

# **odůvodnění změny č. 2 územního plánu Stojčín**



## II. Obsah odůvodnění změny územního plánu

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

a) postup při pořízení změny .....	7
b) vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem, vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území.....	7
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.....	16
d) vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů.....	17
e) vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů .....	18
f) zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí .....	18
g) stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 stavebního zákona .....	19
h) sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst. 5 zohledněno, s uvedením závazných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly.....	19
i) vyhodnocení splnění požadavků obsažených v rozhodnutí zastupitelstva obce a vyhodnocení souladu s rozhodnutím o pořízení změny územního plánu.....	19
j) komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty.....	20
k) vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch.....	24
l) výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 stavebního zákona), s odůvodněním potřeby jejich vymezení.....	24
m) výčet prvků regulačního plánu s odůvodněním jejich vymezení .....	24
n) text s vyznačením změn .....	25
o) vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené pro plnění funkcí lesa .....	25
p) rozhodnutí o námitkách včetně jejich odůvodnění.....	25
q) vypořádání připomínek.....	25

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

- |                                    |             |
|------------------------------------|-------------|
| a) koordinační výkres v měřítku    | 1 : 5 000,  |
| b) schéma řešených území v měřítku | 1 : 10 000. |



## **a) postup při pořízení změny**

Změna územního plánu je pořizována na základě návrhu na pořízení změny, který obsahoval mimo samotného návrhu na změnu další přílohy včetně stanovisek příslušného orgánu ochrany přírody a krajského úřadu jako příslušného úřadu. Zastupitelstvo obce Stojčín rozhodlo na svém zasedání nejen o pořízení změny č. 2 územního plánu Stojčín (dále též také „změna“), ale také o použití zkráceného postupu pořizování změny územního plánu. Dále zastupitelstvo určilo paní Ing. Janu Peltanovou, jako zastupitele, který bude spolupracovat s pořizovatelem v oblasti územního plánování (např. § 47 odst. 1 a odst. 4, § 53 odst. 1 stavebního zákona) během pořizování změny.

Návrh změny územního plánu a oznámení o konání veřejného projednání byly pořizovatelem doručeny veřejnou vyhláškou zveřejněnou na úřední desce Obecního úřadu Stojčín. Veřejné projednání o návrhu změny územního plánu se konalo dne 5. 6. 2024 ve 13.00 v budově Obecního úřadu ve Stojčíně. Oznámení bylo zasláno jednotlivě dotčeným orgánům, sousedním obcím a krajskému úřadu jako nadřízenému orgánu. O průběhu veřejného projednání byl pořízen písemný záznam. K návrhu změny nebyly uplatněny žádné připomínky ani námítky.

Následně pořizovatel zaslal krajskému úřadu jako nadřízenému orgánu územního plánování žádost o stanovisko dle § 55b odst. 4 stavebního zákona spolu s obdrženými stanovisky. Krajský úřad vydal souhlasné stanovisko.

Jelikož z projednání návrhu změny nevyplynuly žádné podstatné úpravy, byl návrh změny předložen k vydání v zastupitelstvu obce.

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

### **Vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje**

Politika územního rozvoje byla schválena usnesením vlády ČR č. 929 ze dne 20. 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 618 ze dne 12. 7. 2021. Aktualizace č. 6 byla schválena usnesením vlády 542 ze dne 19. 7. 2023. Aktualizace č. 7 byla schválena usnesením vlády č. 89/2024 ze dne 7. 2. 2024.

Z Politiky územního rozvoje České republiky, ve znění pozdějších aktualizací (dále též také „PÚR“ či „politika“) nevyplynávají žádné konkrétní požadavky na koordinaci záměrů na změny v území, neboť správní území obce Stojčín **není součástí**:

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



V PÚR je pouze vymezena stávající trasa železnice.

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

- *14 chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví, zachovat ráz jedinečné urbanistické struktury území; vytvářet předpoklady pro tvůrčí, avšak citlivý přístup k vyváženému všestrannému rozvoji území – platný územní plán vymezuje hodnoty území a stanovuje jejich ochranu – viz kapitola b) výroku a zdůvodnění navrhovaného řešení, změna územního plánu se této problematice nedotýká;*
- *14a při plánování rozvoje venkovských území a oblastí ve vazbě na rozvoj primárního sektoru zohlednit ochranu kvalitních lesních porostů, vodních ploch a 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 platné územně plánovací dokumentace v koncepci uspořádání krajiny, resp. v podmínkách využití jednotlivých ploch a odůvodnění těchto kapitol; změna nenavrhuje nové záborů zemědělské půdy ani lesních pozemků, dochází pouze k vymezení nového druhu plochy výroby a skladování – více viz kapitola komplexní zdůvodnění přijatého řešení;*
- *15 předcházet při změnách nebo vytváření urbánního prostředí prostorově sociální segregaci s negativními vlivy na sociální soudržnost obyvatel – změna územního plánu se této problematice nedotýká;*
- *16 dávat přednost komplexním řešením před uplatňováním jednostranných hledisek a požadavků, které ve svých důsledcích zhoršují stav i hodnoty území – platný 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; změna územního plánu tuto kapitolu nemění;*
- *16a vycházet z principu integrovaného rozvoje území, který představuje objektivní a komplexní posuzování a následné koordinování prostorových, odvětvových a časových hledisek – změna územního plánu se této problematice nedotýká;*
- *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 – změna územního plánu se této problematice nedotýká;*
- *18 podporovat vyvážený a polycentrický rozvoj sídelní struktury, vytvářet územní předpoklady pro posílení vazeb mezi městskými a venkovskými oblastmi s ohledem na jejich rozdílnost z hlediska přírodního, krajinného, urbanistického i hospodářského prostředí – změna územního plánu se této problematice nedotýká;*
- *19 vytvářet předpoklady pro rozvoj, využití potenciálu a polyfunkční a hospodárné využívání opuštěných areálů a ploch, hospodárně využívat plochy zastavěného území a zajišťovat tak ochranu nezastavěného území s cílem účelného využívání a uspořádání území, úsporné v nárocích na veřejný rozpočet, na dopravu a na energie – 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; změnou dochází k přehodnocení využití části bývalého areálu panelárny, ležící jihozápadně od sídla – více viz kapitola komplexní zdůvodnění přijatého řešení;

- 20 *rozvojové záměry, které mohou významně ovlivnit charakter krajiny, umísťovat do co nejméně konfliktních lokalit* – viz kapitola komplexní zdůvodnění;
- 20 *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* – obecná ochrana krajiny je stanovena v koncepci uspořádání krajiny a v podmínkách jednotlivých ploch platné územně plánovací dokumentace; změnou nedochází k vymezení nových zastavitelných ploch, pouze k umožnění efektivnějšího a intenzivnějšího využití části bývalého areálu panelárny jihozápadně od sídla;
- 20 *vytvářet podmínky pro ochranu krajinného rázu s ohledem na cílové kvality krajiny* - viz kapitola komplexní zdůvodnění;
- 20 *vytvářet podmínky pro využití přírodních zdrojů* – změna územního plánu se této problematiky nedotýká;
  - problematika krajiny je řešena zejména v platné územně plánovací dokumentaci v kapitole koncepcie uspořádání krajiny včetně řešení územního systému ekologické stability, ochrana nezastavěného území je zajištěna zejména stanovenými podmínkami jednotlivých ploch;
- 20a *vytvářet podmínky pro zajištění migrační propustnosti krajiny pro volně žijící živočichy a pro člověka, zejména umísťováním dopravní a technické infrastruktury a při vymezování ploch pro bydlení, občanskou vybavenost, výrobu a skladování, omezovat nežádoucí srůstání sídel s ohledem na zajištění přístupnosti a prostupnosti krajiny, uplatňovat integrované přístupy k předcházení a řešení environmentálních problémů* – změna územního plánu se této problematiky nedotýká;
- 21 *vymezit a chránit ve spolupráci s dotčenými obcemi před zastavěním pozemky nezbytné pro vytvoření souvislých ploch veřejně přístupné zeleně 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 ploch nezastavěného území v bezprostředním okolí velkých měst, způsobilých pro nenáročné formy krátkodobé rekreace a dále pro vznik a rozvoj lesních porostů a zachování prostupnosti krajiny* – změna územního plánu se této problematiky nedotýká;
- 22 *vytvářet podmínky pro rozvoj a využití předpokladů území pro různé formy udržitelného 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)* – v rámci podmínek využití ploch je zajištěna možnost využití území pro cestovní ruch včetně možnosti umísťování komunikací různého významu, změna územního plánu tuto problematiku nemění;
- 23 *vytvářet předpoklady pro lepší dostupnost území a zkvalitnění dopravní a technické infrastruktury s ohledem na prostupnost krajiny; zachovat prostupnost krajiny a minimalizovat rozsah fragmentace krajiny; zmírňovat vystavení městských oblastí nepříznivým účinkům tranzitní železniční a silniční dopravy; vymezovat zároveň 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) – v podmínkách pro využití ploch s rozdílným způsobem využití je (např. v plochách zemědělských a lesních) přípustné, popř. podmíněné přípustné umísťování 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; změna územního plánu tuto problematiku nemění;*

