

Územní plán Němčice – změna č. 1

ODŮVODNĚNÍ

březen 2022



Obsah

1) Postup při pořízení.....	6
2) Soulad návrhu územního plánu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem.....	6
2.a. Soulad s Politikou územního rozvoje	6
2.b. Soulad se Zásadami územního rozvoje Plzeňského kraje	11
2.b.1. Platná územně plánovací dokumentace	11
2.b.2. Priority územního plánování kraje.....	11
2.b.3. Rozvojové oblasti a rozvojové osy.....	11
2.b.4. Specifické oblasti.....	11
2.b.5. Zpřesnění vymezení ploch a koridorů v politice územního rozvoje a vymezení ploch a koridorů nadmístního významu, ovlivňujících území více obcí, včetně ploch a koridorů veřejné infrastruktury, územního systému ekologické stability a územních rezerv.....	11
2.b.6. Upřesnění podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot	11
2.b.7. Stanovení cílových charakteristik krajiny	11
2.b.8. Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a vymezených asanačních území nadmístního významu, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit.....	11
2.b.9. Stanovení požadavků nadmístního významu na koordinaci územně plánovací činnosti obcí a na řešení v územně plánovací dokumentaci obcí, zejména s přihlédnutím k podmínkám obnovy a rozvoje sídelní struktury.....	12
2.b.10. Vymezení ploch a koridorů, ve kterých se ukládá prověření změn jejich využití územní studií	12
2.b.11. Ze Zásad územního rozvoje PK vyplývají následující rozvojové úkoly.....	12
3) Soulad s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot území a požadavky na ochranu nezastavěného území	12
3.a. Soulad s cíli územního plánování.....	12
3.b. Soulad s úkoly územního plánování	14
3.c. Podmínky pro hospodářský rozvoj	15
4) Soulad s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů	15
5) Soulad s požadavky zvláštních právních předpisů a stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů	16
6) Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí.....	17
7) Stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 SZ (stanovisko SEA).....	17

8)	Sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst. 5 SZ zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly.....	17
9)	Komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty.....	17
9.a.	Zdůvodnění vymezení zastavěného území.....	17
9.b.	Zdůvodnění základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot.....	17
9.c.	Zdůvodnění urbanistické koncepce.....	17
9.c.1.	Zdůvodnění urbanistické koncepce.....	17
9.c.2.	Zdůvodnění vymezení zastavitelných ploch v k.ú. Němčice.....	18
9.c.3.	Zdůvodnění vymezení zastavitelných ploch v k.ú. Úlíkov.....	19
9.c.4.	Výčet jednotlivých návrhových ploch.....	19
9.d.	Zdůvodnění koncepce veřejné infrastruktury.....	19
9.e.	Zdůvodnění koncepce uspořádání krajiny včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití.....	19
9.e.1.	Zdůvodnění koncepce uspořádání krajiny.....	20
9.e.4.	Zdůvodnění ÚSES.....	20
9.f.	Zdůvodnění podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití a podmínek prostorového uspořádání včetně základních podmínek pro ochranu krajinného rázu.....	20
9.f.1.	Zdůvodnění základního členění ploch s rozdílným využitím.....	20
9.f.2.	Zdůvodnění rozdělení ploch s rozdílným způsobem využití.....	22
9.g.	Zdůvodnění vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit.....	25
9.h.	Zdůvodnění vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo.....	25
9.i.	Zdůvodnění stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona.....	26
9.k.	Zdůvodnění vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití 26	
9.l.	Zdůvodnění vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie.....	26
9.l.1.	US01 – územní studie pro plochu bydlení venkovského (BV) – zastavitelná plocha Z14.	26
9.l.2.	US02 – územní studie pro plochu bydlení venkovského (BV) – zastavitelná plocha Z15.	26
10)	Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch.....	27
10.a.	Návrh zastavitelných ploch a ploch přestaveb určených pro bydlení.....	27
11)	Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších územních vztahů.....	27
12)	Vyhodnocení splnění požadavků zadání.....	27
12.a.	Požadavky na základní koncepci rozvoje území obce.....	27
12.a.1.	Požadavky vyplývající ze schválené PÚR.....	27

12.a.2.	Požadavky vyplývající ze ZÚR.....	27
12.a.3.	Požadavky vyplývající z ÚAP.....	27
12.a.4.	Požadavky na urbanistickou koncepci, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání zastavěného území a na prověření možných změn, včetně vymezení zastavitelných ploch	28
12.a.5.	Požadavky na koncepci veřejné infrastruktury, zejména na prověření uspořádání veřejné infrastruktury a možnosti jejích změn.....	30
12.a.6.	Požadavky na koncepci uspořádání krajiny, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání nezastavěného území a na prověření možných změn, včetně prověření, ve kterých plochách je vhodné vyloučit umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona.....	30
12.b.	Požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit.....	31
12.b.1.	Zpracovatel územního plánu prověří potřebu vymezení ploch územních rezerv.....	31
12.c.	Požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb (VPS), veřejně prospěšných opatření (VPO) a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo.....	32
12.c.1.	Prověření VPS a VPO.....	32
12.d.	Požadavky na prověření vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie nebo uzavřením dohody o parcelaci.....	32
12.d.1.	Zpracovatel zvaží u velkých zastavitelných lokalit zpracování územní studie.....	32
12.e.	Případný požadavek na zpracování variant řešení.....	32
12.f.	požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení.....	32
13)	Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 SZ), s odůvodněním potřeby jejich vymezení.....	32
14)	Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkcí lesa.....	32
14.a.	Vyhodnocení záborů zemědělského půdního fondu.....	32
14.a.1.	Zábor zemědělského půdního fondu v návrhu územního plánu.....	33
14.a.2.	Celková bilance ploch.....	35
14.a.3.	Odůvodnění záboru zastavitelných ploch.....	35
14.a.4.	Plochy přestavby.....	36
14.a.5.	Plochy přestavby.....	36
14.a.6.	Plochy změn v krajině.....	36
14.b.	Vyhodnocení záborů pozemků určených k plnění funkce lesa.....	36
15)	Rozhodnutí o námitkách včetně samostatného odůvodnění.....	36
16)	Vyhodnocení připomínek.....	36

1) Postup při pořízení

- *doplní pořizovatel*

2) Soulad návrhu územního plánu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem

Obec Němčice není zahrnuta do žádné rozvojové osy, specifické oblasti ani rozvojové oblasti. Nejsou na ni tedy z hlediska politiky územního rozvoje (PÚR) ČR kladeny žádné specifické požadavky.

Obecné požadavky:

2.a. Soulad s Politikou územního rozvoje

(14) Ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Zachovat ráz jedinečné urbanistické struktury území, struktury osídlení a jedinečné kulturní krajiny, které jsou výrazem identity území, jeho historie a tradice. Tato území mají značnou hodnotu, např. i jako turistické atraktivity. Jejich ochrana by měla být provázána s potřebami ekonomického a sociálního rozvoje v souladu s principy udržitelného rozvoje. V některých případech je nutná cílená ochrana míst zvláštního zájmu, v jiných případech je třeba chránit, respektive obnovit celé krajinné celky. Krajina je živým v čase proměnným celkem, který vyžaduje tvůrčí, avšak citlivý přístup k vyváženému všestrannému rozvoji tak, aby byly zachovány její stěžejní kulturní, přírodní a užitné hodnoty. Bránit upadání venkovské krajiny jako důsledku nedostatku lidských zásahů.

- Změna č. 1 ÚP Němčice vymezuje zastavitelné plochy v bezprostřední návaznosti na zastavěné území, které funkčně navazují a logicky doplňují stávající funkční celky. Navržené zastavitelné plochy mimo stávající zastavěné území umožňují dlouhodobý pozvolný rozvoj obce a rozvoj podnikatelských aktivit. Navrhovaná změna je proto v souladu s principy udržitelného rozvoje.

(14a) Při plánování rozvoje venkovských území a oblastí dbát na rozvoj primárního sektoru při zohlednění ochrany kvalitní zemědělské, především orné půdy a ekologických funkcí krajiny.

- Navržené řešení nabízí dostatek prostoru pro rozvoj primárního sektoru a zároveň chrání zemědělskou půdu a přírodní prostředí před negativními důsledky zemědělské výroby.
- Při plánování rozvoje území obou částí obce bylo při vymezování zastavitelných ploch s rozdílným způsobem využití dbáno na ochranu kvalitních orných půd (především I. a II. třídy ochrany).

(15) Předcházet při změnách nebo vytváření urbánního prostředí prostorově sociální segregaci s negativními vlivy na sociální soudržnost obyvatel. Analyzovat hlavní mechanismy, jimiž k segregaci dochází, zvažovat existující a potenciální důsledky a navrhovat při územně plánovací činnosti řešení, vhodná pro prevenci nežádoucí míry segregace nebo snížení její úrovně.

- Struktura, charakter a funkční využití navržené zástavby plynule navazuje na zástavbu stávající. Díky možnosti propojení se stávající strukturou zástavby nehrozí vznik sociálně vyloučených nebo jinak segregovaných lokalit. Navržené řešení nevytváří

předpoklady k vytváření větších socioekonomických rozdílů mezi stávajícími a novými obyvateli.

(16) Při stanovování způsobu využití území v územně plánovací dokumentaci dávat přednost komplexním řešením před uplatňováním jednostranných hledisek a požadavků, které ve svých důsledcích zhoršují stav i hodnoty území. Vhodná řešení územního rozvoje je zapotřebí hledat ve spolupráci s obyvateli území i s jeho uživateli a v souladu s určením a charakterem oblastí, os, ploch a koridorů vymezených v PÚR ČR.

- Záměry vymezené změnou č. 1 jsou v souladu s dlouhodobě udržitelným a kvalitním rozvojem obce. Změna č. 1 ÚP je v souladu s urbanistickou koncepcí, koncepcí veřejné infrastruktury a s koncepcí uspořádání krajiny. ÚP a jeho změna byl pojednán komplexně s ohledem na zájmy obyvatel obce, požadavky stanovené právními předpisy a dotčenými orgány státní správy, krajinné a urbanistické hodnoty území a potřeby zajištění trvale udržitelného rozvoje obce.

(16a) Při územně plánovací činnosti vycházet z principu integrovaného rozvoje území, zejména měst a regionů, který představuje objektivní a komplexní posuzování a následné koordinování prostorových, odvětvových a časových hledisek.

- Změna č. 1 ÚP vytváří předpoklady pro rozvoj dostupného bydlení a tím i možnost návratu obyvatel do venkovského prostředí a podporu dezurbanizace. Navržené rozvojové lokality přirozeně doplňují stávající území obce. Vzhledem k zapojení do stávající urbanistické struktury a využití stávající dopravní a technické infrastruktury bez nutnosti navyšování její kapacity nehrozí, že by rozvojové lokality měly negativní vliv na okolní obce ani na jejich veřejnou infrastrukturu. Změna č. 1 ÚP byla řešena komplexně v návaznosti na potřeby a příležitosti obce.

(17) Vytvářet v území podmínky k odstraňování důsledků hospodářských změn lokalizací zastavitelných ploch pro vytváření pracovních příležitostí zejména v hospodářsky problémových regionech a napomoci tak řešení problémů v těchto územích.

- Požadavek se netýká změny územního plánu.

(18) Podporovat polycentrický rozvoj sídelní struktury. Vytvářet předpoklady pro posílení partnerství mezi městskými a venkovskými oblastmi a zlepšit tak jejich konkurenceschopnost.

- Dílčí změny ÚP nemají zásadní vliv na koncepci stanovenou územním plánem a nemění tak směr podpory polycentrického vývoje ani způsoby posilování partnerství mezi městskými a venkovskými oblastmi.

