

# Obec Kovářov

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

## v y d á v á změnu č. 2 územního plánu obce Kovářov

Záznam o účinnosti	
vydávající správní orgán: <b>Zastupitelstvo obce Kovářov</b>	datum nabytí účinnosti:
oprávněná úřední osoba pořizovatele jméno a příjmení: <b>Ing. Vlastimil Smítka</b> funkce: <b>oprávněná úřední osoba pořizovatele</b> podpis: jméno a příjmení: <b>Pavel Hroch</b> funkce: <b>starosta obce</b> podpis:	otisk úředního razítka pořizovatele

## Zpracovatel:

 Vlastiboř 21, 392 01 Soběslav	razítko projektant
datum vyhotovení: <b>duben 2015</b>	
vypracoval: <b>Ing. Vlastimil Smítka</b>	
odpovědný projektant: <b>Ing. arch. Jaroslav Poláček</b>	
číslo paré:	

# I. Obsah změny územního plánu obce

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

a)	<b>vymezení zastavěného území</b> .....	5
b)	<b>základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot</b> .....	5
	b) 1. základní koncepce rozvoje území obce .....	5
	b) 2. koncepce ochrany a rozvoje hodnot území .....	5
c)	<b>urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně</b> .....	5
	c) 1. urbanistická koncepce .....	5
	c) 2. vymezení zastavitelných ploch .....	5
	c) 3. vymezení ploch přestavby .....	17
	c) 4. vymezení systému sídelní zeleně .....	20
d)	<b>koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístění</b> .....	20
	d) 1. koncepce dopravní infrastruktury .....	20
	d) 2. koncepce technické infrastruktury .....	20
	d) 3. koncepce občanského vybavení (veřejná infrastruktura) .....	20
	d) 4. koncepce veřejných prostranství .....	20
e)	<b>koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochranu před povodněmi, rekreaci, dobývání ložisek nerostných surovin a podobně</b> .....	21
	e) 1. koncepce uspořádání krajiny .....	21
	e) 2. územní systém ekologické stability .....	21
	e) 3. prostupnost krajiny .....	21
	e) 4. protierozní opatření a ochrana před povodněmi .....	21
	e) 5. rekreace .....	21
	e) 6. dobývání ložisek nerostných surovin .....	21
	e) 7. další opatření pro obnovu a zvyšování ekologické stability krajiny .....	21
f)	<b>stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití, popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu</b> .....	22
	Plochy bydlení venkovské – Bv .....	22
	Plochy rekreace – individuální – REi .....	24
	Plochy hromadné rekreace - kemp - REh .....	25
	Plochy občanského vybavení – OV .....	25
	Plochy občanského vybavení sport – OV s .....	26
	Plochy veřejných prostranství - VP .....	28
	Plochy zeleně – na veřejných prostranstvích – Zvp .....	29

<i>Plochy soukromé zeleně – zahrady - SZ</i> .....	30
<i>Plochy zemědělské výroby - ZV</i> .....	30
<i>Plochy výroby a skladování - VS</i> .....	31
<i>Plochy dopravní infrastruktury - DI</i> .....	33
<i>Plochy archeoparku – zastavitelné</i> .....	34
<i>Plochy archeoparku – nezastavitelné</i> .....	36
<i>Plochy smíšené nezastavěného území - SNÚ</i> .....	38
<b>g) vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit</b> .....	<b>41</b>
g) 1. veřejně prospěšné stavby.....	41
g) 2. veřejně prospěšné opatření.....	41
g) 3. stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu.....	41
g) 4. plochy pro asanaci.....	41
<b>h) vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo</b> .....	<b>42</b>
h) 1. veřejně prospěšné stavby.....	42
h) 2. veřejné prostranství.....	42
<b>i) stanovení kompenzačních opatření</b> .....	<b>42</b>
<b>j) vymezení ploch, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci</b> .....	<b>42</b>
<b>k) vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její pořízení a přiměřené lhůty pro vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti</b> .....	<b>42</b>
<b>l) stanovení pořadí změn v území (etapizace)</b> .....	<b>43</b>
<b>m) údaje o počtu listů změny územního plánu obce a počtu výkresů k ní připojené grafické části</b> .....	<b>44</b>

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

- a) výkres základního členění území v měřítku 1 : 5 000,
- b) hlavní výkres v měřítku 1 : 5 000.