- *24 vytvářet podmínky pro zlepšování dostupnosti území rozšiřováním a zkvalitňováním dopravní infrastruktury, zejména uvnitř rozvojových oblastí a rozvojových os; podmínit možnosti nové výstavby dostatečnou veřejnou infrastrukturou; 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 územního plánu se této problematiky nedotýká;*
- *24a předcházet dalšímu významnému zhoršování stavu vhodným uspořádáním ploch v území, 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 – změnou nedochází k vymezení nových zastavitelných ploch, umožnění využití bývalého areálu panelárny jihozápadně od sídla pro recyklační dvůr zaměřený na stavební suť a další vyspecifikované materiály je v solitérní poloze vůči samotnému sídlu.*
- *25 vytvářet podmínky pro preventivní ochranu území a obyvatelstva před potenciálními riziky a přírodními katastrofami v území (záplavy, sesuvy půdy, eroze atd.) s cílem předcházet a minimalizovat jejich negativní dopady, 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 a využívání přírodě blízkých opatření pro zadržování a akumulaci povrchové vody tam, kde je to možné s ohledem na strukturu osídlení a kulturní krajinu, jako jedno z adaptačních opatření v případě dopadů změny klimatu; v území vytvářet podmínky pro zadržování, vsakování i využívání srážkových vod jako zdroje vody a s cílem zmírňování účinků povodní a sucha – platný územní plán vytváří podmínky pro preventivní ochranu území před potenciálními riziky – umožňuje zatravnění, zalesňování, budování vodních ploch a další, což je řešeno v podmínkách pro využití ploch s rozdílným způsobem využití – viz kapitola f) výroku platné územně plánovací dokumentace, změna územního plánu se této problematiky nedotýká;*
- *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 nevymezuje žádné zastavitelné plochy;*
- *27 vytvářet podmínky pro koordinované umísťování veřejné infrastruktury v území a její rozvoj a tím podporovat její účelné využívání v rámci sídelní struktury – navržené řešení vytváří podmínky pro možnost koordinovaného umísťování veřejné infrastruktury a tím je umožněno také její účelné využívání;*



- 28 *zohledňovat potřeby rozvoje území v dlouhodobém horizontu a nároky na veřejnou infrastrukturu včetně veřejných prostranství* – 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. Rozvoj v území včetně veřejné infrastruktury je navrhován s ohledem na širší a dlouhodobé souvislosti a dlouhodobý horizont plánování, což je také zdůvodněno v kapitole komplexní zdůvodnění navrhovaného řešení;
- 29 *věnovat pozornost návaznosti různých druhů dopravy; vytvářet územní podmínky pro upřednostňování veřejné hromadné, cyklistické a pěší dopravy; vymezovat plochy a koridory nezbytné pro efektivní integrované systémy veřejné dopravy nebo městskou hromadnou dopravu; vytvářet podmínky pro vybudování a užívání vhodné sítě pěších a cyklistických cest, včetně doprovodné zeleně* – změna územního plánu se této problematiky nedotýká;
- 30 *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, změna územního plánu se této problematiky nedotýká;
- 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* – změna územního plánu se této problematiky nedotýká.

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

### **Vyhodnocení souladu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem**

Zásady územního rozvoje Kraje Vysočina (dále též také „ZÚR“ či „zásady“), jako platná územně plánovací dokumentace vydaná krajem dne 16. 09. 2008 usnesením zastupitelstva 0290/05/08/ZK s nabytím účinnosti dne 22. 11. 2008, byly aktualizovány dle § 42 stavebního zákona:

dne 23. 10. 2012 nabyla účinnosti 1. aktualizace zásad územního rozvoje,  
dne 7. 10. 2016 nabyly účinnosti 2. a 3. aktualizace zásad územního rozvoje,  
dne 30. 12. 2017 nabyla účinnosti 5. aktualizace zásad územního rozvoje,  
dne 14. 6. 2019 nabyla účinnosti 6. aktualizace zásad územního rozvoje,  
dne 7. 11. 2020 nabyla účinnosti 4. aktualizace zásad územního rozvoje,  
dne 13. 4. 2021 nabyla účinnosti 8. aktualizace zásad územního rozvoje,  
dne 20. 10. 2021 nabyla účinnosti 7. aktualizace zásad územního rozvoje,  
dne 29. 5. 2017 nabyl právní moci rozsudek Krajského soudu v Brně.

Územně plánovací dokumentace obce včetně změny č. 2 **respektuje priority** územního plánování Kraje Vysočina pro zajištění udržitelného rozvoje území, zejména:

- *vytváří podmínky pro vyvážený rozvoj kraje Vysočina založený na zajištění příznivého životního prostředí, stabilním hospodářském rozvoji a udržení sociální*



*soudržnosti obyvatel kraje* – řešení změny územního plánu navazuje na platný územní plán, který zajišťuje vyvážený rozvoj všech tří pilířů – zajišťuje příznivé životní prostředí, ochraňuje nezastavěné území, vytváří předpoklady pro stabilní hospodářský rozvoj (např. podmínky využití území, navržené rozvojové plochy), navrženým řešením nejen uspokojuje potřeby určitého rozvoje sídla v oblasti bydlení a zaměstnanosti v místě, ale také umožňuje umístění dalších činností v území včetně občanské vybavenosti, veřejných prostranství a veřejné zeleně, čímž vytváří podmínky pro udržení sociální soudržnosti obyvatel – blíže viz také kapitola komplexní zdůvodnění navrhovaného řešení;