(19) Vytvářet předpoklady pro polyfunkční využívání opuštěných areálů a ploch (tzv. brownfields průmyslového, zemědělského, vojenského a jiného původu). Hospodárně využívat zastavěné území (podpora přestaveb revitalizací a sanací území) a zajistit ochranu nezastavěného území (zejména zemědělské a lesní půdy) a zachování veřejné zeleně, včetně minimalizace její fragmentace. Cílem je účelné využívání a uspořádání území úsporné v nárocích na veřejné rozpočty na dopravu a energie, které koordinací veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území omezuje negativní důsledky suburbanizace pro udržitelný rozvoj území.

- Změna č. 1 ÚP je v souladu s uvedeným požadavkem. Změna č. 1 ÚP dbá na to, aby bylo chráněno nezastavěné území. ÚP vymezuje v logických místech rozvojové plochy zajišťující udržitelný rozvoj území při zachování či zlepšení stávajících hodnot krajiny. Navržené změny území efektivně a hospodárně rozšiřují plochy pro bydlení

v rámci zastavěného území obce a zároveň redukuje hůře využitelné zastavitelné plochy. Navržené zastavitelné plochy vhodně doplňují stávající formu zástavby a zachovávají její strukturu bez hrozby vzniku suburbí. Nové zastavitelné plochy jsou snadno napojitelné na dopravní a technickou infrastrukturu a umožňují tak hospodárné využití veřejných prostředků. Jejich realizací nedojde k narušení celistvosti krajiny ani k nevhodnému záboru zemědělské či lesní půdy.

(20) Rozvojové záměry, které mohou významně ovlivnit charakter krajiny, umísťovat do co nejméně konfliktních lokalit a následně podporovat potřebná kompenzační opatření. S ohledem na to při územně plánovací činnosti, pokud je to možné a odůvodněné, respektovat veřejné zájmy např. ochrany biologické rozmanitosti a kvality životního prostředí, zejména formou důsledné ochrany zvláště chráněných území, lokalit soustavy Natura 2000, mokřadů, ochranných pásem vodních zdrojů, chráněné oblasti přirozené akumulace vod a nerostného bohatství, ochrany zemědělského a lesního půdního fondu. Vytvářet územní podmínky pro implementaci a 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. V rámci územně plánovací činnosti vytvářet podmínky pro ochranu krajinného rázu s ohledem na cílové charakteristiky a typy krajiny a vytvářet podmínky pro využití přírodních zdrojů.

- Požadavek se netýká změny územního plánu.

(20a) Vytvářet územní podmínky pro zajištění migrační propustnosti krajiny pro volně žijící živočichy a pro člověka, zejména při umísťování dopravní a technické infrastruktury. V rámci územně plánovací činnosti omezovat nežádoucí srůstání sídel s ohledem na zajištění přístupnosti a prostupnosti krajiny.

- Požadavek se netýká změny územního plánu.

(21) Vymezit a chránit ve spolupráci s dotčenými obcemi před zastavěním pozemky nezbytné pro vytvoření souvislých ploch veřejně přístupné zeleně (zelené pásy) v rozvojových oblastech a v rozvojových osách a ve specifických oblastech, na jejichž území je krajina negativně poznamenána lidskou činností, s využitím její přirozené obnovy; cílem je zachování souvislých pásů nezastavěného území v bezprostředním okolí velkých měst, způsobilých pro nenáročnou formu krátkodobé rekreace a dále pro vznik a rozvoj lesních porostů a zachování prostupnosti krajiny.

- Požadavek se netýká změny územního plánu.

(22) Vytvářet podmínky pro rozvoj a využití předpokladů území pro různé formy cestovního ruchu (např. cykloturistika, agroturistika, poznávací turistika), při zachování a rozvoji hodnot území. Podporovat propojení míst, atraktivních z hlediska cestovního ruchu, turistickými cestami, které umožňují celoroční využití pro různé formy turistiky (např. pěší, cyklo, lyžařská, hipo).

- Změna územního plánu vymezila nový typ plochy s rozdílným způsobem využití umožňující rozvoj agroturistiky v území a zároveň vymezila stávající plochu a na ní navazující zastavitelnou plochu k tomuto účelu v k.ú. Úlíkov.

(23) Podle místních podmínek vytvářet předpoklady pro lepší dostupnost území a zkvalitnění dopravní a technické infrastruktury s ohledem na prostupnost krajiny. Při umísťování dopravní a technické infrastruktury zachovat prostupnost krajiny a minimalizovat rozsah fragmentace

krajiny; je-li to z těchto hledisek účelné, umísťovat tato zařízení souběžně. Zmírňovat vystavení městských oblastí nepříznivým účinkům tranzitní železniční a silniční dopravy, mimo jiné i prostřednictvím obchvatů městských oblastí nebo zajistit ochranu jinými vhodnými opatřeními v území. Zároveň však vymezovat plochy pro novou obytnou zástavbu tak, aby byl zachován dostatečný odstup od vymezených koridorů pro nové úseky dálnic, silnic I. třídy a železnic, a tímto způsobem důsledně předcházet zneprůchodnění území pro dopravní stavby i možnému nežádoucímu působení negativních účinků provozu dopravy na veřejné zdraví obyvatel (bez nutnosti budování nákladných technických opatření na eliminaci těchto účinků).

- Požadavek se netýká změny územního plánu.

(24) Vytvářet podmínky pro zlepšování dostupnosti území rozšiřováním a zkvalitňováním dopravní infrastruktury s ohledem na potřeby veřejné dopravy a požadavky ochrany veřejného zdraví, zejména uvnitř rozvojových oblastí a rozvojových os. Možnosti nové výstavby je třeba dostatečnou veřejnou infrastrukturou přímo podmítnout. Vytvářet podmínky pro zvyšování bezpečnosti a plynulosti dopravy, ochrany a bezpečnosti obyvatelstva a zlepšování jeho ochrany před hlukem a emisemi, s ohledem na to vytvářet v území podmínky pro environmentálně šetrné formy dopravy (např. železniční, cyklistickou).

- Změna č. 1 ÚP Němčice vymezuje nové zastavitelné plochy v těsné návaznosti na plochy dopravní infrastruktury. Změna ÚP podmiňuje realizaci výstavby v uvedených plochách zpracováním územní studie, která by komplexně vyřešila dopravní dostupnost uvedených ploch.

(24a) Na územích, kde dochází dlouhodobě k překračování zákonem stanovených mezních hodnot imisních limitů pro ochranu lidského zdraví, je nutné předcházet dalšímu významnému zhoršování stavu. Vhodným uspořádáním ploch v území obcí vytvářet podmínky pro minimalizaci negativních vlivů koncentrované výrobní činnosti na bydlení. Vymezovat plochy pro novou obytnou zástavbu tak, aby byl zachován dostatečný odstup od průmyslových nebo zemědělských areálů.

- Požadavek se netýká změny územního plánu.

(25) Vytvářet podmínky pro preventivní ochranu území a obyvatelstva před potenciálními riziky a přírodními katastrofami v území (záplavy, sesuvy půdy, eroze, sucho atd.) s cílem minimalizovat rozsah případných škod. Zejména zajistit územní ochranu ploch potřebných pro umísťování staveb a opatření na ochranu před povodněmi a pro vymezení území určených k řízeným rozlivům povodní. Vytvářet podmínky pro zvýšení přirozené retence srážkových vod v území s ohledem na strukturu osídlení a kulturní krajinu jako alternativy k umělé akumulaci vod. V zastavěných územích a zastavitelných plochách vytvářet podmínky pro zadržování, vsakování i využívání dešťových vod jako zdroje vody a s cílem zmírňování účinků povodní.

- Změna ÚP upravuje regulativy jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití tak, aby bylo možné výše uvedené funkce realizovat ve většině ploch s rozdílným způsobem využití.

(26) Vymezovat zastavitelné plochy v záplavových územích a umísťovat do nich veřejnou infrastrukturu jen ve zcela výjimečných a zvláště odůvodněných případech. Vymezovat a chránit zastavitelné plochy pro přemístění zástavby z území s vysokou mírou rizika vzniku povodňových škod.

- Změna č. 1 nevymezuje nové zastavitelné plochy v záplavových zónách.

(27) *Vytvářet podmínky pro koordinované umísťování veřejné infrastruktury v území a její rozvoj a tím podporovat její účelné využívání v rámci sídelní struktury. Vytvářet rovněž podmínky pro zkvalitnění dopravní dostupnosti obcí (měst), které jsou přirozenými regionálními centry v území tak, aby se díky možnostem, poloze i infrastruktuře těchto obcí zlepšovaly i podmínky pro rozvoj okolních obcí ve venkovských oblastech a v oblastech se specifickými geografickými podmínkami. Při řešení problémů udržitelného rozvoje území využívat regionálních seskupení (klastrů) k dialogu všech partnerů, na které mají změny v území dopad a kteří mohou posilovat atraktivitu území investicemi ve prospěch územního rozvoje. Při územně plánovací činnosti stanovovat podmínky pro vytvoření výkonné sítě osobní i nákladní železniční, silniční, vodní a letecké dopravy, včetně sítě regionálních letišť, efektivní dopravní sítě pro spojení městských oblastí s venkovskými oblastmi, stejně jako řešení přeshraniční dopravy, protože mobilita a dostupnost jsou klíčovými předpoklady hospodářského rozvoje ve všech regionech.*

- V rámci změny ÚP nedochází ke změně těchto podmínek.

(28) *Pro zajištění kvality života obyvatel zohledňovat nároky dalšího vývoje území, požadovat jeho řešení ve všech potřebných dlouhodobých souvislostech, včetně nároků na veřejnou infrastrukturu. Návrh a ochranu kvalitních městských prostorů a veřejné infrastruktury je nutné řešit ve spolupráci veřejného i soukromého sektoru s veřejností.*

- Územní plán a jeho změna č. 1 vytváří předpoklady pro dlouhodobý koncepční rozvoj území při zachování přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území. Pro zajištění kvality života obyvatel územní plán zohlednil nároky dalšího vývoje území a v dlouhodobých souvislostech navrhl vhodné rozvojové lokality.

(29) *Zvláštní pozornost věnovat návaznosti různých druhů dopravy. S ohledem na to vymezovat plochy a koridory nezbytné pro efektivní integrované systémy veřejné dopravy nebo městskou hromadnou dopravu umožňující účelné propojení ploch bydlení, ploch rekreace, občanského vybavení, veřejných prostranství, výroby a dalších ploch, s požadavky na kvalitní životní prostředí. Vytvářet tak podmínky pro rozvoj účinného a dostupného systému, který bude poskytovat obyvatelům rovné možnosti mobility a dosažitelnosti v území. S ohledem na to vytvářet podmínky pro vybudování a užívání vhodné sítě pěších a cyklistických cest, včetně doprovodné zeleně v místech, kde je to vhodné.*

- Požadavek se netýká změny územního plánu.

(30) *Úroveň technické infrastruktury, zejména dodávku vody a zpracování odpadních vod je nutno koncipovat tak, aby splňovala požadavky na vysokou kvalitu života v současnosti i v budoucnosti.*

- Změna ÚP nemění koncepci zásobování pitnou vodou ani zpracování odpadních vod.

(31) *Vytvářet územní podmínky pro rozvoj decentralizované, efektivní a bezpečné výroby energie z obnovitelných zdrojů, šetrné k životnímu prostředí, s cílem minimalizace jejich negativních vlivů a rizik při respektování přednosti zajištění bezpečného zásobování území energiemi.*

- Požadavek se netýká změny územního plánu.

(32) *Při stanovování urbanistické koncepce posoudit kvalitu bytového fondu ve znevýhodněných městských částech a v souladu s požadavky na kvalitní městské struktury, zdravé prostředí a účinnou infrastrukturu věnovat pozornost vymezení ploch přestavby.*

- Požadavek se netýká řešeného území.

