



ODŮVODNĚNÍ NÁVRHU ZMĚNY Č.3 ÚZEMNÍHO PLÁNU JIŘICE

určená ke společnému a veřejnému projednání ve smyslu zákona č. 283/2021 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)

datum / SRPEN 2026

Zadavatel : OBEC JIŘICE

Pořizovatel dokumentace: Městský úřad Humpolec – stavební úřad

Zpracovatel: TAM architekti s.r.o.
Fibichova 23
586 01 Jihlava
IČO: 08021228, Číslo autorizace ČKA 116 04

Autorský tým: Ing. arch. Barbora Zemanová Brossová, autorizovaná architektka

Úprava textu

OBSAH:

Příloha č.1 odůvodnění změny č.3 ÚP _ SROVNÁVACÍ TEXT S VYZNAČENÍM ZMĚN

B1 / TEXTOVÉ ČÁST ZPRACOVANÁ PROJEKTANTEM

1. VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ V ÚZEMÍ, VČETNĚ SOULADU S ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM	4
2. SOULAD S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA A JEHO PROVÁDĚCÍCH PŘEDPISŮ	5
3. SOULAD S POŽADAVKY ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ	5
4. ÚDAJE O SPLNĚNÍ ZADÁNÍ	6
5 ZPRÁVA O VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ OBSAHUJÍCÍ ZÁKLADNÍ INFORMACI O VÝSLEDKÁCH VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ	17
6. KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ	18
7. VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH	24
8. NEJSOU ŘEŠENY V ZÁSADÁCH ÚZEMNÍHO ROZVOJE	24
9. VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA	24

B2 / TEXTOVÉ ČÁST ZPRACOVANÁ POŘIZOVATELEM

.....

B1 / TEXTOVÉ ČÁST ZPRACOVANÁ PROJEKTANTEM

1. VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ V ÚZEMÍ, VČETNĚ SOULADU S ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM

1.1 SOULAD S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE ČESKÉ REPUBLIKY

1 / Řešení ZMĚNY Č.3 územního plánu obce Jiřice je v souladu s Politikou územního rozvoje České republiky ve znění Aktualizací č. 1, 2, 3, 4, 5,6 ,7, 8 a 9.. (dále PÚR ČR).

ZMĚNA Č.3 územního plánu respektuje v PÚR České republiky stanovené priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území, tj. vyváženého vztahu územních podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel v území.

2 / Územní plán Jiřice respektuje v PÚR České republiky stanovené priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území, tj. vyváženého vztahu územních podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel v území.

3 / *Návrh změny č. 3 územního plánu Jiřice také respektuje Politiku územního rozvoje ČR ve znění jejích aktualizací. Zejména republikové priority územního plánování*

1.2 SOULAD S ÚPD VYDANOU KRAJEM

4 / Správním územím obce Jiřice je vedena rozvojová oblast OB 11, změna č.3 musí být v souladu se zásadami pro tuto oblast.

Změna č.3 respektuje vymezenou rozvojovou oblast a je v souladu se zásadami pro tuto oblast.

5 / Území obce je v ZÚR KrV zařazeno do "krajiny s předpokládanou vyšší mírou urbanizace". Územní plán je v souladu s hlavním cílovým využitím krajiny, se zásadami pro činnost v území a se zásadami pro rozhodování o změnách v území, které jsou v ZÚR KrV stanoveny pro tyto typy krajiny.

6 / ZÚR KrV vymezuje na území obce Jiřice OBLAST KRAJINNÉHO RÁZU CZ0610-OB006 HUMPOLECKO a částečně i OBLAST KRAJINNÉHO RÁZU CZ0610-OB016 STŘEDNÍ POSÁZAVÍ, pro něž ZUR KrV stanovila specifické zásady pro činnost v území a rozhodování o změnách v území. Územní plán je v souladu s těmito zásadami.

Změna ÚP respektuje zásady pro činnost v území a zásadu chránit a rozvíjet charakteristické znaky krajiny vytvářející jedinečnost krajiny stanovené pro tyto oblasti krajinného rázu.