- *podporuje funkční vztahy mezi městem a venkovským osídlením* – změna se této problematice nedotýká;
- *vytváří podmínky pro péči o přírodní, kulturní a civilizační hodnoty na území kraje, které vytvářejí image kraje a posilují vztah obyvatelstva kraje ke svému území* – přitom se soustředí na:
  - zachování a obnovu rozmanitosti kulturní krajiny a posílení její stability – platným územním plánem byly vymezeny plochy zejména smíšené nezastavěného území a plochy přírodní, které zahrnují především prvky územního systému ekologické stability, viz kapitola e) výroku a dále se jedná zejména o ochranu nezastavěného území, která je zabezpečena vymezením podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití viz kapitola f) výroku a kapitola komplexní zdůvodnění navrhovaného řešení platné územně plánovací dokumentace;
  - minimalizaci záboru zemědělského půdního fondu a negativních zásahu do pozemků určených k plnění funkcí lesa – minimalizace záboru půdního fondu bylo dosaženo v platné územně plánovací dokumentaci zejména vymezením zastavitelných ploch v návaznosti na zastavěné území – zdůvodnění ochrany kvalitní zemědělské půdy bylo 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; změna č. 2 nevymezuje žádný zábor zemědělského půdního fondu či pozemků určených k plnění funkcí lesa;
  - ochranu pozitivních znaků utvářejících území a lokality s vysokou hodnotou krajinného rázu a území, v nichž se pozitivní působení znaku krajinného rázu vizuálně a funkčně uplatňuje – jedná se zejména o ochranu nezastavěného území, která je zabezpečena vymezením podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití a vymezením hodnot a jejich ochrany viz kapitola f), resp. b) výroku a kapitola komplexní zdůvodnění navrhovaného řešení; změna č. 2 se této problematice nedotýká;
  - ochranu kvality životního prostředí, včetně ochrany kvality podzemních a povrchových vod – je nutno konstatovat, že je velmi problematické územním plánem zajistit ochranu kvality podzemních vod, která je ovlivňována mnoha činnostmi v území (zejména intenzivnímu zemědělskému hospodaření včetně používání množství chemikálií), jež územní plán nemůže postihnout a snad jen okrajově je v možnostech územně plánovací dokumentace možno ošetřit v podmínkách využití pro plochy s rozdílným způsobem využití některé nežádoucí činnosti, např. v podmínkách pro využití ploch s rozdílným způsobem



využití v plochách vodních a vodohospodářských je zakázáno takové využití, které by narušilo anebo znemožnilo vodohospodářské využití, zejména pak poškodilo nebo narušilo vodní režim a negativně ovlivnilo kvalitu vody a čistotu vody a vodního režimu, ohrozilo ekologickou stabilitu okolních pozemků znemožnilo realizaci prvků územního systému ekologické stability, popř. poškodilo ty stávající, změna č. 2 se této problematice nedotýká;

- snižování potenciálních rizik a přírodních katastrof v území a zvyšování přirozené retence srážkových vod – v podmínkách pro využití ploch s rozdílným způsobem využití je umožněna změna druhu pozemku (např. je umožněno zatravňování, zalesňování a další), dále v nezastavěném území je umožněno umísťování opatření pro předcházení povodním (zejména pro zadržení nebo zdržení vody v krajině či zvýšení její retenční schopnosti – je umožněno budování vodních ploch, blíže viz kapitola f) výroku a kapitola komplexní zdůvodnění navrhovaného řešení platného územního plánu; změna č. 2 se této problematice nedotýká;
- zachování a citlivé doplnění výrazu sídel, s cílem nenarušovat cenné venkovské urbanistické struktury a omezit nežádoucí vzájemné srůstání sídel a fragmentaci krajiny – snahou řešení územního plánu je respektovat výše uvedená konstatování, čemuž také odpovídá řešení zejména v kapitolách b), c) a f) výroku včetně vymezení zastavitelných ploch, které jsou navrhovány citlivě vzhledem k urbanistické struktuře sídla, a kapitola komplexní zdůvodnění navrhovaného řešení platného územního plánu; změna č. 2 se této problematice nedotýká;
- ochranu území a ploch prvků územního systému ekologické stability nadregionálního, regionálního i lokálního významu a zlepšování migrační prostupnosti krajiny pro volně žijící živočichy a pro člověka, včetně ochrany existujících i potenciálních migračních tras živočichů a sítě veřejně přístupných účelových komunikací a pěších a cyklistických stezek, cest a pěšin ve volné krajině – ochrana území a prvků územního systému ekologické stability je stanovena zejména v kapitole e) koncepce uspořádání krajiny a další opora je stanovena v podmínkách pro využití ploch s rozdílným způsobem využití – zejména v plochách přírodních, smíšených nezastavěného území; prostupnost krajiny pro člověka i volně žijící živočichy je ošetřena zejména v kapitolách c), e) a f) výroku; změna č. 2 se této problematice nedotýká;
- zkvalitnění ochrany před povodněmi a před nadměrným suchem – opatření proti povodním jsou zmíněna v kapitole e) výroku a další oporu v těchto oblastech je možné najít také v podmínkách pro využití ploch s rozdílným způsobem využití; změna č. 2 se této problematice nedotýká;
- efektivní nakládání s odpady – územní plán nebrání v efektivním nakládání s odpady; změna č. 2 umožňuje lépe využít část bývalého areálu panelárny jako dvůr na recyklaci stavebního odpadu – více kapitola komplexní zdůvodnění navrhovaného řešení;
- ochrana kvality ovzduší ve městech a obcích – platný územní plán podporuje a vytváří taková řešení, která vedou k ochraně ovzduší zejména ochranou stávajících stabilizovaných prvků nejen v krajině, ale i umožněním jejich rozšíření zejména díky podmínkám pro využití ploch s rozdílným způsobem využití; změna č. 2 se této problematice nedotýká;



- vytváří podmínky pro stabilizaci a vyvážený rozvoj hospodářských činností a podporuje zejména:

- posílení kvality života obyvatel a obytného prostředí, tedy navrhuje příznivé urbanistické a architektonické řešení sídla, dostatečné zastoupení a vysoce kvalitní řešení veřejných prostranství a ploch veřejné zeleně, vybavení sídla potřebnou veřejnou infrastrukturou a zabezpečení dostatečné prostupnosti krajiny – platná územně plánovací dokumentace nabízí dostatek rozvojových ploch pro bydlení včetně veřejných prostranství, je navržena čistírna odpadních vod. Dostatečná prostupnost krajiny je pak zajištěna stávajícími komunikacemi, ale je podpořena i v podmínkách pro využití ploch s rozdílným způsobem využití – jednak podpoření zachování stávajících cest a dále možnost budování nových cest a jednak omezení oplocování a ohrazování ve volné krajině viz kapitola f) výroku a kapitola komplexní zdůvodnění navrhovaného řešení; změna č. 2 se této problematiky nedotýká;
- vyvážené a efektivní využívání zastaveného území a zachování funkční a urbanistické celistvosti sídel a v souvislosti s tím zajišťovat plnohodnotné využití ploch a objektů v zastavěném území a preferovat rekonstrukce a přestavby nevyužívaných objektů a areálů v sídlech před výstavbou ve volné krajině – všechny zastavitelné plochy vymezené v platném územním plánu jsou vymezeny v návaznosti na zastavěné území s dobrou dopravní dostupností, byly vymezeny také dvě plochy přestavby viz kapitola c) – urbanistická koncepce, vymezení zastavitelných ploch, vymezení ploch přestavby; změnou dochází pouze k přehodnocení využití části bývalého areálu panelárny – více viz kapitola komplexní zdůvodnění přijatého řešení;
- intenzivnější rozvoj aktivit cestovního ruchu, turistiky a rekreace včetně rozšiřování sítě pěších a cyklistických tras – v rámci podmínek využití ploch je zajištěna možnost využití území pro cestovní ruch včetně možnosti umístování komunikací různého významu, změna č. 2 se této problematiky nedotýká;
- rozvíjení systému dopravní obsluhy a technické vybavenosti, likvidace odpadních vod a soustav zásobování vodou a energiemi včetně využívání energie z alternativních zdrojů a na využití surovinových zdrojů pro výstavbu, s cílem zabezpečit podmínky pro hospodářský rozvoj vybraných území kraje a pro stabilizaci hospodářských činností v ostatním území kraje – platný územní plán řeší rozvoj veřejné infrastruktury v kapitole d) výrokové části a blíže zdůvodňuje v kapitole komplexní zdůvodnění navrhovaného řešení; změna č. 2 se této problematiky nedotýká.

Platná územně plánovací dokumentace obce včetně změny č. 2 respektuje priority územního plánování Kraje Vysočina pro zajištění udržitelného rozvoje území a vytváří podmínky pro stabilizaci a vyvážený rozvoj hospodářských činností.

Správní území obce Stojčín **není součástí**:

- rozvojové oblasti či osy republikového ani nadmístního významu;
- specifické oblasti krajského významu;
- ploch či koridorů dopravní a technické infrastruktury nadmístního významu;
- územního systému ekologické stability krajského významu;
- územních rezerv krajského významu.