Vztah rozvojových oblastí, os, specifických oblastí, koridorů a ploch dopravy, koridorů a ploch technické infrastruktury vymezených v Politice územního rozvoje ČR k řešenému územnímu plánu:

- řešené území neleží v žádné rozvojové oblasti ani specifické oblasti
- řešené území není součástí rozvojové osy
- řešené území neleží v trase žádného koridoru

2.b. Soulad se Zásadami územního rozvoje Plzeňského kraje

2.b.1. Platná územně plánovací dokumentace

- Platnou nadřazenou územně plánovací dokumentací jsou Zásady územního rozvoje Plzeňského kraje (ZÚR PK), ve znění Aktualizace č. 4 ZÚR PK. Aktualizace ZÚR PK byla vydána usnesením Zastupitelstva Plzeňského kraje dne 24. 1. 2019.

2.b.2. Priority územního plánování kraje

- Změna č. 1 ÚP zohledňuje v základní koncepci rozvoje obce a z ní odvozené urbanistické koncepci, koncepci uspořádání krajiny a koncepci dopravní a technické infrastruktury i v celkovém řešení ÚP priority územního plánování kraje a navrhuje takové řešení, které povede k posílení stabilního osídlení a hospodářské výkonnosti obce a zároveň k zachování a rozvoji hodnot řešeného území za účelem trvale udržitelného rozvoje obce.

2.b.3. Rozvojové oblasti a rozvojové osy

- Řešené území se nenachází v žádné rozvojové ose ani rozvojové oblasti řešené ZÚR.

2.b.4. Specifické oblasti

- Řešené území se nenachází v žádné rozvojové ose ani rozvojové oblasti řešené ZÚR.

2.b.5. Zpřesnění vymezení ploch a koridorů v politice územního rozvoje a vymezení ploch a koridorů nadmístního významu, ovlivňujících území více obcí, včetně ploch a koridorů veřejné infrastruktury, územního systému ekologické stability a územních rezerv

- Požadavek se netýká změny územního plánu.

2.b.6. Upřesnění podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot

- Změna č. 1 ÚP nemění koncepci ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot.

2.b.7. Stanovení cílových charakteristik krajiny

- Změna č. 1 ÚP nemění cílové charakteristiky krajiny

2.b.8. Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajištění obrany a bezpečnosti státu a vymezených asanačních území nadmístního významu, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit

- V řešeném území se nenachází žádné VPS ani VPO vymezené ZÚR PK.
- 2.b.9. **Stanovení požadavků nadmístního významu na koordinaci územně plánovací činnosti obcí a na řešení v územně plánovací dokumentaci obcí, zejména s přihlédnutím k podmínkám obnovy a rozvoje sídelní struktury**
- Pro řešené území nejsou stanoveny žádné požadavky nadmístního významu týkající se změny územního plánu.
- 2.b.10. **Vymezení ploch a koridorů, ve kterých se ukládá prověření změn jejich využití územní studií**
- Řešené území není součástí ploch vymezených pro prověření změn územní studií.
- 2.b.11. **Ze Zásad územního rozvoje PK vyplývají následující rozvojové úkoly**
- Respektovat stávající cestní síť komunikací.*
- Požadavek se netýká změny územního plánu.
- Respektovat stávající vodní toky*
- Požadavek se netýká změny územního plánu.
- Respektovat stávající lesy*
- Požadavek se netýká změny územního plánu.
- Respektovat existenci architektonicky cenné stavby – nemovitě kulturní památky*
- Požadavek se netýká změny územního plánu.
- Respektovat existenci pozemků lesní půdy včetně ochranného pásma*
- Požadavek se netýká změny územního plánu.
- Respektovat existenci silniční sítě včetně ochranného pásma*
- Požadavek se netýká změny územního plánu.
- Respektovat existenci komunikačního vedení včetně ochranného pásma*
- Požadavek se netýká změny územního plánu.

ÚP je v souladu se Zásadami územního rozvoje Plzeňského kraje v platném znění.

3) Soulad s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot území a požadavky na ochranu nezastavěného území

3.a. Soulad s cíli územního plánování

Cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území, který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích.

- Územní plán a jeho změna č. 1 řeší komplexně celé území obce s ohledem na všechny hodnoty území s cílem potlačit existující problémy a jevy negativní.
- Změna č. 1 ÚP respektuje předpoklady pro výstavbu a udržitelný rozvoj v celém správním území obce v souladu se schváleným územním plánem.
- Územní plán a jeho změna č. 1 vytváří předpoklady pro výstavbu v obci vymezením přiměřených zastavitelných ploch navazujících bezprostředně na zastavěné území a respektujících dosavadní urbanismus obce.

- Územní plán a jeho změna č. 1 vychází z dlouhodobé strategie obce a vytváří předpoklady pro udržitelný rozvoj obce pro budoucí generace návrhem rozvojových ploch, ploch nezastavitelných, vymezením základní kostry systému ekologické stability a systematickou ochranou přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území.
- Územní plán a jeho změna č. 1 vymezuje dostatečný rozsah ploch pro novou obytnou výstavbu za účelem udržení stabilního počtu obyvatel a zlepšování věkové struktury obyvatel
- Územní plán a jeho změna č. 1 jsou v souladu s § 18 odst. 1 (Cíle územního plánování) zákona 183/2006 Sb.

Územní plánování 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. Za tím účelem sleduje společenský a hospodářský potenciál rozvoje.

- Změna č. 1 ÚP mění podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití a podmínky prostorového uspořádání tak, aby byla srozumitelněji a jasněji definovaná možnost využití dotčených pozemků a zajištěna kompatibilita jednotlivých funkcí a struktura a charakter zástavby s ohledem na urbanistickou strukturu, přírodní, kulturní a civilizační hodnoty obce i její okolí.
- Územní plán a jeho změna č. 1 řeší rozvoj a ochranu území obce komplexním způsobem.
- Územní plán a jeho změna č. 1 přistupuje k funkčnímu a prostorovému uspořádání území z dlouhodobého pohledu a snaží se o maximální kontinuitu zajišťující dlouhodobou udržitelnost rozvoje obce návrhem ucelených rozvojových ploch s možností systematického dlouhodobého a pozvolného růstu obce.
- Územní plán a jeho změna č. 1 přistupuje k funkčnímu a prostorovému uspořádání s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území a s ohledem na jeho účelné a hospodárné využití.
- Územní plán a jeho změna č. 1 jsou v souladu s § 18 odst. 2 (Cíle územního plánování) zákona 183/2006 Sb.

Orgány územního plánování postupem podle tohoto zákona koordinují veřejné i soukromé záměry změn v území, výstavbu a jiné činnosti ovlivňující rozvoj území a konkretizují ochranu veřejných zájmů vyplývajících z tohoto zákona a zvláštních právních předpisů.

- Územní plán a jeho změna č. 1 je pořízen podle platných právních norem a respektuje všechny zákonné požadavky a požadavky dotčených orgánů státní správy.
- Územní plán a jeho změna č. 1 koordinuje veřejné i soukromé záměry změn v území, výstavbu a ostatní činnosti, a to na základě pokynů orgánů územního plánování.
- Územní plán a jeho změna č. 1 jsou v souladu s § 18 odst. 3 (Cíle územního plánování) zákona 183/2006 Sb.

Územní plánování ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Přitom chrání

krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. S ohledem na to určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území a nezastavitelných pozemků. Zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území.

- Územní plán a jeho změna č. 1 chrání přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví návrhem účelného využití území formulovaném v jednotlivých koncepcích rozvoje území obce a vymezením jednotlivých rozvojových ploch, stabilizovaných ploch a nezastavitelných ploch tak, aby byly jednotlivé hodnotné aspekty území v maximální možné míře chráněny.
- Územní plán a jeho změna č. 1 vymezuje zastavitelné plochy s ohledem na demografický růst obce a s ohledem na umístění a dostupnost obce v regionu a s ohledem na jeho socioekonomický potenciál.
- Územní plán a jeho změna č. 1 jsou v souladu s § 18 odst. 3 (Cíle územního plánování) zákona 183/2006 Sb.

V nezastavěném území lze v souladu s jeho charakterem umísťovat stavby, zařízení, a jiná opatření pouze pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství, těžbu nerostů, pro ochranu přírody a krajiny, pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, přípojky a účelové komunikace, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a dále taková technická opatření a stavby, které zlepšují podmínky jeho využití pro účely rekreace a cestovního ruchu, například cyklistické stezky, hygienická zařízení, ekologická a informační centra; doplňková funkce bydlení či pobytové rekreace není u uvedených staveb přípustná. Uvedené stavby, zařízení a jiná opatření včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí včetně oplocení, lze v nezastavěném území umísťovat v případech, pokud je územně plánovací dokumentace z důvodu veřejného zájmu výslovně nevylučuje.

- Územní plán a jeho změna č. 1 nakládá s nezastavěným územím způsobem uvedeným v § 18 odst. 5 (Cíle územního plánování) zákona 183/2006 Sb. a dále specifikuje, které funkční využití je v nezastavěném území možné a které je vyloučené (oproti stavbám a opatřením uvedeným v § 18 odst. 5).

Na nezastavitelných pozemcích lze výjimečně umístit technickou infrastrukturu způsobem, který neznemožní jejich dosavadní užívání.

- Územní plán a jeho změna č. 1 chrání nezastavěné a nezastavitelné území. Ve výjimečných případech umožňuje umístění technické infrastruktury na těchto pozemcích a to tak, aby nebylo znemožněno jejich dosavadní užívání.
- Územní plán a jeho změna č. 1 jsou v souladu s § 18 odst. 3 (Cíle územního plánování) zákona 183/2006 Sb.

3.b. Soulad s úkoly územního plánování

- Územní plán a jeho změna č. 1 posuzuje, definuje a chrání přírodní, kulturní a civilizační hodnoty
- Změna č. 1 ÚP respektuje a zachovává urbanistickou koncepci, koncepci uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury stanovenou schváleným územním plánem pro celé správní území s ohledem na charakter, hodnoty a limity dotčeného území

- V rámci řešení změny ÚP došlo k prověření a posouzení potřeby změn v území a k vyhodnocení veřejného zájmu na jejich provedení, včetně posouzení jejich přínosů, problémů a rizik
- Územní plán a jeho změna č. 1 stanovuje urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny, zejména na umístění, uspořádání a řešení staveb a veřejných prostranství,
- Změna č. 1 ÚP mění podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, včetně podmínek prostorového uspořádání, definující urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využívání území za účelem zajištění ochrany stávajících zastavěných území v obci, precizního definování jednotlivých možných způsobů využití a definování prostorových požadavků na využívání území vycházejících z reálných podmínek v území
- Při řešení změny ÚP byly uplatněny poznatky z oboru architektury, urbanismu, územního plánování, ekologie a památkové péče
- **Změna č. 1 ÚP Němčice je v souladu s úkoly územního plánování dle § 19 stavebního zákona**

3.c. Podmínky pro hospodářský rozvoj

- návrhem zastavitelných ploch a ploch přestavby jsou vytvořeny podmínky pro rozvoj jednotlivých částí obce a pro kvalitní bydlení, v návrhu je zastoupen převážně obytný charakter území
- ÚP umožňuje rozvoj drobné řemeslné výroby, zemědělské a lesnické výroby a drobného podnikání na území obce a vytváří tak pracovní příležitosti pro vlastní obyvatele obce
- koncepční lokalizací jednotlivých funkčních ploch umožňuje ÚP hospodárné vynakládání prostředků z veřejných rozpočtů na zajištění dopravní a technické infrastruktury v území

4) Soulad s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů

Změna č. 1 ÚP splňuje další požadavky stanovené stavebním zákonem a jeho prováděcími předpisy. Změna č. 1 ÚP splňuje požadavky na obsah územního plánu a jeho odůvodnění stanovené v § 43 a § 54 stavebního zákona a v příloze č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů. Změna č. 1 ÚP rovněž splňuje požadavky vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů.