## **a) vymezení zastavěného území**

Vymezení zastavěného území se změnou č. 2 územního plánu obce Kovářov (dále též jen „změna“) nemění. Zastavěné území je aktualizováno v řešeném území změnou č. 2 územního plánu obce Kovářov.

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

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

Základní koncepce rozvoje území obce se změnou nemění.

Je nutno zachovat prostupnost území vzhledem k ostatním pozemkům v území zejména při využití archeoparku.

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

Koncepce ochrany a rozvoje hodnot území obce se změnou nemění ani není dotčena. Hodnoty území zůstávají shodné dle jejich vymezení v územním plánu obce. Tyto hodnoty, zejména pak hodnoty přírodní, je nutné zachovávat a respektovat. Dále je nutné zachovávat a respektovat strukturu a hmotové řešení, klidné prostředí a pohodu bydlení. Důležité je i začlenění ploch do krajiny včetně pozvolného přechodu do volné krajiny, navázání na stávající zástavbu, ozelenění apod.

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

### **c) 1. urbanistická koncepce**

Urbanistická koncepce navržená ve stávajícím územním plánu obce zůstává zachována. Dochází pouze k dílčímu doplnění ploch pro bydlení především v návaznosti na stávající obytnou zástavbu, ploch pro sport, pro rekreaci a výrobu a skladování. Vzhledem ke specifickým požadavkům v lokalitě jihovýchodně od Kovářova byly vytvořeny nové plochy pro umístění archeoparku.

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

označení zastavitelné plochy (plochy dle využití)	umístění	způsobu využití plochy	podmínky pro využití plochy	prověření změn využití plochy dohody, ÚS či RP*	etapizace
Z2 (Bv-2, VP-1, VP-2) lokalita Z2/1 (převzatá plocha ze změny č. 1)	Kovářov na východě sídla	bydlení venkovské, veřejné prostranství	<ul style="list-style-type: none"> <li>- zohlednit výstupní limity (uvedené v kapitole f) výrokové části) zejména VL3, VL4, VL6</li> <li>- ze změny č. 1 respektovat podmínky využití: <ul style="list-style-type: none"> <li>- v podrobnějších dokumentacích a navazujících řízeních je nutno zohlednit: elektrickou stanici VN včetně ochranného pásma, vzdušné elektrické vedení VN včetně ochranného pásma, vodovod včetně ochranného pásma, ochranné pásmo silnice II. třídy, ochranné pásmo vodního zdroje, pozemky odvodněné v rámci zlepšení půdní úrodnosti, a pozemky zemědělského půdního fondu II. třídy ochrany,</li> <li>- v jižní části plochy zohlednit poddolované území po těžbě radioaktivní suroviny č. 1923 s názvem „Kovářov“,</li> <li>- navázat na stávající zástavbu,</li> <li>- navrhovaná místní komunikace dle stávajícího územního plánu obce se v této ploše ruší, dopravní napojení řešit ze silnice II/102 a z místní komunikace,</li> <li>- doporučujeme, aby výstavba postupovala od zastavěného území k nezastavěnému tak, aby nevznikaly proluky, které by nebyly zemědělsky obhospodařovatelné</li> </ul> </li> </ul>	ANO  dohoda o parcelaci, územní studie	ANO  trvá dle změny č. 1  1. etapa: výstavba technické infrastruktury – oddílné kanalizace zakončené ČOV  2. etapa: výstavba objektů pro bydlení

