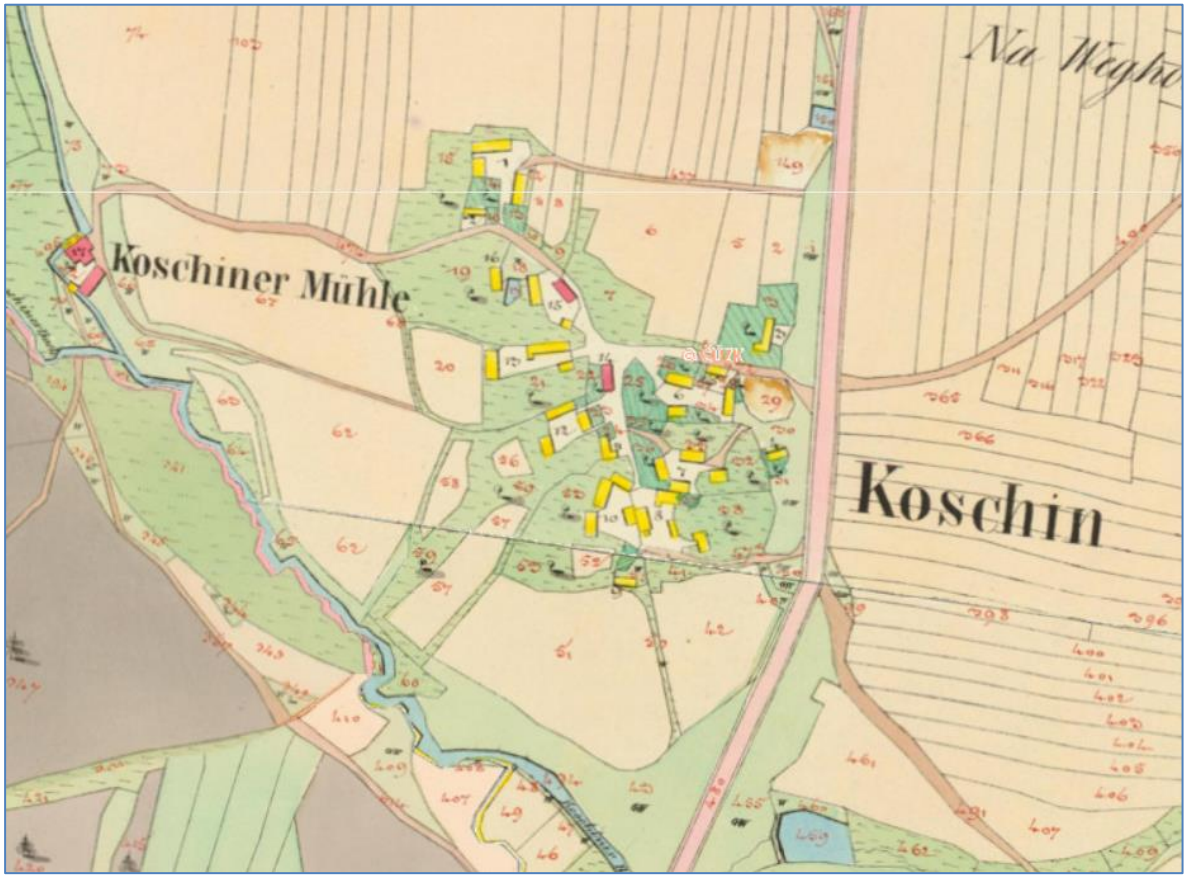
Naopak, co se týče lokality Na Kohoutově, zde se stav od doby mapování císařských otisků téměř nezměnil. Došlo pouze k rozdělení jedné zemědělské usedlosti na tři samostatné díly. Dalšího plošného rozvoje byla lokalita ušetřena.

urbanistická koncepce včetně urbanistické kompozice

Řešení územního plánu zachovává převažující obytnou funkci sídla, většina ploch je vymezena jako plochy smíšené obytné venkovského charakteru. Veřejná prostranství jsou zastoupena ve středu sídla k obecnímu úřadu přiléhajícím veřejným prostranstvím doprovázeným dětským hřištěm. Toto veřejné prostranství pokračuje skrze místní komunikaci k hasičské zbrojnici a od ní směrem na jih ke zpevněnému prostoru. Plochy občanského

vybavení reprezentuje obecní úřad, hasičská zbrojnice a návrh přestavby na občanské vybavení v centru sídla. Jediná plocha výroby a skladování stabilizuje skladovací budovu na severu sídla.

Rozvoj sídla ve funkci bydlení navazuje na logické rozvojové směry, které jsou již v mnoha případech nastartovány. Na západě sídla je reagováno na započatou výstavbu pro bydlení - navrženo doplnění jednostranného obestavění nové ulice. Na severu sídla je vyplněn prostor mezi stávající zástavbou a silnicí II/603 s doplněním veřejného prostranství po severním a východním obvodu. Na tuto plochu navazuje přestavba zemědělského objektu na bydlení. Tyto dva záměry je vhodné zkoordinovat, např. řešením obou prostorů v rámci jedné územní studie. Další návrhy bydlení rozvíjí sídlo na východě. Jedná se o vyplnění stavební proluky na severovýchodě sídla a dvě zastavitelné plochy lemující stávající pozemní komunikaci směrem na Vražnou. Obdobně jako na severu sídla je doplněno a rozšířeno veřejné prostranství, jehož součástí bude také obslužná komunikace pro lokalitu.



Obr. 1 Císařské otisky stabilního katastru – obec Košín

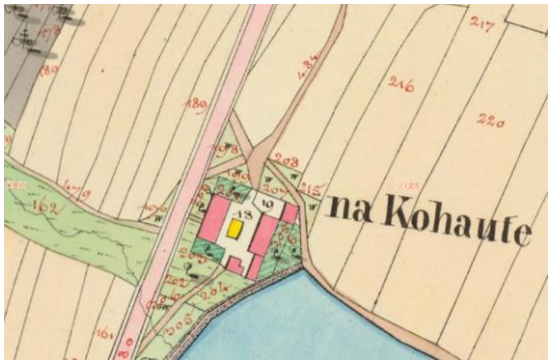


Obr. 2 Ortofotomapa z roku 1950 (letecké měřické snímky) – obec Košín

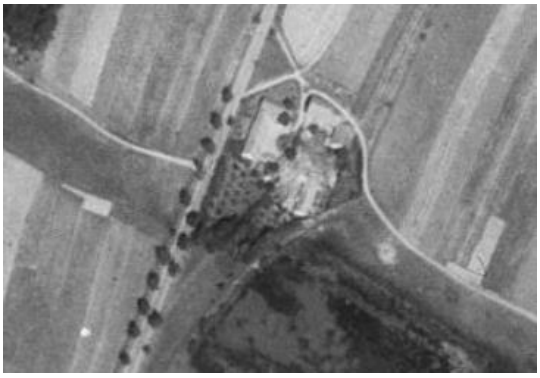


Obr. 3 Ortofotomapa současnost (rok 2020) – obec Košín

Lokalita Na Kohoutově si již od mapování císařských otisků kolem roku 1830 ponechává svou podobu.



Obr. 4 Císařské otisky stabilního katastru – Na Kohoutově



Obr. 5 Ortofotomapa z roku 1950 (letecké měřické snímky) – Na Kohoutově



Obr. 6 Ortofotomapa současnost (rok 2020) – Na Kohoutově

j) 4. odůvodnění vymezení zastavitelných ploch

Zastavitelné plochy jsou vymezeny na místech, kde zpracovatel dospěl k závěru, že je možno rozvíjet některý ze způsobů využití území zejména změnou charakteru nezastavěného, popř. i zastavěného území. Tyto plochy jsou souhrnně popsány v tabulce v kapitole c) 2. výrokové části. V prvním sloupci tabulky je označení zastavitelné plochy a v závorce vyjmenované plochy dle způsobu využití, ze kterých se zastavitelná plocha skládá. Ne vždy musí být součástí jedné zastavitelné plochy pouze jedna plocha dle způsobu využití. Typickým příkladem jsou plochy pro bydlení umístěné v symbióze s plochami veřejných prostranství popř. veřejné či

soukromé zeleně. Druhý sloupec obsahuje situování plochy v rámci území obce, resp. sídla. Ve třetím je navrhovaný způsob využití. V dalším sloupci jsou stanoveny základní podmínky pro využití plochy. Pro jednotlivé plochy jsou zdůrazněny individuální podmínky, které je nutno při jejím využití respektovat, např. dostatečná šíře veřejného prostranství, která je stanovena nejen s ohledem na umístění dopravní a technické infrastruktury, ale také s ohledem a v návaznosti na urbanismus sídla. Veřejné prostory mají zajistit kvalitu bydlení včetně zakomponování veřejné zeleně. V posledních dvou sloupcích je určeno, zda je pro plochu stanovena podmínka pro využití plochy v podobě dohody o parcelaci, územní studie či regulačního plánu, resp. zda je stanovena etapizace. Tyto instituty byly využity u ploch, které jsou významné, popř. určitým způsobem nejednoznačné či složité vzhledem k jejich podrobnějšímu řešení včetně uspořádání uvnitř plochy.

Samozřejmě, že z dlouhodobého hlediska by bylo krátkozraké vytvářet pouhé jednostranné podmínky pro rozvoj bez konstatování skutečnosti, že závisí také na zachování, ochraně a rozvoji hodnot území a přívětivého klidného prostředí včetně pohody bydlení. Proto nejvýznamnější nové zastavitelné plochy byly vymezovány s ohledem na ucelené a efektivní obhospodařování zemědělského půdního fondu, často doplňují stávající zástavbu či přímo vyplňují stavební proluky. Snahou zpracovatele bylo vymezit rozvojové plochy tak, aby byly dobře napojitelné na dopravní skelet, sítě technické infrastruktury, popř. aby podrobnější dokumentace či podklady prokázaly tyto atributy, které musí být splněny, aby byly vytvořeny podmínky pro využití plochy.

j) 5. odůvodnění vymezení ploch přestavby

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

Ve správním území obce jsou vymezeny dvě plochy přestavby:

- P.1 (SV.6) – zemědělská stavba navazující na stávající i návrhové plochy bydlení, kde je již znám zájem jejího majitele o přestavbu této nevyužité budovy na bydlení, jedná se o racionální změnu, která umožní logické využití stávající budovy, která by jinak zůstala nevyužita a postupem času by mohlo docházet k jejímu chátrání a vytvoření nechtěného brownfield

- P.2 (OV.1) – středová část sídla, kde stojí zemědělská stavba, se přímo nabízí k přestavbě a využití směrem k občanskému vybavení veřejného popř. soukromého charakteru sloužící nejen občanům obce, toto využití již je v území nastartováno

j) 6. odůvodnění vymezení systému sídelní zeleně

Kostra systému sídelní zeleně logicky reaguje na historický vývoj odrážející podmínky v území zejména konfigurace terénu. V sídle nejsou vymezeny žádné samostatné plochy zeleně, avšak zeleň je součástí jiných ploch s rozdílným způsobem využití. Jedná se o její zastoupení zejména v plochách občanského vybavení a smíšených obytných. Hlavní prvky

systému sídelní zeleně jsou zastoupeny alejí lemující zahrady na západě sídla, zeleným prostranstvím s dětským hřištěm, vzrostlou zelení lemující silnici II. třídy v jižní části obce navazující na vzdušné prostranství humen, která tvoří pohledovou a ochrannou bariéru vůči této komunikaci a v neposlední řadě břehovou zeleň Košínské přehrady.

Doplnění veřejných prostranství včetně sídelní zeleně je přípustné ve většině zastavitelných ploch.

Prvky sídelní zeleně by mohly být základem, který do budoucna zásadním způsobem ovlivní kvalitu bydlení. V krajině byly vymezeny hodnoty, které se snaží poukázat na nejkvalitnější části krajiny.

Doplňujícím prvkem sídelní zeleně jsou většinou soukromé zahrady. Pojetí zeleně je závislé na způsobu využití plochy, avšak základním rysem je upřednostnění druhů odpovídajícím přírodním podmínkám. Do systému sídelní zeleně budou postupně začleňovány navržené plochy veřejných prostranství. Doprovodná zeleň se bude uplatňovat zejména kolem pozemních komunikací, vodních toků a vodních ploch. Vymezené zastavitelné plochy zejména pro bydlení, které by mohly být zasaženy negativními vlivy zejména z ploch dopravní infrastruktury doporučujeme doplnit a odclonit ochrannou a izolační zelení.

Ozelenění směrem do volné krajiny by mělo umožnit postupný přechod sídlo - krajina a omezit nepříznivé vlivy „otevřeného prostranství“ (např. zmírnění povětrnostních podmínek). Nežádoucí je, aby např. na oplocenou zahradu přímo navazovalo pole určené k intenzivní zemědělské činnosti. Vhodným přechodem mezi sídlem a krajinou je zejména několika metrový pruh trvalého travního porostu, sad navazující na obytné a hospodářské budovy nebo výsadba keřových porostů. Tento podpůrný argument by měl napomoci faktické realizaci tohoto požadavku.

j) 7. odůvodnění koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umisťování, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití

koncepce dopravní infrastruktury

Silniční doprava

Koncepce dopravní infrastruktury je v současné době stabilizovaná. Současnou kostru silniční dopravy tvoří dálnice D3, silnice II/603, III/00347 a ostatní místní a účelové komunikace dostatečně obsluhují správní území obce. Všechny komunikace zůstávají z hlediska koncepce nezměněny. Dle potřeby je možno je rozšiřovat a upravovat, což umožňují podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití. Stávající dopravní systém je vyhovující i pro navrhovaný rozvoj území. Některé komunikace jsou s ohledem na svůj význam zahrnuty do ploch s jiným způsobem využití.

V současné době a při změně stylu života jsou hojně využívané komunikace místního významu pro rekreační využití krajiny místními obyvateli zejména pěšími. Proto zejména v rámci zastavitelných ploch je kladem důraz na zachování systému obslužných komunikací v rámci sídla.

Dalším bodem koncepce je podpora propojení pro pěší a cyklisty zejména vybudováním bezpečného propojení s lokalitou Na Kohoutově, odkud se v současné době chodec popř. cyklista mohou do Košína dostat pouze po stále hojně využívané silnici II. třídy. Další podporované propojení kopíruje původní trasu hlavní komunikace směřující na jih správního území obce a pokračující směrem na Náchod do správního území města Tábor. Podpora místního propojení v území umožní kvalitní a bezpečný pohyb osob a může zvýšit zájem a

atraktivitu území obce.

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

Zastavitelné plochy je možno připojit ze stávajících komunikací. Připojení ze stávajících komunikací realizovat pod podmínkou prokázání splnění podmínek napojení na pozemní komunikace včetně rozhledových poměrů. Územní plán umožňuje realizaci nových komunikací v šířkových parametrech v souladu s příslušnými normami dle důvodu vzniku komunikace a to i v rámci ploch s jiným způsobem využití - viz podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití. Doprava v klidu (zejména garáže, odstavná a parkovací stání) pro požadovaný způsob využití a s ním bezprostředně související doporučujeme řešit jako součást stavby, popř. umístit na pozemku stavby.