V souladu s § 158 stavebního zákona byla změna č. 1 ÚP zpracována osobou, která má oprávnění k výkonu vybraných činností ve výstavbě (zpracování ÚPD) podle zvláštního právního předpisu (zákon č. 360/1992 Sb., ve znění pozdějších předpisů).

V souladu s § 6 odst. 1 písm. c stavebního zákona je pořizovatelem Městský úřad Domažlice, Odbor výstavby a územního plánování, splňující kvalifikační požadavky pro výkon územně plánovací činnosti kladené na úředníky obecních úřadů stanovené v § 24 odst. 2 stavebního zákona.

Při pořizování změny č. 1 ÚP bylo postupováno v souladu s požadavky zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném ve znění a jeho prováděcími předpisy.

5) Soulad s požadavky zvláštních právních předpisů a stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů

- návrh územního plánu je v souladu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem
- návrh územního plánu je v souladu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území
- návrh územního plánu je v souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů
- návrh územního plánu je v souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů

5.a. Zvláštní zájmy Ministerstva obrany

Do správního území obce zasahuje vymezené území Ministerstva obrany:

- **Koridor RR spojů** – zájmové území pro nadzemní stavby (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu), které je nutno respektovat podle zákona č. 222/1999 Sb., o zajišťování obrany ČR a zákona č. 127/2005 o elektronických komunikacích.

V tomto vymezeném území lze umístit a povolit nadzemní výstavbu přesahující 30 m n.t. jen na základě stanoviska Ministerstva obrany (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu), ÚAP – jev 82a. V případě kolize může být výstavba omezena.

- Na celém správním území je zájem Ministerstva obrany posuzován z hlediska povolování níže uvedených druhů staveb podle ustanovení §175 zákona č.183/2006 Sb. Na celém správním území umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany:
 - výstavba, rekonstrukce a opravy dálniční sítě, rychlostních komunikací, silnic I. II. a III. třídy
 - výstavba a rekonstrukce železničních tratí a jejich objektů
 - výstavba a rekonstrukce letišť všech druhů, včetně zařízení
 - výstavba vedení VN a VVN
 - výstavba větrných elektráren
 - výstavba radioelektronických zařízení (radiové, radiolokační, radionavigační, telemetrická) včetně anténních systémů a opěrných konstrukcí (např. základnové stanice...)
 - výstavba objektů a zařízení vysokých 30 m a více nad terénem
 - výstavba vodních nádrží (přehrady, rybníky)
 - výstavba objektů tvořících dominanty v území (např. rozhledny)

5.b. Stanoviska dotčených orgánů:

- *doplňí pořizovatel*

6) Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí

Změna č. 1 ÚP nebyla posuzována z hlediska vlivů na udržitelný rozvoj území.

7) Stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 SZ (stanovisko SEA)

Vypracování dokumentace vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území nebylo požadováno, a proto nebylo stanovisko krajského úřadu dle § 50 odst. 5 stavebního zákona uplatněno.

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

Vypracování dokumentace vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území nebylo požadováno, a proto nebylo stanovisko krajského úřadu dle § 50 odst. 5 stavebního zákona uplatněno.

9) Komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty

V rámci textové části ÚP došlo k úpravě názvů vybraných kapitol textové části v souladu s přílohou č. 7 vyhlášky 500/2006 Sb.

9.a. Zdůvodnění vymezení zastavěného území

Mapovým podkladem, na jehož základě byla změna č. 1 ÚP Němčice zpracována, je digitální katastrální mapa z 23.8.2021.

V rámci změny č. 1 došlo k ověření aktuálnosti vymezení zastavěného území obce a jeho úpravě dle zákonných požadavků. Vyhodnocení v souladu s § 58 Stavebního zákona vedlo ke zrušení části zastavěného území a jeho převodu do území nezastavěného. Jedná se o plochy bydlení na severním okraji obce Němčice a na pozemky u plochy zemědělské výroby. U těchto ploch došlo následně i ke změně funkčního využití na plochy AP / AL v souladu s jejich stávajícím využitím. Dále byly opraveny nesrovnalosti u ploch bydlení, kde byly vymezeny chybně zastavěné a zastavitelné plochy (u lokality Z5).

Část zastavitelných ploch v území byla dále převedena po jejich zastavění do zastavěného území obce.

9.b. Zdůvodnění základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot

Základní koncepce rozvoje území obce není změnou č. 1 ÚP dotčena.

9.c. Zdůvodnění urbanistické koncepce

9.c.1. Zdůvodnění urbanistické koncepce

ÚP upravil textovou část kapitoly c.1 tak, aby text byl srozumitelný a aby označení ploch odpovídalo změnám územního plánu. Z kapitoly byly dále vyškrtнутy požadavky, které svým rozsahem odpovídají spíše úrovni regulačního plánu a které byly v textu nekonceptně zmiňovány bez jasného požadavku na vybrané plochy s rozdílným způsobem využití. Jedná se o požadavek na umístění objektů ve vzdálenosti 6 m od přístupové komunikace a dále o definování stavby na ploše Z11 – „Jedná se o věž cca 14 m vysokou.“

V rámci úpravy kapitoly byla dále vyškrtnuta zastavitelná plocha Z8, která de facto nebyla zastavitelnou plochou, ale plochou územní rezervy.

9.c.2. **Zdůvodnění vymezení zastavitelných ploch v k.ú. Němčice**

Změna č. 1 ÚP ruší v katastrálním území tři zastavitelné plochy – Z1, Z2 a Z3 na severním okraji obce. Důvodem pro zrušení vybraných ploch je jejich nevhodné napojení na dopravní a technickou infrastrukturu obce, jejich částečný zásah do bonitně nejcennějších půd zemědělského půdního fondu a nevhodná návaznost na urbanisticky cenné jádro tzv. „ve druhém plánu“ za stávající zástavbou.

Územní plán dále ruší zastavitelnou plochu Z8, která de facto není zastavitelnou plochou, ale plochou územní rezervy.

V rámci stávajících zastavitelných ploch došlo k úpravě plochy Z5, u níž bylo nevhodně vymezeno přiléhající zastavěné území. Po úpravě zastavěného území byl původně pozemek z poloviny vymezený jako zastavěný převeden do nezastavěného území a vznikla tak proluka mezi zastavěným územím a plochou Z5. O tuto parcelu taky byla plocha Z5 rozšířena.

Územní plán dále doplňuje dvě nové zastavitelné plochy Z14, Z15 pro bydlení venkovské. Uvedené plochy jsou vymezeny na jižním okraji obce v návaznosti na zastavěné území obce. U obou ploch je stanovena podmínka zpracování územní studie, která by vyřešila rozparcelování pozemků a jejich napojení na dopravní infrastrukturu. Uvedené plochy jsou vymezeny tak, aby mohly plynule navázat na strukturu obce a doplnit ji tak, aby nebyl narušen celkový obraz sídla.

Z14 – Bydlení venkovské

Změna č. 1 ÚP vymezuje novou zastavitelnou plochu pro bydlení na jihozápadním okraji obce na pozemcích č. 1803/1, 1801/2, 1801/1 a 1804. Pozemky bezprostředně navazují na stávající zástavbu. Navržená zastavitelná plocha tvoří spolu se zastavitelnou plochou Z09 jeden komplexní rozvojový celek na okraji obce.

Požadavek na změnu funkčního využití vychází z požadavku obce.

Navržená zastavitelná plocha umožňuje logické navázání na stávající strukturu zástavby. V rámci plochy je možné vybudovat propojující komunikaci mezi dvěma cestami, což je v souladu s cílem využívat hospodárně prostor a stávající dopravní a technickou infrastrukturu. Vymezením plochy nedojde k záboru bonitně nejcennějších půd I. a II. třídy ochrany.

Navržený záměr je v souladu s koncepcí rozvoje obce i s urbanistickou koncepcí.

Z15 – Bydlení venkovské

Změna č. 1 ÚP vymezuje novou zastavitelnou plochu pro bydlení na jihovýchodním okraji obce za plochou koupaliště na pozemcích 1178/2, 1779, 1780 a 1783. Plocha navazuje na sportovní občanskou vybavenost obce a svým umístěním umožňuje plynule navázat na urbanistickou strukturu obce. Vymezením plochy nedojde k záboru bonitně nejcennějších půd I. a II. třídy ochrany.

Požadavek na změnu funkčního využití vychází z požadavků obce.

Navržený záměr je v souladu s koncepcí rozvoje obce i s urbanistickou koncepcí.

9.c.3. **Zdůvodnění vymezení zastavitelných ploch v k.ú. Úlíkov**

Změna č. 1 ÚP vymezuje na severním okraji sídla Úlíkov zastavitelnou plochu Z16 pro smíšenou venkovskou zástavbu. Požadavek na rozšíření stávající plochy pro bydlení (touto změnou ÚP upravené na plochu smíšenou venkovskou) vychází z požadavku majitele pozemku. Na stávající ploše se nachází zemědělské zázemí k farmě, která by měla do budoucna sloužit pro agroturistiku.

Následné umístění staveb v uvedené ploše musí být v souladu s požadavky dotčených orgánů. Konkrétně se jedná o specifické požadavky orgánu ochrany přírody – umísťovat stavby v této lokalitě pouze v jižní části navrhované lokality z důvodu ochrany krajinného rázu a významné krajinné dominanty a veduty podle § 12 zákona 114/1992 a dále požadavek nevymezovat stavby v ochranném pásmu lesa. Všechny záměry je proto již ve fázi přípravy vhodné konzultovat s těmito dotčenými orgány.

Navržené využití je v souladu s koncepcí rozvoje obce i s urbanistickou koncepcí. Vymezení polyfunkční plochy pro bydlení, zemědělství a turistiku se zvedne v souladu s požadavky a doporučeními PÚR a ZÚR rekreační potenciál území při zachování jeho kulturních, civilizačních a přírodních hodnot.

Změna č. 1 dále vymezuje plochu Z17 na jižním okraji sídla. Pozemky se nachází na neobhospodařované zemědělské půdě sloužící jako trvalý travní porost a částečně jako zahrada. Navržené plochy bezprostředně navazují na zastavěné území obce a částečně ho scelují do jednoho homogenního celku bez proluk. Plocha je samostatně využitelná jen s obtížemi, nicméně umožňuje spojení se sousedními plochami zastavěného území a vymezení logicky ucelených ploch pro novou zástavbu / rozšíření zástavby stávající.

Vymezená plocha Z18 pro zeleň – zahrady a sady defacto narovnáva skutečný stav v území. V uvedené ploše se reálně nachází zahrada s drobnou stavbou sloužící jako zázemí k dané ploše a zahradním altánem. V uvedené ploše není možné postavit samostatný rodinný dům. Je určena k dalšímu rozvoji pouze v podobě zahrady a nezbytného zařízení sloužícího k jejímu obhospodařování.

9.c.4. **Výčet jednotlivých návrhových ploch**

Změna č. 1 ÚP upravuje výčet jednotlivých návrhových ploch tak, aby odpovídal upravenému znění územního plánu a upraveným názvům ploch s rozdílným způsobem využití.

9.d. **Zdůvodnění koncepce veřejné infrastruktury**

Změna č. 1 doplňuje do kapitoly d.2.2 záměr obce odkanalizovat komplexně celé území obce Němčice. Projekt je v současnosti ve fázi přípravy, a tak není možné specifikovat další podrobnosti. Základem koncepce je vybudování ČOV u Němčického rybníka se zaústěním přečištěných odpadních vod do Merklínského potoka.

9.e. **Zdůvodnění koncepce uspořádání krajiny včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití**

9.e.1. **Zdůvodnění koncepce uspořádání krajiny**

Změna č. 1 doplňuje do ÚP označení ploch změn v krajině (které ve stávajícím územním plánu byly vymezeny, ale nebyly nijak označeny). V textové části je tak nově doplněna tabulka s výčtem ploch, jejich označením a navrhovaným využitím.