Z6 (VS-1) lokalita Z2/3 (převzatá plocha ze změny č. 1)	Kovářov na severu sídla	výroba a skladování včetně umístění bioplynové stanice	<ul style="list-style-type: none"> <li>- zohlednit výstupní limity (uvedené v kapitole f) výrokové části) zejména VL2, VL3, VL4, VL5</li> <li>- dopravní napojení řešit ze stávající pozemní komunikace</li> <li>- ze změny č. 1 respektovat podmínky využití: <ul style="list-style-type: none"> <li>- respektovat hodnoty území,</li> <li>- zohlednit limity využití území a další limitující skutečnosti týkající se plochy viz grafická část,</li> <li>- snaha o maximální odclonění a minimalizaci negativních vlivů,</li> <li>- doporučujeme, aby výstavba postupovala od zastavěného území k nezastavěnému tak, aby nevznikaly proluky, které by nebyly zemědělsky obhospodařovatelné</li> </ul> </li> </ul>	NE	ANO  1. etapa: výstavba technické infrastruktury – oddílné kanalizace zakončené ČOV  2. etapa: výstavba objektů pro výrobu a skladování
Z10 (REi-1) lokalita Z2/12 (převzatá plocha ze změny č. 1)	v severozápadní části katastrálního území Chrást u Zahořan u Orlické vodní nádrže	rekreace – individuální	<ul style="list-style-type: none"> <li>- zohlednit výstupní limity (uvedené v kapitole f) výrokové části) zejména VL3,</li> <li>- individuální zásobování vodou pod podmínkou prokázání dostatečného a kvalitativně vyhovujícího zdroje</li> <li>- ze změny č. 1 respektovat podmínky využití: <ul style="list-style-type: none"> <li>- respektovat hodnoty území,</li> <li>- zohlednit komunikační vedení včetně ochranného pásma,</li> <li>- v podrobnějších dokumentacích a navazujících řízeních je nutno zohlednit vzdálenost 50 m od okraje lesa,</li> <li>- zohlednit ochrannou zónu nadregionálního biokoridoru a mezofilní hájovou osu K60 nadregionálního biokoridoru,</li> <li>- dopravní napojení řešit z místní komunikace,</li> </ul> </li> <li>- ze změny č. 1 vypuštěna podmínka využití: <ul style="list-style-type: none"> <li>- podmínkou je prokázání vyřešení problému se zásobováním objektů vodou a vyřešení problému odkanalizování lokality kanalizačními sběrači zakončenými čistírnou odpadních vod</li> </ul> </li> </ul>	NE  ze změny č. 1 vypuštěna podmínka využití územní studie	NE  ze změny č. 1 vypuštěna etapizace