Změna územního plánu respektuje zásadu uvedenou v ZÚR Kraje Vysočina pro všechny oblasti krajinného rázu – chránit a rozvíjet charakteristické znaky krajiny vytvářející její



jedinečnost. Správní území obce Stojčín je součástí oblasti krajinného rázu **CZ0610-OB014 Jindřichohradecko**. ZÚR stanovují pro tuto oblast specifickou zásadu: věnovat pozornost ochraně krajinného rázu při umisťování výškových staveb přesahujících dvojnásobek obvyklé výšky lesního porostu v celém prostoru oblasti – *územně plánovací dokumentace obce včetně změny č. 2 s umisťováním takovýchto výškových staveb nepočítá.*

Z hlediska krajin dle cílového využití je správní území obce Stojčín zejména součástí **typu krajiny lesozemědělské harmonické**. Územně plánovací dokumentace obce včetně změny č. 2 respektuje tyto zásady pro činnost a rozhodování o změnách v území:

- zachovat v nejvyšší míře stávající využívání lesních a zemědělských pozemků – *tyto pozemky byly vymezeny převážně jako plochy lesní či zemědělské, popř. plochy přírodní či smíšené nezastavěného území – blíže kapitola f) výroku a komplexní zdůvodnění navrhovaného řešení platné územně plánovací dokumentace; změna č. 2 se této problematiky nedotýká;*
- lesní hospodaření směřovat k diferencovanější a přirozenější skladbě a eliminovat tak rizika poškození krajiny nesprávným hospodařením – *vzhledem k povaze územně plánovací dokumentace nelze tuto problematiku přímo ovlivnit řešením územního plánu, je spíše problematika pro řešení oborových dokumentací v oblasti lesního hospodaření, snad jen v podmínkách využití pro plochy lesní je možno vyloučit taková využití, která by vedla k nesprávnému lesnímu hospodaření – blíže kapitola f) výroku a komplexní zdůvodnění navrhovaného řešení platné územně plánovací dokumentace, ošetřeno v podmínkách využití pro plochy lesní, podrobnější hospodaření je obsaženo v lesních hospodářských plánech; změna č. 2 se této problematiky nedotýká;*
- respektovat cenné architektonické a urbanistické znaky sídel a doplňovat je hmotově a tvarově vhodnými stavbami – *v platné územně plánovací dokumentaci byly stanoveny architektonické a urbanistické hodnoty území a vymezena jejich ochrana, v kapitole f) výroku jsou stanoveny podmínky prostorového uspořádání, dále viz také zdůvodnění navrhovaného řešení; změna č. 2 se této problematiky nedotýká;*
- zachovat harmonický vztah sídel a zemědělské krajiny, zejména podíl zahrad a trvalých travních porostů – *ošetřeno vhodným vymezením ploch s rozdílným způsobem využití – př. zahrady vymezeny jako samostatné plochy zeleně soukromé a vyhrazené viz kapitola f) výroku a zdůvodnění navrhovaného řešení platného územního plánu; změna č. 2 se této problematiky nedotýká;*
- rozvíjet cestovní ruch ve formách příznivých pro udržitelný rozvoj, rozšiřování a intenzifikaci chatových lokalit a výstavbu rekreačních zařízení s vyšší kapacitou lůžek připouštět pouze na základě vyhodnocení únosnosti krajiny – *v celém správním území obce nejsou vymezeny plochy rekreace, nepředpokládá se ani možnost takového využití v budoucnu, rozvoj cestovního ruchu ve formách příznivých pro udržitelný rozvoj je umožněn v rámci podmínek vymezených v plochách s rozdílným způsobem využití – viz kapitola f); změna č. 2 se této problematiky nedotýká;*
- chránit luční porosty – *ošetřeno v koncepci uspořádání krajiny včetně řešení územního systému ekologické stability, dále též v podmínkách využití ploch s rozdílným způsobem využití – cenné lokality jsou zařazeny zejména do ploch smíšených nezastavěného území a ploch přírodních; změna č. 2 se této problematiky nedotýká.*

Dále je správní území obce zasaženo z hlediska krajin dle cílového využití do **typu krajiny rybníční**. Územně plánovací dokumentace obce včetně změny č. 2 respektuje zásady pro činnost a rozhodování o změnách v území plynoucí z tohoto vymezení. Řešené území změny č. 2 nespadá do tohoto krajinného typu.



Ze ZÚR **nevyplývá** potřeba stanovovat ve změně územního 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.

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

Územně plánovací dokumentace obce respektuje záměry ZÚR Kraje Vysočina, tj. nejsou vytvořeny překážky, které by záměry ZÚR znemožňovaly.

**Návrh změny 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.**

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

##### Postavení obce v systému osídlení

Postavení obce v systému osídlení se nemění.

##### Širší vazby z hlediska veřejné infrastruktury

Změna neovlivňuje širší vazby z hlediska veřejné infrastruktury.

##### Uspořádání krajiny v širších vztazích

Změna nezasahuje do uspořádání krajiny v širších vztazích.

### **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**

Změna územního plánu spolu s platnou dokumentací vytváří podmínky pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území tj. vyvážený hospodářský rozvoj, sociální soudržnost a kvalitní životní podmínky. Územně plánovací dokumentace svým řešením vytváří předpoklady pro „rozumný“ rozvoj odpovídající významu a velikosti sídla, pro kvalitní bydlení a pro zachování nezastavěného území včetně jeho kvalitativního rozvoje. Platná územně plánovací dokumentace 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 odůvodnění platného územního plánu.

Územně plánovací dokumentace včetně změny ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Hodnoty území nejsou dotčeny. Stanovená koncepce rozvoje území, včetně urbanistické koncepce zůstává zachována.

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. Změna nenavrhuje žádné zastavitelné plochy.

Pořadí provádění změn v území (etapizaci) není změnou navrhováno. Stejně tak nebylo nutno konkrétně řešit nebezpečí ekologických a přírodních katastrof včetně nutnosti odstraňování jejich důsledků. Řešení celého 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 platné územně plánovací dokumentace jsou také v území vytvořeny podmínky pro hospodárné vynakládání prostředků z veřejných rozpočtů na změny v území.

Při řešení změny nevyvstala potřeba vymezení monofunkčních ploch, které se vyžadují (zejména pozemky staveb a zařízení) pro obranu a bezpečnost státu, civilní ochranu, sklady nebezpečných látek apod. S ohledem na podrobnost územního plánu se změna zabývala určením asanačních, rekonstrukčních a rekultivačních zásahů do území, v tomto případě nebyla potřeba těchto zásahů stanovena.

Návrh nevymezuje žádné nové záměry, pro které by bylo možno uplatnit instituty vyvlastnění či předkupního práva.

Územně plánovací dokumentace obce včetně změny č. 2 vytváří podmínky pro ochranu území podle zvláštních právních předpisů před negativními vlivy záměrů na území. Vzhledem k navrhovanému řešení není nutno navrhopat kompenzační opatření. Řešení respektuje požadavky plynoucí z oborových koncepcí. Nejsou vymezeny žádné plochy těžby nerostů ani jiných surovin. S dobýváním nerostů ani jiných surovin změna nepočítá. Tím je regulován rozsah využívání přírodních zdrojů. Při řešení 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**

Změna územního plánu je zpracována v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“) a vyhláškou č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů (dále též jen „vyhláška 501“) a 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 500“). Druhy ploch odpovídají platnému územnímu plánu. Pro potřeby změny byla vymezena nová plocha – plocha výroby a skladování – výroba všeobecná s označením VU. Plocha využívá možnosti danou § 3 odst. 4 vyhlášky č. 501 – plochy jsou dle způsobu využití dále podrobněji členěny, v kombinaci s § 11 odst. 3, který umožňuje plochy výroby a skladování členit dle písm. a) – h). Toto podrobnější členění umožnilo lépe vystihnout jednotlivé druhy ploch, oddělit od sebe jednotlivá využití a vyjádřit nuance jednotlivých možností využití. Současně se také v tomto bodě jedná o standardizované řešení vycházející z platným právních předpisů.