K15 – Vodní plochy a toky

Změna ÚP dále vymezuje novou plochu K15 pro vodní plochy a toky (WT) na jihozápadním okraji obce u zastavitelných ploch Z14 a Z9. Důvodem je lokální deprese na ploše trvalého travního porostu, kde se stahuje voda a nabízí se možnost vybudování vodního prvku na okraji zástavby.

9.e.4. **Zdůvodnění ÚSES**

Změna č. 1 ÚP nemění umístění ÚSES v území, ale mění podmínky využití ploch v rámci jednotlivých skladebných ploch ÚSES. ÚSES je vymezen překryvným způsobem nad plochami s rozdílným způsobem využití. Pro přípustné využití v rámci ploch ÚSES tak platí primárně podmínky definované právě pro ÚSES a teprve pakliže by byl jiný záměr přípustný, tak je třeba reflektovat podmínky stanovené pro jednotlivé plochy s rozdílným způsobem využití.

ÚP omezuje možnost umístění staveb ve skladebných částech ÚSES, které obecně v nezastavěném území umožňuje §18, odst. 5 stavebního zákona. Pro skladebné části ÚSES je uplatněn požadavek, že umístění staveb dle § 18 stavebního zákona je možné pouze v případě, že není omezena jejich funkčnost.

Posouzení této skutečnosti musí provést orgán ochrany přírody. Podmínka zachování ekologické stability a funkčnosti je obecnou podmínkou pro veškeré činnosti v plochách skladebných částí ÚSES, tedy i biologická a biotechnická opatření. Tento požadavek vyplývá z podstaty institutu ÚSES dle zákona č. 114/1992 Sb., o ochrany přírody a krajiny.

Z metodického hlediska jsou respektována sdělení Ministerstva pro místní rozvoj ČR ve věci ÚSES a Rukověť projektanta ÚSES.

9.f. **Zdůvodnění podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití a podmínek prostorového uspořádání včetně základních podmínek pro ochranu krajinného rázu**

Změna č. 1 ÚP komplexně mění podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití a podmínek prostorového uspořádání včetně základních podmínek pro ochranu krajinného rázu.

9.f.1. **Zdůvodnění základního členění ploch s rozdílným využitím**

Základní skladebnou jednotkou využití území je základní plocha. Pro každou základní plochu je stanoven typ plochy s rozdílným způsobem využití a podmínky prostorového uspořádání. Minimální velikost vymezované základní plochy je zpravidla 0,5 ha. Plochy menší než 0,5 ha, které slouží jinému účelu využití, jsou obvykle zahrnuty do základních ploch, pakliže není žádoucí zdůraznit význam jejich existence jejich samostatným vyčleněním. V případech, kdy je žádoucí odlišit funkční využití u menších ploch jsou samostatně vymezeny menší základní plochy i v menším rozsahu (mimo jiné např. plochy technické infrastruktury, plochy přírodní, vodní plochy a toky apod.).

Podmínky využití ploch

Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití jsou definovány pomocí hlavního, přípustného, podmíněně přípustného a nepřípustného využití a stanovením obecných zásad prostorového uspořádání pro zajištění účelného harmonického a kompozičně vyváženého souladu zástavby v navrhovaných plochách se zástavbou či charakterem okolního území. Pro podmíněně přípustné využití jsou stanoveny podmínky, za nichž je možné daným způsobem plochu využívat.

Podmínky prostorového uspořádání

U vybraných ploch jsou stanoveny podmínky prostorového uspořádání. Tyto podmínky jsou definovány z důvodu uchování charakteru zástavby území jednotlivých částí obce a také z důvodu ochrany krajinného rázu.

Základní podmínkou, která platí pro všechny plochy umožňující zástavbu je požadavek respektovat prostorové parametry okolní zástavby, zejména její výšku, měřítko staveb a kontext, případně orientaci podle převažující konvence v půdorysu sídla. Tento požadavek nevyjadřuje snahu o rigidní „kopírování“ staveb okolní zástavby, směřuje k hmotově a tvarově vyváženému charakteru zástavby. Užití soudobých architektonických prvků je žádoucí.

Výšková regulace zástavby

ÚP stanovuje pro jednotlivé plochy s rozdílným způsobem využití výškovou regulaci zástavby. Výška je obvykle definována podlažností stavby (počet nadzemních podlaží a případné vybudování podkroví). Výška zástavby je stanovena s ohledem na stávající charakter zástavby se shodným využitím.

Definice podkroví je odvozena z ČSN 73 4301 – Obytné budovy a ČSN ISO 6707-1 – Pozemní a inženýrské stavby – Terminologie – Část1: Obecné termíny. Stěžejní parametr pro posuzování souladu výšky/hladiny posuzované zástavby s územním plánem je vnější pohled na obálku stavby. U podkroví je charakteristickým znakem nižší půdní nadezdívka a na ní navazující šikmá střecha, která tvoří převážnou část střešní konstrukce nad podkrovní místností (za podkroví nelze považovat prostor s plnohodnotnou výškou místnosti pod vazníkovou střechou...).

Definice nadzemního podlaží užitá v územním plánu je odvozena z ČSN 73 4301 – *Obytné budovy*.

Koeficient zastavěné plochy (KZP)

Další podmínkou je míra zastavění vyjádřená pomocí koeficientů KZP jako maximální podíl zastavěných ploch (dle definice v §2 odst. 7 zákona č. 183/2006 Sb., stavebního zákona, ve znění pozdějších předpisů) vůči celkové ploše pozemku (resp. vůči ploše provozně souvisejících pozemků jednoho majitele). V podmínkách prostorového uspořádání je uveden koeficient zastavěné plochy v rozmezí $0 \leq KZP \leq 1$, kdy KZP stanovuje maximální povolenou hodnotu.

Koeficient zeleně (KZ)

Na pozemcích je vyžadováno určité minimální množství nezpevněných ploch umožňujících vsakování dešťových vod a růst vegetace. Toto minimální množství je vyjádřeno pomocí koeficientu zeleně (KZ), což je minimální podíl nezastavitelných a

nezpevněných ploch (pokrytých vegetací nebo přírodní vodní plochou) vůči celkové ploše pozemku (resp. vůči ploše provozně souvisejících pozemků jednoho majitele). Za vodní plochu započitatelnou do nezpevněných ploch se nepovažují bazény. V podmínkách prostorového uspořádání je uveden koeficient zeleně v rozmezí $0 \leq KZ \leq 1$, kdy KZ stanovuje minimální povolenou hodnotu.

Za vzájemně provozně související pozemky je třeba považovat takové pozemky, které vlastní zpravidla jeden subjekt (či jejich společenství) a které slouží stejnému účelu. Související pozemky musí být součástí zastavěného nebo zastavitelného území a musí mít zpravidla stejné funkční využití (výjimku může tvořit například kombinace bydlení venkovského a zeleně nezastavitelných soukromých zahrad). Nelze tak považovat za související pozemky plochy pro bydlení kombinované s plochami zemědělskými. Maximální zastavění je stanoveno s ohledem na charakter stávající zástavby se shodným využitím. Míra zastavění zohledňuje nejen plochu zastavitelnou hlavní stavbou (např. rodinným domem), ale i doprovodnými stavbami a nezbytným zázemím (např. garáž, zahradní domy).

Pro zastavitelné plochy pro bydlení je stanoven závazný požadavek na vymezení veřejných prostranství, a to v rozsahu nejméně 1000 m² plochy veřejného prostranství na každé 2 ha zastavitelné plochy nebo plochy přestavby, přičemž do výměry veřejných prostranství se nezapočítávají pozemní komunikace. Tento požadavek vychází z ustanovení §7 odst. (2) vyhlášky č. 501/2006 Sb.

9.f.2. Zdůvodnění rozdělení ploch s rozdílným způsobem využití

Celé správní území obce Němčice je rozděleno do následujících ploch s rozdílným způsobem využití (základních funkčních ploch). Plochy jsou vymezeny na základě ploch definovaných v §4 - §19 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, a dále členěny dle §3 odst. 4 této vyhlášky v souladu s metodickým pokynem MMR pro zpracování územního plánu ve standardu vybraných částí územního plánu.

Plochy pro bydlení

BV – bydlení venkovské

- Plochy s převažující funkcí bydlení venkovského charakteru s nižší hustotou soustředění obyvatel, s nekomerčním chovatelským a pěstitelským zázemím pro samozásobení, doplněné občanskou vybaveností místního významu, při zachování kvality obytného prostředí a pohody bydlení. Součástí plochy mohou být dále pozemky veřejných prostranství, místní dopravní a technické infrastruktury, zeleně a malých vodních ploch a toků.
- jev lze dovést dle vyhlášky 501/2006 Sb., § 4 - Plochy bydlení

Plochy občanského vybavení

OV – občanské vybavení veřejné

- Plochy určené pro občanskou vybavenost, která je nezbytná pro zajištění a ochranu základního standardu a kvality života obyvatel a jejíž existence v území je v zájmu státní správy a samosprávy. Zahrnuje např. plochy pro vzdělávání a výchovu, sociální služby, péči o rodinu, zdravotní služby, kulturu, veřejnou

správu, ochranu obyvatelstva apod. Do ploch lze zahrnout pozemky pro obchodní prodej, ubytování, stravování, služby a drobné nerušící podnikání.

- Jev lze dovodit dle Vyhl.501/2006 Sb., § 6 - Plochy občanského vybavení

OS – plocha pro tělovýchovu a sport

- Plochy zahrnují pozemky pro aktivní nebo pasivní sportovní činnosti a regeneraci organismu a pozemky související dopravní a technické infrastruktury a veřejných prostranství.
- Jev lze dovodit dle Vyhl.501/2006 Sb., § 6 - Plochy občanského vybavení

Plochy rekreace

RX – rekreace jiná

- Plochy rekreace, které nelze jednoznačně zařadit do jiných typů ploch rekreace vymezující specifickou plochu pro stavbu rozhledny.
- Jev lze dovodit dle vyhlášky 501/2006 Sb., § 6 - Plochy rekreace

Plochy dopravní infrastruktury

DS – doprava silniční

- Plochy silniční dopravy zahrnují zpravidla silniční pozemky dálnic, silnic I., II. a III. třídy a místních komunikací I. a II. třídy, výjimečně též místních komunikací III. třídy, které nejsou zahrnuty do jiných ploch, včetně pozemků, na kterých jsou umístěny součásti komunikace, například násypy, zářezy, opěrné zdi, mosty a doprovodné a izolační zeleně, a dále pozemky staveb dopravních zařízení a dopravního vybavení, například autobusová nádraží, terminály, odstavná stání pro autobusy a nákladní automobily, hromadné a řadové garáže a odstavné a parkovací plochy, areály údržby pozemních komunikací, čerpací stanice pohonných hmot.
- Jev lze dovodit dle Vyhl.501/2006 Sb., § 9 - Plochy dopravní infrastruktury

Plochy výroby a skladování

VZ – výroba zemědělská a lesnická

- Plochy určené pro zemědělskou živočišnou a rostlinnou výrobu, pro malohospodaření, zemědělské služby, přidruženou nezemědělskou výrobu, zahradnictví, lesní hospodářství a zpracování dřevní hmoty včetně komerční vybavenosti související s funkčním využitím plochy.
- Jev lze dovodit dle Vyhl.501/2006 Sb., § 11 - Plochy výroby a skladování

VL – výroba lehká

- Plochy lehké výroby zahrnují převážně stavby a zařízení lehkého průmyslu, např. lehkého strojírenství a spotřebního průmyslu, výroby oděvů, obuvi, nábytku, spotřební elektroniky, domácích spotřebičů, papírenství a polygrafie, potravinářství, farmaceutické výroby, skladování, výrobních služeb a činností spojených s provozováním sítí technické infrastruktury apod. Do ploch pro lehkou výrobu je možné situovat i provozy a zařízení drobné výroby a plochy pro skladování. Součástí plochy mohou být lokální veřejná prostranství, místní technická a dopravní infrastruktura, zeleň ochranná a izolační, malé vodní plochy a toky, případně zařízení vybavenosti a služeb související s hlavním využitím.