7 / ZÚR kraje Vysočina vymezují na území obce koridor DK 14 pro silnici druhé třídy II/347

Změna ÚP respektuje priority územního plánování Kraje Vysočina pro zajištění udržitelného rozvoje území stanovené v ZÚR KrV.

Změna č.3 ÚP Jiřice respektuje oblasti krajinného rázu a krajinné typy, stanovené v ZÚR Kraje Vysočina.

1.3 SOULAD S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ, ZEJMÉNA S POŽADAVKY NA OCHRANU ARCHITEKTONICKÝCH A URBANISTICKÝCH HODNOT V ÚZEMÍ A POŽADAVKY NA OCHRANU NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Změna č.3 ÚP Jiřice vytváří předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území, a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích.

Změna je řešena s ohledem na zachování přírodních, kulturních, civilizačních hodnot území včetně urbanistických a architektonických. Změny jsou navrženy tak, aby co nejméně zasahovali do přírodních hodnot, jakými je zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkcí lesa (PUPFL).

Změna vychází z posouzení stavu území, z požadavku veřejnosti a dotváří koncepci rozvoje obce.

2. SOULAD S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA A JEHO PROVÁDĚCÍCH PŘEDPISŮ

Změna č. 3 Územního plánu Jiřice je zpracována v souladu s požadavky stavebního zákona 283/2021 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) v platném znění a v souladu s prováděcími předpisy.

Změna č. 3 ÚP Jiřice je zpracována v rozsahu měněných částí a ve struktuře stávající územně plánovací dokumentace - Územního plánu Jiřice, transformované do jednotného standardu dle požadavku Stavebního zákona.

3. SOULAD S POŽADAVKY ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ

Ve Změně č. 3 Územního plánu Jiřice jsou respektovány všechny limity využití území stanovené podle zvláštních předpisů.

Celé správní území obce se nachází ve vymezeném území Ministerstva obrany:

Na celém správním území je zájem Ministerstva obrany posuzován z hlediska povolování níže uvedených druhů staveb podle ustanovení § 175 zákona č. 183/2006 Sb. (dle ÚAP jev 119)

Na celém správním území lze umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany:

- výstavba, rekonstrukce a opravy dálniční sítě, rychlostních komunikací, silnic I. II. a III. třídy
- výstavba a rekonstrukce železničních tratí a jejich objektů
- výstavba a rekonstrukce letišť všech druhů, včetně zařízení
- výstavba vedení VN a VVN
- výstavba větrných elektráren
- výstavba radioelektronických zařízení (radiové, radiolokační, radionavigační, telemetrická) včetně anténních systémů a opěrných konstrukcí (např. základnové stanice.)

- výstavba objektů a zařízení vysokých 30 m a více nad terénem
- výstavba vodních nádrží (přehrady, rybníky)
- výstavba objektů tvořících dominanty v území (např. rozhledny)

4. ÚDAJE O SPLNĚNÍ ZADÁNÍ

Územní plán je zpracován na základě Zadání změny ÚP. Změna č.3 plně naplňuje obsah návrhu zadání. Požadavky vyplývající ze zadání jsou řešeny v jednotlivých částech změny č.3 územního plánu a odůvodněny v kapitole 6 tohoto dokumentu.

5. ZPRÁVA O VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ OBSAHUJÍCÍ ZÁKLADNÍ INFORMACI O VÝSLEDKÁCH VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ

Dle stanoviska Krajského úřadu návrh změny č.3 ÚP **nebyl** posuzován z hlediska vlivů na životní prostředí a **nemůže** mít významný vliv na příznivý stav předmětu ochrany nebo celistvost evropsky významné lokality a ptačí oblasti.

6. KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ

V souladu se stavebním zákonem a jeho prováděcích vyhlášek bylo změnou č. 3 aktualizováno zastavěné území. Vzhledem k tomu, že je změna č.3 zpracována velmi brzy po vydání změny č.2 nedošlo nikde k aktualizaci zastavěného území. To je tedy beze změny.