Řešení dopravní infrastruktury vychází z požadavku na ochranu stávajících cest umožňujících bezpečný průchod krajinou včetně propojení sídla se sousedními obcemi. Dopravní infrastruktura využívá v převážné míře stávající komunikace a umožňuje jejich zkvalitňování. Navržená koncepce umožňuje také napojení ploch výroby a skladování. Avšak při povolování jednotlivých činností zejména v plochách výroby a skladování je nutno zohlednit možnosti a kapacity dopravního napojení těchto ploch.

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

koncepce technické infrastruktury

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

<u>zásobování pitnou vodou</u>

Sídlo je v současné době zásobeno z domovních studní, návrh zachovává současný stav, který je vyhovující i pro navrhovaný rozvoj. Do budoucna je možno vybudování vodovodní sítě a napojení obyvatel na skupinové zdroje. V současné době se prověřuje možnost napojení na hlavní vodovodní řad směrem od východní hranice správního území obce. V obci jsou dva vrty, které se v současné době nevyužívají. Vodovodní řady a další související stavby a zařízení je možno v území umisťovat v rámci podmínek využití jednotlivých ploch.

<u>likvidace odpadních vod</u>

Stávající způsob likvidace odpadních vod je vyhovující. V obci byl vybudován systém domovních čistíren odpadních vod. Při rozvoji sídla je respektován individuální způsob likvidace odpadních vod. Kanalizační řady a další související stavby a zařízení je možno v území umisťovat v rámci podmínek využití jednotlivých ploch.

Dešťové vody je nutno v maximální míře zasakovat.

zásobování elektrickou energií

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

zásobování plynem

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

nakládání s odpady

Koncepce nakládání s odpady vychází ze současného stavu a nepředpokládá žádné zásadní změny. Svoz pevného domovního odpadu je zajišťován svozem mimo řešené území. Nebezpečný a velkoobjemový odpad bude likvidován minimálně dvakrát ročně formou svozu. V řešeném území nejsou vymezeny monofunkční plochy pro nakládání s odpady jako např. skládky, spalovny, kompostárny, třídírny odpadů, či jiná obdobná zneškodňovací zařízení. V rámci podmínek využití jednotlivých ploch je možno umístit některé záměry z této oblasti, avšak jen a pouze obecního významu – viz pojmy.

V podrobnějších dokumentacích či podkladech 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). Jejich umístění umožňují stanovené podmínky využití jednotlivých ploch.

koncepce občanského vybavení patřícího do veřejné infrastruktury

Občanské vybavení patřící do veřejné infrastruktury je v současné době zastoupeno úměrně velikosti a významu obce ve struktuře osídlení. Koncepce zohledňuje stávající umístění jednotlivých druhů občanského vybavení zejména obecního úřadu a hasičské zbrojnice.

V rámci podmínek využití některých ploch je umožněno také umisťování jednotlivých druhů občanského vybavení. Vzhledem k významu těchto budov, mísení se různých funkcí a často také v návaznosti na evidování budovy v katastru nemovitosti, jsou zahrnuty jako součást ploch smíšených obytných. Tento druh ploch poskytuje dostatečně široké spektrum využití,

zahrnující i občanskou vybavenost. Základním doporučením je podpořit zachování stávajících využití s možností dalšího rozvoje v rámci ploch s jiným způsobem využití. Nelze zapomínat na podporu rozvoje ploch pro volnočasové aktivity dětí a mládeže, pro sport a tím zajistit dostatečný prostor pro společenské vyžití obyvatel. Tím budou vytvořeny předpoklady pro možnosti rozvoje tělovýchovy a sportu, rekreace a cestovního ruchu a to nejen v případných monofunkčních plochách občanského vybavení, ale také v rámci přípustného, popř. podmíněně přípustného využití v rámci regulativů ploch s jiným způsobem využití. Jak je již výše uvedeno, mohou být ostatní možnosti občanského vybavení součástí ploch s jiným způsobem využití a jejich existence je ošetřena v podmínkách využití konkrétní plochy. Proto může často docházet k prolínání s jiným využitím v území.

koncepce ochrany obyvatelstva

Koncepce ochrany obyvatelstva je vyhovující. Nejsou vymezeny monofunkční plochy pro ochranu obyvatelstva, neboť je možné zájmy ochrany obyvatelstva realizovat v rámci podmínek využití ploch. Návrh ploch pro požadované potřeby:

- ochrana území před průchodem průlomové vlny vzniklé zvláštní povodní - V řešeném území se neočekává průchod průlomové vlny vzniklé zvláštní povodní.

- zóna havarijního plánování - Správní území se nenachází v zóně havarijního plánování. Dle dostupných informací žádná firma svou produkcí a skladováním nebezpečných látek neohrožuje území řešené tímto územním plánem.

- 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.

- evakuace obyvatelstva a jeho ubytování - Zajištění evakuace organizuje obecní úřad. Pobyt evakuovaných osob a osob bez přístřeší je možný ve stávajících objektech, které určí sama obec.

- 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 prozatímně řešeno v centrálních skladech mimo správní území obce.

- 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.

- 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 silnicích, případně další zpevněné plochy. Záhraboviště není v řešeném území vymezeno. Nakažená zvířata budou likvidována v místě nákazy a odvezena do míst určených příslušným pracovníkem veterinární správy a hygieny.

- 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 ukrývané osoby chránit improvizovaným způsobem - ochrana dýchacích cest, očí a povrchu těla).

- 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.

- zajištění varování a vyrozumění 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.

koncepce veřejných prostranství

Koncepce veřejných prostranství je úzce spjata se systémem sídelní zeleně (viz také odůvodnění systému sídelní zeleně). Plochy veřejných prostranství obsahují hlavní veřejná prostranství ve správním území. Ostatní veřejná prostranství jsou součástí ploch s jiným využitím, např. ploch smíšených obytných, ploch dopravní infrastruktury, ploch zemědělských.

Koncepce vychází a zachovává stávající veřejná prostranství a orientuje se na další zkvalitňování. Velikost veřejného prostranství bude odpovídat významu, velikosti a potřebám konkrétní plochy. To bude rozhodující zejména pro nové rozvojové plochy. Systém stávajících veřejných prostranství je třeba doplnit zejména v návaznosti na rozvojové plochy - viz grafická část.

Nová veřejná prostranství lze umisťovat v ostatních plochách v jiném způsobu využití. Stejně jako u systému sídelní zeleně je nutno zachovat a zkvalitňovat hlavní prvky systému a vhodně je propojit s aktivním odpočinkem obyvatel. Při uplatňování zeleně zejména na veřejných prostranstvích je nutno upřednostňovat především druhy odpovídající přírodním podmínkám.

j) 8. odůvodnění koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro jejich využití, územního systému ekologické stability, prostupnosti krajiny, protierozních opatření, ochrany před povodněmi, rekreace, dobývání ložisek nerostných surovin a podobně

koncepce uspořádání krajiny

Obec Košín se nachází v Táborské pahorkatině, dle nejpodrobnější geomorfologické klasifikace se jedná o okrsky Sezimoústecká pahorkatina a okrajově též Malšická pahorkatina. Nadmořská výška zde dosahuje cca 480 m n.m., nejvyšším vrcholem je potom kóta severně nad sídlem o výšce 481 m n.m. Morfologii terénu zde spoluutváří hluboké údolí Košínského

potoka, které je z části zatopené vodní nádrží. Dalším liniovým jevem, který prochází územím je těleso dálnice D3, ta je zde vedena převážně v mělkém zářezu.

Dle Územní studie krajiny Jihočeského kraje (sdružení EKOTOXA s.r.o., AGERIS s.r.o., Institut regionálních informací, s.r.o.; 2021) Košín spadá do krajinné oblasti č. 26 – Táborsko-Soběslavská. Typologicky se potom jedná o mírně zvlněnou až kopcovitou leso-zemědělskou krajinu. Jako cílovou kvalitu krajiny, která se vztahuje na Košín, lze považovat: „*Pohledově otevřená, zvlněná až plochá krajina tvořená mozaikou různě velkých ploch zemědělské půdy, lesů a sídel převážně venkovského typu s četnými krajinotvornými prvky (drobné vodní toky s doprovodnými dřevinami, meze, polní cesty, remízky apod.).*“. Návrh ÚP tuto cílovou kvalitu respektuje.

Hlavním vodním tokem, který obcí protéká je Košínský potok, ten lemuje západní hranici obce. V řešeném území potom pramení jeho další dva bezejmenné přítoky. Vodní plochy se nacházejí především na Košínském potoce, jde o vodní nádrž Košín I. Rybniční kaskáda potom pokračuje na Radkovském potoce, avšak tyto vodní plochy již leží mimo území obce. V Košíně lze potom nalézt ještě rybník Vosovec.

Většinu volné krajiny tvoří zemědělská půda, jde hlavně o ornou půdu. Les se v obci nacházejí pouze ojediněle, mezi největší lesní plochy patří U Velkého lesa, avšak tento porost z větší části náleží sousední obci. Menší lesní enklávy lze potom nalézt na svazích vodní nádrže Košín I anebo v údolí Košínského potoka. Lesy jsou kategorizovány jako hospodářské. Krajinnou mozaiku doplňují prvky mimolesní zeleně, jde hlavně o nově založená stromořadí nebo doprovodnou vegetaci vodních ploch a vodních toků. Specifikem jsou vegetační úpravy na dálničním tělese, které zde byly založeny při výstavbě.

Koncepce uspořádání krajiny byla navržena s ohledem na výše popsané základní charakteristiky území. Jejím cílem je ochrana a posilování přírodních hodnot krajiny, který by měl vést k celkovému zlepšení jejího stavu. Zelenou páteř krajiny hájí územní systém ekologické stability (ÚSES) tvořený biocentry a biokoridory (ÚSES je popsán v samostatné části odůvodnění). Jsou respektovány významné krajinné prvky „ze zákona“ č. 114/1992 Sb., (dle §3 jsou jimi v dotčeném území lesy, vodní toky, rybníky a údolní nivy).

Za účelem posílení ochrany krajiny územní plán vymezuje tzv. přírodní hodnoty, ty jsou popsány v Koncepci ochrany a rozvoje hodnot území.

Negativními důsledky hospodaření člověka v krajině je především nerespektování hlavních přírodních struktur (tj. narušování výše uvedených hlavních funkcí krajiny). Ty bývají ovlivněny zábory zemědělské půdy, nevhodným zemědělským hospodařením na erozně ohrožených svazích, kácením dřevin rostoucích mimo les, zásahy do hydrologické sítě (nešetrné úpravy vodních toků nebo vodních ploch), odvodňováním krajiny podporou urychleného odtoku vod z území (např. nárůsty zpevněných povrchů bez možností zasakování), zastavováním záplavových území nebo jiných retenčních prostorů, omezováním prostupnosti krajiny pro člověka i pro živočichy, oplocováním krajiny, povrchovou těžbou nerostných surovin, fragmentací krajiny, neúměrným rozpínáním sídel, tvorbou negativních dominant v krajině, zánikem tradičního přechodu venkovského sídla do krajiny uplatňováním příměstského způsobu výstavby atd. Jednotlivé výroky koncepce uspořádání krajiny včetně ochrany přírodních hodnot, vymezení plochy s rozdílným způsobem využití a stanovení podmínek pro jejich využití směřují k minimalizaci výše uvedených negativních vlivů narušujících stabilitu krajiny.

Vzhledem k přítomnosti hodnot v území je zakázáno v nezastavěném území umisťovat výrobny elektrické energie, jako větrné, vodní a sluneční elektrárny. Omezení výše uvedených staveb bylo do výrokové části územního plánu zahrnuto ve veřejném zájmu

z důvodu ochrany přírody a krajiny, ochrany krajinného rázu a všech hodnot území, jako základní předpoklad ekologicky vyvážené a fungující krajiny, která je v současnosti velice atraktivní pro své obyvatele a uživatele.

Ve volné krajině jsou umožněny změny druhů pozemků např. zatravňování, zalesňování, vytváření vodních ploch a mokřadů, ale vždy za splnění k tomu uvedených podmínek tak, aby nebyla zhoršena ekologická stabilita a ekologické vazby v krajině. V koncepci krajiny je zdůrazněna možnost celkové revitalizace vodních toků a vodních ploch v krajině. V krajině je také podporován vznik opatření vedoucí k přirozenému zadržování vody v krajině (rybníky, mokřady, tůně, zasakování srážkových vod apod.), napomáhající pozvolnému vsaku dešťových vod do půdy a následně do horninového prostředí.

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. Cílem územního plánu je nepodporovat snižování průchodnosti krajiny, které je způsobováno velkokapacitním zemědělstvím (např. zvětšování honů, odstraňování tradičních krajinných prvků, zánik cestní sítě, budování velkých oplocených celků). Podobné prvky narušují prostorové a funkční vztahy v krajině a přetvářejí tak specifický charakter krajiny. Narušení tradičních ekologických a provozních vazeb a hodnot krajiny způsobuje pokles atraktivity krajiny z hlediska jejich uživatelů, to má za důsledek pokles biodiverzity a rekreačního využívání krajiny. V krajině je proto možné, z tohoto hlediska, umisťovat pouze drobné stavby jako např. dočasné oplocenky při výsadbě lesa nebo mimo lesní pozemky dočasné ohrazení pro pastvu dobytka (např. formou elektrických ohradníků nebo jednoduchých dřevěných ohrazení). Je proto nepřípustné umisťovat stavby mobilních domů, chatek a podobných příbytků do krajiny stejně jako budování farmových chovů.

plochy změn v krajině

Plochy změn v krajině nebyly v návrhu územního plánu vymezeny.

územní systém ekologické stability

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

Skladebné části ÚSES jsou definovány takto:

- Biocentrum – Biocentrum je biotop nebo soubor biotop v krajině, který svým stavem a velikostí umožňuje trvalou existenci přirozeného či pozměněného, avšak přírodě blízkého ekosystému.
- Biokoridor – Biokoridor je území, které neumožňuje rozhodující části organismů trvalou dlouhodobou existenci, avšak umožňuje jejich migraci mezi biocentry a tím vytváří z oddělených biocenter síť.

<u>podklady pro vymezení a jejich rozbor</u>

Při vymezení ÚSES bylo vycházeno z následujících podkladů:

- ZÚR Jihočeského kraje ve znění jejich aktualizací,
- Aktualizace plánu ÚSES Jihočeského kraje (Löw & spol. s.r.o., 2019)

- ÚAP ORP Tábor, ÚP sousedních obcí
- Generel lokálního ÚSES Táborsko (Novák, 2008) a jeho aktualizace,
- Metodika vymezování ÚSES (Bínová-Culek a kol., 2017), Metodická pomůcka: Věstník MŽP č. 8/2012,
- Mapování biotopů (AOPK ČR) a Katalog biotopů České republiky (AOPK ČR, 2010),
- Mapové podklady – typologická mapa ÚHÚL, obrysová mapa lesů ČR, katastrální mapa,
- aktuální stav v území.