Změna územního plánu je zpracována v rozsahu měněných částí ve správním území obce. Změna územního plánu je pořizována osobou splňující kvalifikační předpoklady pro územně plánovací činnost a zpracována osobou oprávněnou k vybrané činnosti ve výstavbě.

Textová část výroku změny územního plánu je zpracována dle přílohy č. 7 vyhlášky č. 500



tak, že vychází z obsahu platného územního plánu a zpracovává „změny“, které vyplývají z řešení měněných částí. Výrok změny územního plánu tedy obsahuje pouze měněné části a to jak v textové, tak i v grafické podobě. Text s vyznačením změn je na podkladě textu platného územního plánu formou revizí tak, aby bylo snadno odlišitelné, co se v územním plánu měnilo. Celkovým soutiskem textové části bude pak požadované úplné znění po vydání změny územního plánu. Textová část odůvodnění územního plánu je zpracována dle přílohy 7 II. vyhlášky č. 500 v kombinaci s § 53 stavebního zákona a správním řádem. Přílohou odůvodnění změny je znění textové části výroku územního plánu s vyznačením změn.

Grafická část změny územního plánu je vydávána v měřítku platného územního plánu a jsou použity ty výkresy, kterých se změna územního plánu týká.

Vzhledem ke skutečnosti, že není změnou navrhována žádná veřejně prospěšná stavba, veřejně prospěšné opatření či jiný záměr, pro který by se mohl uplatnit institut vyvlastnění či předkupního práva, není součástí grafické části výroku výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací. V tomto případě by se jednalo o čistou katastrální mapu.

Vzhledem ke skutečnosti, že se řešené území změny nachází daleko od hranic sousedních obcí a není ani potřeba dokumentovat vazby na území sousedních obcí, ani tyto vazby změna nevyvolává, není součástí grafické části výkres širších vztahů. Proto je grafická část odůvodnění změny územního plánu rozšířena o schéma umístění řešeného území změny, které zobrazuje umístění řešeného území v rámci správního území obce a umístění v území, a které je vydáno v měřítku 1 : 10 000.

Součástí grafické části odůvodnění není ani výkres předpokládaných záborů půdního fondu, jelikož změna územního plánu nepředpokládá nové zábory zemědělského půdního fondu ani pozemků určených pro plnění funkcí lesa.

**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.

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

Jelikož dotčený orgán z hlediska zákona o ochraně přírody a krajiny stanovil, že změna územního plánu nebude mít významný vliv na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast, dotčený orgán z hlediska zákona o posuzování vlivů nepožaduje zpracování vyhodnocení vlivů na životní prostředí, není součástí obsahu změny požadavek na posouzení vlivů na udržitelný rozvoj území.

Řešení změny územního plánu respektuje důležité prvky z hlediska životního prostředí. V návrhu nebyly zpracovány varianty řešení. Koncepce, resp. změna územního plánu zásadně neovlivňuje jiné koncepce ani koncepce nemá zásadní vliv na udržitelný rozvoj dotčeného



území, zejména vytváří podklady 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 kapitola „komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty“). Změna 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. Koncepce nemá dopad na oblasti nebo krajiny s uznávaným statutem ochrany národní, komunitární nebo mezinárodní úrovně.

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

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

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

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

#### **i) vyhodnocení splnění požadavků obsažených v rozhodnutí zastupitelstva obce a vyhodnocení souladu s rozhodnutím o pořízení změny územního plánu**

Na začátku je nutno upozornit, že podrobné zdůvodnění návrhu změny je uvedeno v následující kapitole.

Zastupitelstvo obce rozhodlo o obsahu změny č. 2:

- prověřit využití části areálu bývalé cihelny zejména p. č. st. 41, st. 42, st. 115, st. 116, st. 117, st. 121, 273/10, 273/16, 273/37, 295 k. ú. Stojčín pro možnost



uskladnění ostatních odpadů (stavební suť, beton, kámen, hlína apod.), které budou sloužit pro potřeby a provoz recyklačního dvora

- na výše zmíněných pozemcích byla stanovena plocha výroby a skladování umožňující uskladnění ostatních odpadů, které budou sloužit pro potřeby a provoz recyklačního dvora

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

Navržené řešení vychází z platného územního plánu.

Obsah změny územního plánu byl stanoven rozhodnutím zastupitelstva obce:

- prověřit využití části areálu bývalé cihelny zejména p. č. st. 41, st. 42, st. 115, st. 116, st. 117, st. 121, 273/10, 273/16, 273/37, 295 k. ú. Stojčín pro možnost uskladnění ostatních odpadů (stavební suť, beton, kámen, hlína apod.), které budou sloužit pro potřeby a provoz recyklačního dvora

Změna územního plánu reaguje na záměr využití části areálu bývalé cihelny jihozápadně od sídla Stojčín konkretizovaném zejména v poskytnuté projektové dokumentaci „Dvůr na recyklaci stavebního odpadu ve Stojčíně“ verze prosinec 2022. V platném územním plánu je část areálu vymezena jako plochy výroby a skladování – lehký průmysl – VL, ve kterých projektant velmi pečlivě omezil jednotlivá využití včetně problematiky nakládání s odpady.

Konkretizovaný záměr byl investorem přiblížen představitelům obce a následně také zastupitelstvo obce souhlasilo se zahájením změny územního plánu, která má prověřit a případně upravit podmínky využití na dotčených pozemcích tak, aby byl představený záměr přípustný. S ohledem na předchozí zkušenosti obce bylo projektantem změny zvoleno řešení založené na vymezení nové plochy výroby a skladování – výroba všeobecná na podkladě a se základem regulace ploch výroby a skladování – lehký průmysl – VL tak, aby byla na jednu stranu zachována určitá „přísnost“ z řešení platného územního plánu, ale současně byl přípustný tento konkrétní záměr na využití území – recyklační dvůr pro uskladnění a recyklaci ostatních odpadů (stavební suť, beton, kámen, hlína apod.). Změna tak vymezuje stávající plochu výroby a skladování – výroby všeobecná v rámci zastavěného území dle platného územního plánu a v rámci aktualizovaného zastavěného území změnou č. 2 vymezuje plochu přestavby s využitím plochy výroby a skladování – výroba všeobecná, neboť v tomto území platný územní plán vymezuje jiný druh plochy.

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

Zastavěné území bylo aktualizováno ke dni 1. března 2024 v souladu s § 58 stavebního zákona. Jelikož je zastavěné území také aktualizováno současně pořizovanou změnou č. 1 v celém správním území obce, je zastavěné území aktualizováno pouze v dotčené lokalitě. Do zastavěného území byly zahrnuty pozemky či jejich části, které splňují definici zastavěného stavebního pozemku, zejména pozemky, které jsou součástí stávajícího areálu. Do zastavěného území je tak zahrnuta část pozemku p. č. 273/10, která tvořící souvislý celek s budovami. Aktualizované zastavěné území je patrné z výkresu základního členění území a hlavního výkresu.

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



Základní koncepce rozvoje území a koncepce ochrany a rozvoje jeho hodnot se nemění. Je upřesněna část týkající se zamezení určitých činností, mezi kterými je i nakládání s odpady – viz úvod této kapitoly.

**j) 3. odůvodnění urbanistické koncepce včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně**

Urbanistická koncepce se nemění. Obdobně jako v předchozím bodě je textace upravena tak, aby bylo zřejmé, že se jedná o všechny plochy výroby a skladování.

Do tabulky ploch přestavby je na závěr doplněn řádek týkající se plochy uvnitř aktualizovaného zastavěného území – blíže viz úvod kapitoly.