URBANISTICKÁ KONCEPCE, VČETNĚ VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY A SYSTÉMU SÍDLLENÍ ZELENĚ

- V kapitole 3 byla doplněna tabulka transformačních ploch u plochy T.0.3 o specifickou maximální velikost stavby v ploše takto:

Identifikační označení plochy	plocha rozdílné ho využití	hlavní využití a stanovení podmínek pro využití ploch	podmiňující veřejně prospěšné stavby
T.0.3	ZZ	<i>zeleň soukromá, vyhrazená</i> PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCHY <i>Stavby a úpravy nesmí narušit prostředí kulturních památek a charakter a hladinu okolní zástavby. V území se musí plně respektovat ochrana kulturních památek, jejich prostředí, zachovat nedotčené území původní tvrže, stavby v okolí musí respektovat charakter okolní zástavby a jejich výšku, nesmí narušit prostředí kulturních památek.</i> <i>V ploše je přípustně specificky stavba max. velikosti 70m².</i>	

ODŮVODNĚNÍ VYMEZENÍ PLOCHY:

V ploše ZZ T.0.3 je s ohledem na její mimořádný rozsah specificky přípustně doplňková stavba o zastavěné ploše nejvýše 70 m². Účelem této stavby je vytvořit odpovídající zázemí pro správu a údržbu rozsáhlého území, zejména pro péči o zahradu, vzrostlou zeleň, vodní plochu a další související nemovitosti. Stavba může sloužit především k uskladnění techniky, náradí a materiálu nezbytného pro řádnou a dlouhodobou péči o území a dále jako provozní a sociální zázemí pro správce areálu.

Přípustnost stavby je podmíněna zachováním jejího jednoznačně doplňkového charakteru. Svým umístěním, hmotovým řešením, výškou, měřítkem, architektonickým výrazem ani použitými materiály nesmí narušit celkový charakter plochy, urbanistickou strukturu sídla ani jeho krajinný obraz. Stavba nesmí vytvářet novou prostorovou dominantu ani svým rozsahem nebo způsobem využití potlačit převažující funkci zahrady.

Vzhledem k přítomnosti nemovité kulturní památky – tvrziště – je nezbytné respektovat její kulturněhistorické, prostorové, archeologické a pohledové hodnoty. Doplňková stavba proto nesmí být umístěna v ploše tvrziště a její umístění ani architektonické řešení nesmí kulturní památku poškodit, ohrozit nebo narušit její vnímání a působení v území.

Stanovená maximální velikost stavby odpovídá rozsahu a nárokům na správu plochy, současně však představuje horní mez, která má zabránit vzniku nepřiměřeně objemné stavby nebo využití neodpovídajícího charakteru zahrady. Navržené řešení tak umožňuje nezbytnou údržbu území a zajištění odpovídajících pracovních podmínek pro správce areálu při současném zachování přírodního, sídelního a památkového charakteru lokality.

- Změna č.3 vymezuje tyto plochy transformace:

Identifikační označení plochy	plocha rozdílného využití	hlavní využití a stanovení podmínek pro využití ploch	podmiňující veřejně prospěšné stavby
T.3.1	ZZ.I	• zahrada soukromá lesního charakteru <u>PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCHY</u> • zahrada musí v maximální možné míře zachovat charakter půdního lesa.	

ODŮVODNĚNÍ VYMEZENÍ PLOCHY:

Změnou územního plánu se stávající plocha lesní mění na plochu zahrad soukromých s lesním charakterem. Důvodem změny je především specifická poloha pozemku uvnitř sídla. Plocha je vklíněna do stávající obytné zástavby a v urbanistické struktuře sídla nepůsobí jako součást volné krajiny ani souvislého lesního komplexu, ale jako vnitřní enkláva vzrostlé zeleně, bezprostředně prostorově a provozně provázaná s okolními obytnými pozemky.

Dosavadní zařazení pozemku mezi plochy plnící funkce lesa neodpovídá charakteru jeho okolí ani jeho převažujícímu významu v rámci sídla. V daném místě porost plní především funkci krajinnotvornou, mikroklimatickou, izolační, ekologickou a estetickou. Produkční a hospodářská funkce lesa zde má s ohledem na polohu pozemku uvnitř obytné zástavby pouze omezený význam.