ZÚR Jihočeského kraje v obci Košín nevymezují nadregionálního ani regionálního ÚSES. Lze zde proto nalézt pouze ÚSES lokální. Pro ORP Tábor je zpracovaný starší Generel lokálního ÚSES Táborsko (Novák, 2008), který byl posléze aktualizován. ÚP Košín základní koncepci lokálního ÚSES dle tohoto generelu respektuje, avšak provádí její zpřesnění.

Vymezení ÚSES bylo provedeno dle aktuální katastrální mapy s přihlédnutím k mapování biotopů prováděné AOPK ČR, mapám BPEJ, obrysovým lesnickým mapám a aktuálnímu stavu v území.

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

- lokální biocentra – pro všechna společenstva min. velikost 3 ha,
- lokální biokoridory – pro všechna společenstva je max. délka stanovena na 2 km, šířka min. 20 m pro mokřadní a luční společenstva, min. 15 m pro lesní společenstva,

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

V měřítku zpracování územního plánu je hodnocení funkčnosti ÚSES provedeno z pohledu přítomnosti pro ÚSES příznivých či nepříznivých ploch. Za plochy příznivé (ekologicky stabilní) lze považovat vodní toky a vodní plochy, luční porosty (trvalé travní porosty), lesní porosty nebo další plochy krajinné nelesní vegetace, popř. sídelní zeleně. Takovéto plochy, i přes určitý stupeň antropogenizace vyplývající z hospodaření člověka v krajině, vytvářejí rámec pro budoucí funkčnost ÚSES, kterou bude možné posílit následným zvyšováním biodiverzity území (extenzivní hospodaření v krajině, změna druhové skladby lesů, revitalizace vodních toků apod.). Za plochy nepříznivé (ekologicky nestabilní) jsou potom považovány orná půda, zastavěné či jinak urbanizované plochy a plochy těžby nerostných či jiných surovin. Jako funkční lze považovat takové skladebné části ÚSES, které dosahují alespoň minimálních prostorových parametrů (nebo větších), disponují vyšší ekologickou stabilitou, kde způsob využití území není v kolizi s funkcemi ÚSES. Jako částečně funkční poté takové skladebné části, v kterých se nacházejí ekologicky stabilní plochy, ale současně též plochy ekologicky nestabilní. Ekologicky nestabilní plochy bude nezbytné formou změny využití území nově založit – revitalizovat, je-li to vzhledem k charakteru území možné. Za nefunkční lze nakonec považovat takové skladebné části, které bude nutné založit v celém jejich rozsahu, v území neexistují. Nebo takové skladebné části, kde přítomnost ekologicky nestabilních ploch převažuje nad přítomností ploch ekologicky stabilních, popř. zde došlo k jiným antropogenním zásahům (např. významná přeměna vodních toků – zatrubnění, napřímení, technické opevnění nebo fragmentace krajiny veřejnou infrastrukturou apod.). Při hodnocení funkčnosti bylo též přihlédnuto k přítomnosti přírodních biotopů.

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

Skladebné části ÚSES v obci Košín jsou hodnoceny převážně jako funkční v plochách ekologicky relativně stabilních. V plochách zornění je potom ÚSES nefunkční. Vzhledem k velikosti obce a způsobu vymezení biocenter a biokoridorů je však nefunkčních částí relativně málo.

Jednotlivé skladebné části jsou číslovány vzestupnou číselnou řadou, a to vždy pro biocentra a biokoridory (LBC 1-xx, LBK 1-xx). Biokoridory jsou značeny ve smyslu tzv. větví ÚSES, které tvoří sled několika biocenter a biokoridorů, které je propojují, s podobnými vlastnostmi.

Popis vymezené koncepce ÚSES

ÚSES je navržen na kostru ekologické stability, kterou v Košíně tvoří hlavně Košínský potok s nivou a s vodními plochami, které se na něm nacházejí. Tato přírodní linie je doplněna lesy na východním okraji obce – les U Velkého lesa.

Lokální ÚSES

Lokální ÚSES tvoří tyto lokální biokoridory a lokální biocentra:

- Lokální biokoridory LBK.1 Košínský potok, LBK.2 Košínský potok – U dálnice, LBK.3 U Velkého lesa.
- Lokální biocentra LBC.1 U dálnice, LBC.3 Košín I.

Větev LBK.1 je vymezena v trase Košínského potoka, jeho nivy a břehových porostů. Její součástí je také vodní nádrž Košín I, která se na potoce nachází. Větev pokračuje dále do sousedních obcí Chotoviny, Radimovice u Tábora a Tábor. Na území Košína je do větve vloženo pouze jedno lokální biocentrum LBC.3, a to v blízkosti hráze. Jde o hygrofilní (vlhkou) větev ÚSES.

- LBK.1, LBC.3: Biokoridor LBK.1 byl zpřesněn dle aktuálního stavu v území. Biocentrum LBC.3 bylo nově vymezeno z důvodu zajištění návaznosti na sousední obec Radimovice u Tábora, kde se taktéž nachází. Nutnost jeho vymezení vyplývá také z požadavku na dodržení max. délky lokálních biokoridorů 2 km.

Biokoridor LBK.2 je vymezený v trase bezejmenného přítoku Košínského potoka, dálnici podchází migračním objektem, kdy je jeden tubus určen pro biokoridor a druhý pro převedení cesty. Biokoridor propojuje větev ÚSES na Košínském potoce s ÚSES vymezeným v lesích na východě obce, kde je napojen na lokální biocentrum LBC.1. Biokoridor LBK.2 je hygrofilní (vlhký).

- LBK.2, LBC.1: Biokoridor LBK.2 byl zpřesněn dle aktuálního stavu v území se zohledněním nutnosti převedení pod dálnicí D3 přes migrační objekt. Biocentrum LBC.1 bylo potom nově vymezeno do segmentu lesa za dálnicí D3, neboť zde dochází k přechodu z hygrofilního (vlhkého) na mezofilní (suchý) ÚSES, který dále pokračuje skrze les U Velkého lesa. V místě přechodu obou stanovišť je proto vhodné vymezovat biocentra. Biocentrum bylo vymezeno též z důvodu splnění max. délky pro lokální biokoridory 2 km. Dle generelu ÚSES byla totiž délka biokoridoru bez biocentra limitní. Výhledově by měl být do plochy biocentra LBC.1 zahrnut i úsek bezejmenného přítoku Košínského potoka, který protéká po okraji lesa v obci Chotoviny, aby součástí biocentra bylo větší množství vlhkých stanovišť.

Biokoridor LBK.3 prochází lesem U Velkého lesa, z větší části se již jedná o území obce Chotoviny. Do obce Košín vstupuje v lokalitě Ameriky, kde krátkých úsekem vede po intenzivně využívané zemědělské půdě, následně se opět vrací do lesa, kterým směřuje až na

hranici obcí Košín, Tábor a Chotoviny. Zde je ukončen napojením na bezejmenný přítok Košínského potoka, který je v sousedních obcích vymezen jako lokální biokoridor. Biokoridor LBK.3 je mezofilní (suchý).

- LBK.3: Biokoridor LBK.3 byl zpřesněn dle aktuálního stavu v území. Ve výhledu by bylo vhodné prověřit možnost posunutí lokálního biocentra LBC.21 v obci Chotoviny západním směrem tak, aby se nacházelo přímo v místě křížení hygrofilního a mezofilního ÚSES. Na křížení těchto cest je totiž vhodné vymezovat biocentra.

prostupnost krajiny

Systém komunikací zejména účelových, které navazují na hlavní cestní síť v území územní plán respektuje. Zachovávat logická propojení je nutné i v zastavitelných plochách. Všechny cesty, pěšiny, účelové a místní komunikace je nutno udržovat a zlepšovat s ohledem na jejich význam. Je nutno zachovávat propustnost a přístupnost krajiny a nezamezovat toto oplocením či jinými trvalými překážkami. Podstatné je také zachovávat vstupy ze sídel do krajiny. Za účelem zlepšení dostupnosti dílčích zemědělských pozemků nebo celých půdních bloků je možné síť polních cest dále posilovat o nové komunikace. ÚP navrhuje zásady rozvoje prostupnosti území. Správním územím obce prochází hlavní dopravní tahy republikového či mezinárodního významu – dálnice D3 na východě správního území a dále východně nedaleko správního území obce železniční koridor, které by mohly vytvořit neprostupnou bariéru v krajině. Platí podmínky z hlediska zachování prostupnosti, jak z hlediska volně žijících živočichů, tak lidské populace.

protierozní opatření a ochrana před povodněmi

ochrana proti erozi

Na prudších svazích, kde je zemědělská půda zorněna, se vyskytují půdní bloky, které mohou být ohroženy vodní erozí, jak vyplývá z mapových podkladů Výzkumného ústavu meliorací a ochrany půd (VÚMOP). Jde o svahy kóty severně od sídla Košín nebo svahy údolí vodních toků. Konkrétní protierozní opatření jsou zpravidla drobnými stavebními objekty (např. hrázky, příkopy, průlehy), které se vymykají podrobnosti územního plánu. Nebo se jedná o organizační opatření na zemědělské půdě (způsoby obdělávání půdy, osevní postupy apod.). Proto územní plán nevymezuje žádné konkrétní plochy ani koridory pro protierozní opatření, ale stanovuju pouze zásady ochrany území před erozí. Realizace protierozních opatření je možná v plochách s rozdílným způsobem využití vymezených v nezastavěném území. Rizika eroze na orné půdě pomáhají také snižovat drobná opatření v krajině, jak je popsáno níže u problematiky povodní.

ochrana před povodněmi

Košínský potok má stanoveno záplavové území Q100 včetně aktivní zóny. Místem rozlivu je niva potoka, prudší svahy údolí potom příliš neumožnují ohrožení okolní krajiny říčními povodněmi, jak je patrné ze způsoby stanovení Q100.

Rizikové lokality z pohledu přívalových povodní reprezentují tzv. kritické body a jejich přispívající povodí. V přispívajících povodích obecně dochází k vzniku přívalové povodně, která následně drahami povrchového odtoku steče do kritického bodu. Rizikovým územím je potom zástavba pod kritickými body, která může být zasažena. Vznik přívalové povodně je pravděpodobnější v přispívajících povodích, kde je půda častěji zorněna (více jak 40% ZPF) a má vyšší sklon. Kritické body se přímo na území obce nevyskytují, pouze okrajově sem zasahuje přispívající povodí kritického bodu ve Stoklasné Lhotě.

Případná protipovodňová a vodohospodářská opatření, budou-li potřeba, je možné realizovat

v rámci funkčních ploch – plochy vodní a vodohospodářské, popř. v dalších plochách s rozdílným způsobem využití vymezených v nezastavěném území. Územní plán proto nenavrhuje žádné další plochy či koridory pro protipovodňová opatření, ale stanovuje pouze zásady ochrany území.

Lze konstatovat, že Košín není nijak významně ohrožen povodněmi. I přesto je však vhodné podporovat vznik drobných opatření v krajině, které zamezí rychlému odtékání srážkových vod z území. Prioritou by mělo být podpořit zachytávání dešťové vody v krajině na území obce tak, aby se voda přirozeně postupně zasakovala do půdy a následně do horninového prostředí, bude-li to z geologického hlediska možné. Koloběh vody v krajiny totiž nelze prostorově omezit správními hranicemi obcí. A tak i když území řešené tímto ÚP není zásadně ohroženo povodněmi, může podpora zpomalení odtoku vody napomoci zmírnění povodňového ohrožení v některé ze sousedních obcí. Nejvýhodnější opatření tohoto charakteru je budování mokřadů a tůní nebo dalších menších vodních ploch. Dále pak zřizování a ochrana mezí, remízů, niv vodních toků, teras, rybníků v krajině. S využitím přirozených terénních hran a depresí. Na prudkých svazích by dále neměly být pěstovány erozně rizikové plodiny, ale pouze takové plodiny, které nebudou podporovat povodně z přívalových srážek – ideální jsou potom louky a pastviny.

rekreace

Stávající stezky a trasy územní plán respektuje, navrhuje jejich zkvalitňování a popř. doplňování. Areály hromadné rekreace se v obci nenacházejí, územní plán proto nepočítá ani s jejich dalším rozvojem. Individuální rodinná rekreace (chatové osady) se na území obce také nevyskytují, proto ani zde není nový rozvoj tohoto typu podporován. Stávající rekreace na severozápadě je určena k přeměně a integraci do samotného sídla s funkcí bydlení, ke které je dneska již v některých případech využívána.

Základním cílem je zabránit zaplevelení krajiny stavbami různé kvality a velikosti. Celé území je však atraktivní pro aktivní způsoby rekreace, jako je pěší turistika a cykloturistika. Další rekreační využívání krajiny je proto vhodné orientovat na komunikace pro pěší a cyklisty a v neposlední řadě neomezovat stávající sezónní tábory pro děti a mládež.

dobývání ložisek nerostných surovin

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

j) 9. odůvodnění ploch dle způsobu využití

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

(např. ochrana přírody a krajiny, ochrana veřejného zdraví, ochrana zemědělského půdního fondu, obrana státu, rozvoj veřejné dopravní a technické infrastruktury apod.).

Možnosti využití jednotlivých ploch jsou dostatečně široké a je nutno je využívat vždy s přihlédnutím ke konkrétním podmínkám v území. Hranici, kdy ještě záměr akceptovat jako přijatelný a kdy již nikoli, musí najít příslušné dotčené orgány a povolující orgán (většinou stavební úřad). Jedním z vodítek při tomto rozhodování jsou podmínky pro využití ploch, které v mnoha případech obsahují příkladné možnosti využití. Pokud se objeví záměr, který není vyjmenován v těchto případech ani není možno ho přiřadit k žádnému stanovenému využití, musí se zohlednit, ke kterému využití má nejblíže, a zda je v souladu či rozporu s hlavním využitím plochy.

Vymezování a zobrazování ploch v grafické části probíhalo v souladu s požadavky stavebního zákona a jeho právních předpisů. § 3 vyhlášky č. 501/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů stanovuje obecné požadavky na vymezování ploch. Odstavec 1 „*K naplňování cílů a úkolů územního plánování (§ 18 a 19 stavebního zákona) a s ohledem na rozdílné nároky na prostředí se území člení územním plánem na plochy, které se s přihlédnutím k účelu a podrobnosti popisu a zobrazování v územním plánu vymezují zpravidla o rozloze větší než 2 000 m^2.“* Odstavec 3 „*Plochy s rozdílným způsobem využití se vymezují s ohledem na specifické podmínky a charakter území zejména z důvodů omezení střetů vzájemně neslučitelných činností a požadavků na uspořádání a využívání území.“*

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

Při tvorbě územního plánu je důležité nezaměňovat pozemky a plochy. Plochy nelze v žádném případě ztotožnit s druhy pozemků. Proto menší vodní plochy, byť vedené v katastru nemovitostí jako druh pozemku „vodní plocha“, nejsou v hlavním výkrese zobrazeny jako plochy vodní a vodohospodářské (s vodohospodářskou funkcí), ale jsou součástí jiné funkční plochy (např. veřejných prostranství, zemědělské, lesní, přírodní, smíšené nezastavěného území), v jejíchž podmínkách pro využití není popřena existence stávajících vodních ploch včetně jejich údržby. Tyto drobné vodní plochy jsou pak zobrazeny pouze informativně v koordinačním výkrese. Ani v tomto případě se nejedná o samostatnou plochu s vlastními podmínkami využití, ale pouze o informativní jev. Pro odlišení od ploch vodních a vodohospodářských, které jsou druhem plochy s rozdílným způsobem využití dle vyhlášky
č. 501 s vlastními podmínkami využití, jsou v koordinačním výkrese nazvány „vodní nádrž“. Stejným způsobem jsou zobrazeny „pouze“ v koordinačním výkrese také drobné vodní toky, které jsou jinak součástí ploch s jiným způsobem využití. Toto pojetí také odpovídá definici a smyslu koordinačního výkresu, kdy koordinační výkres zahrnuje mimo jiných důležitá omezení v území zejména limity využití území.

plochy občanského vybavení – občanské vybavení veřejné – OV

Jedná se o plochy, na kterých zásadně převažuje občanské vybavení patřící do veřejné infrastruktury sloužící například pro vzdělávání a výchovu, sociální služby a péči o rodiny, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu či ochranu obyvatelstva apod. Tuto skutečnost jako takovou považujeme pro obec za tak důležitou, že její využití je "fixováno" natolik, že pokud by mělo dojít ke změně využití (změna využití budovy čistě pro bydlení, pro komerční charakter), musela by ji provázet změna územního plánu.