Z12 (REi-2) lokalita Z2/13	osada Radava na západě správního území, u vodní nádrže Orlík	rekreace – individuální	<ul style="list-style-type: none"> <li>- dopravní napojení řešit ze stávající pozemní komunikace,</li> <li>- zohlednit výstupní limity (uvedené v kapitole f) výrokové části)</li> <li>- zohlednit ochrannou zónu nadregionálního biokoridoru a mezofilní hájovou osu K60 nadregionálního biokoridoru,</li> <li>- individuální zásobování vodou pod podmínkou prokázání dostatečného a kvalitativně vyhovujícího zdroje</li> </ul>	NE	NE
Z13 (REi-4) lokalita Z2/5	osada Radava na západě správního území, u vodní nádrže Orlík	rekreace - individuální	<ul style="list-style-type: none"> <li>- dopravní napojení řešit ze stávající pozemní komunikace,</li> <li>- zohlednit komunikační vedení včetně ochranného pásma,</li> <li>- zohlednit vedení vysokého napětí včetně ochranného pásma,</li> <li>- zohlednit výstupní limity (uvedené v kapitole f) výrokové části)</li> <li>- zohlednit ochrannou zónu nadregionálního biokoridoru a mezofilní hájovou osu K60 nadregionálního biokoridoru,</li> <li>- individuální zásobování vodou pod podmínkou prokázání dostatečného a kvalitativně vyhovujícího zdroje</li> </ul>	NE	NE
Z14 (REi-5) lokalita Z2/6	osada Radava na západě správního území, u vodní nádrže Orlík	rekreace - individuální	<ul style="list-style-type: none"> <li>- podmínkou využití plochy je vyřešení dopravního napojení,</li> <li>- zohlednit zákonnou vzdálenost 50m od okraje lesa,</li> <li>- zohlednit výstupní limity (uvedené v kapitole f) výrokové části) zejména VL5,</li> <li>- zohlednit ochrannou zónu nadregionálního biokoridoru a mezofilní hájovou osu K60 nadregionálního biokoridoru,</li> <li>- individuální zásobování vodou pod podmínkou prokázání dostatečného a kvalitativně vyhovujícího zdroje,</li> </ul>	NE	NE
Z15 (Bv-10) lokalita Z2/4	lokalita Kroupov u osady Kotýřina	bydlení venkovské	<ul style="list-style-type: none"> <li>- dopravní napojení řešit ze stávající pozemní komunikace,</li> <li>- zohlednit výstupní limity (uvedené v kapitole f) výrokové části) zejména VL4, VL1</li> <li>- využití této lokality musí být koncipováno tak, aby nedošlo k ohrožení či oslabení ekologicko-stabilizační funkce významného krajinného prvku Kroupovský rybník, který bezprostředně souvisí s touto plochou</li> </ul>	NE	NE



Z16 (Bv-9) lokalita Z2/2	Kovářov na jihu sídla	bydlení venkovské	<ul style="list-style-type: none"> <li>- navázat na stávající zástavbu,</li> <li>- zohlednit poddolované území po těžbě radioaktivní suroviny č. 1923 s názvem „Kovářov“,</li> <li>- zohlednit vedení vysokého napětí včetně ochranného pásma,</li> <li>- dopravní napojení řešit ze stávající pozemní komunikace,</li> <li>- zohlednit výstupní limity (uvedené v kapitole f) výrokové části) zejména VL3, VL4, VL7</li> </ul>	NE	NE
Z17 (OVs-2) lokalita Z2/2	Kovářov na jihu sídla	občanské vybavení sport	<ul style="list-style-type: none"> <li>- zohlednit poddolované území po těžbě radioaktivní suroviny č. 1923 s názvem „Kovářov“,</li> <li>- zohlednit staré důlní dílo na západním okraji řešené plochy,</li> <li>- zohlednit komunikační vedení včetně ochranného pásma,</li> <li>- dopravní napojení řešit ze stávající pozemní komunikace,</li> <li>- zohlednit výstupní limity (uvedené v kapitole f) výrokové části) zejména VL4, VL7</li> </ul>	NE	NE
Z18 (Bv-8, Zvp-1) lokalita Z2/3	Kovářov na severovýchodě sídla	bydlení venkovské, zeleň na veřejných prostranstvích	<ul style="list-style-type: none"> <li>- dopravní napojení řešit ze silnice III/10534,</li> <li>- zohlednit výstupní limity (uvedené v kapitole f) výrokové části) zejména VL3, VL4, VL5</li> <li>- zohlednit komunikační vedení včetně ochranného pásma,</li> <li>- zohlednit ochranné pásmo silnice III. třídy,</li> <li>- zohlednit zákonnou vzdálenost 50 m od okraje lesa</li> </ul>	ANO územní studie	ANO  1. etapa: výstavba technické infrastruktury – oddílné kanalizace zakončené ČOV  2. etapa: výstavba objektů pro bydlení
Z19 (SluE-1) lokalita Z2/10			- plocha vypuštěna		