- Jev lze dovodit dle Vyhl.501/2006 Sb., § 11 - Plochy výroby a skladování

Plochy smíšené obytné

SV – smíšené obytné venkovské

- Plochy určené pro smíšené využití venkovského charakteru, pro bydlení s vyšším podílem hospodářské složky (zemědělská a řemeslná výroba). Funkce bydlení je obvykle smíšena s jinými funkcemi.
- Jev lze dovodit dle Vyhl.501/2006 Sb., § 8 - Plochy smíšené obytné

Plochy veřejných prostranství

PP – vybraná veřejná prostranství s převahou zpevněných ploch

- Plochy veřejných prostranství se obvykle samostatně vymezují za účelem zajištění podmínek pro přiměřené umístění, rozsah a dostupnost pozemků veřejných prostranství (viz §34 zákona č.128/2000 Sb. o obcích – obecní zřízení, ve znění pozdějších předpisů) a k zajištění podmínek pro jejich užívání v souladu s jejich významem a účelem. Plochy veřejných prostranství zahrnují zpravidla stávající a navrhované pozemky jednotlivých druhů veřejných prostranství a další pozemky související dopravní a technické infrastruktury a občanského vybavení, slučitelné s účelem veřejných prostranství.
- Jev lze dovodit dle Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon). Vyhl.501/2006 Sb., § 7 - Plochy veřejných prostranství. Zákon č. 128/2000 Sb., o obcích, § 34.

Plochy zeleně

ZZ – zeleň – zahrady a sady

- Plochy zeleně, které svým charakterem či funkcí odpovídají sadům nebo zahradám. V územním plánu se vymezují jako samostatná plocha zeleně, neboť je žádoucí tyto funkce v území stabilizovat. Plochy příznivě ovlivňují vodní režim v zastavěném území a jeho mikroklimatické podmínky. Na ploše zeleně nesmí její další přípustné využití výrazněji snížit její hlavní způsob využití nebo zhoršit podmínky pro existenci vegetace.
- Jev není uveden ve vyhlášce Vyhl.501/2006 Sb. Plocha je vymezena podle §3 odst. 4 vyhlášky 501/2006 v souladu se Standardem vybraných částí územního plánu.

Plochy vodní a vodohospodářské

WT – vodní plochy a toky

- Vodní plochy a toky 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. Plochy v zahrnují pozemky vodních ploch, koryt vodních a jiné pozemky určené pro převažující vodohospodářské využití.
- Jev lze dovodit dle Vyhl.501/2006 Sb., § 13 - Plochy vodní a vodohospodářské.

Plochy zemědělské

AP – pole

- Produkční plochy zemědělského půdního fondu užívané převážně jako orná půda, případně ostatní zemědělsky obhospodařované plochy. Součástí plochy mohou být účelové komunikace, izolační a doprovodná zeleň, drobné vodní plochy a toky, opatření snižující erozní ohrožení, protipovodňová opatření, a plochy nezbytné technické infrastruktury.
- Jev lze dovést dle Vyhl.501/2006 Sb., § 14 - Plochy zemědělské

AL – louky a pastviny

- Produkční plochy zemědělského půdního fondu užívané převážně jako louky a pastviny, případně ostatní zemědělsky obhospodařované plochy, které mohou zahrnovat účelové komunikace, izolační a doprovodnou zeleň a drobné vodní plochy a toky a dále nezbytnou technickou infrastrukturu.
- Jev lze dovést dle Vyhl.501/2006 Sb., § 14 - Plochy zemědělské

Plochy lesní

LE – lesní

- Plochy lesní se obvykle samostatně vymezují za účelem zajištění podmínek využití pozemků pro les. Plochy lesní zahrnují zejména pozemky určené k plnění funkcí lesa, pozemky staveb a zařízení lesního hospodářství a pozemky související dopravní a technické infrastruktury.
- Vyhl.501/2006 Sb., § 15 - Plochy lesní

Plochy smíšené nezastavěného území

MN. k – plocha smíšená nezastavěného území

- Plochy smíšené nezastavěného území s převažujícími kulturně historickými zájmy.
- Jev lze dovést dle Vyhl.501/2006 Sb., § 17 - Plochy smíšené nezastavěného území

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

Změna č. 1 ÚP ruší veřejně prospěšné stavby a opatření dle výkresu č. 3 Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací s názvy „komunikace“, „remíz“, „les“, „mez“ a dále všechna vodohospodářská veřejně prospěšná opatření. Důvodem je, že stávající územní plán nekoncepčně přejal všechny stavby a opatření z plánu společných zařízení z komplexních pozemkových úprav bez ohledu na to, zda jde o stav či návrh a bez vazby na zákonem stanovené požadavky na tyto územním plánem vymezované plochy. Změna ÚP tak ruší především plochy a opatření, která byla již realizována a dále taková opatření, která jsou nad úroveň podrobnosti územního plánu (záchytné příkopy...).

Změna ÚP pak zbývající nezrušené veřejně prospěšné stavby a opatření přejímá a vymezuje v souladu s legislativou a s požadavky Standardu vybraných částí územního plánu.

Územním plánem je dále doplněna dílčí část plochy nefunkčního ÚSES LBK DO004-220/03 jako plocha veřejně prospěšného opatření VU1 určená k založení prvku ÚSES.

9.h. Zdůvodnění vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo

Změna č. 1 ÚP nemění žádné veřejně prospěšné stavby ani veřejně prospěšná opatření.

9.i. Zdůvodnění stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona

Kompenzační opatření dle §50 odst. 6 stavebního zákona nejsou stanovena.

9.k. Zdůvodnění vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití

Změna č. 1 ruší plochu Z8 vymezenou jako plochu územní rezervy (původně rovněž uvedenou mezi zastavitelnými plochami). Územní plán doplňuje novou plochu rezervy R1 na jižním okraji obce v návaznosti na novou zastavitelnou plochu Z15. Plocha R1 má naznačit předpokládaný směr rozvoje dalšího bydlení v obci po vyčerpání stávajících zastavitelných ploch. Cílem je navázat na rozvojovou plochu Z15 a pokračovat v zástavbě uvedeným směrem. Při převodu rezervy do zastavitelných ploch je třeba prověřit, zda je potřeba vymežit nové zastavitelné plochy a zda je vhodné žádoucí zástavbu tímto směrem dále rozvíjet s ohledem na ochranu a zachování urbanistické struktury obce.

9.l. Zdůvodnění vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie

Změna č. 1 ÚP vymezuje dvě zastavitelné plochy, u nichž je uložena podmínka vypracování územní studie ve lhůtě 4 let od data schválení tohoto územního plánu. Dokud nebude schválena územní studie nebo dokud neuplyne výše uvedená lhůta (či její prodloužení provedené změnou územního plánu), není možné provádět změny v uvedených lokalitách.

Všechny požadované studie mají definované úkoly, které mají vyřešit. Tyto úkoly jsou podkladem ke zpracování zadání územní studie. Všechny tyto úkoly navazují na základní koncepci rozvoje obce a navazující urbanistickou koncepci, koncepci veřejné infrastruktury a koncepci uspořádání krajiny. Cílem územních studií je na základě dílčích bodů těchto koncepcí a obecně požadavků tohoto územního plánu vypracovat územně plánovací podklad, který koncepčně vyřeší fungování jednotlivých zastavitelných lokalit nad úroveň podrobnosti územního plánu. Zejména pak řešení jednotlivých veřejných prostranství, řešení a napojení dopravní a technické infrastruktury, parcelaci a další...

9.l.1. US01 – územní studie pro plochu bydlení venkovského (BV) – zastavitelná plocha Z14

Navržená územní studie má za cíl navrhnout celkové řešení a členění této zastavitelné plochy a její napojení na dopravní a technickou infrastrukturu. Důležitou součástí řešení je propojení obou komunikací na západním a východním okraji řešeného území a zároveň navázání na urbanistickou strukturu obce.

9.l.2. US02 – územní studie pro plochu bydlení venkovského (BV) – zastavitelná plocha Z15 a Z7

Navržená územní studie má za cíl navrhnout celkové řešení a členění této zastavitelné plochy a její napojení na dopravní a technickou infrastrukturu. Důležitou součástí řešení je propojení komunikace na jižním okraji plochy s komunikací na východním okraji za koupalištěm a hřištěm. Cílem by mělo být v návaznosti na hřiště vymežit veřejné prostranství v rámci plochy Z15 a vytvořit tak veřejně přístupný prostor zkvalitňující navazující plochy pro bydlení.

10) Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch

10.a. Návrh zastavitelných ploch a ploch přestaveb určených pro bydlení

Změna č. 1 ÚP Němčice vymezuje ke stávajícím zastavitelným plochám určeným k bydlení 3 nové plochy pro bydlení (z čehož jedna je smíšená). Změnou se dále ruší 3 zastavitelné plochy pro bydlení (příčemž jedna z toho je smíšená).

Plocha Z14 o výměře 1,40 ha umožňuje vybudování cca 6 rodinných domů. Plocha Z15 o výměře 1,74 ha umožňuje vybudování cca 8 rodinných domů. Plocha Z16 o výměře 0,35 ha umožňuje vybudování cca 1 rodinného domu nebo souvisejícího hospodářského zázemí. Nově vymezené plochy umožňují vybudování odhadem 15 rodinných domů.

Rušené plochy Z1 a Z2 a celkové společné výměře 1,91 ha dle stávajícího územního plánu umožňují realizaci cca 11 rodinných domů. Rušená plocha Z3 určená pro lehkou výrobu a bydlení o rozloze 0,72 ha by dále umožňovala realizaci další smíšené zástavby o plošném rozsahu cca 3 rodinných domů.

Navrženou změnou tak dojde odhadem ke zvýšení kapacity ploch pro bydlení z celkového odhadovaného počtu 14 rodinných domů na 15 rodinných domů.

Vzhledem k takto nízkým počtům lze důvodně předpokládat, že nebude ovlivněna původní koncepce rozvoje obce ani předpokládaný rozvoj obce daný prognózou vývoje počtu obyvatel. Navržená změna především hledá způsoby, jak vhodně doplnit stávající zastavěné území a provázanost zastavěného a zastavitelného území obce do jednoho logického funkčního celku.

11) Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších územních vztahů

Změna č. 1 ÚP Němčice navrhuje pouze lokální změny, které neovlivní širší vztahy s okolím.

12) Vyhodnocení splnění požadavků zadání

12.a. Požadavky na základní koncepci rozvoje území obce

12.a.1. Požadavky vyplývající ze schválené PÚR

- splněno, viz bod 2.a tohoto odůvodnění

12.a.2. Požadavky vyplývající ze ZÚR

- splněno, viz bod 2.b tohoto odůvodnění

12.a.3. Požadavky vyplývající z ÚAP

Obec Němčice má silné pilíře sociální a hospodářské. Ve svém rozvoji obec podpoří vznik krajinotvorných prvků (meze, remízky, rybníky s litorálním pásmem apod.)

Zpracovatel územního plánu provede stabilizaci hodnot území obce. U architektonických a urbanistických hodnot zpracovatel stanoví takové regulativy, které povedou k posílení nebo zachování uvedených hodnot obce.

Přírodní hodnoty zpracovatel vymezení zejména jako plochy přírodní, nezastavitelné, s výjimkou veřejně prospěšných staveb dopravní a technické infrastruktury. V případě, že budou přírodní hodnoty zahrnuty do zastavitelných ploch, provede zpracovatel územního plánu náležitě odůvodnění a navrhne kompenzační opatření, které eliminuje znehodnocení či poškození konkrétní přírodní hodnoty.