**j) 4. odůvodnění koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístění**

Koncepce veřejné infrastruktury se nemění. Obdobně jako v bodě j) 2. je upřesněna textace týkající se zamezení určitých činností, mezi kterými je i nakládání s odpady – viz úvod této kapitoly.

**j) 5. odůvodnění koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochranu před povodněmi, rekreaci, dobývání ložisek nerostných surovin apod.**

Koncepce uspořádání krajiny se nemění.

**j) 6. odůvodnění stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití, popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití)**

Na podkladě v platném územním plánu vymezené plochy výroby a skladování – lehký průmysl, byla vymezena obdobná nová plocha výroby a skladování – výroba všeobecná, jejíž cílem je umožnit navrhovaný záměr recyklačního dvora. Podmínky využití se liší jen v některých bodech, které jsou níže zvýrazněny. Pouze tyto jsou tak odůvodněny. Ostatní body jsou shodné s podmínkami využití v platném územním plánu vymezené plochy výroby a skladování – lehký průmysl.

**Hlavní využití (převažující účel využití)**

- **výroba a skladování** – *toto ustanovení bylo zobecněno, aby nebylo v rozporu s předpokládaným záměrem recyklačního dvora, resp. nebránilo jeho povolení*

**Přípustné využití**

- **výroba a skladování:**
  - o zejména umístění staveb a zařízení pro výrobu a skladování, např. strojní výroba, kovovýroba, prodej stavebnin, servisy, opravny, sklady (mimo



vedených jako nepřípustné), truhlárny, tesařské dílny, klempířství, zámečnictví, kovářství, pila, čerpací stanice pohonných hmot, myčky, autobazary, textilní průmysl a dále např. podnikovou prodejnu, vzorkovnu

- **recyklační dvůr pro uskladnění a recyklaci ostatních odpadů (stavební suť, beton, kámen, hlína apod.)** – *V tomto bodě se jedná o hlavní cíl změny, tj. připustit v území recyklační dvůr s vyjmenovanými druhy odpadů. Žádné další odpady ani jiné látky není možné dle této změny připustit.*
- **občanské vybavení** zejména takové, které není vhodné (popř. ani přípustné) umístit zejména v plochách pro bydlení – např. stavby a zařízení sloužící jako zázemí pro činnosti související se správou obce (např. dílny, garáže, odstavná a parkovací stání pro obecní techniku, sběrný dvůr), ochranu obyvatelstva (např. hasičská zbrojnice, sklady civilní ochrany)
- **obslužná zařízení a stavby** bezprostředně související s přípustným využitím (např. bufet, kantýna, prodejní stánek, závodní jídelna)
- **administrativa** - správa a řízení (např. kanceláře)
- **dopravní a technická infrastruktura** bezprostředně související s přípustným využitím
  - o např. chodníky, zpevněné pozemní komunikace (hlavně účelové)
  - o garáže, odstavná a parkovací stání pro potřeby vyvolané přípustným nebo podmíněně přípustným způsobem využití; umístění garáží, odstavných a parkovacích stání pro požadovaný způsob využití musí být vždy vymezeno a řešeno na vlastních plochách výroby a skladování
  - o např. vodovody, kanalizace, stavby a zařízení pro zneškodňování odpadních vod, energetická, komunikační, elektronická vedení a zařízení, trafostanice, plynovod, regulační stanice
- **zeleň** (s upřednostněním původních druhů) zejména ochranná a izolační

### **Nepřípustné využití**

- **zemědělská výroba:**
  - o např. chov hospodářských zvířat a s tím související skladování produktů živočišné výroby, příprava a skladování krmiv a steliva; skladování a posklizňová úpravu produktů rostlinné výroby; pěstování rostlin (např. žampionů, hlívy ústříčné)
  - o zejména umístování staveb a zařízení pro zemědělství
- **bydlení** včetně staveb pro bydlení
- **rekreace** včetně staveb pro rodinnou rekreaci
- **ubytování** včetně staveb ubytovacích zařízení
- **občanské vybavení** včetně stravování a služeb (mimo přípustné) - zejména stavby a zařízení pro obchodní prodej, stavby pro obchod, stavby se shromažďovacím prostorem)
- **výrobní energie**, včetně výroby tepla, např. fotovoltaické elektrárny, větrné elektrárny, bioplynové stanice, vodní elektrárny
- **využití, které by mohlo** zejména svým provozováním a technickým zařízením a jeho



důsledky:

- **narušit životní prostředí a veřejné zdraví** nebo,
- **své okolí a užívání staveb a zařízení ve svém okolí obtěžovat nebo ohrožovat** (např. škodlivými exhalacemi, hlukem, teplem, otřesy, vibracemi, prachem, zápachem, znečišťováním ovzduší, vod a půdy, světelným znečištěním zejména oslňováním, zastíněním) nebo,

***toto ustanovení je vztaženo k nepřekročení hodnot, které jsou stanoveny právními předpisy***

- **jinak snižovat kvalitu prostředí souvisejícího území** (nejen pro bydlení), např. narušit pohodu bydlení, kvalitní prostředí pro bydlení, životní prostředí, využití souvisejícího území a hodnoty území

např. hutnictví, těžké strojírenství, chemie a chemická výroba, stavby a zařízení pro nakládání s odpady (zejména ostatní odpady a nebezpečné) a chemickými látkami a přípravky, dále činnosti v oblasti nakládání odpadů a skladování odpadů, používání ekologicky nevhodných paliv a spalování všech druhů odpadů (např. z chemické výroby), významné potenciální zdroje znečištění ovzduší, činnosti, při nichž by docházelo k emitování nebezpečných tuhých a plyných látek, těkavých organických látek a pachových látek, významné potenciální zdroje znečištění povrchových a podzemních vod, skladování odpadů (včetně nebezpečných odpadů), nebezpečných látek, výrobků a přípravků, nebezpečných chemických látek apod. - mimo přípustné – *textace je doplněna tak, aby bylo zřejmé, že přípustné nakládání s odpady je možné*

- **umísťování spaloven a kotelen** jakéhokoli druhu (mimo kotelen nezbytných pro přípustné využití, a s ním bezprostředně související a pro toto využití sloužící, tzn., také výkonnostně odpovídající využití, pro které slouží)

### **Podmínky prostorového uspořádání**

Nové stavby musí svým umístěním a proporcemi odpovídat stávajícím budovám v okolí či doložitelným budovám v bývalém areálu cihelny. Je nutno respektovat výstupní limity zejména s ohledem na splnění limitů v oblasti ochrany veřejného zdraví. Využití ploch nesmí zasáhnout nadlimitním hlukem plochy vyžadující ochranu před hlukem zejména s charakterem chráněného venkovního prostoru a chráněného venkovního prostoru staveb. Je nutno zohlednit výstupní limit VL2.

*Cílem doplnění je zachytit případy, kdy by v odlehlém areálu nebyly žádné budovy, a odkaz na stávající budovy by tak byl bezpředmětný.*

**j) 7. odůvodnění vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit**

Změnou územního plánu se nevymezuje žádný nový záměr, pro který by bylo možno uplatnit institut vyvlastnění.

**j) 8. odůvodnění vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle § 5 odst. 1 katastrálního zákona**



Změnou územního plánu se nevymezuje žádný záměr, pro který by bylo možno uplatnit institut předkupního práva.

**j) 9. odůvodnění stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona**

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

**j) 10. odůvodnění stanovení pořadí změn v území (etapizace)**

Obsah kapitoly je zachován.

**j) 11. odůvodnění údajů o počtu listů územního plánu a počtu výkresů grafické části**

V závěru došlo pouze k úpravě počtu listů (stránek) vlivem úpravy předchozího textu.

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

Lze konstatovat, že zastavěné území je účelně využíváno. Změnou nedochází k vymezení nových zastavitelných ploch. Jejím obsahem je intenzifikace zastavěného území vymezením ploch výroby a skladování – výroba všeobecná tak, aby byl umožněn provoz recyklačního dvora – více viz úvod kapitoly j).