Z20 (Az-1) lokalita Z2/7	lokalita jihovýchodně od Kovářova, na okraji správního území obce	archeopark – zastavitelná	<ul style="list-style-type: none"> <li>- podmínkou využití ploch je prokázání splnění podmínek napojení na vyhovující kapacitní pozemní komunikaci včetně rozhledových poměrů a zajištění dostatečného kapacitního parkování vozidel</li> <li>- zohlednit výstupní limity (uvedení v kapitole f) výrokové části) zejména VL5</li> <li>- zohlednit zákonnou vzdálenost 50 m od okraje lesa,</li> <li>- respektovat významné krajinné prvky, při využití území zohlednit harmonické měřítko, vztahy v krajině a ochranu krajinného rázu dotčené lokality</li> </ul>	ANO územní studie	<p>ANO</p> <p>1. etapa: výstavba veřejné infrastruktury – zejména kapacitní přístupové komunikace, parkoviště, zajištění likvidace odpadních vod, zásobování vodou a elektrickou energií</p> <p>2. etapa: využití pro archeopark včetně výstavby staveb a zařízení pro archeopark</p>
--------------------------------	---	---------------------------------	---	----------------------	---

Z21 (Az-2) lokalita Z2/7	lokalita jihovýchodně od Kovářova, na okraji správního území obce	archeopark – zastavitelná	<ul style="list-style-type: none"> <li>- podmínkou využití ploch je prokázání splnění podmínek napojení na vyhovující kapacitní pozemní komunikaci včetně rozhledových poměrů a zajištění dostatečného kapacitního parkování vozidel</li> <li>- zohlednit výstupní limity (uvedení v kapitole f) výrokové části)</li> <li>- zohlednit významné krajinné prvky, při využití území zohlednit harmonické měřítko, vztahy v krajině a ochranu krajinného rázu dotčené lokality</li> </ul>	ANO územní studie	<p>ANO</p> <p>1. etapa: výstavba veřejné infrastruktury – zejména kapacitní přístupové komunikace, parkoviště, zajištění likvidace odpadních vod, zásobování vodou a elektrickou energií</p> <p>2. etapa: využití pro archeopark včetně výstavby staveb a zařízení pro archeopark</p>
--------------------------------	---	---------------------------------	---	----------------------	---

Z22 (Az-3) lokalita Z2/7	lokalita jihovýchodně od Kovářova, na okraji správního území obce	archeopark – zastavitelná	<ul style="list-style-type: none"> <li>- podmínkou využití ploch je prokázání splnění podmínek napojení na vyhovující kapacitní pozemní komunikaci včetně rozhledových poměrů a zajištění dostatečného kapacitního parkování vozidel</li> <li>- zohlednit výstupní limity (uvedení v kapitole f) výrokové části)</li> <li>- zohlednit významné krajinné prvky, při využití území zohlednit harmonické měřítko, vztahy v krajině a ochranu krajinného rázu dotčené lokality</li> </ul>	ANO územní studie	<p>ANO</p> <p>1. etapa: výstavba veřejné infrastruktury – zejména kapacitní přístupové komunikace, parkoviště, zajištění likvidace odpadních vod, zásobování vodou a elektrickou energií</p> <p>2. etapa: využití pro archeopark včetně výstavby staveb a zařízení pro archeopark</p>
--------------------------------	---	---------------------------------	---	----------------------	---

Z23 (Az-6) lokalita Z2/7	lokalita jihovýchodně od Kovářova, na okraji správního území obce	archeopark – zastavitelná	<ul style="list-style-type: none"> <li>- podmínkou využití ploch je prokázání splnění podmínek napojení na vyhovující kapacitní pozemní komunikaci včetně rozhledových poměrů a zajištění dostatečného kapacitního parkování vozidel</li> <li>- zohlednit výstupní limity (uvedení v kapitole f) výrokové části)</li> <li>- zohlednit významné krajinné prvky, při využití území zohlednit harmonické měřítko, vztahy v krajině a ochranu krajinného rázu dotčené lokality</li> </ul>	ANO územní studie	<p>ANO</p> <p>1. etapa: výstavba veřejné infrastruktury – zejména kapacitní přístupové komunikace, parkoviště, zajištění likvidace odpadních vod, zásobování vodou a elektrickou energií</p> <p>2. etapa: využití pro archeopark včetně výstavby staveb a zařízení pro archeopark</p>
Z24 (Az-5)			- plocha vypuštěna		