Obec Němčice je obcí obsluhovanou, která je na základní vybavenosti (např. Zdravotnictví, školství, sociální služby, zaměstnání) závislá na Domažlicích a Kdyni.

Zpracovatel bude obec rozvíjet jako venkovské sídlo se zachováním tradičních hodnot a venkovské architektury se zaměřením především na přírodní hodnoty, přírodní zdroje a na rekreaci. Výroba řešena především formou řemeslnické výroby, drobných služeb a živností s max. Několika zaměstnanci. Typ bydlení především venkovského charakteru tzn. S převládajícím podílem zahrad a možností chovatelských a pěstitelských činností.

- splněno; Územní plán upravil regulativy tak, aby vedly k posílení hodnot obce a k celkové stabilizaci řešeného území. Nové funkce, které by narušovaly přírodní hodnoty v obci, nejsou navrhovány.

12.a.4. Požadavky na urbanistickou koncepci, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání zastavěného území a na prověření možných změn, včetně vymezení zastavitelných ploch

Požadavky na urbanistickou koncepci z PÚR, ZÚR, ÚAP a požadavky plynoucí z jednotlivých hodnot v území

- splněno; Veškeré změny v ÚP jsou prováděny s ohledem na tyto základní koncepční požadavky a prolínají se celkovým zněním územního plánu. V rámci změny ÚP není možné jmenovat konkrétní kroky a jejich konkrétní naplnění, ale návrh lze posoudit jako celkově v souladu s uvedenými požadavky.

Požadavky na změny v území:

Zpracovatel provede aktualizaci zastavěného území a využití návrhové plochy převede do ploch stabilizovaných. Prověří podmínky prostorového využití území v jednotlivých plochách, především s důrazem na stávající stabilizované plochy. Prověří možnost vymezení zastavitelných ploch bydlení na jihu obce – lokality č.1 a č.2 dle grafické přílohy.

Prověří možnost vymezení smíšené zemědělské plochy – lokalita č.3 dle grafické přílohy. Pro výstavbu jednotlivých zastavitelných a přestavbových ploch zpracovatel prověří možnost stanovení etapizace za účelem systematického obsazování jednotlivých lokalit, respektive etapizaci realizace komunikací, technické infrastruktury a veřejných prostranství v souvislosti s uskutečňováním záměrů v jednotlivých lokalitách, případně u velkých lokalit zváží podmínění výstavby územní studií.

Případné nové zastavitelné plochy budou urbanisticky vhodně zakomponovány do sídla tak, aby nevytvářely charakter satelitního bydlení a zároveň byly podmíněně napojitelné na kapacitní dopravní a technickou infrastrukturu a veřejná prostranství.

Provéřit zařazení pozemků parc.č. 162/2, 172/2, 172/3 a 172/4 v k.ú. Úlíkov do ploch bydlení v rodinných domech. (Přípomínka vlastníka ze dne 14.01.2021)

Zpracovatel ve své koncepci popíše a stanoví druhy a charaktery staveb, které jsou v jednotlivých funkčních plochách přípustné, případně stanoví podmínky pro jejich umístění, zejména ve stávajících lokalitách stanoví podmínky s ohledem na charakter stávající zástavby. Dále zpracovatel ÚP stanoví intenzity využití v hlavním, přípustném a podmíněně přípustném využití, tzn. že bude stanovena míra využití těchto kategorií (např. hlavní využití bude splněno v intenzitě 50–100% objektů). Zpracovatel stanoví urbanistické podmínky pro umístování staveb (např. velikost pozemků pro umístování staveb pro bydlení a rekreaci, možnost umístování více rodinných domů na jednom pozemku, možnost, respektive nemožnost umístění objektů bydlení a rekreace v tzv. druhé řadě apod.)

Zpracovatel při použití zákonem nedefinovaných pojmů (např. chov drobného zvířectva, zájmový chov zvířat, nerušící výroba, drobné stavby, služba)

- splněno; Lokality 1, 2 a 3 dle grafické přílohy byly začleněny do územního plánu podle požadavku obce. Recipročně byly změnou zrušeny jiné zastavitelné plochy na méně vhodných a konfliktních místech v obci. Změna ÚP dále převedla všechny plochy s rozdílným způsobem využití do jednotného standardu vybraných částí ÚP, některé funkční plochy v území zrušila či spojila s jinými a následně upravily regulativy tak, aby byly splněny výše uvedené podmínky zadání. Návrhové plochy byly začleněny do sídla tak, aby nevznikla samostatné „satelitní osídlení“.
- splněno; pozemky pč. 162/2, 172/2, 172/3 a 172/4 v k.ú. Úlíkov byly zařazeny do ploch bydlení venkovského (BV)

Lokalita 3, Úlíkov se nachází v blízkosti vymezené krajinné dominanty a veduty (UAP ORP Domažlice). Z tohoto důvodu a přihlédnutím k zachování krajinného rázu (§ 12 zákona o OP) požadujeme situovat případné stavby v jižní části navrhované lokality s tím, že bude zachováno harmonické měřítko a vztahy v krajině a respektován okolní charakter stávající zástavby.

Z důvodů ochrany pozemků určených k plnění funkcí lesa v pásmu 50 m od okraje pozemků určených k plnění funkcí lesa nezařazovat nové lokality do lokalit pro výstavbu objektů rodinného bydlení, lokalit pro výstavbu objektů rekreačního pobytu či ubytování a objektů v nichž probíhá průmyslová výroba včetně administrativních budov. Toto pásmo vyznačit v grafické části územního plánu. Toto se týká zejména lokality č.3 Úlíkov, kde je plánována plocha smíšená zemědělská se záměrem rozvoje rodinné farmy s penzionem a zemědělskými stavbami. Rekonstrukce staveb výše uvedeného rozsahu je zde možné realizovat. (Stanovisko Městského úřadu Domažlice, odboru životního prostředí ze dne 11.01.2021)

- částečně splněno; Navrhovaná lokalita ploch smíšených obytných venkovských (SV) umožňuje širší způsoby využití než jen výstavbu objektů rodinného bydlení, rekreačního pobytu nebo ubytování. Zároveň je logicky přiřazeno uvedené funkční využití k celé parcele, a ne pouze její části vymezené vzdáleností 50 m od hranice lesa. Proto v uvedené ploše zůstal zachován návrh plochy smíšené obytné venkovské. Samostatné umístění stavby na pozemku pak bude podléhat

schvalování podle § 14 odst. 2 zákona 289/1995 Sb., při němž bude možné jasně specifikovat, kde na pozemku je stavbu možné umístit a kde ne.

Upozorňujeme na znění § 55 odst.4 stavebního zákona, další zastavitelné plochy lze vymezit pouze na základě prokázání potřeby vymezení nových zastavitelných ploch. (Stanovisko Krajského úřadu plzeňského kraje, odboru regionálního rozvoje ze dne 07.01.2021)

Předložené zadání změny územního plánu předpokládá navýšení záboru zemědělské půdy nad rámec stávajících zastavitelných ploch. Ve smyslu ust. §§ 4 a 5 nelze vymezovat na zemědělské půdě nové zastavitelné lokality, dokud nebudou využity plochy stávající, nebo nebudou stávající a nově navrhované lokality vzájemně plošně kompenzovány. Kromě zcela specifických a nezbytných záměrů nelze výslednou bilanci záboru ZPF navyšovat. Rovněž je nutné upozornit, že ve smyslu ust. § 4 odst. 3 a 4 zákona není možné na půdách I. a II. třídy ochrany vymezovat nové rozvojové plochy nebo měnit jejich funkční využití, aniž by u nich byl prokázán jiný výrazně převažující veřejný zájem nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu. (Stanovisko Krajského úřadu plzeňského kraje, odboru životního prostředí ze dne 14.01.2021)

- splněno; všechny požadované záměry vymezené změnou ÚP byly řádně kompenzovány dle zákonných požadavků

12.a.5. Požadavky na koncepci veřejné infrastruktury, zejména na prověření uspořádání veřejné infrastruktury a možnosti jejích změn

Požadavky z ÚAP

Rozsah veřejných prostranství bude v územním plánu stabilizován minimálně ve stávajícím rozsahu. Veřejná prostranství v obci budou chráněna a rozvíjena.

- splněno; ÚP stabilizuje stávající veřejná prostranství a zároveň definuje podmínky pro vytvoření územní studie, která by koncepčně vyřešila členění lokality Z15 včetně navržení vhodného veřejného prostranství v návaznosti na stávající občanské vybavení.

Ostatní požadavky

Nové zastavitelné plochy bydlení budou napojeny na kapacitně odpovídající síť komunikací a veřejných prostranství, přičemž zpracovatel navrhne způsob a podmínky napojení zastavitelných ploch. Zastavitelné a přestavbové plochy budou dopravně napojeny z navržených komunikací, budou-li komunikace navrženy. Nové záměry budou napojeny na síť a řady samostatnými přípojkami.

- splněno; Změna ÚP řeší napojení všech nově navržených lokalit na DI.

Zohlednit problematiku odděleného soustředování komunálního odpadu, podle zákona o odpadech. Zpracovat konečné rozhodnutí obce o způsobu odkanalizování celé obce, a to v souladu s přílohou č.7 NV č, 401/2015 Sb., a podle tohoto návrhu požádat o změnu PRVaK. (Stanovisko Městského úřadu Domažlice, odboru životního prostředí ze dne 11.01.2021)

- splněno

12.a.6. Požadavky na koncepci uspořádání krajiny, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání nezastavěného území a na prověření možných změn, včetně

prověření, ve kterých plochách je vhodné vyloučit umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona

Vymezit místa krajinného rázu a zajistit ochranu cenným partiím krajiny; v územním plánu je nutné zabezpečit ochranu krajinných typů, jejichž typové charakteristiky jsou součástí ochrany krajinného rázu a které dokládají vývojovou stopu v území

- splněno; krajinný ráz je chráněn celkovým koncepčním návrhem ÚP a regulací prostorového uspořádání jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití

Stabilizovat a ochránit funkční nivy, v nivách omezit výstavbu, prověřit možnosti revitalizace vodních toků v nivách a zpomalit odtok povrchových vod z území; zorněné nivy v bezprostředním okolí vodotečí navrátit do ploch trvalých travních porostů nebo vymezit dostatečně široké pásy trvalých travních porostů, které budou určeny pro rozliv vod při zvýšených průtocích, zvyšování a podpora retenčních schopností krajiny

- splněno; změna ÚP nezasahuje do koncepce ÚP v oblasti funkčních niv

V grafické části ÚP bude zakresleno stanovené záplavové území Merklínky včetně vymezené aktivní zóny záplavového území. Do koordinačního výkresu požadujeme zakreslit všechny vodní toky a vodní linie (otevřená koryta vodních toků, zatrubněná koryta vodních toků, občasné vodní toky a HOZ), které jsou evidovány v Centrální evidenci vodních toků, tedy i ty toky a jejich části, které nemají své parcelní vymezení.

Po západním okraji navržené lokality č.1 prochází dle Centrální evidence vodních toků trasa drobného vodního toku IDVT 10240647. Upozorňujeme na nutnost respektování oprávnění správce vodních toků dle § 47, § 49 a § 50 vodního zákona, tj. oprávnění užívat pozemky sousedící s korytem vodního toku v max. Šířce 6 m od břehové čáry drobného vodního toku. Toto bude uvedeno i v popisu lokality sousedící s vodním tokem. (Stanovisko Povodí Vltavy ze dne 04.01.2021)

- splněno

Zpřesnit průběh nadregionálního biokoridoru vymezeného v ZÚR. Dále upravit a zpracovat lokální systém ekologické stability, tak aby byl v souladu s pozemkovou úpravou v obci Němčice a zajistit návaznost systému na okolní obce.

- -; v území se nenachází nadregionální biokoridor

Zajištění prostupnosti krajiny pro volně žijící živočichy a stabilizace ekologické funkce krajiny.