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

Změna územního plánu neobsahuje záležitosti nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje.

**m) výčet prvků regulačního plánu s odůvodněním jejich vymezení**

Změna územního plánu nevymezuje prvky regulačního plánu.



**n) text s vyznačením změn**

Viz samostatná příloha.

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

Změna nenavrhuje žádný nový zábor zemědělského půdního fondu ani pozemků určených pro plnění funkcí lesa.

**p) rozhodnutí o námitkách včetně jejich odůvodnění**

K návrhu změny nebyly uplatněny žádné námitky.

**q) vypořádání připomínek**

K návrhu změny nebyly uplatněny žádné připomínky.

**Poučení:**

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

**Přílohy:**

1. grafická část změny územního plánu
2. grafická část odůvodnění změny územního plánu
3. text s vyznačením změn

.....  
Jiří Peltan  
starosta obce

.....  
Karel Musil  
místostarosta obce



# Obec Stojčín

## změna č. 2 územního plánu Stojčín

### text s vyznačením změn

Text s vyznačením změn provedených v rámci změny č. 2 územního plánu Stojčín je zpracováno způsobem jako u změny textu legislativního předpisu, tedy:

1. nově doplňovaný text je uveden podtrženým červeným písmem;
2. zrušený text je uveden ~~přeškrtnutým červeným písmem~~.

Vzhledem k tomu, že změna č. 2 územního plánu Stojčín se týká pouze některých článků textu územního plánu Stojčín, je text s vyznačením změn publikován pouze v rozsahu těchto článků, u nichž se mění znění. Znění všech ostatních článků textu územního plánu Stojčín, jakož i všechny ostatní názvy kapitol textu územního plánu Stojčín, zůstávají beze změny.



## a) vymezení zastavěného území

- zastavěné území je ~~vymezeno ke dni 1. ledna 2014~~ aktualizováno ke dni 1. března 2024
- všechna zastavěná území jsou zobrazena ve výkrese základního členění území a hlavním výkrese

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

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

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

- „rozumný“ **rozvoj v mezích možností území**, odpovídající velikosti a významu sídla ve struktuře osídlení
- **respektovat život a styl života na venkově**

Zásady rozvoje jsou:

- **vycházet z postavení sídla ve struktuře osídlení** - Stojčín - samostatné sídlo s převažující obytnou funkcí, klidné životní prostředí, zachování hodnot, hlavní rozvoj sídla bydlení sledované odpovídajícím rozvojem veřejné infrastruktury, bydlení dále doplněné občanským vybavením a možností rozvoje drobné nerušící výroby a služeb
- **rozvíjet bydlení**
- **zachovat venkovský charakter území** odpovídající hodnotám území
- **umožnit rozvoj úměrný velikosti a významu obce ve struktuře osídlení**, zejména s ohledem na zachování urbanistických a stavebních forem charakteristických pro tuto oblast
- vytvořit podmínky pro **mírný nárůst počtu trvale bydlících obyvatel**, zejména udržení mladých v sídle
- vytvořit předpoklady k **rozvoji zaměstnanosti** v sídle
- **neumísťovat skládky, spalovny, třídiřny odpadů apod.** ani jiná zařízení na odstraňování, zejména odpadů a nebezpečných látek – mimo plochy VU
- **respektovat** limity využití území vyplývající z řešení územního plánu - **výstupní limity**

VL1 **územní systém ekologické stability** - limitující skutečnost, kterou je nutno respektovat při využití konkrétní plochy

VL2 **ochrana chráněného venkovního prostoru a chráněného venkovního prostoru staveb**

- umístění staveb a zařízení, které mají charakter chráněného venkovního prostoru či chráněného venkovního prostoru staveb - části ploch (např. bydlení, občanského vybavení), které budou zasaženy negativními vlivy např. nadlimitním hlukem, zápachem či neionizujícím zářením



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

### c) 1. **urbanistická koncepce**

- zachovat převažující obytnou funkci sídla
- podpořit kompaktnost sídla - rozvoj bydlení rovnoměrně rozprostřít – zejména doplnění menších ploch pro bydlení v návaznosti na stávající zástavbu
- při zahuštění stávající zástavby navázat na zástavbu v okolí
- zachovat a rozvíjet veřejná prostranství, respektovat veřejná prostranství v původním (původní okrouhlá návěs) i novodobém (železniční stanice a okolí) centru sídla, doplnit je zelení s upřednostněním původních druhů
- respektovat trasu železniční tratě Veselí nad Lužnicí – Havlíčkův Brod včetně nádraží
- zachovat a podpořit občanské vybavení
  - obecní úřad, obchod, hasičská zbrojnice
  - možnosti aktivního odpočinku – hřiště a dětské hřiště
- zachovat a rozvíjet zeleně
- zohlednit výrobní areál na jihozápadě a zemědělský areál na jihovýchodě sídla, ale regulovat jejich intenzitu využití směrem k minimalizaci negativních vlivů na okolí, maximalizovat odclonění od jiných způsobů využití
- nerozvíjet plošně bývalý areál cihelny mimo vymezené plochy výroby a skladování—  
~~lehký průmysl~~
- nepřipustit nadměrný rozvoj ploch výroby a skladování, maximálně využít stávající areály výrobní a zemědělské
- nepřipustit rozvojové plochy pro výrobu energií včetně tepla, např. větrné, solární elektrárny, bioplynové stanice

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

označení zastavitelné plochy (plochy dle způsobu využití)	umístění	způsob využití plochy	podmínky pro využití plochy	rozhodování o změnách v území podmíněno*	etapizace
Z1 (BV-1)	Stojčín – západ sídla	bydlení	- dopravní napojení řešit ze stávajících komunikací - navázat na stávající zástavbu cihlářských domků směrem na	NE	NE



### c) 3. vymezení ploch přestavby

označení plochy přestavby (plochy dle způsobu využití)	umístění	způsob využití plochy		podmínky pro využití plochy	rozhodování o změnách podmíněno *)	etapizace
		původní	navrhovaný			
P1 (TI-1)	Stojčín – bývalý areál uhelných skladů	zpevněná plocha pro skladování inertního materiálu a uhlí	technická infrastruktura – sběrný či separační dvůr, komunitní kompostárna	- dopravní napojení řešit ze stávající silnice - respektovat blízkost chráněných prostorů zejména výstupní limit VL2	NE	NE
P2 (BV-7)	Stojčín – západně od železniční stanice	ostatní plocha – jiná plocha sloužící dříve železnici	bydlení	- dopravní napojení řešit ze stávající silnice - podmínkou využití plochy je prokázání ochrany pozemku před negativními vlivy včetně hlukových limitů ze stávající železnice a silniční dopravy - respektovat výstupní limit VL2 - v ploše je možné umístit maximálně jeden rodinný dům	NE	NE
<u>P.3</u> <u>(VU.1)</u>	<u>Stojčín –</u> <u>lokalita</u> <u>bývalé</u> <u>cihelny</u>	<u>ostatní</u> <u>plocha</u>	<u>recyklační</u> <u>dvůr dle</u> <u>podmínek</u> <u>využití plochy</u> <u>VU</u>	- <u>nejsou stanoveny</u>	<u>NE</u>	<u>NE</u>

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

### c) 4. vymezení systému sídelní zeleně

- doplnit systém doprovodnou zelení zejména podél pozemních komunikací a drobných vodních toků
- doplnit systém zejména v zastavitelných plochách
- zeleň ochrannou a izolační uplatnit při zmírnění negativních vlivů, zejména u zemědělského areálu
- zachovat a zkvalitňovat hlavní prvky systému a vhodně je propojit s aktivním odpočinkem obyvatel
- upřednostňovat především původní druhy rostlin odpovídající přírodním podmínkám
- zkvalitňovat zeleň přírodního charakteru a zeleň na veřejných prostranstvích
- podporovat pozvolné přechody směrem do nezastavěného území zejména pomocí zeleně



v centru obce a jako další zdroj vody mohou sloužit vodní plochy v blízkosti obce