Podle zákona č. 289/1995 Sb., o lesích, musí být pozemky určené k plnění funkcí lesa obhospodařovány v souladu s lesním zákonem. Na vlastníka se vztahují povinnosti spojené zejména s obnovou, výchovou a ochranou lesního porostu a se zajištěním odborného lesního hospodaření. Tyto požadavky jsou odůvodněné u pozemků tvořících součást souvislých lesních celků, v podmínkách řešené lokality jsou však obtížně slučitelné s převažující obytnou funkcí okolního území a s požadavky na bezpečné a kvalitní užívání navazujících nemovitostí.

Významnou skutečností je rovněž to, že do ochranného pásma lesa zasahuje několik stávajících staveb. Zachování pozemku v režimu plochy plnící funkce lesa tak vytváří dlouhodobý prostorový, provozní a právní konflikt mezi požadavky lesního hospodaření a stabilizovanou obytnou zástavbou. Tento konflikt se může projevovat při údržbě a užívání staveb, při péči o jejich okolí i při posuzování případných stavebních úprav stávajících objektů.

Navržená změna není vedena záměrem odstranit vzrostlou zeleň, umožnit zastavění pozemku ani změnit jeho přírodní a krajinnotvorný charakter. Vymezení plochy zahrad soukromých s lesním charakterem má naopak zajistit dlouhodobé zachování vzrostlého porostu, vysokého podílu zeleně, příznivého mikroklimatu a nezastavěného charakteru území, současně však umožnit péči o pozemek způsobem odpovídajícím jeho skutečnému postavení uvnitř sídla.

V ploše jsou výslovně vyloučeny stavby pro bydlení a rekreaci. Přípustné jsou pouze stavby doplňkové jako altány, přístřešky a stavby pro nezbytné zázemí správy pozemků.

V blízkosti řešeného pozemku se nachází nemovitá kulturní památka – tvrziště. Zachování důstojného prostředí kulturní památky, jejího prostorového působení a zeleného rámce představuje veřejný zájem, který je návrhem změny respektován. Předmětný lesní pozemek však není součástí této nemovité kulturní památky. Samotnou blízkost tvrziště proto nelze bez dalšího považovat za důvod, pro který musí být sousední pozemek nadále veden jako plocha lesní.

Navržené řešení zachovává všechny hodnoty, které jsou pro prostředí tvrziště rozhodující. Zachován bude vysoký podíl vzrostlé zeleně, přírodní a lesní charakter pozemku i jeho funkce zeleného prostorového rámce kulturní památky. Územní plán zároveň vylučuje jakékoli stavby a takové využití, které by mohlo narušit pohledové, archeologické, prostorové nebo krajinářské hodnoty tvrziště.

Ochrana prostředí kulturní památky je zajišťována nástroji zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, případně podmínkami stanoveného ochranného pásma kulturní památky. Jsou-li pro tvrziště stanoveny konkrétní podmínky ochrany, zůstávají návrhem změny plně respektovány. Zařazení sousedního pozemku mezi plochy lesní však samo o sobě není nástrojem památkové ochrany.

Navržená změna představuje přiměřené řešení, které zachovává vizuální, ekologický a

krajinotvorný charakter lesa, chrání prostředí nemovité kulturní památky a jednoznačně vylučuje jakoukoli novou výstavbu. Současně odstraňuje neodpovídající režim lesního hospodaření v ploše situované uprostřed stabilizované obytné zástavby.

Řešení odpovídá cílům a úkolům územního plánování, zejména požadavku na účelné uspořádání území, zvyšování kvality obytného prostředí, ochranu přírodních a kulturních hodnot a koordinaci jednotlivých veřejných a soukromých zájmů. Změna reaguje na skutečný stav a charakter území a zachovává jeho nezastavěnou podobu, ekologické funkce i přírodní vzhled.

T.3.2	SV	<i>obytné domy smíšené venkovské</i> <u>PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCHY</u> • pro plochu T.3.2 byla připuštěna výška 2NP+podkroví. • Podmínkou využití plochy je zpracování územní studie US.4	
-------	----	---	--

ODŮVODNĚNÍ VYMEZENÍ PLOCHY:

Odůvodnění povolení 2NP+podkroví:

Stanovení maximální výškové hladiny **dvou nadzemních podlaží+podkroví** odpovídá měřítku a výškové úrovni okolní zástavby a nevytváří předpoklady pro vznik nepřiměřené výškové dominanty. Dvoupodlažní stavby nejsou ve venkovském prostředí cizorodým prvkem; tradičně se uplatňují zejména u větších obytných domů, usedlostí, far, školských budov a dalších významnějších staveb v rámci sídla.