- navržené řešení změny ÚP nemá vliv na prostupnost krajiny

Ochrana přírodních hodnot

- splněno; Celkovým návrhem ÚP jsou chráněny základní přírodní hodnoty v území. ÚP se snaží dále změnou č. 1 snížit zábory bonitně nejcennějších půd I. a II. třídy ochrany a chránit krajinu a její ráz důsledně formulovanými plošnými a prostorovými regulativy.

12.b. Požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit**12.b.1. Zpracovatel územního plánu prověří potřebu vymezení ploch územních rezerv**

- splněno; zpracovatel prověřil potřebu vymezení územních rezerv a v rámci ÚP zrušil jednu stávající plochu územní rezervy a jednu novou plochu vymezil

12.c. Požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb (VPS), veřejně prospěšných opatření (VPO) a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo

12.c.1. Prověření VPS a VPO

Zpracovatel případně navrhne VPS a VPO, vyplývající z návrhu dopravní a technické infrastruktury, z potřeb ochrany území obce, případně protipovodňových opatření či opatření prokazatelně sloužící veřejnému zájmu.

- splněno; zpracovatel prověřil potřebu vymezení nových VPS a VPO v území a vymezení stávajících VPS a VPO v platném územním plánu

12.d. Požadavky na prověření vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie nebo uzavřením dohody o parcelaci

12.d.1. Zpracovatel zváží u velkých zastavitelných lokalit zpracování územní studie.

- splněno; U plošně rozsáhlých zastavitelných ploch Z14 a Z15 byla stanovena podmínka vypracování územní studie.

12.e. Případný požadavek na zpracování variant řešení

- splněno; Nebyl stanoven požadavek na vypracování změny ÚP ve variantách. Změna ÚP je navržena pouze v jedné variantě.

12.f. požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení

- splněno; Změna ÚP i její úplné znění je vypracováno v souladu s požadavky zadání.

13) Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 SZ), s odůvodněním potřeby jejich vymezení

Změna č. 1 ÚP Němčice nevymezuje žádné záležitosti nadmístního významu, které by nebyly řešeny v ZÚR PK.

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

14.a. Vyhodnocení záborů zemědělského půdního fondu

Vyhodnocení záboru pozemků ZPF bylo provedeno v souladu s vyhláškou 271/2019 Sb., o stanovení postupů k zajištění ochrany zemědělského půdního fondu. Zábory pro jednotlivé plochy jsou vyhodnoceny v tabulce podle tabulky č. 2 přílohy výše uvedené vyhlášky. Zdrojem pro určení třídy ochrany byly územně analytické podklady.

14.a.1. Zábor zemědělského půdního fondu v návrhu územního plánu

Označení plochy / koridoru	Navržené využití	Souhrn výměry záboru [ha]	Výměra záboru podle tříd ochrany [ha]					Odhad rekultivace*	Informace o existenci závlah	Informace o existenci odvodnění	Informace o existenci staveb k ochraně pozemku před erozní činností vody	Informace podle ustanovení §3 odst. 1 písm. g)
			I.	II.	III.	IV.	V.					
Z1**	BV – bydlení venkovské	-0,86			-0,34	-0,52		0,86	Ne	Ne	Ne	
Z2**	BV – bydlení venkovské	-1,05	-0,36		-0,03	-0,67		1,05	Ne	Ne	Ne	
Z5	BV – bydlení venkovské	0,13				0,13		-	Ne	Ne	Ne	
Z14	BV – bydlení venkovské	1,40			0,04	1,36		-	Ne	Ano	Ne	
Z15	BV – bydlení venkovské	1,74				1,74		-	Ne	Ano	Ne	
Z17	BV – bydlení venkovské	0,19			0,19				Ne	Ano	Ne	
stavová plocha**	BV – bydlení venkovské	-0,73				-0,73		-	Ne	Ne	Ne	
Σ	BV – bydlení venkovské	0,82	-0,36	0,00	-0,14	1,31	0,00	1,91	X			
Z3**	SL – lehká výroba a bydlení	-0,72			-0,72			0,72	Ne	Ano	Ne	
Σ	SL – lehká výroba a bydlení	-0,72	0,00	0,00	-0,72	0,00	0,00	0,72	X			
Z16	SV – smíšené obytné venkovské	0,35			0,35			-	Ne	Ne	Ne	
Σ	SV – smíšené obytné venkovské	0,35	0,00	0,00	0,35	0,00	0,00	-	X			
stavová plocha**	VL – výroba lehká	-0,66				-0,66		-	Ne	Ano	Ne	

Označení plochy / koridoru	Navržené využití	Souhrn výměry záboru [ha]	Výměra záboru podle tříd ochrany [ha]					Odhad rekultivace*	Informace o existenci závlah	Informace o existenci odvodnění	Informace o existenci staveb k ochraně pozemku před erozní činností vody	Informace podle ustanovení §3 odst. 1 písm. g)
			I.	II.	III.	IV.	V.					
Σ	VL – výroba lehká	-0,66	0,00	0,00	0,00	-0,66	0,00				X	
K15	WT – vodní plochy a toky	1,07				1,07		-	Ne	Ne	Ne	
Σ	WT – vodní plochy a toky	1,07	0,00	0,00	0,000	1,07	0,00	2,63			X	
Z18	ZZ – zeleň – zahrady a sady	0,19					0,13	-	Ne			
Σ	ZZ – zeleň – zahrady a sady	0,13	0,00	0,00	0,00	0,00	0,13	-			X	
Σ	CELKEM	0,99	-0,36	0,00	-0,51	1,72	0,13	-			X	

* - Odhad výměry záboru, na které bude provedena rekultivace na zemědělskou půdu

** - Plochy navržené do ZPF (rušené zastavitelné plochy a plochy stabilizované chybně zařazené do zastavěného území)

14.a.2. Celková bilance ploch

Celková bilance zastavitelných ploch vymezených a rušených územním plánem a ploch stabilizovaných navrácených do nezastavěného území je negativní. Nové záborů jsou tak plně kompenzovány zrušením jiných zastavitelných a zastavěných ploch:

- záborů pro BV – bydlení venkovské: +0,82 ha
- záborů pro SV – smíšené obytné venkovské: +0,35 ha
- záborů pro SL – lehkou výrobu a bydlení: -0,72 ha
- záborů pro VL – výroba lehká: -0,66
- záborů pro ZZ – zeleň – zahrady a sady: +0,13
- CELKOVÉ ZÁBORŮ: -0,08 ha (tj. navrácení 0,08 ha do ZPF)

14.a.3. Odůvodnění záborů zastavitelných ploch

Z5 – Bydlení venkovské

Plocha na západním okraji obce. Jedná se o rozšíření zastavitelné plochy Z5 a tuto novou část. Důvodem je chybné zařazení této části pozemku do zastavěného území stávajícím územním plánem. Změnou dochází k odstranění nesrovnalostí a převedení zastavěného území (v cca polovině plochy) na zastavitelnou plochu. Plocha se nachází na půdě IV. třídy ochrany. Pozemek bezprostředně navazuje na stávající zástavbu. Navržená zastavitelná plocha je doplněna do proluky mezi zastavěným a zastavitelným územím v těsné návaznosti na zastavěné území obce. Nachází se v nekonfliktní lokalitě. Vymezením plochy nedojde k záborů bonitně nejcennějších půd I. a II. třídy ochrany ani k narušení organizace ZPF.

Z14 – Bydlení venkovské

Plocha na jihozápadním okraji obce. Plocha se nachází převážně na půdě IV. třídy ochrany. Pozemek bezprostředně navazuje na stávající zástavbu. Navržená zastavitelná plocha rozšiřuje zastavitelnou plochu Z9 ve vhodně situované lokalitě na severním svahu nad obcí. Plocha v současnosti slouží jako trvalý travní porost a není intenzivně zemědělsky obhospodařována. Nachází se v nekonfliktní lokalitě. Vymezením plochy nedojde k záborů bonitně nejcennějších půd I. a II. třídy ochrany ani k narušení organizace ZPF.

Z15 – Bydlení venkovské

Plocha na jihozápadním okraji obce. Plocha se nachází převážně na půdě IV. třídy ochrany. Pozemek bezprostředně navazuje na stávající zástavbu. Navržená zástavba kompaktně doplňuje půdorys sídla. Plocha v současnosti slouží jako trvalý travní porost a není intenzivně zemědělsky obhospodařována. Nachází se v nekonfliktní lokalitě. Vymezením plochy nedojde k záborů bonitně nejcennějších půd I. a II. třídy ochrany ani k narušení organizace ZPF.

Z16 – Smíšené obytné venkovské

Plocha na severozápadním okraji části obce Úlíkov. Plocha se nachází na půdě III. třídy ochrany. Pozemek rozšiřuje plochy stávající soukromé farmy na okraji zastavěného území obce. Navržená zástavba bezprostředně navazuje na zastavěné území obce. Vymezením plochy nedojde k záborů bonitně nejcennějších půd I. a II. třídy ochrany ani k narušení organizace ZPF.

14.a.4. Plochy přestavby

Změna č. 1 ÚP nevymezuje žádné plochy přestavby.

Z17 – Bydlení venkovské

Plocha na jižním okraji části obce Úlíkov. Plocha se nachází na půdě III. třídy ochrany. Pozemky se nachází na neobhospodařované zemědělské půdě sloužící jako trvalý travní porost (funkčně částečně jako zahrada). Navržené plochy bezprostředně navazují na zastavěné území obce a částečně ho scelují do jednoho celku bez proluk. Vymezením plochy nedojde k záboru bonitně nejcennějších půd I. a II. třídy ochrany ani k narušení organizace ZPF.

Z18 – Zeleň – zahrady a sady

Plocha na jihozápadním okraji části obce Úlíkov. Plocha se nachází na půdě V. třídy ochrany. Pozemky se nachází na neobhospodařované zemědělské půdě sloužící dlouhodobě jako zahrada. Součástí zahrady jsou drobné zahradní stavby (chata a altán). Stavby a oplocení se nacházely na pozemku ještě před schválením stávajícího územního plánu. Drobná stavba a oplocení byly ohlášeny na stavebním úřadě ve Kdyni v letech 2003–2004. Územní plán však tyto skutečnosti nereflektoval. Nově je proto plocha zahrnuta do zastavitelného území s účelem využití Zeleň – zahrady a sady. Navržené plochy bezprostředně navazují na zastavěné území obce. Vymezením plochy nedojde k záboru bonitně nejcennějších půd I. a II. třídy ochrany ani k narušení organizace ZPF.

14.a.5. Plochy přestavby

Změna č. 1 ÚP nevymezuje žádné plochy přestavby.

14.a.6. Plochy změn v krajině**K15 – Vodní plochy a toky**

Plocha změny v krajině na jihozápadním okraji obce vymezuje plochu pro vodní plochy a toky v místě zamokřené části louky. Cílem je provést opatření zvyšující retenční schopnosti krajiny s pozitivním vlivem na krajinu (poldr, rybník, průleh, jiný vodní prvek...) i navazující zastavěné území. Plocha se nachází na půdě IV. třídy ochrany. Uvedená plocha se nachází na trvalém travním porostu, který není intenzivně zemědělsky obhospodařován. Nachází se v nekonfliktní lokalitě. Vymezením plochy nedojde k záboru bonitně nejcennějších půd I. a II. třídy ochrany ani k narušení organizace ZPF. Zábořem půdy naopak dojde k vymezení ekologicky stabilnějšího prvku s pozitivním vlivem na biodiverzitu a retenční schopnosti krajiny.

14.b. Vyhodnocení záborů pozemků určených k plnění funkce lesa

Změna č. 1 ÚP nevymezuje žádné zábory PUPFL.

15) Rozhodnutí o námitkách včetně samostatného odůvodnění

- *doplní pořizovatel*

16) Vyhodnocení připomínek

- *doplní pořizovatel*