Z25 (DI-1) lokalita Z2/7	lokalita jihovýchodně od Kovářova, na okraji správního území obce	dopravní infrastruktur a související s výstavbou archeoparku	<ul style="list-style-type: none"> <li>- zohlednit výstupní limity (uvedení v kapitole f) výrokové části)</li> <li>- zohlednit vedení vysokého napětí včetně ochranného pásma,</li> <li>- zohlednit zákonnou vzdálenost 50 m od okraje lesa,</li> <li>- zohlednit významné krajinné prvky, při využití území zohlednit harmonické měřítko, vztahy v krajině a ochranu krajinného rázu dotčené lokality</li> <li>- neohrozit ekologicko – stabilizační funkce v území – zejména v lokalitě u rybníku Malý Smíšek rozšiřovat komunikaci severovýchodním směrem a tím minimalizovat zásah břehových porostů</li> </ul>	ANO územní studie	<p>ANO</p> <p>1. etapa: výstavba veřejné infrastruktury – zejména kapacitní přístupové komunikace, parkoviště, zajištění likvidace odpadních vod, zásobování vodou a elektrickou energií</p> <p>2. etapa: využití pro archeopark včetně výstavby staveb a zařízení pro archeopark</p>
--------------------------------	---	--	---	----------------------	---

Z26 (DI-2) lokalita Z2/7	lokalita jihovýchodně od Kovářova, na okraji správního území obce	dopravní infrastruktur a související s výstavbou archeoparku	<ul style="list-style-type: none"> <li>- zohlednit výstupní limity (uvedení v kapitole f) výrokové části)</li> <li>- zohlednit významné krajinné prvky, při využití území zohlednit harmonické měřítko, vztahy v krajině a ochranu krajinného rázu dotčené lokality</li> <li>- neohrozit ekologicko – stabilizační funkce v území</li> </ul>	ANO územní studie	<p>ANO</p> <p>1. etapa: výstavba veřejné infrastruktury – zejména kapacitní přístupové komunikace, parkoviště, zajištění likvidace odpadních vod, zásobování vodou a elektrickou energií</p> <p>2. etapa: využití pro archeopark včetně výstavby staveb a zařízení pro archeopark</p>
--------------------------------	---	--	--	----------------------	---

Z27 (DI-3) lokalita Z2/7	lokalita jihovýchodně od Kovářova, na okraji správního území obce	dopravní infrastruktur a související s výstavbou archeoparku	<ul style="list-style-type: none"> <li>- zohlednit výstupní limity (uvedení v kapitole f) výrokové části)</li> <li>- zohlednit významné krajinné prvky, při využití území zohlednit harmonické měřítko, vztahy v krajině a ochranu krajinného rázu dotčené lokality</li> <li>- neohrozit ekologicko – stabilizační funkce v území</li> </ul>	ANO územní studie	<p>ANO</p> <p>1. etapa: výstavba veřejné infrastruktury – zejména kapacitní přístupové komunikace, parkoviště, zajištění likvidace odpadních vod, zásobování vodou a elektrickou energií</p> <p>2. etapa: využití pro archeopark včetně výstavby staveb a zařízení pro archeopark</p>
--------------------------------	---	--	--	----------------------	---