Hlavním využitím těchto ploch je občanské vybavení, ale podmínky pro využití ploch nabízejí další možnosti využití, které se snaží reagovat na předpokládané požadavky majitelů, tj. je např. možno za určitých podmínek připustit i bydlení, takže např. v rámci areálu může

být byt správce, zaměstnanců, ale vždy pouze jako doplnění stávajícího hlavního využití. Dále je umožněna celá škála staveb a zařízení, které jsou občanským vybavením – od staveb pro obchod přes dětská hřiště až ke stavbám pro tělovýchovu a sport, popř. veřejnou zeleň. Naopak zásadně nepřípustné je samostatné bydlení, rekreace, zemědělství a výroba a skladování včetně samostatných staveb pro bydlení, pro rodinnou rekreaci či stavby a zařízení, které by byly v příkrém rozporu s hlavním využitím a přinášely by do území nepřiměřené negativní vlivy. Tuto nepřiměřenost je nutno posoudit v konkrétních případech.

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

Přípustné využití:

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

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

zeleň – např. veřejná, izolační, zahrady, sady – viz plochy smíšené obytné

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

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

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

Podmíněně přípustné využití:

bydlení (např. nájemní byt, byt správce, majitele, zaměstnance) pod podmínkou nepřekročení limitních hodnot stanovených právními předpisy zejména splnění v oblasti ochrany veřejného zdraví *(zejména § 30 zákona č. 258/2000 Sb.)*
V plochách občanského vybavení je možné připustit bydlení ve vztahu k tomuto občanskému vybavení, které může být zdrojem hluku nebo vibrací (např. sportoviště, hudební klub, obchodní centrum,…). Bydlení musí prokázat splnění hygienických limitů a může být povoleno jen za předpokladu vyřešení negativních vlivů, které vznikají při užívání a provozování staveb a zařízení občanského vybavení (řeší hluková studie).

Nepřípustné využití:

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

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

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

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

Podmínky prostorového uspořádání:

nejsou stanoveny

plochy veřejných prostranství – veřejná prostranství všeobecná – PU

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

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

Přípustné využití:

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

zastávky a čekárny – pro veřejnou hromadnou dopravu

zeleň – např. veřejná, izolační, předzahrádky – viz přípustné využití ploch smíšených obytných
Do veřejných prostranství (veřejné zeleně) jsou v některých případech zařazeny i soukromé nepřístupné pozemky zejména v podobě předzahrádek či zahrad, které je však možno považovat za součást veřejného prostoru, jelikož tvoří neodmyslitelný zelený parter před domy lemujícími veřejné prostranství a jsou slučitelné s účelem veřejných prostranství.

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

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

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

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

Nepřípustné využití:

bydlení včetně staveb pro bydlení – *(§ 2 písm. a) vyhlášky č. 501/2006 Sb.)*
Stavby pro bydlení, stavby pro rodinnou rekreaci, stavby občanského vybavení (mimo přípustných), stavby pro výrobu a skladování a stavby pro zemědělství vyvolávají takové

nároky na využívání území, které nejsou v souladu s hlavním využitím plochy a znemožňují veřejné užívání pozemků, proto nejsou funkce bydlení, rekreace, občanské vybavení, výroba a skladování a zemědělství v plochách přípustné.

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

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

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

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

zamezování veřejné přístupnosti zejména formou zaplocování mimo stávající předzahrádky a veřejně přístupná hřiště

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

plochy zeleně – zeleň – zahrady a sady – ZZ

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

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

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

Přípustné využití:

zeleň – zejména zahrady a sady

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

doplňkové stavby bezprostředně související s využíváním soukromých zahrad a

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

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

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

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

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

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

Nepřípustné využití:

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

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

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

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

Podmínky prostorového uspořádání:

minimální podíl zeleně na pozemku 80 % - vzhledem k umístění a doprovodnému charakteru ploch k stavbám pro bydlení či zemědělským usedlostem není cílem do těchto ploch umisťovat vedlejší stavby, ale jejich účelem je zachování zeleně v podobě zahrad, proto je stanoveno takové vysoké procento pro zeleň – blíže viz výrok kapitola definice pojmů

plochy zeleně – zeleň ochranná a izolační - ZO

Plochy zeleně ochranné a izolační byly vymezeny na základě ploch veřejných prostranství, avšak oproti plochám veřejných prostranství jsou orientovány mnohem více na zachování zeleně, proto je také zeleň hlavní (převažující) způsob využití. Plochu veřejných prostranství je možno si představit jako typické zadlážděné náměstí (rynek) či asfaltovou náves s prvky zeleně, kdežto v plochách zeleně – zeleň ochranná a izolační zásadním způsobem převládá zeleň. Úkolem této plochy je zachovat v maximální možné míře stávající zeleň a vhodně ji doplnit další zelení s funkcí zmírnění negativních vlivů z „rušící“ plochy (např. výroba a skladování, doprava) na plochu „rušenou“ (např. bydlení). Zeleň ochranná a izolační by měla plnit funkci nejen zmírnění negativních vlivů, ale i minimalizace negativních pohledů.

Další podmínky využití, které jsou stanoveny pro plochy zeleně ochranné a izolační ZO, jsou odůvodněny v plochách veřejných prostranství všeobecných PU popř. plochách smíšených obytných venkovských SV.

plochy smíšené obytné – smíšené obytné venkovské – SV

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

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

Typickým dokladem mísení a prolínání jednotlivých funkcí je zemědělská usedlost, která je definována v příloze vyhlášky č. 357/2013 Sb., bodu 4. kód 2. – zemědělská usedlost (statek) je soubor staveb, který tvoří zejména budova s obytnou částí, stodola, chlévy apod. – viz přípustné využití.

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

Přípustné využití:

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

Zemědělská usedlost má takové parametry, které odpovídají určité velikosti obhospodařovávaných pozemků. Proto je také nutné při povolování určitého využití v území vycházet z těchto souvislostí a původních kapacit staveb. Lze umožnit chov zvířat obdobný tehdejším poměrům a kapacitám, pro které byly zemědělské usedlosti budovány. Naopak nelze připustit záměry, které výrazně překračují v předchozí větě uvedené počty hospodářských zvířat, např. v počtu několika desítek dobytčích jednotek. Podmínky využití plochy jsou nastaveny tak, aby bylo možno pokračovat v určitém stylu života s možnostmi podnikání a určité zemědělské činnosti.

Pro toto přípustné ustanovení platí, že ostatní stavby a zařízení, jako doplňkové objekty, které představují hospodářské zázemí k domu, musejí souviset s bydlením a sloužit pro vlastní potřebu tak, aby nebyla snížena kvalita prostředí pro bydlení. Jiným případem je pak podmíněně přípustné využití, které souvisí s prolínáním funkcí v území.

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

občanské vybavení slučitelné s bydlením - penzion – *(§ 2 písm. c) bodu 3 vyhlášky č.*

501/2006 Sb.) – Jedná se o druh stavby ubytovacího zařízení, který je možno ve venkovském prostředí podporovat a který může být jednou z reálných možností pro jeho oživení a přežití rozsáhlých budov.

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

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

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

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

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

zeleň – např. veřejná, izolační, zahrady, sady

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

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

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

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

Podmíněně přípustné využití:

nerušící výroba a služby za podmínky, že nesníží kvalitu prostředí a pohodu bydlení

§ 1013 zákona č. 89/2012 Sb.

(1) *Vlastník se zdrží všeho, co působí, že odpad, voda, kouř, prach, plyn, pach, světlo, stín, hluk, otřesy a jiné podobné účinky (imise) vnikají na pozemek jiného vlastníka (souseda) v míře nepřiměřené místním poměrům a podstatně omezují obvyklé užívání pozemku; to platí i o*

vnikání zvířat. Zakazuje se přímo přivádět imise na pozemek jiného vlastníka bez ohledu na míru takových vlivů a na stupeň obtěžování souseda, ledaže se to opírá o zvláštní právní důvod.
(2) *Jsou-li imise důsledkem provozu závodu nebo podobného zařízení, který byl úředně schválen, má soused právo jen na náhradu újmy v penězích, i když byla újma způsobena okolnostmi, k nimž se při úředním projednávání nepřihlédlo. To neplatí, pokud se při provádění provozu překračuje rozsah, v jakém byl úředně schválen.*

§ 8 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb
Do ploch smíšených obytných lze zahrnout pouze pozemky staveb a zařízení, které svým provozováním a technickým zařízením nenarušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nesnižují kvalitu prostředí souvisejícího území, například nerušící výroba a služby, zemědělství, které svým charakterem a kapacitou nezvyšují dopravní zátěž v území.

např. truhlárny, tesařské dílny, klempířství, zámečnictví, kovářství, pneuservisy, autoopravny, autoservisy, sklenářství za podmínky, že nesníží kvalitu prostředí a pohodu bydlení. Viz následující odstavec.

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

Nepřípustné využití:

bytové domy (§ 2 písm a) bod 1. vyhlášky č. 501/2006 Sb.) – S ohledem na charakter sídla je v rámci nepřípustného využití vypíchnuto umísťování bytových domů. Byť se jedná o jeden ze způsobů bydlení a stavební forma bytového domu může být přívětivá ke svému okolí a tradiční venkovské zástavbě, způsob využití a představy o bydlení v bytovém domě se rozchází s venkovským pojetím bydlení včetně provozovaných chovů zvířat. Dalším rozporným faktorem je samotná intenzita využití, která není pro takto malé sídlo typická a byla by nepřiměřeným zásahem do jeho struktury. Bytový dům je odlišen od rodinného domu v § 2 písm. a) bodu 2. vyhlášky č. 501/2006 Sb. a to tak, že bytový dům má nejméně čtyři samostatné byty. Bytový dům jako takový, se neslučuje s charakterem venkovské zástavby, která je převažující v této části území.
obchodní činnosti včetně staveb pro obchod mimo uvedených jako přípustné
Občanské vybavení komerčního charakteru, do kterého spadají také všechny obchodní činnosti, není možné v plochách bydlení umisťovat, pokud je plocha pro obchodní prodej větší než 200 m^2, neboť lze očekávat negativní vliv na bydlení, zejména ve vztahu zvýšené dopravní zátěže a ostatních negativních vlivů narušující kvalitu prostředí a pohodu bydlení.

Jedná se o velkoprodejny zboží, nákupní střediska, obchodní domy, supermarkety, hypermarkety, atd.

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

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

Podmínky prostorového uspořádání:

nové stavby musí respektovat výškovou hladinu okolní zástavby a nesmí vytvářet výraznou pohledovou a prostorovou dominantu v území, celková výška zástavby bude řádově odpovídat stávajícím budovám v okolí, maximálně však jedno nadzemní podlaží a využitelné podkroví - konstrukční výška podlaží maximálně 3,5 m, přípustné jsou pouze volně stojící rodinné domy (mezi budovami jsou volné nezastavěné prostory) s maximálně dvěma bytovými jednotkami; nepřípustné jsou dvojdomy, řadové domy či bytové domy, při rekonstrukci stávajících vícepatrových budov lze zachovat jejich výškovou hladinu

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

stavby musí respektovat venkovský charakter zástavby a hodnoty území – viz odůvodnění podkapitoly j) 2, resp. výrok kapitola definice pojmů.

minimální podíl zeleně 60 % na stavebním pozemku

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

plochy dopravní infrastruktury – doprava silniční – DS

Plochy dopravní infrastruktury – doprava silniční zahrnují zejména pozemky silnic a významné místní a účelové komunikace hlavně propojující sídla se solitérními lokalitami ve

správním území města či sídla mezi sebou anebo s jinými sídly mimo správní území. Součástí těchto ploch jsou i související stavby a zařízení dopravní infrastruktury.

Ostatní dopravní infrastruktura zejména další z hlediska územního plánu méně významné místní a účelové komunikace jsou začleněny do ploch jiného způsobu využití, např. plochy smíšené obytné, plochy veřejných prostranství, plochy výroby a skladování, plochy zemědělské, plochy lesní.

Podmínky pro využití ploch mají zajistit především umístění dopravních staveb včetně staveb a zařízení souvisejících a zajistit tím prostupnost území. Současně však musí být dbáno, aby tyto stavby nepřiměřeně sami nebránily prostupnosti v území a to jak z hlediska ochrany přírody a krajiny pro volně žijící živočichy, tak z hlediska prostupnosti krajiny pro člověka.

Základ vymezení plochy je nutné spatřovat ve vyhlášce č. 501/2006 Sb., blíže v § 9 odst. 1, kde je uvedeno, že: *„Plochy dopravní infrastruktury se obvykle samostatně vymezují v případech, kdy využití pozemků dopravních staveb a zařízení, zejména z důvodu intenzity dopravy a jejich negativních vlivů, vylučuje začlenění takových pozemků do ploch jiného způsobu využití, a dále tehdy, kdy je vymezení ploch dopravy nezbytné k zajištění dopravní přístupnosti, například ploch výroby, ploch občanského vybavení pro maloobchodní prodej, ploch těžby nerostů“*. Projektant využil možnosti § 9 odst. 3 vyhlášky č. 501/2006 Sb. a rozdělil plochy dopravní infrastruktury s ohledem na specifické podmínky v území a vymezil **hlavní využití plochy (převažující účel využití): dopravní infrastruktura** – *(§ 9 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb.).*

Přípustné využití:

pozemní komunikace – *(§ 2 zákona č. 13/1997 Sb.)*
Pozemní komunikace je dle zákona o pozemních komunikacích dopravní cesta určená k užití silničními a jinými vozidly a chodci, včetně pevných zařízení nutných pro zajištění tohoto užití a jeho bezpečnosti. Pozemní komunikace se dělí na tyto kategorie:

- → dálnice
- → silnice
- → místní komunikace
- → účelová komunikace.