Omezení zástavby pouze na jedno nadzemní podlaží by samo o sobě nezaručilo zachování venkovského charakteru území. Naopak by při požadované kapacitě bydlení mohlo vést k vytváření rozsáhlých přízemních staveb s velkou zastavěnou plochou, které by svým půdorysným rozsahem, proporcemi a charakterem mohly narušit strukturu původní vesnické zástavby výrazněji než vhodně členěné dvoupodlažní objekty.

Možnost realizace staveb o dvou nadzemních podlažích umožňuje soustředit požadovanou kapacitu do kompaktnějších stavebních objemů, omezit celkový zábor území a zachovat větší podíl nezastavěných ploch, zahrady a vzrostlé zeleně. Podporuje tak hospodárné využití území při současném zachování jeho přírodních a krajinářských hodnot.

Přípustnost dvou nadzemních podlaží však neznamená možnost realizace staveb městského charakteru. Územní studie stanoví podmínky prostorového a architektonického řešení tak, aby výška staveb, jejich objem, půdorysné proporce, členění hmot a způsob zastřešení vycházely z tradiční venkovské typologie a navazovaly na měřítko okolní zástavby. Stavby nesmějí vytvářet nevhodné výškové, hmotové ani pohledové dominanty a jejich druhé nadzemní podlaží musí být součástí přiměřeně řešené stavební hmoty odpovídající charakteru sídla.

Maximální výšková hladina dvou nadzemních podlaží tak představuje přiměřenou regulaci, která umožňuje účelné využití území a jeho transformaci pro bydlení, aniž by došlo k narušení venkovského charakteru sídla, krajinného rázu nebo prostorových vztahů v území.

Odůvodnění podmínky zpracování ÚS:

Podmínění výstavby zpracováním územní studie je nezbytné s ohledem na rozsah území, jeho polohu ve venkovském sídle a předpokládanou transformaci původního vesnického domu s rozsáhlou zahradou na bydlení s vyšším počtem bytových jednotek. Taková změna představuje významný zásah do stávající urbanistické struktury, měřítka zástavby, dopravních vztahů i charakteru sídla a nelze ji vhodně řešit pouze prostřednictvím jednotlivých, vzájemně nekoordinovaných stavebních záměrů.

Územní studie umožní posoudit území jako jeden funkční a prostorový celek a prověřit přiměřenou intenzitu jeho využití. Stanoví zejména koncepci rozmístění a členění stavebních hmot, jejich výšku, měřítko, zastřešení a vztah k původní vesnické zástavbě. Současně prověří zachování uliční fronty, vytvoření odpovídajícího vnitřního prostoru areálu, ochranu soukromí okolních nemovitostí a zachování významné části zahrady a vzrostlé zeleně.

Bez celkového koncepčního řešení by mohlo dojít k postupnému zastavování území jednotlivými objekty bez vzájemných prostorových a provozních vazeb, k vytvoření soliterních bytových domů městského charakteru nebo k nadměrnému využití území, které by neodpovídalo venkovské typologii a měřítku sídla. Hrozilo by rovněž nevhodné umístění parkovacích ploch, komunikací a

technického zázemí, úbytek zahradní zeleně a narušení přechodu zástavby do krajiny.

Územní studie dále prověří dopravní napojení, vnitřní obsluhu území, kapacitu dopravy v klidu, pěší prostupnost, napojení na technickou infrastrukturu, nakládání se srážkovými vodami a případnou etapizaci výstavby. Umožní také posoudit souhrnné účinky navrhované výstavby, které nelze dostatečně vyhodnotit při povolování jednotlivých staveb odděleně.