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



**c) 3. vymezení ploch přestavby**

označení zastavitelné plochy (plochy dle využití)	umístění	způsobu využití plochy	podmínky pro využití plochy	prověření změn využití plochy dohody, ÚS či RP*	etapizace
P1 (REi-3) lokalita Z2/11 (převzatá plocha ze změny č. 1)	v severozápadní části katastrálního území Chrást u Zahořan u Orlické vodní nádrže	rekreace - individuální	<ul style="list-style-type: none"> <li>- dopravní napojení řešit ze stávající pozemní komunikace,</li> <li>- zohlednit výstupní limity (uvedené v kapitole f) výrokové části) zejména VL3, VL4,</li> <li>- ze změny č. 1 respektovat podmínky využití:</li> <li>- respektovat hodnoty území, <ul style="list-style-type: none"> <li>- v podrobnějších dokumentacích a navazujících řízeních je nutno zohlednit: průběh radioreléové trasy,</li> <li>- zohlednit ochrannou zónu nadregionálního biokoridoru a mezofilní hájovou osu K60 nadregionálního biokoridoru,</li> <li>- zohlednit další limity využití území a limitující skutečnosti týkající se plochy viz grafická část,</li> <li>- dopravní napojení řešit z místní komunikace,</li> </ul> </li> <li>- ze změny č. 1 vypuštěna podmínka využití: <ul style="list-style-type: none"> <li>- podmínkou je prokázání vyřešení problému se zásobováním objektů vodou a vyřešení problému odkanalizování lokality kanalizačními sběrači zakončenými čistírnou odpadních vod</li> </ul> </li> </ul>	NE  ze změny č. 1 vypuštěna podmínka využití územní studie	NE  ze změny č. 1 vypuštěna etapizace

P2 (Az-7) lokalita Z2/7	lokalita jihovýchodně od Kovářova, na okraji správního území obce	archeopark – zastavitelná	<ul style="list-style-type: none"> <li>- podmínkou využití ploch je prokázání splnění podmínek napojení na vyhovující kapacitní pozemní komunikaci včetně rozhledových poměrů a zajištění dostatečného kapacitního parkování vozidel</li> <li>- zohlednit výstupní limity (uvedení v kapitole f) výrokové části) zejména VL1,</li> <li>- zohlednit významné krajinné prvky, při využití území zohlednit harmonické měřítko, vztahy v krajině a ochranu krajinného rázu dotčené lokality</li> <li>- neohrozit ekologicko – stabilizační funkce v území</li> </ul>	ANO územní studie	<p>ANO</p> <p>1. etapa: výstavba veřejné infrastruktury – kapacitní přístupové komunikace zajištění likvidace odpadních vod, zásobování vodou a elektrickou energií</p> <p>2. etapa: využití pro archeopark včetně výstavby staveb a zařízení pro archeopark</p>
-------------------------------	---	---------------------------------	--	----------------------	--

P3 (Az-4) lokalita Z2/7	lokalita jihovýchodně od Kovářova, na okraji správního území obce	archeopark – zastavitelná	<ul style="list-style-type: none"> <li>- podmínkou využití ploch je prokázání splnění podmínek napojení na vyhovující kapacitní pozemní komunikaci včetně rozhledových poměrů a zajištění dostatečného kapacitního parkování vozidel</li> <li>- zohlednit výstupní limity (uvedení v kapitole f) výrokové části) zejména VL1, VL5</li> <li>- zohlednit významné krajinné prvky, při využití území zohlednit harmonické měřítko, vztahy v krajině a ochranu krajinného rázu dotčené lokality</li> <li>- neohrozit ekologicko – stabilizační funkce v území</li> </ul>	ANO územní studie	<p>ANO</p> <p>1. etapa: výstavba veřejné infrastruktury – kapacitní přístupové komunikace zajištění likvidace odpadních vod, zásobování vodou a elektrickou energií</p> <p>2. etapa: využití pro archeopark včetně výstavby staveb a zařízení pro archeopark</p>
P4 (OVs-3) lokalita Z2/2	Kovářov na jihu sídla	občanské vybavení sport	<ul style="list-style-type: none"> <li>- zohlednit poddolované území po těžbě radioaktivní suroviny č. 1923 s názvem „Kovářov“,</li> <li>- dopravní napojení řešit ze stávající pozemní komunikace,</li> <li>- zohlednit výstupní limity (uvedené v kapitole f) výrokové části) zejména VL4, VL7</li> </ul>	NE	NE

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

#### **c) 4. vymezení systému sídelní zeleně**

Systém sídelní zeleně není změnou dotčen. Dochází k doplnění v lokalitě Z2/3 na severovýchodě sídla Kovářov, kde bude veřejná zeleň tvořit předěl mezi bydlením a výrobou, resp. zemědělským areálem.