Dle § 12 odst. 7 zákona č. *13/1997 Sb. o pozemních komunikacích, je samostatná stezka pro cyklisty podle úvahy a umístění buď místní komunikace IV. třídy nebo účelovou komunikací.*

zastávky a čekárny – pro veřejnou hromadnou dopravu

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

zeleň – zejména ochranná, izolační a doprovodná
Součástí ploch je samozřejmě také zeleň, která v území ovlivňovaném negativními vlivy, zaujímá důležitou izolační a ochrannou funkci.

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

územní systém ekologické stability – *(§ 1 vyhlášky č. 395/1992 Sb.)*
V plochách dopravní infrastruktury je v některých případech nutné počítat s křížením územního systému ekologické stability (zejm. biokoridorů) s komunikacemi.

Podmíněně přípustné využití

technická infrastruktura obecního významu za podmínky, že nenaruší, neztíží ani neznemožní hlavní využití – *(§ 10 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb.)*
Do těchto ploch je možné umísťovat související veřejnou technickou infrastrukturu místního a nadmístního významu, která nespadá do parametrů nadmístnosti (definováno v ZÚR). Je to tedy veřejná technická infrastruktura, která zajišťuje chod obce a rozvíjí technické zázemí a vybavenost obce. Technická infrastruktura může být do těchto ploch umístěna pouze pod

podmínkou, že nedojde k narušení, ztížení nebo znemožnění provozování či užívání dopravní infrastruktury.

Nepřípustné využití:

bydlení včetně staveb pro bydlení – *(§ 2 písm. a) vyhlášky č. 501/2006 Sb.)*
Stavby pro bydlení, stavby pro rodinnou rekreaci, stavby občanského vybavení, stavby pro výrobu a skladování a stavby pro zemědělství vyvolávají takové nároky na využívání území, které nejsou v souladu s hlavním využitím plochy. Tyto stavby nemohou splnit hygienické limity, jelikož jsou ovlivňovány negativními vlivy z ploch dopravní infrastruktury, a proto nejsou funkce bydlení, rekreace, občanské vybavení, výroba a skladování a zemědělství v plochách přípustné.

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

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

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

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

plochy výroby a skladování – výroba lehká - VL

Jedná se o výrobní a skladovací areály, kde je cílem, aby negativní vlivy nad přípustnou mez nepřekročily maximální hranice zejména směrem k chráněným prostorům zejména bydlení. Případný výrazný nárůst dopravy je nutno řešit s ohledem na průchod dopravy plochami, kde hlavním využitím je bydlení. Doporučeným a žádoucím doplňujícím prvkem je zeleň zejména ochranná a izolační.

Základ vymezení plochy je nutné spatřovat ve vyhlášce č. 501/2006 Sb., blíže v § 11 odst. 1, kde je uvedeno, že: *„Plochy výroby a skladování se obvykle samostatně vymezují v případech, kdy využití pozemků například staveb pro výrobu a skladování a zemědělských staveb z důvodu negativních vlivů za hranicí těchto pozemků vylučuje začlenění pozemků s těmito vlivy do ploch jiného způsobu využití“*. Z této definice vyplývá **hlavní využití plochy (převažující účel využití): výroba a skladování.**

Přípustné využití:

průmyslová a řemeslná výroba včetně staveb pro výrobu a skladování – *(§ 3 písm. e) vyhlášky č. 268/2009 Sb.)*
Je možné sem zařadit např. strojní výrobu, kovovýrobu, servisy, opravny, sklady, truhlárny, pily, čerpací stanice pohonných hmot, myčky, klempířství, zámečnictví, kovářství, atp. Umísťuje se včetně provozně souvisejících stavebních záměrů, např. kanceláře, šatny, stravovací zařízení bezprostředně související s výrobou a skladováním jako kantýna, závodní jídelna, atp.

občanské vybavení včetně staveb pro obchod – (§3 *písm. c) vyhlášky č. 268/2009 Sb.)*zejména komerčního charakteru, např. velkokapacitní stavby a zařízení pro obchodní činnost, stavby a zařízení pro související administrativu a služby. Zařadit do této kategorie je možné kanceláře, nákupní centra, supermarkety, stavebniny, autobazary, atp.

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

fotovoltaické elektrárny a to pouze jako doplnění hlavní činnosti např. výroby, skladování, tj. např. na střechách staveb pro výrobu a skladování anebo v rámci stávajících oplocených

areálů jako vedlejší doplňková činnost

jedná se pouze a jen o doplnění hlavních činnosti v plochách, nesmí je jednat o převažující využití

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

zeleň – zejména ochranná, izolační a doprovodná – viz přípustné využití ploch smíšených obytných

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

Podmíněně přípustné využití:

bydlení - ve výjimečných a zvlášť odůvodněných případech bezprostředně související s přípustným anebo podmíněně přípustným využitím (např. byt správce, majitele), pod podmínkou, že bude prokázáno nepřekročení limitních hodnot stanovených právními předpisy zejména splnění v oblasti ochrany veřejného zdraví – *(např. § 30 zákona č. 258/2000 Sb.)*

Nepřípustné využití:

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

Stavby pro bydlení, stavby pro rodinnou rekreaci a stavby ubytovacích zařízení vyvolávají takové nároky na využívání území, které nejsou v souladu s hlavním využitím plochy. Tyto stavby nemohou splnit hygienické limity, jelikož jsou ovlivňovány negativními vlivy z ploch výroby a skladování, a proto nejsou funkce bydlení, rekreace a ubytování v plochách přípustné.

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

ubytování včetně staveb ubytovacích zařízení – *(§ 2 písm. c) vyhlášky č. 501/2006 Sb.)*
viz předchozí odstavec

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

výrobny energií včetně bioplynových elektráren, větrných elektráren, fotovoltaických elektráren mimo přípustné

cílem je zamezit v posledních letech podporovanému rozmachu těchto činností, které však přinášejí do území neúměrné zařízení a to ať již po stránce estetické a hygienické, tak sekundárně při využívání území včetně zemědělského půdního fondu

těžká výroba a energetika

Pojem odvozen z metodického pokynu „Standard vybraných částí územního plánu“, 2. vydání 2. 1. 2023 - Těžká výroba a energetika zahrnují převážně stavby a zařízení těžkého průmyslu a energetiky, např. hutnictví a metalurgie, výroby stavebních materiálů a prvků, těžkého strojírenství, zbrojní výroby, výroby a zpracování surovin, chemického průmyslu a petrochemie, těžké energetiky, asanačních služeb apod.

dále zejména chemie a chemická výroba, stavby a zařízení pro nakládání s odpady (zejména ostatní odpady a nebezpečné) a chemickými látkami a přípravky, dále činnosti v oblasti nakládání odpadů a skladování odpadů – všechna tato využití jsou nepřípustná jako hlavní činnosti, jako vedlejší činnosti související s přípustným využitím nejsou nepřípustná - Jedná se o stavbu uvnitř zastavěného území obklopenou plochami pro bydlení. Tato využití tak nejsou vhodná a ani se nepředpokládají. Důvody jsou jednak v blízkosti ploch vyžadujících ochranu (zejména bydlení), tak v umístění areálu zejména s ohledem na případné další zátěže včetně dopravní.

Podmínky prostorového uspořádání

maximální výška stavebních záměrů 10 m od rostlého terénu – Tato omezení jsou odvozena z potřeb výškové hladiny staveb pro výrobu a skladování. Výška 10 metrů je dostatečná pro tato využití.

minimální podíl zeleně 30 % na stavebním pozemku
U ploch výroby a skladování je stanoven minimální podíl zeleně. Hodnota 30 % byla zvolena s ohledem na rozlehlost ploch, nutnost ozelenění a hospodaření s vodou, jejich smysluplnou využitelnost a současně efektivitu z pohledu investora. Jedná se o běžné omezení, které má zajistit, aby se celá plocha „nezabetonovala". Tato hodnota byla stanovena s ohledem na obvykle požadovaný minimální podíl zeleně v plochách výroby a skladování. Jedná se o nezpevněné plochy (s vyloučením zatravňovacích tvárnic), které budou plnit funkci biologicky aktivních ploch umožňujících mimo jiné zasakování vody do spodních vrstev půdy a tím sycení vodních recipientů. Důvodem je nejenom možnost zasakování srážkových vod, ale také vlastní ozelenění areálu a jednotlivých staveb a to ať již jako zeleň ochranná a izolační, tak jako zeleň doprovodná.

plochy vodní a vodohospodářské – vodní a vodohospodářské všeobecné - WU

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

Základ vymezení plochy je nutné spatřovat ve vyhlášce č. 501/2006 Sb., blíže v § 13 odst. 1, kde je uvedeno, že: *„Plochy vodní a vodohospodářské se vymezují za účelem zajištění podmínek pro nakládání s vodami, ochranu před jejich škodlivými účinky a suchem, regulaci vodního režimu území a plnění dalších účelů stanovených právními předpisy upravujícími problematiku na úseku vod a ochrany přírody a krajiny."*. Z této definice vyplývá **hlavní využití plochy (převažující účel využití):** vodohospodářské využití.

Přípustné využití:

vodohospodářské využití včetně vodních útvarů
Obdobně jak uvádí § 13 odst. 2 vyhlášky 501, plochy vodní a vodohospodářské zahrnují pozemky vodních ploch, koryt vodních toků a jiné pozemky určené pro převažující vodohospodářské využití. Plochy vodní a vodohospodářské jsou vymezeny zejména na pozemcích evidovaných v katastru nemovitostí jako vodní plocha. Ve vyhlášce č. 26/2007 Sb., ke katastrálnímu zákonu je vodní plocha definována jako pozemek, na němž je koryto vodního toku, vodní nádrž, močál, mokřad nebo bažina.

Nepřípustné využití
jakákoli budova či přístřešek
Snahou tohoto ustanovení je zamezit budování jakýchkoli budov či přístřešků v rámci těchto ploch. Krajina správního území obce je natolik cenná a zachovalá, že její zaplevelení různými stavbami a zařízeními je v zásadním rozporu s hodnotami území.

Další podmínky využití, které jsou stanoveny pro plochy vodní a vodohospodářské jsou odůvodněny v plochách zemědělských všeobecných AU případně lesních všeobecných LU.

plochy zemědělské – zemědělské všeobecné- AU

Plochy zemědělské všeobecné jsou v územním plánu vymezeny zejména na zemědělském půdním fondu tvořeném v řešeném území zejména pozemky zemědělsky obhospodařovanými. Neznamená to, že součástí těchto ploch nejsou další prvky v krajině např. menší a nevýznamné

vodní plochy, vodní toky, či remízky, účelové pozemní komunikace. Znamená to, že v těchto plochách převládá zemědělské využití, ale současně není ani zpochybněna nutnost respektování a podpora ekologické stability území, či jeho využití pro vedení liniových staveb či umisťování dalších staveb a zařízení, ale vždy s přihlédnutím k hlavnímu využití a určité míře „zdravého rozumu“ při správním uvážení konkrétního orgánu. Proto jsou také za určitých podmínek přípustná či podmíněně přípustná různá využití, která nesouvisí přímo se samotným zemědělstvím, ale nepřímo vlastně zajišťují jeho dlouhodobou udržitelnost. A to ať již se jedná o stabilizující prvky v krajině (vodní plochy a toky, předěly mezi jednotlivými lány), tak protierozní opatření, zalesňování, komunikace. Všechna využití ploch zemědělských se musí orientovat na jeho hlavní využití (tj. zajištění podmínek pro zemědělství) a zvyšování ekologické stability krajiny. Změny druhů pozemků musí probíhat na logických místech, tzn., není-li nutno zalesňovat uprostřed pole (např. z důvodu zvýšení ekologické stability či půdní eroze), nemělo by toto zalesnění uprostřed zemědělské půdy být povoleno. Stejně tak přípustné a podmíněně přípustné stavby a zařízení mohou být povolovány jen v souladu s hlavním využitím. To že součástí ploch zemědělských jsou také např. vodní plochy či toky neznamená, že jsou tyto prvky popřeny, či dokonce znemožněno jejich využívání, udržování a rekonstrukce.

S ohledem na zkušenosti posledních let a v návaznosti na koncepci uspořádání krajiny jsou do nepřípustného využití doplněny body, které by měly jednoznačně ochránit volnou krajinu před nežádoucími využitími zejména formami výroben elektrické energie, umisťování různých staveb a zařízení, které ať už skrytě či zcela otevřeně budou sloužit pro rekreaci či bydlení a zabránit různému druhu znepřístupňování volné krajiny.

Základ vymezení plochy je nutné spatřovat ve vyhlášce č. 501/2006 Sb., blíže v § 14 odst. 1, kde je uvedeno, že: *„Plochy zemědělské se obvykle samostatně vymezují za účelem zajištění podmínek pro převažující zemědělské využití.“*. Z této definice vyplývá **hlavní využití plochy (převažující účel využití):** zemědělské obhospodařování pozemků.

Přípustné využití:

zemědělské obhospodařování pozemků

Plochy zemědělské jsou v územním plánu vymezeny zejména na zemědělském půdním fondu tvořeném v řešeném území zejména pozemky zemědělsky obhospodařovanými. Dle *§ 1 odst. 2 zákona č. 334/1992 Sb. tvoří zemědělský půdní fond pozemky zemědělsky obhospodařované, to je orná půda, chmelnice, vinice, zahrady, ovocné sady, trvalé travní porosty a půda, která byla a má být nadále zemědělsky obhospodařována, ale dočasně obdělávána není (dále jen zemědělská půda).* Dle § 1 odst. 3 zákona č. 334/1992 Sb. *do zemědělského půdního fondu náležejí též rybníky s chovem ryb nebo vodní drůbeže a nezemědělská půda potřebná k zajišťování zemědělské výroby, jako polní cesty, pozemky se zařízením důležitým pro polní závlahy, závlahové vodní nádrže, odvodňovací příkopy, hráze sloužící k ochraně před zamokřením nebo zátopou, technická protierozní opatření apod.* Cílem stanovení tohoto využití plochy je poukázat na **zemědělské obhospodařovávání, kterým je zejména pěstování rostlin a chov hospodářských zvířat na zemědělském půdním fondu**, jenž je jednou z hlavních složek životního prostředí. Neznamená to, že součástí těchto ploch nejsou další prvky v krajině, např. menší vodní plochy, vodní toky, či remízky, účelové pozemní komunikace. S ohledem na podrobnost územního plánu toto znamená, že v těchto plochách převládá obhospodařování zemědělských pozemků, ale současně není ani zpochybněna nutnost respektování a podpora ekologické stability území, či jeho využití pro vedení liniových staveb či umisťování dalších staveb a zařízení, ale vždy s přihlédnutím k hlavnímu využití a určité míře zdravého „selského rozumu“. Za určitých podmínek jsou tak přípustná či podmíněně přípustná různá využití, která nesouvisí přímo se samotným zemědělstvím, ale nepřímo vlastně zajišťují jeho dlouhodobou udržitelnost či souvisí s užíváním krajiny. A to ať již se jedná o stabilizující prvky v krajině (vodní plochy a toky, meze či jiné předěly mezi

zemědělskými pozemky), tak protierozní opatření, zalesňování, komunikace atd. Všechna přípustná či podmíněně přípustná využití musí respektovat hlavní využití (tj. zemědělství). Změny druhů pozemků musí probíhat na logických místech, tzn., není-li nutno zalesňovat uprostřed pole (např. z důvodu zvýšení ekologické stability či půdní eroze), nemělo by toto zalesnění uprostřed zemědělské půdy být povoleno. Stejně tak další stavby a zařízení mohou být povolovány jen v souladu s hlavním využitím. To že součástí ploch zemědělských jsou také např. vodní plochy či toky neznamená, že jsou tyto prvky popřeny, či dokonce znemožněno jejich využívání, udržování a rekonstrukce.