Podmínění rozhodování v území zpracováním územní studie je proto přiměřeným nástrojem pro koordinaci jednotlivých veřejných a soukromých zájmů. Jejím cílem není výstavbu vyloučit, ale stanovit předem srozumitelná pravidla, která umožní transformaci území při zachování venkovského charakteru sídla, tradiční typologie zástavby, hodnotné zeleně a odpovídající kvality obytného prostředí.

Územní studie prověří možnosti transformace stávajícího vesnického domu a navazující rozsáhlé zahrady pro bydlení ve více bytových jednotkách. Navržené řešení musí vycházet z tradičních prostorových a typologických principů venkovské zástavby, zejména ze zachování uliční fronty, přiměřené měřítka staveb, členění zástavby do menších hmot a uspořádání objektů ve formě usedlosti, dvora nebo podélně řazených staveb.

Kapacita bydlení nesmí být soustředěna do jednoho solitérního bodového bytového domu městského charakteru. Jednotlivé stavební objemy musí svými proporcemi, výškou, půdorysným uspořádáním a zastřešením odpovídat charakteru vesnického sídla a nesmějí vytvářet nevhodnou hmotovou nebo výškovou dominantu.

Územní studie dále stanoví podmínky pro zachování významné části zahrady jako nezastavěného území se vzrostlou zelení, prověří návaznost zástavby na krajinu a navrhne řešení dopravní obsluhy, parkování a technického zázemí tak, aby tyto prvky nenarušovaly venkovský charakter lokality.

STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ, PODMÍNEK PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ A ZÁKLADNÍCH PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU

- V kapitole 6 byl doplněn regulativ SV části podmínky prostorové regulace o větu v tomto znění:

„Pro plochu T.3.2 byla připuštěna výška 2NP+podkroví.“

Celkové znění podmínek prostorové regulace je toto:

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ:

- *maximální počet nadzemních podlaží: 1 + podkroví, výjimku představuje věž objektu hasičské zbrojnice, u níž není maximální výška definovaná a plocha přestavby T.0.7. a T.3.2. Pro plochu T.3.2 byla připuštěna výška 2NP+podkroví.*
- *Pro stávající objekty je umožněno ponechání stávající výšky*
- **zastavitelnost pozemku:** maximálně 30 %
- **minimální velikost pozemku pro 1 RD:** 600 m²
- **procento zeleně:** min. 50%
- *Výstavba v zastavěném území bude **respektovat stávající stavební čáru** objektů, která v lokalitě návsi zároveň vytváří uliční čáru a veřejné prostranství. Není možné umístit objekt mimo tuto stavební čáru např. doprostřed pozemku.*

Nová zástavba a rekonstrukce stávající zástavby bude dotvářet stávající náves a na ni navazující plochy tradiční vesnickou architekturou a typologií.

Viz. odůvodnění u plochy T.3.2 výše.

- V kapitole 6 byl doplněn regulativ VL části podmínky prostorové regulace o větu v tomto znění:

„, včetně plochy, která byla změna ÚP z původní plochy Z.59 aktualizována na zastavěné území. Tedy podmínka se týká celé plochy výroby v této lokalitě, na kterou byla zaregistrována a zpracována územní studie.“

Celkové znění podmínek prostorové regulace je toto:

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ PRO PLOCHU Z.59, včetně plochy která byla změna ÚP z původní plochy Z.59 aktualizována na zastavěné území. Tedy podmínka se týká celé plochy výroby v této lokalitě, na kterou byla zaregistrována a zpracována územní studie.:

- maximální výška římsy vzhledem k rostlému terénu: 12 m, do této výšky se nezapočítávají technologická zařízení, pokud podstatou funkčnosti zařízení je jeho výška, například komíny, stožáry, výtahy a podobně,
- **zastavitelnost pozemku: 65%**
- **procento zeleně : 30%**
- **maximální velikost haly: 5000 m²**

směrem k okolním plochám v zastavěném území a směrem do volné krajiny bude součástí pozemků vysoká zeleň.

Odůvodnění:

Specifická podmínka se původně vztahovala na celou plochu Z.59, pro niž bylo stanoveno zpracování územní studie. Tato územní studie byla následně zpracována a zaevidována. V důsledku aktualizace zastavěného území se však zastavitelná plocha Z.59 zmenšila a její část byla převedena do zastavěného území. V textové části však nebylo jednoznačně vyjádřeno, že stanovené podmínky se vztahují rovněž na část plochy nacházející se v zastavěném území. Tato nejednoznačnost je uvedenou úpravou odstraněna.