#### likvidace odpadních vod

- současný stav individuálního čištění odpadních vod nevyhovující - koncepce založena na vybudování centrální čistírny odpadních vod (při silnici směrem na Počátky), do doby realizace centrální čistírny lze odpadní vody likvidovat individuálně
- dešťové vody maximálně zasakovat na pozemku stavby

#### zásobování elektrickou energií

- stávající koncepce vyhovující
- nepředpokládají se žádné zásadní změny v koncepci ve správním území obce - vyhovující i pro případný nárůst spotřeby, např. v důsledku výstavby a konkrétní spotřeby v zastavitelných plochách
- zohlednit připravovanou výstavbu, resp. přeložení stávající trafostanice včetně vedení vysokého napětí na severu sídla
- v případě potřeby možno umístit nové vedení a nové trafostanice v plochách jiného způsobu využití, např. v plochách bydlení, výroby a skladování, technické infrastruktury za respektování výstupního limitu VL2

#### zásobování plynem

- zásobení plynem se nepředpokládá, ale ani se nevylučuje, jednotlivá zařízení a vedení je možno realizovat v rámci podmínek pro využití ploch
- respektovat ve východní části správního území obce procházející vysokotlaký plynovod

#### spoje a telekomunikace, radiokomunikace

- respektovat trasy komunikačního vedení veřejné komunikační sítě a elektronické komunikační zařízení veřejné komunikační sítě

#### nakládání s odpady

- koncepce nakládání s odpady vychází ze současného stavu a nepředpokládá žádné zásadní změny
- zajišťovat svoz pevného domovního odpadu nadále mimo řešené území
- zachovat likvidaci nebezpečného a velkoobjemového odpadu – minimálně dvakrát ročně formou svozu
- umístění sběrného dvora a dalšího technického zázemí pro obec je navrženo v ploše technické infrastruktury při výjezdu z obce směrem na Počátky, popř. je možné též umístit v rámci podmínek využití ploch výroby a skladování
- v řešeném území nejsou vymezeny monofunkční plochy pro nakládání s odpady jako např. skládky, spalovny, kompostárny, třídírny odpadů, či jiná obdobná zneškodňovací zařízení a ani není možné umístění těchto staveb či zařízení (mimo výše uvedené a mimo záměr recyklačního dvora dle podmínek využití ploch VU)
- v podrobnějších dokumentacích, řešících detailněji jednotlivé plochy (např. územní studie, regulační plán), se zabývat mimo jiných řešení umístění shromažďovacího místa pro separovaný komunální odpad (např. plasty, papír, sklo), v jednotlivých sídlech je



# **Plochy výroby a skladování – výroba všeobecná**

## **– VU**

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

- **výroba a skladování**

### **Přípustné využití**

- **výroba a skladování:**

- zejména umístování staveb a zařízení pro výrobu a skladování, např. strojní výroba, kovovýroba, prodej stavebnin, servisy, opravny, sklady (mimo uvedených jako nepřípustné), truhlárny, tesařské dílny, klempířství, zámečnictví, kovářství, pila, čerpací stanice pohonných hmot, myčky, autobazary, textilní průmysl a dále např. podnikovou prodejnu, vzorkovnu

- **recyklační dvůr pro uskladnění a recyklaci ostatních odpadů (stavební suť, beton, kámen, hlína apod.)**

- **občanské vybavení** zejména takové, které není vhodné (popř. ani přípustné) umístovat zejména v plochách pro bydlení – např. stavby a zařízení sloužící jako zázemí pro činnosti související se správou obce (např. dílny, garáže, odstavná a parkovací stání pro obecní techniku, sběrný dvůr), ochranu obyvatelstva (např. hasičská zbrojnice, sklady civilní ochrany)

- **obslužná zařízení a stavby** bezprostředně související s přípustným využitím (např. bufet, kantýna, prodejní stánek, závodní jídelna)

- **administrativa** - správa a řízení (např. kanceláře)

- **dopravní a technická infrastruktura** bezprostředně související s přípustným využitím

- např. chodníky, zpevněné pozemní komunikace (hlavně účelové)
- garáže, odstavná a parkovací stání pro potřeby vyvolané přípustným nebo podmíněně přípustným způsobem využití; umístění garáží, odstavných a parkovacích stání pro požadovaný způsob využití musí být vždy vymezeno a řešeno na vlastních plochách výroby a skladování
- např. vodovody, kanalizace, stavby a zařízení pro zneškodňování odpadních vod, energetická, komunikační, elektronická vedení a zařízení, trafostanice, plynovod, regulační stanice

- **zeleň** (s upřednostněním původních druhů) zejména ochranná a izolační

### **Nepřípustné využití**

- **zemědělská výroba:**

- např. chov hospodářských zvířat a s tím související skladování produktů živočišné výroby, příprava a skladování krmiv a steliva; skladování a posklizňová úpravu produktů rostlinné výroby; pěstování rostlin (např. žampionů, hlívy ústříčné)

- zejména umístování staveb a zařízení pro zemědělství



- bydlení včetně staveb pro bydlení
- rekreace včetně staveb pro rodinnou rekreaci
- ubytování včetně staveb ubytovacích zařízení
- občanské vybavení včetně stravování a služeb (mimo přípustné) - zejména stavby a zařízení pro obchodní prodej, stavby pro obchod, stavby se shromažďovacím prostorem)
- výrobní energie, včetně výroby tepla, např. fotovoltaické elektrárny, větrné elektrárny, bioplynové stanice, vodní elektrárny
- využití, které by mohlo zejména svým provozováním a technickým zařízením a jeho důsledky:
  - narušit životní prostředí a veřejné zdraví nebo,
  - své okolí a užívání staveb a zařízení ve svém okolí obtěžovat nebo ohrožovat (např. škodlivými exhalacemi, hlukem, teplem, otřesy, vibracemi, prachem, zápachem, znečišťováním ovzduší, vod a půdy, světelným znečištěním zejména oslňováním, zastíněním) nebo,
  - jinak snižovat kvalitu prostředí souvisejícího území (nejen pro bydlení), např. narušit pohodu bydlení, kvalitní prostředí pro bydlení, životní prostředí, využití souvisejícího území a hodnoty území  
např. hutnictví, těžké strojírenství, chemie a chemická výroba, stavby a zařízení pro nakládání s odpady (zejména ostatní odpady a nebezpečné) a chemickými látkami a přípravky, dále činnosti v oblasti nakládání odpadů a skladování odpadů, používání ekologicky nevhodných paliv a spalování všech druhů odpadů (např. z chemické výroby), významné potenciální zdroje znečištění ovzduší, činnosti, při nichž by docházelo k emitování nebezpečných tuhých a plyných látek, těkavých organických látek a pachových látek, významné potenciální zdroje znečištění povrchových a podzemních vod, skladování odpadů (včetně nebezpečných odpadů), nebezpečných látek, výrobků a přípravků, nebezpečných chemických látek apod. - mimo přípustné
- umístování spaloven a kotlen jakéhokoli druhu (mimo kotlen nezbytných pro přípustné využití, a s ním bezprostředně související a pro toto využití sloužící, tzn., také výkonnostně odpovídající využití, pro které slouží)

### Podmínky prostorového uspořádání

Nové stavby musí svým umístěním a proporcemi odpovídat stávajícím budovám v okolí či doložitelným budovám v bývalém areálu cihelny. Je nutno respektovat výstupní limity zejména s ohledem na splnění limitů v oblasti ochrany veřejného zdraví. Využití ploch nesmí zasáhnout nadlimitním hlukem plochy vyžadující ochranu před hlukem zejména s charakterem chráněného venkovního prostoru a chráněného venkovního prostoru staveb. Je nutno zohlednit výstupní limit VL2.