změny druhu pozemků na trvalý travní porost a ovocný sad bez oplocení a bez možnosti umisťování staveb a zařízení (ani těch bezprostředně souvisejících se sadem) a bez provádění zemních prací a změn terénu
Cílem podmínek využití je jasně deklarovat, které změny druhu pozemků jsou bezproblémové, jedná se většinou o takové změny, které zvyšují ekologickou stabilitu krajiny, současně je však zcela zřejmé, že se za toto využití nemůže schovávat zastavování nebo oplocování krajiny. Skryté záměry a „salámová“ metoda na umístění jiných stavebních záměrů ve volné krajině je nepřípustná a nelze ji odůvodňovat změnou druhu pozemku na sad, následně sad oplotit a následně umisťovat doplňkové stavby, stavby pro rodinnou rekreaci, rodinný dům apod. Toto využití pouze umožňuje změnu druhu pozemků, tím také jeho účel končí.

vodní útvary – *(§ 2 odst. 3 zákona č. 254/2001 Sb.)*
Vodní útvar byl zvolen jako univerzální pojem obsažený ve vymezených pojmech v § 2 vodního zákona. Na něj navazují další pojmy, které jsou tak v pojmu vodní útvar obsaženy, např. vodní plocha, pod vodními plochami jsou zase obsaženy vodní toky. Proto toto přípustné využití umožňuje vodní útvary a tím také všechny obecně užívané pojmy (vodní plochy, vodní toky, vodní nádrže, koryta vodního toku, rybníky, jezera atd.). S tím souvisí přípustné činnosti, které je možné v území povolit, aby tyto stavební záměry mohly vůbec reálně existovat – hráze, přelivy, výpusti, odbahnění, revitalizace území atd. včetně jejich rekonstrukcí. Je nutno zdůraznit, že se nejedná o různé doplňkové stavby a zařízení, např. na nářadí, sila. Ty nejsou pro samotnou existenci rybníka nezbytně nutné.

stavební záměry pro předcházení povodním a na ochranu před povodněmi – *(§ 63 a § 65 zákona č. 254/2001 Sb.)*
Jedná se o stavební záměry a jiná opatření pro předcházení povodním zejména pro zadržení nebo zdržení vody v krajině či zvýšení její retenční schopnosti a na ochranu před povodněmi.

stavební záměry a jiná opatření proti vodní a větrné erozi
Stavební záměry, jako vodohospodářská opatření zpomalující odtok vody z krajiny (protierozní meze, průlehy, zasakovací pásy, záchytné příkopy, terasy, …).

les včetně staveb pro plnění funkcí lesa – (§ 2 písm. a) zákona č. 289/1995 Sb.)
V těchto plochách se často vyskytují i lesní porosty, které zasahují zemědělský půdní fond, vyžadující hospodaření v lese. Les v tomto případě představuje ekotonální společenstva, která jsou důležitá pro biodiverzitu krajiny. Součástí lesa jsou také stavby pro plnění funkcí lesa dle *§ 1 odst. 1 vyhlášky č. 433/2001 Sb.*

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

zeleň - zejména doprovodná, liniová, izolační
Do krajiny samozřejmě patří také zeleň, která zabezpečuje základní ekologické toky v krajině, a plní další funkce.

drobná architektura (menší sakrální stavby [např. kříže, boží muka, výklenkové kapličky], památníky, sochy, lavičky, informační panely, tabule, desky apod.)

Tradičními prvky krajiny jsou menší sakrální stavby, např. kříže, boží muka, výklenkové kapličky, dále též památníky, sochy, lavičky, informační panely, tabule, desky apod. Informační panely, tabule a desky jsou stavby, které zlepší podmínky využití nezastavěného území pro účely rekreace a cestovního ruchu, a proto je přípustné tyto stavby do krajiny umísťovat. Drobnou architekturou však nejsou myšlena hygienická zařízení, ekologická nebo informační centra uvedená v § 18 odst. 5 stavebního zákona.

dočasné oplocenky při výsadbě lesa a mimo lesní pozemky dočasná ohrazení pozemků pro pastvu zvířat např. formou elektrických ohradníků či jednoduchého dřevěného ohrazení

dopravní a technická infrastruktura obecního významu *(§ 9 odst. 2 a § 10 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb.)* definice obecního významu viz výrok kapitola definice pojmů

Podmíněně přípustné využití

změny druhu pozemků na orná půda jen za podmínek, že přípustná ztráta půdy erozí nepřekročí limitní hodnoty; nezhorší a nenaruší stav ploch významných z hlediska ochrany přírody a krajiny (např. územního systému ekologické stability)
Změna druhu pozemku vychází z ustanovení § 2 zákona o ochraně zemědělské půdy a upozorňuje dotčený orgán, popř. povolující orgán na nutnost posouzení těchto podmínek.

změny druhu pozemků na lesní pozemek nebo na vodní plochu jen **za podmínek, že budou prokázány logické vazby v krajině (např. hydrologické, půdoochranné, ekologické, estetické); o pozemky I. a II. tříd ochrany zemědělské půdy se může jednat pouze v případě, že navrhované zalesnění je nezbytně nutné k zajištění ochrany zemědělského půdního fondu anebo ochrany životního prostředí**
Konkrétní změny druhu pozemků je nutné posoudit ve vztahu ke stanoveným podmínkám. Jak je již uvedeno výše, změny druhů pozemků musí probíhat na logických místech, tzn., není-li nutno zalesňovat uprostřed pole (např. z důvodu zvýšení ekologické stability či půdní eroze), nemělo by toto zalesnění uprostřed zemědělské půdy být povoleno.

Nepřípustné využití

změna druhu pozemku na zahrada
Na základě zkušeností posledních let vede změna druhu pozemku na zahradu ke skrytému zastavování či zaplocování zemědělských pozemků, a proto byla tato změna druhu pozemku stanovena jako nepřípustná. Definice zahrady dle vyhlášky č. 26/2007 Sb. je: Pozemek, *na němž se trvale a převážně pěstuje zelenina, květiny a jiné zahradní plodiny, zpravidla pro vlastní potřebu; souvisle osázený ovocnými stromy nebo ovocnými keři, který zpravidla tvoří souvislý celek s obytnými a hospodářskými budovami.* Cílem tohoto ustanovení, resp. vyloučení změn druhů pozemků na zahrada, je zabránit umísťování záměrů, z nichž následně bude vyplývat přímý či nepřímý tlak na takové využívání nezastavěného území, které bylo od samého počátku zahrnuto do nepřípustného využití.

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

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

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

výroba a skladování – včetně staveb pro výrobu a skladování a staveb pro zemědělství uvedených jako přípustné a podmíněně přípustné – *(§ 3 písm. e) a f) vyhlášky č. 268/2009 Sb.)*

stavby, zařízení a jiná opatření včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí včetně oplocení, pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství a těžbu nerostů, pro ochranu přírody a krajiny, a dále taková technická opatření a stavby, které zlepší

podmínky využití nezastavěného území pro účely rekreace a cestovního ruchu – mimo přípustných a podmíněně přípustných – *(§ 18 odst. 5 zákona č. 183/2006 Sb.)*
Nepřípustné je umisťování staveb, zařízení a jiných opatření pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství a těžbu nerostů, pro ochranu přírody a krajiny a dále taková technická opatření a stavby, které zlepší podmínky využití nezastavěného území pro účely rekreace a cestovního ruchu mimo těch, které jsou umožněny v přípustném nebo podmíněně přípustném využití. Toto ustanovení reaguje na novelu stavebního zákona účinnou od 1. 1. 2013, která do § 18 odst. 5 doplňuje poslední větu, která umožňuje územně plánovací dokumentaci výslovně vyloučit v nezastavěném území umisťování staveb, zařízení a jiných opatření uvedených v tomto odstavci.

Zpracovatel této možnosti využil a vzhledem k hodnotám území a samotnému řešení územního plánu vyloučil uvedené záměry. Samotné řešení územního plánu umožňuje umístění těchto staveb v jiných plochách dle způsobu využití, které odpovídají uspořádání a kontinuálnímu využití území v souladu s cíli a úkoly územního plánování.

Územní plán jasně deklaruje, že v těchto plochách nepřipouští mimo jiných hygienická zařízení, ekologická a informační centra, atp. Naopak drobná architektura a tradiční stavby v krajině, informační panely, tabule, desky, atp. jsou přípustné. Důvodem je - v souladu s cíli a úkoly územního plánování - jasná ochrana nezastavěného území, ochrana hodnot a ochrana krajinného rázu, jenž je zajišťován ve veřejném zájmu.

Mimo to některé z těchto záměrů je možno povolit s odkazem na přípustné a podmíněně přípustné využití také v těchto plochách. Zde vyloučená nepřípustná využití je možno realizovat v rámci jiných ploch urbanizovaného území a není nutné jimi zaplňovat volnou krajinu. Navazující zdůvodnění je možno najít u odrážky drobné architektury v přípustném využití.

výrobny elektřiny z obnovitelných zdrojů – *(zákon č. 19/2023 Sb, novelizované ustanovení § 2 odst. 1 písm. m) bodu 2 zákona č. 183/2006.)*
Toto ustanovení reagovalo 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 umisťování staveb, zařízení a jiných opatření uvedených v tomto odstavci.

Zpracovatel v tomto návrhu reaguje na zákon č. 19/2023 Sb., který mimo jiných novelizoval ustanovení § 2 odst. 1 písm. m) bodu 2 stavebního zákona a rozšířil definici technické infrastruktury patřící do veřejné infrastruktury o výrobny elektřiny z obnovitelných zdrojů. Obdobně jako výše je možno tyto stavební záměry v nezastavěném území výslovně vyloučit.

Zpracovatel této možnosti využil a vzhledem k hodnotám území a samotnému řešení územního plánu vyloučil uvedený záměr. Další zdůvodnění viz předchozí bod.

ohrazování, oplocování, zaplocování a jiné zamezování přístupnosti území mimo uvedených jako přípustné a podmíněně přípustné
Jak již bylo v textu odůvodnění několikrát uvedeno, ohrazování, oplocování, zaplocování a jiné zamezování přístupnosti území je ve volné krajině nežádoucí a proto je nutné jej eliminovat či omezit pouze na nejnutnější případy.

odstavování či parkování mobilních zařízení a staveb v podobě maringotek apod.
S ohledem na zkušenosti posledních let a v návaznosti na koncepci uspořádání krajiny jsou do nepřípustného využití doplněny body, které by měly jednoznačně ochránit volnou krajinu nejen před nežádoucími využitími zejména formami výroben elektrické energie, umisťování různých staveb a zařízení, které ať už skrytě či zcela otevřeně budou sloužit pro rekreaci a bydlení (viz nepřípustná využití výše), ale také zabránit různému druhu znepřístupňování volné krajiny a využívání nevhodným způsobem. Na základě konzultace s dotčenými orgány

je konkrétně zmiňováno umisťování mobilních zařízení a staveb, které je možno postihnout v nepřípustném využívání pozemku, který je např. veden jako trvalý travní porost, ale již několik měsíců na něm stojí bez jakéhokoli povolení maringotka či mobilní domek.

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

obory, farmové chovy, zájmové chovy a podobné činnosti mimo stávající

Farmové chovy a zájmové chovy nejsou právními předpisy přímo definovány, ale mnoho právních předpisů tyto pojmy používá. Proto je možno jejich výklad čerpat z těchto právních předpisů, zejména pak ze zákona č. 166/1999 Sb., veterinární zákon, zákona č. 449/2001 Sb., o myslivosti, zákona č. 289/1995 Sb., lesní zákon. § 2 písm. j) zákona o myslivosti definuje oboru jako druh honitby s podmínkami pro intenzivní chov zvěře s obvodem trvale a dokonale ohrazeným nebo jinak uzpůsobeným tak, že chovaná zvěř z obory nemůže volně vybíhat.

Cílem je zdůraznit nepřípustnost těchto činností a ochránit tak volnou krajinu před velkými tlaky na tyto činnosti. Není cílem tyto činnosti a priory zcela vyloučit, ale jejich umístění posoudit v samotné změně s ohledem na souvislosti v území a vymezení speciální plochy, která oborní, zájmový nebo farmový chov připustí. Stávající obory a farmové chovy historicky provozované jsou ve svém původním rozsahu přípustné. Nelze je zvětšovat bez projednání záměru na zvětšení stávající obory v územně plánovací dokumentaci.

plochy zemědělské – trvalé kultury – AT

Využití ploch zemědělských – trvalé kultury – AT kopíruje podmínky využití ploch zemědělských – zemědělské všeobecné – AU. Jediným zásadním rozdílem je přípustné využití - **ohrazení či oplocení pozemků** související se zemědělským obhospodařováním pozemků v ploše. Jedná se o lokalitu, resp. pozemky, západně od sídla Košín, které jsou v katastru nemovitostí vedeny jako sad. Současně jsou tyto pozemky dlouhodobě oploceny. Řešení územního plánu toto využití respektuje.

Další podmínky využití, které jsou stanoveny pro plochy zemědělské – trvalé kultury jsou odůvodněny v plochách zemědělských všeobecných AU případně lesních všeobecných LU.

plochy zemědělské – zemědělské jiné - AX

Plochy zemědělské – zemědělské jiné – AX byly vymezeny na základě ploch zemědělských všeobecných - AU, avšak v podmínkách využití území je umožněno (na rozdíl od zmiňovaných ploch zemědělských) ohrazení a oplocení pozemků pro pastvu hospodářských zvířat s možností umísťování přístřešků pro hospodářská zvířata či přístřešků pro skladování sena a slámy. Vzhledem k charakteru lokality a stávajícímu provozu je stanovena celková maximální výměra všech staveb a zařízení v rámci vymezené plochy na 100 m^2.

Přípustné využití:

ohrazení pozemků pro pastvu hospodářských zvířat, např. formou elektrických ohradníků či jednoduchého dřevěného ohrazení – Toto využití reaguje na stav v území, tj. stávající oplocení pozemků související s provozovaným chovem zvířat.

přístřešky pro hospodářská zvířata či přístřešky pro skladování sena a slámy a zařízení pro napájení - v součtu maximálně do 100 m^2 v rámci stabilizované plochy severovýchodně od sídla

Přístřešek pro hospodářská zvířata – otevřená nízkopodlažní stavba či zařízení chránící zvířata před povětrnostními vlivy zejména před průvanem, deštěm, sněhem a sluncem. Tyto přístřešky musí splňovat požadavky první věty, musí sloužit pouze a jen ke krátkodobému

úkrytu zvířat a v žádném případě nesmí plnit jinou funkci, zejména obsahovat pobytové místnosti, hygienická zařízení, vytápění, což jistě nesloužící k úkrytu zvířat. Tyto stavby nejsou stavby pro zemědělství, definované v § 3 písm. f) vyhlášky č. 268/2009 Sb., jelikož jejich hlavní účel není chov hospodářských zvířat s cílem produkce zemědělské prvovýroby a činnosti s touto prvovýrobou související. Přístřešek pro hospodářská zvířata, resp. součet výměr všech staveb a zařízení v ploše nesmí překročit 100 m^2 zastavěné plochy stavby. Tato výměra byla stanovena jako dostačující s ohledem na stávající využití pozemků a s ohledem na krajinný ráz a měřítko krajiny, tak aby nebylo narušováno celkové panorama a krajinných enkláv. Zda záměr významně naruší či nenaruší hlavní využití a organizaci zemědělského půdního fondu či významně neztíží obhospodařování zemědělského půdního fondu, je nutno prokázat v konkrétních případech v navazujících řízeních.