- V kapitole 6 byl doplněn regulativ ZZ o větu v tomto znění:

PLOCHY SÍDELNÍ ZELENĚ	
	ZELEŇ ZAHRADNÍ A SADOVÁ
ZPŮSOB VYUŽITÍ	
HLAVNÍ VYUŽITÍ: • Hlavní funkcí území jsou plochy soukromé zeleně – zahrady, předzahrádky v zastavěném území.	
PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ: • protierozní a protipovodňová opatření, stromořadí, remízky a meze pro ekologickou stabilizaci krajiny. • oplocení, • doplňkové stavby – skleníky, altány, bazény aj. do 30m² . Pro plochu T.0.3 je připuštěna výstavba doplňkové stavby pro obhospodařování nemovitostí maxi. Do 70m². • veřejná a okrasná zeleň. • ochranná a izolační zeleň. • stavby dopravní a technické infrastruktury,	
NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ: • veškeré stavby, zařízení a činnosti nesouvisející a neslučitelné s hlavním, přípustným nebo podmíněně přípustným využitím,	
PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ: • procento zeleně : 90%	

Viz. odůvodnění u plochy T.0.3 výše.

- V této kapitole byla doplněn s ohledem na vymezení transformační plochy specifický regulativ tohoto znění:

PLOCHY SÍDELNÍ ZELENĚ

ZZ.I

ZELEŇ ZAHRADNÍ A SADOVÁ – lesního charakteru

ZPŮSOB VYUŽITÍ

HLAVNÍ VYUŽITÍ:

- Hlavní funkcí území jsou plochy soukromé zeleně – zahrady, lesního charakteru.

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

- protierozní a protipovodňová opatření, stromořadí, remízy a meze pro ekologickou stabilizaci krajiny.
- oplocení,
- doplňkové stavby - altány, přístřešky aj. max. do 30 m²

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

- veškeré stavby, zařízení a činnosti nesouvisející a neslučitelné s hlavním, přípustným nebo podmíněně přípustným využitím,

Viz. odůvodnění u plochy T.3.1 výše.

VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE, STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJÍ POŘÍZENÍ A LHŮTY PRO VLOŽENÍ DAT O TÉTO STUDII DO EVIDENCE ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ ČINNOSTI

- V kapitole 11 byl vymezen požadavek na územní studii US.4 v tomto znění:

Viz. odůvodnění u plochy T.3.2 výše.

7. VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU ŘEŠENY V ZÁSADÁCH ÚZEMNÍHO ROZVOJE

Změna č.3 nevymezuje žádné takové záměry.

8. VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA

Změna č.3 **nově vymezuje** tyto transformační plochy vymezené v ÚP:

Speřice						
Identifikační označení plochy	Výměra (ha)	Druh pozemku	BPEJ	Třída	Plocha rozdílného způsobu využití	Název
T.3.1	0,59	PPFL				Zeleň zahradní a sadová – lesního charakteru

Odůvodnění viz odůvodnění plocha T.3.1 výše.

Změna územního plánu se dotýká pozemku určeného k plnění funkcí lesa, který je v platném územním plánu vymezen jako plocha lesní. Navrhovaným řešením se tato plocha mění na plochu zahrad soukromých s lesním charakterem.

Řešený pozemek se nachází uvnitř sídla a je vklíněn do stávající obytné zástavby. Není součástí rozsáhlejšího souvislého lesního komplexu a v urbanistické struktuře sídla působí především jako enkláva vzrostlé zeleně, která je prostorově i provozně provázána s okolními obytnými pozemky. Porost zde plní zejména funkci krajinnou, ekologickou, mikroklimatickou, izolační a estetickou, zatímco jeho produkční a hospodářský význam je vzhledem k poloze uvnitř sídla omezený.