Další podmínky využití, které jsou stanoveny pro plochy zemědělské – zemědělské jiné jsou odůvodněny v plochách zemědělských všeobecných AU případně lesních všeobecných LU.

plochy lesní – lesní všeobecné - LU

V plochách lesních všeobecných převažují a jsou upřednostněny významným způsobem funkce lesa.

Základ vymezení plochy je nutné spatřovat ve vyhlášce č. 501/2006 Sb., blíže v § 15 odst. 1, kde je uvedeno, že: *„Plochy lesní se obvykle samostatně vymezují za účelem zajištění podmínek využití pozemků pro les.“*. Z této definice vyplývá **hlavní využití plochy (převažující účel využití):** les. Dle zákona jsou lesem lesní porosty (§ 2 písm. c zákona č. 289/1995 Sb.) a stavby pro plnění funkcí lesa (*§ 1 odst. 1 vyhlášky č. 238/2017 Sb.).*

Přípustné využití:

hospodaření v lese – (*§ 2 písm. d) zákona č. 289/1995 Sb.)*

stavby pro plnění funkcí lesa – (*§ 1 odst. 1 vyhlášky č. 238/2017 Sb.)*

Podmíněně přípustné využití

změny druhu pozemků na vodní plocha, orná půda, trvalý travní porost pod podmínkou, že budou prokázány logické vazby v krajině (např. hydrologické, půdoochranné, ekologické, estetické). Stejně jako změnu druhu pozemků u ploch zemědělských, mohou se změny druhů pozemků odehrávat za určitých podmínek, které je nutno posoudit dle konkrétních podmínek v území a dalších souvislostí.

Další podmínky využití, které jsou stanoveny pro plochy lesní, jsou odůvodněny v plochách zemědělských všeobecných AU.

plochy smíšené nezastavěného území – smíšené nezastavěného území všeobecné - MU

Plochy smíšené nezastavěného území jsou vymezeny na pozemcích, které jsou pro volnou krajinu důležité s ohledem na její mimoprodukční funkce. Jedná se zejména o plochy cenné z hlediska krajiny jako celku a plochy biokoridorů územního systému ekologické stability. Plochy smíšené nezastavěného území jsou vymezeny za účelem podpory ekologické stability. Tyto plochy neumožňují rozhodující části organismů trvalou dlouhodobou existenci, avšak umožňují jejich migraci mezi biocentry a plní další stabilizující funkce v krajině. Tomu odpovídají stanovené podmínky pro využití plochy, kterými jsou ekologická stabilizace krajiny, podpora migrace organismů mezi biocentry a zprostředkování stabilizujících vlivů na okolní intenzivněji využívanou krajinu. Využití by mělo směřovat k jejich funkčnosti, aby napomohly stabilizaci krajiny a migraci mezi jednotlivými stabilními částmi území.

Základ vymezení plochy je nutné spatřovat ve vyhlášce č. 501/2006 Sb., blíže v § 17 odst. 1, kde je uvedeno, že: *„Plochy smíšené nezastavěného území se obvykle samostatně vymezují v případech, kdy s ohledem na charakter nezastavěného území nebo jeho ochranu není účelné jeho členění, například na plochy vodní a vodohospodářské, zemědělské a lesní.“*. Z této definice vyplývá **hlavní využití plochy (převažující účel využití): ekologická stabilizace krajiny a podpora migrace organismů.**

Přípustné využití:

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

Další podmínky využití, které jsou stanoveny pro plochy smíšené nezastavěného území všeobecné, jsou odůvodněny v plochách zemědělských všeobecných AU případně lesních všeobecných LU.

j) 10. odůvodnění veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům vyvlastnit

Návrh územního plánu nevymezuje žádný záměr, pro který by bylo možno uplatnit institut vyvlastnění.

j) 11. odůvodnění veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle § 8 katastrálního zákona

Návrh územní plán nevymezuje žádnou veřejně prospěšnou stavbu ani veřejné prostranství, pro které by bylo možné uplatnit institut předkupního práva.

j) 12. odůvodnění stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona

Kompenzační opatření nebylo nutné v územním plánu stanovovat. Jedná se o zcela novou kapitolu na základě změny právních předpisů. Kompenzační opatření v územním plánu se stanovují podle § 50 odst. 6 stavebního zákona, cituji: „Pokud z posouzení vlivu na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast vyplyne, že územní plán má významný negativní vliv na příznivý stav předmětu ochrany nebo celistvost některé evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti, který nebyl předmětem posouzení vydaných zásad územního rozvoje z hlediska těchto vlivů, postupuje se podle § 45i zákona o ochraně přírody a krajiny. Kompenzační opatření uvede příslušný orgán ochrany přírody ve stanovisku podle § 4 odst. 2 písm. b).“. V rámci procesu pořízení nebylo požadováno posouzení vlivu na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast a tudíž není ani nutno stanovovat kompenzační opatření.

j) 13. odůvodnění vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie

V územním plánu je stanovení podmínky o rozhodování o změnách v území podmíněnou zpracováním územní studie vymezeno ve třech zastavitelných plochách. Jedná se o plochy navržené na východě sídla okolo místní komunikace směřující k dálnici, resp. na jihu sídla zasahující do urbanisticky hodnotného prostoru. Je nezbytné, aby v těchto plochách bylo

řešeno vhodné navázání na stávající zástavbu a zajištěno napojení na dopravní a technickou infrastrukturu. Nad oběma plochami na východně sídla vedou tři radioreléové trasy, které bude nezbytné plně respektovat a prověřit parametry budoucí zástavby zejména omezení výšky staveb, druh použití konstrukčních materiálů nadzemních částí staveb včetně druhu střešní krytiny. Třetí plocha je ve střetu s poddolovaným územím. Jedním z hlavních cílů územní studie je tak prověřit, zda je s ohledem na toto omezení vůbec reálné plochu využít pro výstavbu staveb pro bydlení.

Podmínka územní studie v ploše znamená, že jakýkoli stavební záměr v těchto plochách, může být realizován až poté, co bude zpracována územní studie, která prověří podrobnější podmínky pro využití plochy, a o níž budou data vložena do evidence územně plánovací činnosti. Pořízení územní studie musí být zajištěno v rozsahu § 30 stavebního zákona. Ve výrokové části územního plánu Košín jsou stanoveny podmínky pro pořízení této studie, které musí být při jejím zpracování dodrženy. Podmínka pořízení územní studie bývá stanovena pro velké, popř. na rozvoj území složité rozvojové plochy. Vzhledem k velikosti a složitosti ploch je nutno zpracovat podrobnější poklad, který stanoví základní podmínky využití území včetně dopravního skeletu a veřejných prostranství.

Dále byla stanovena přiměřená lhůta pro pořízení územní studie. Lhůta pro pořízení územních studií a vložení dat o územní studii do evidence územně plánovací činnosti byla stanovena přiměřeně, vzhledem k platnosti územního plánu, místním podmínkám a znalosti poměrů v území, a je stanovena do šesti let od nabytí účinnosti tohoto územního plánu. Rozsah ploch podmíněných zpracováním územní studie je zobrazen ve výkrese základního členění území.

j) 14. definice pojmů, které nejsou obsaženy v právních předpisech a používané pojmy pro účely územního plánu

venkovský charakter území

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

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

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

Samozásobitelství

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

Obecní význam – „obecního významu“

Obecní význam je pojem zahrnující:

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

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

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

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

Vodní nádrž je jedním z druhů vodní plochy.

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

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

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

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

vodní nádrž umělá - Pozemek, na kterém je **vodní nádrž** vytvořená záměrnou lidskou činností s výjimkou rybníku a bazénu ke koupání (například velká vodní nádrž vytvořená

přehradou, malá vodní nádrž, nádrž vytvořená zatopením vytěžených ploch apod.).

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

vodní útvar

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

§ 2 vodního zákona

Vymezení pojmů

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

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

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

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

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

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

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

§ 3 katastrálního zákona

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

příloha katastrální vyhlášky

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

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

§§ 43, 44 vodního zákona

§ 43
Vodní toky

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

§ 44

Koryta vodních toků

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

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

intenzita využití stavebního pozemku

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

minimální podíl zeleně

Jedná se o běžné omezení, které má zajistit, aby se celá plocha „nezabetonovala“. Tato hodnota byla stanovena s ohledem na obvykle požadovaný minimální podíl zeleně v plochách bydlení. Minimální podíl zeleně (v procentech) udává rozsah předmětné plochy či pozemku (pokud je tato hodnota vztažena např. ke stavebnímu pozemku), která bude plnit funkci biologicky aktivních ploch a musí umožnit zasakování srážkových vod do půdního horizontu dle běžných podmínek v území. Do podílu zeleně tedy nemohou být započítány zastavěné plochy staveb dle § 2 odst. 7 stavebního zákona, zpevněné komunikace a plochy (živičné, betonové, dlážděné včetně zatravňovacích tvárnic, atp.), zpevněné vodní nádrže (bazény, fontány, kašny, atp.) a všechny další plochy neschopné zasakovat srážkové vody. Důvodem je nejenom možnost zasakování srážkových vod, ale také vlastní ozelenění jednotlivých staveb.

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

Lze konstatovat, že zastavěné území je účelně využíváno. K zastavění je umožněno využívat volných pozemků v zastavěném území, stavebních proluk a některých ploch získaných

zbořením přežilých budov a zařízení. S rozvojem zastavěného území je spojen i rozvoj veřejné infrastruktury (zejm. veřejných prostranství, zeleně), pro které byly v zastavěném území vymezeny samostatné plochy, pro zachování prostupnosti sídla a racionálního rozvoje urbanistické struktury sídel.

Územní plán dbá na využívání opuštěných území a nevyužitých staveb (tzv. brownfields), jelikož navrhuje nový rozvoj na těchto plochách.

Při vymezování zastavitelných ploch bylo přihlédnuto k limitům využití území a ostatním skutečnostem, které se dotýkají správního území obce. Také bylo reagováno na již nastavené rozvojové tendence v území a na požadavky vlastníků. Všechny nově vymezené zastavitelné plochy navazují na stávající zastavěné území. Cílem návrhu územního plánu je optimalizovat využití zastavěného území a navrhnout odůvodnitelné množství ploch nových.

Zahušťování zástavby má své přirozené meze, nesmí se dostat do konfliktu s celkovým charakterem a hodnotami sídla; nevhodnost zastavění některých ploch je dána historickou zkušeností. Kromě toho při očekávaném zvětšení velikosti obce vzroste význam zeleně veřejných ploch včetně veřejné zeleně uvnitř sídla. Navíc ne všichni obyvatelé bydlí komfortně a žádoucí zvyšování životní úrovně vyvolá určité požadavky i bez zvýšení počtu obyvatel. Se zvýšením počtu obyvatel je pak nutno kalkulovat, protože k němu vlivem okolností (včetně blízkosti okresního města Tábor a mimoúrovňové křižovatky na dálnici D3) v každém případě dochází a docházet bude.

Rozvoj bydlení se opírá o skutečnosti uvedené níže včetně dobré dopravní dostupnosti, blízkosti větších center osídlení a atraktivní klidné bydlení. Množství zastavitelných ploch odpovídá aktuálním požadavkům na rozvojové záměry s přiměřenou rezervou a časovým výhledem platnosti územního plánu. Tyto záměry lze vhodně umístit ve vymezených zastavitelných plochách. Navrhovaným řešením by mělo být dosaženo rovnováhy potřeby a nabídky, kdy nabídka musí přiměřeně převyšovat poptávku.

Demografický vývoj posledních desetiletí:

Rok	Číslo obce	Název obce	Stav 1.1.	Narození	Zemřelí	Přistě-hovalí	Vystě-hovalí	Přírůstek přirozený	Přírůstek migrační	Přírůstek celkový	Stav 31.12.
1971	562955	Košín	97	1	2	2	-	-1	2	1	98
1972	562955	Košín	98	-	1	-	-	-1	-	-1	97
1973	562955	Košín	97	1	3	-	4	-2	-4	-6	91
1974	562955	Košín	91	3	-	-	1	3	-1	2	93
1975	562955	Košín	93	1	3	-	7	-2	-7	-9	84
1991	562955	Košín	62	-	-	6	1	-	5	5	67
1992	562955	Košín	67	2	1	-	1	1	-1	-	67
1993	562955	Košín	67	-	1	2	1	-1	1	-	67
1994	562955	Košín	67	-	2	-	3	-2	-3	-5	62
1995	562955	Košín	62	-	-	4	1	-	3	3	65
1996	562955	Košín	65	1	1	-	-	-	-	-	65
1997	562955	Košín	65	1	-	-	7	1	-7	-6	59
1998	562955	Košín	59	1	-	-	3	1	-3	-2	57
1999	562955	Košín	57	-	1	-	1	-1	-1	-2	55
2000	562955	Košín	55	-	-	-	1	-	-1	-1	54
2001	562955	Košín	66	-	2	1	2	-2	-1	-3	63
2002	562955	Košín	63	1	-	1	1	1	-	1	64
2003	562955	Košín	64	-	2	-	1	-2	-1	-3	61
2004	562955	Košín	61	2	3	1	1	-1	-	-1	60
2005	562955	Košín	60	-	-	-	5	-	-5	-5	55
2006	562955	Košín	55	1	-	3	5	1	-2	-1	54
2007	562955	Košín	54	2	-	5	4	2	1	3	57

2008	562955	Košín	57	1	1	4	-	-	4	4	61
2009	562955	Košín	61	1	-	1	1	1	-	1	62
2010	562955	Košín	62	-	1	5	-	-1	5	4	66
2011	562955	Košín	73	2	1	2	-	1	2	3	76
2012	562955	Košín	76	1	-	2	-	1	2	3	79
2013	562955	Košín	79	-	-	-	2	-	-2	-2	77
2014	562955	Košín	77	-	-	5	1	-	4	4	81
2015	562955	Košín	81	3	-	7	-	3	7	10	91
2016	562955	Košín	91	-	1	1	7	-1	-6	-7	84
2017	562955	Košín	84	1	-	8	-	1	8	9	93
2018	562955	Košín	93	1	-	1	4	1	-3	-2	91
2019	562955	Košín	91	-	1	-	2	-1	-2	-3	88
2020	562955	Košín	88	-	2	6	2	-2	4	2	90

Vývoj obyvatel od sledovaného roku 1971 byl proměnlivý, kdy postupně docházelo ke snižování počtu obyvatel až na téměř poloviční hodnotu v roce 2000 (z 98 obyvatel na 54). Poté došlo k mírnému zvýšení, které během pár let opět kleslo na hodnotu z roku 2000, tj. 54 obyvatel. Od roku 2007 se opět stav obyvatel začal postupně navyšovat a v roce 2020 dosáhl na hodnotu 90 trvale žijících obyvatel.