Zachování plochy v režimu pozemků určených k plnění funkcí lesa současně vytváří dlouhodobý střet mezi požadavky lesního hospodaření a stabilizovanou obytnou funkcí okolního území. Do ochranného pásma lesa zasahuje několik stávajících staveb, což komplikuje jejich užívání, údržbu a případné stavební úpravy a současně omezuje možnosti péče o bezprostředně navazující pozemky.

Navrhovaná změna není vedena záměrem odstranit lesní porost, změnit přírodní charakter plochy ani umožnit její zastavění. Jejím cílem je uvést způsob využití pozemku v územním plánu do souladu s jeho skutečným postavením uvnitř sídla a umožnit péči o něj jako o soukromou zahradu s lesním charakterem.

Přípustná je pouze péče o stávající porost a takové úpravy zeleně, které zachovají lesní charakter plochy. Návrhem bude nadále zachován vysoký podíl vzrostlé dřevinné vegetace, souvislý zelený charakter území, jeho ekologické a mikroklimatické funkce i vizuální působení porostu v obrazu sídla.

Předpokládaným důsledkem změny tedy nebude faktická likvidace lesa nebo odstranění vzrostlé zeleně, ale změna právního a funkčního režimu pozemku.

V blízkosti řešené plochy se nachází nemovitá kulturní památka – tvrziště. Řešený pozemek není součástí této kulturní památky, podílí se však na vytváření jejího zeleného prostorového rámce. Navrhované využití tento rámec zachovává. Vyloučení veškerých staveb a požadavek na zachování lesního charakteru plochy zajišťují, že nedojde k narušení pohledových, prostorových, krajinných ani archeologických hodnot tvrziště.

Z hlediska rozsahu a uspořádání lesních pozemků nedojde k fragmentaci souvislého lesního komplexu, ke vzniku obtížně obhospodařovatelných zbytkových lesních ploch ani k omezení přístupu k navazujícím lesním pozemkům. Změna se týká izolované plochy uvnitř sídla a neovlivní hospodaření v okolních lesních porostech.

Navrhované řešení představuje dotčení pozemků určených k plnění funkcí lesa z hlediska jejich právního režimu. Změna územního plánu však sama o sobě nezpůsobuje odnětí pozemku plnění funkcí lesa ani změnu druhu pozemku v katastru nemovitostí. Případné trvalé odnětí bude předmětem samostatného správního řízení podle lesního zákona, v němž příslušný orgán státní správy lesů posoudí jeho podmínky a rozsah. Lesní zákon rozlišuje trvalé a dočasné odnětí pozemků plnění funkcí lesa a vyžaduje pro jejich využití k jiným účelům rozhodnutí příslušného orgánu.

Změna územního plánu pro toto následné rozhodování vytváří územně plánovací předpoklad, jeho výsledek však nepředjímá. Do doby pravomocného rozhodnutí o odnětí zůstává pozemek nadále pozemkem určeným k plnění funkcí lesa a vztahují se na něj povinnosti vyplývající z lesního zákona.

Navržené řešení je z hlediska ochrany pozemků určených k plnění funkcí lesa považováno za přiměřené, neboť:

- dotčený pozemek se nachází uvnitř sídla a tvoří součást souvislého lesního komplexu;
- změna neumožňuje žádnou novou výstavbu ani vznik zpevněných ploch;
- bude zachována vzrostlá zeleň a lesní, přírodní a krajinný charakter plochy;
- nedojde k narušení hospodaření v okolních lesích ani k fragmentaci lesního komplexu;
- budou zachovány ekologické, mikroklimatické, izolační a estetické funkce porostu;
- bude zachován zelený prostorový rámec nemovité kulturní památky – tvrziště;
- změna odstraní dlouhodobý konflikt mezi režimem lesního hospodaření a stabilizovanou obytnou funkcí území.

S ohledem na uvedené skutečnosti jsou negativní důsledky navrhovaného řešení na pozemky určené k plnění funkcí lesa omezeny především na změnu právního režimu dotčené plochy. Její faktický nezastavěný, přírodní a lesní charakter bude podmínkami územního plánu dlouhodobě zachován.

T.3.2		Ostatní plocha, zahrada, zastavěné území				
Odůvodnění viz odůvodnění plocha T.3.1 výše. Vynětí ze ZPF se plochy netýká.						