Cílem územního plánu je umožnit minimálně udržení tohoto počtu a k tomuto cíli vytvořit předpoklady. S ohledem na předpokládaný vývoj obyvatel a požadavkům na rozvoj bydlení v nových rodinných domech je reálná potřeba v horizontu 15 let cca 25 rodinných domů. Vzhledem k charakteru sídla je možno počítat průměrně s velikostí jednoho stavebního pozemku pro jeden rodinný dům cca 1 000 m^2 a s větší 60 % rezervou pro vymezení zastavitelných ploch. Tuto rezervu je možno odůvodnit zejména umístěním obce v rozvojové ose vymezené v Politice územního rozvoje ČR 2008, resp. rozvojové oblasti vymezené v zásadách územního rozvoje Jihočeského kraje OS6, kdy se jedná o obec s výraznou vazbou na významnou dopravní cestu, tj. dálnici D3. Umístění obce v rozvojové oblasti vyvolává, což také potvrzuje zájem o výstavbu v posledních letech, zvýšení požadavků na změny v území z důvodů soustředění významných aktivit. To vše je podpořeno dobrou dostupnosti okresního, potažmo také krajského města umocněnou blízkostí mimoúrovňových křižovatek na dálnici D3. Obecným trendem je, že zájem o výstavbu má stále stoupající tendence a zvláště atraktivními se stávají sídla, která leží v blízkosti center vyšší občanské vybavenosti. Kromě výstavby nových rodinných domů, nabývá na atraktivitě také intenzivní rekonstrukce stávajícího bytového fondu.

Plochy Z.1 a Z.3 jsou již z části využité – probíhá zde výstavba několika rodinných domů, která zatím není promítnutá do katastru nemovitostí. Proto není součástí stabilizovaných ploch smíšených obytných, ale je součástí návrhových ploch.

Pro vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch je zvolena časový úsek 15 let, což je běžná doba platnosti územního plánu (ve vztahu legislativních změn, četnosti změn a vývoje v území). Pro výpočet je tak zvolena hodnota časového období 15 roků. S ohledem na předpokládaný vývoj obyvatel a požadavkům na rozvoj bydlení v nových rodinných domech je reálná potřeba v předpokládaném časovém horizontu 15 roků cca 25 rodinných domů pro sídlo Košín, tzn. 1-2 rodinné domy na každý rok.

Plocha připadající na jeden dům je odborným odhadem a zvyklostmi v území určena na 1000 m^2. Tato velikost je samozřejmě proměnlivá a záleží na umístění zastavitelné plochy, ale pro výpočet je pro zjednodušení brána tato hodnota. Je odůvodněna charakterem sídla, uvažovaným charakterem bydlení a přidružených funkcí. Pokud má být obec budována v tržním prostředí, musí existovat rezerva, tedy přiměřený převis nabídky, který u takto

složené obce ovlivněné vedle ležícím okresním městem musí být cca 60%. Tuto rezervu je možno odůvodnit jednak umístěním obce v těsné návaznosti na okresní město Tábor a jednak blízkosti dvou mimoúrovňových křižovatek na dálnici D3. Výhodné umístění obce potvrzuje zájem o změny v území v posledních letech.

bydlení

Výpočet potřeby ploch je 1000 x 25 x 1,6 = 40 000 m^2 zastavitelných ploch pro bydlení.

Návrh územního plánu vymezuje plochy pro rozvoj bydlení cca 39 870 m^2.

Toto řešení lze považovat za odpovídající předpokládanému vývoji sídla a potřebám obce. Do této výměry je nutno také započíst veřejná prostranství včetně uličních prostorů, které jsou v tuto chvíli vymezovány částečně, avšak mohou relativně velkou část ploch pro bydlení odčerpat. Vymezovány jsou ve většině případů plochy pro bydlení, jejichž součástí však budou také budoucí veřejná prostranství včetně uličních prostorů a další případná využití jako např. veřejná zeleň, hřiště apod. Tato využití sice navýší výměru zastavitelných ploch pro bydlení, ale sama o sobě k bydlení nebudou využívána. Možnosti doplnění zástavby uvnitř zastavěného území jsou omezené.

Návrh v sídle vycházel z jeho dlouhodobého rozvojového potenciálu. Navrhovaná možnost rozvoje bydlení odpovídá velikosti sídla a jeho postavení ve struktuře osídlení. Využití zastavěného území je omezeno jeho hodnotou. Možnosti doplnění zástavby uvnitř zastavěného území jsou omezené v řádu jednotek rodinných domů.

veřejná prostranství

Návrh územního plánu přistoupil k vymezení veřejných prostranství situovaných po severním, severovýchodním a východním okraji rozvojových ploch. Tyto plochy umožní jak umístění dopravní a technické infrastruktury, tak zkvalitnění a rozšíření zeleně v sídle. Plochy souvisí s rozvojovými plochami. Současně umožňující zokruhování dopravních cest kolem sídla.

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

Územní plán obsahuje jeden záměr nadmístního významu, který není řešen v zásadách územního rozvoje. Jedná se o návrh obnovy dopravního propojení pro pěší a cyklisty jižně od sídla Košín využívající historickou trasu hlavní silnice směrem na Náchod do správního území města Tábor. Podrobnější zdůvodnění viz podkapitola j) 7. tohoto odůvodnění.

m) výčet prvků regulačního plánu s odůvodněním jejich vymezení

Územní plán nevymezuje prvky regulačního plánu.

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

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

označení plochy / koridoru	navržené využití	souhrn výměry záboru (ha)	třída ochrany/výměra					odhad výměry záboru, na které bude provedena rekultivace na zemědělskou půdu	informace o existenci závlah	infomace o existenci odvodnění	informace o existenci staveb k ochraně pozemku před erozní činností vody	informace podle ustanovení § 3 odst. 2 písm g
			I.	II.	III.	IV.	V.					
PU.1	veřejná prostranství	0,0202	0,0107		0,0095			0,0000	NE	NE	NE	
PU.2	veřejná prostranství	0,2646	0,0303		0,2343			0,0000	NE	NE	NE	
PU.3	veřejná prostranství	0,3120			0,3120			0,0000	NE	ANO	NE	
PU - celkem	veřejná prostranství	0,5968	0,0410	0,0000	0,5558	0,0000	0,0000					
SV.1	bydlení	0,5614	0,0090		0,5524			0,0000	NE	NE	NE	
SV.2	bydlení	0,9075			0,9075			0,0000	NE	NE	NE	
SV.3	bydlení	0,3240			0,3240			0,0000	NE	ANO	NE	
SV.4	bydlení	0,5699			0,5699			0,0000	NE	ANO	NE	
SV.5	bydlení	0,9386			0,9386			0,0000	NE	ANO	NE	
SV.7	bydlení	0,6856			0,6255	0,0601		0,0000	NE	NE	NE	
SV - celkem	bydlení	3,9870	0,0090	0,0000	3,9179	0,0601	0,0000					
CELKEM		**4,5838**	**0,0500**	**0,0000**	**4,4737**	**0,0601**	**0,0000**					

Poslední odstavec je prázdný, neboť pro správní území obce Košín není platná žádné územně plánovací dokumentace obce.

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

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

Navržené řešení vychází ze stavu a vývoje území. Je tak deklarován určitý kontinuální vývoj území v čase a předvídatelnost rozhodování při povolování staveb. Snahou zpracovatele bylo využít plochy tak, aby nezbývaly malé hůře obhospodařovatelné pozemky. Nedochází tak k narušení obdělávatelnosti zemědělských pozemků.

Při vymezování ploch byla zohledněna skutečnost, že správní území obce se nachází na frekventované dopravní trase s dobrým rozvojovým potenciálem. Důvodem je především dobré dopravní napojení a bezprostřední blízkost okresního města Tábora. Vzhledem k této skutečnosti byly také navrženy odpovídající plochy pro rozvoj. Navrhované řešení vychází ze zachovalého klidného prostředí v kulturní krajině s dobrou dopravní obslužností zejména díky silnici II/603, která zajišťuje propojení obce s okresním městem a díky dálnici D3, která má v blízkosti správního území obce hned dvě mimoúrovňové křižovatky. Snahou zpracovatele bylo vymezit dostatečné prostory pro rozvoj jednotlivých způsobů využití v území odpovídající úměrně velikosti a významu obce ve struktuře osídlení a současné zachovat kompaktnost sídla.

Vývoj obyvatel v posledních letech odpovídá rozvoji území. To dokladuje zájem o výstavbu v posledních letech a stále častější žádosti o koupi stavebního pozemku pro bydlení. V současné době probíhá nejenom výstavba nových rodinných domů, ale také intenzivní rekonstrukce stávajícího bytového fondu.

Pro nezemědělské účely není možné ve správním území obce z urbanistického hlediska použít pouze nezastavěné a nedostatečně využité pozemky v zastavěném území nebo nezastavěné plochy stavebních pozemků, proluky a plochy získané zbořením přežilých budov a zařízení. Projektant tedy vymezuje zastavitelné plochy v souladu s cíli a úkoly územního plánování s ohledem na rozvojové podmínky a význam obce ve struktuře osídlení. Zastavitelné plochy jsou vymezeny úměrně vhledem k velikosti správního území obce.

Zastavitelné plochy jsou navrženy v návaznosti na zastavěné území tak, aby jejich využitím nevznikl problém s obhospodařováním okolní zemědělské půdy, a zároveň navazovaly na urbanistickou strukturu sídla. Předpokládaným záborem stanoveným v územním plánu budou zasaženy jen nejnutnější plochy zemědělského půdního fondu.

Návrhem územního plánu nebudou negativně narušeny hydrologické poměry a odtokové poměry v území a síť zemědělských účelových komunikací.

V řešeném území jsou uskutečněny investice do půdy za účelem zlepšení půdní úrodnosti v podobě melioračních zařízení. Jejich rozsah je zobrazen ve výkresu předpokládaných záborů půdního fondu. V navazujících řízeních je nutno zasažení melioračních zařízení zohlednit. V v případě dotčení a možnosti narušení meliorovaných ploch, je nutno před zahájením záměru provést úpravu drenážního sytému tak, aby nedocházelo k narušení jeho funkčnosti nebo ovlivnění zamokřením navazujících ploch.

bydlení (plochy smíšené obytné)

Košín je díky své dobré dopravní dostupnosti a bezprostřední blízkosti okresního města Tábor atraktivní sídlo pro rozvoj bydlení. Rozvoj sídla se směřován v logických dobře napojitelných směrech, které zachovávají kompaktnost sídla. Navržené řešení vychází ze stávající urbanistické struktury sídla. Navrhovaná možnost rozvoje bydlení odpovídá jeho velikosti a postavení ve struktuře osídlení. V současné době již ve dvou plochách (Z.1 a Z.3) probíhá výstavba, která jen dokládá zájem o bydlení v této obci.

Navrženými plochami nedochází k narušení organizace zemědělského půdního fondu, narušení hydrologických a odtokových poměrů v území ani není narušena síť zemědělských účelových komunikací. Všechny navrhované plochy leží v III. třídě ochrany zemědělského

půdního fondu, který představuje méně produkční půdy. Pouze okrajově tak, aby nebyla narušena organizace zemědělského půdního fondu, je u jedné plochy na severovýchodě zasažena bonitně hodnotná půda I. třídy ochrany. Malá část plochy SV.1 zasahuje nejcennější půdy, avšak v takové výměře, která je vzhledem k významu plochy zanedbatelná. Zde je převažující veřejný zájem na efektivním a logickém využití území nad zvýšenou ochranou 100 m^2 zemědělské půdy. Nevymezení zastavitelných ploch na „zbytkových" částech hodnotných zemědělských půd by vedlo k nelogickým řešením, které by naopak uměle vytvářely hůře obhospodařovatelné výkusy, a bylo by pouhým přehnaným formalismem vypuštění těchto částí území ze zastavitelných ploch.

Jiné směry rozvoje jsou vzhledem k uspořádání v území nevhodné a ani z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu by nebylo dosaženo lepšího řešení.

Jsou tak sledovány obecné zájmy v území, které dlouhodobě stanovují mantinely pro rozvoj sídla. Podrobnější zdůvodnění rozvoje sídla je již popsáno v předcházejících kapitolách zejména „vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch", „komplexní zdůvodnění navrhovaného řešení". Návrh sleduje hlavní rozvojové směry a urbanismus sídla doplňuje po jeho obvodu, aby byla zachována jeho kompaktnost.

Z.6 (SV.7) – vyplnění proluky mezi stávajícím sídlem a silnicí II/603, respektována zeleň ochranná a izolační – na základě uplatněné připomínky byla zastavitelná plocha upravena:

1. plocha ZZ.1 byla nahrazena rozšířenou plochou SV.7

2. zastavitelná plocha byla rozšířena západně, tzn., byla rozšířena také plocha SV.7 – rozšíření plochy se dotýká pozemků zahrnutých do průměrně produkčních půd.

Z.1 (SV.1, PU.1) – je nastartována výstavba jednoho rodinného domu, v území připraveno na vznik nové ulice a její jednostranné obetavění

Z.2 (SV.2, PU.2) – vyplnění prostoru mezi stávajícím sídlem, silnicí II/603 a v komplexních pozemkových úpravách navrženou pozemní komunikaci

Z.3 (SV.3) – plocha ve stavební proluce pro dva rodinné domy, jeden již ve výstavbě

Z.4 (SV.4, PU.3), Z.5 (SV.5) – klasické rozvojové plochy částečně determinované stávající komunikací směrem na Vrážnou, doplnění organismu sídla ucelením východního rozvojového směru

veřejná prostranství

Návrh územního plánu vymezuje tři plochy pro rozvoj veřejného prostranství, které jsou spjaty a kopírují severní, resp. severovýchodní či východní části většiny návrhových ploch pro bydlení. Tyto části území umožňují jednak veřejnou přístupnost návrhových ploch včetně možnosti umístění technické infrastruktury, ale také možnost doplnění sídelní zeleně a zajištění postupného přechodu ze zastavěného území směrem do volné krajiny. Jejich části zasahují ve dvou případech nejcennější půdy, avšak v takové výměře, která je vzhledem k významu ploch zanedbatelná. Zde je převažující veřejný zájem na efektivním a logickém využití území nad zvýšenou ochranou 100 m^2, resp. 300 m^2 zemědělské půdy.

<u>zdůvodnění předpokládaného záboru PUPFL</u>

Návrh územního plánu nepředpokládá žádné zábory pozemků určených pro plnění funkcí lesa.

o) rozhodnutí o námitkách včetně jejich odůvodnění

bude doplněno na základě projednávání

p) vypořádání připomínek

bude doplněno na základě projednávání

Poučení :
Proti územnímu plánu Košín 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. David Mišík **Pavel Bratránek**
starosta obce místostarosta obce