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

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

Koncepce dopravní infrastruktury není změnou dotčena. Dopravní napojení řešit ze stávajících pozemních komunikací. Parkování je umožněno v rámci podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití. Pro využití ploch je podmínkou prokázání splnění podmínek napojení na vyhovující kapacitní pozemní komunikaci včetně rozhledových poměrů. Nově navrhované plochy podél silnic II. a III. třídy musí mít vyřešeno napojení na komunikace a plochy pro odstavení vozidel. Musí být ponechány územní rezervy pro úpravu parametrů komunikací dle platných předpisů, pro zřízení pěších komunikací, případně pro ukládání inženýrských sítí.

Zásadní podmínkou pro využití lokality Z2/7 archeopark je prokázání splnění podmínek napojení na vyhovující kapacitní pozemní komunikaci včetně rozhledových poměrů a zajištění dostatečného kapacitního parkování vozidel.

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

Koncepce technické infrastruktury není změnou dotčena.

Koncepce zásobování pitnou vodou zůstává zachována. Pro využití archeoparku je nutno zajistit dostatečné zásobování pitnou vodou. Při využití ploch v lokalitě Radava je možno řešit zásobování vodou individuálně do doby prokázání nevhodnosti individuálních řešení zejména ve vztahu ke kvalitě vod.

Koncepce likvidace odpadních vod zůstává zachována. Pro využití archeoparku je nutno zajistit odpovídající způsob likvidace odpadních vod.

Koncepce zásobování elektrickou energií respektuje současný stav. V navazujících řízeních bude nutno zhodnotit kapacitu stávajících zařízení vzhledem ke konkrétním využitím uvnitř ploch.

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

Koncepce občanského vybavení náležejícího do veřejné infrastruktury zůstává zachována.

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

Koncepce veřejných prostranství není změnou dotčena. Je doplněna veřejná zeleň k rozlehlejší ploše pro rozvoj bydlení na severovýchodě sídla Kovářov.

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

**e) 1. koncepte uspořádání krajiny**

Koncepte uspořádání krajiny není změnou dotčena.

**e) 2. územní systém ekologické stability**

Územní systém ekologické stability není změnou dotčen. Při využití ploch je nutno respektovat jednotlivé prvky územního systému ekologické stability.

**e) 3. prostupnost krajiny**

Prostupnost krajiny není mimo lokality archeoparku dotčena. Při využití ploch pro archeopark je bezpodmínečně nutno zajistit zachování prostupnosti krajiny zejména po stávajících či navrhovaných komunikacích nejen pro volně žijící živočichy, ale také pro lidi, pro které je nutno případně přetrasovat stávající komunikace.

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

Protierozní opatření ani ochrana před povodněmi nejsou změnou navržena. V řešeném území se dle dostupných informací nenachází záplavové území ani aktivní zóna záplavového území.

**e) 5. rekreace**

Stávající rekreace není změnou dotčena. Rekreační využití lokality Radava je potvrzeno navržením menších ploch pro rozvoj rekreace.

Další rekreační využívání krajiny orientovat na komunikace pro pěší a cyklisty a další zejména místní a účelové komunikace.

**e) 6. dobývání ložisek nerostných surovin**

Dobývání ložisek nerostných surovin není změnou dotčeno. V lokalitách Z2/1 a Z2/2 je při využití zohledněno poddolovaného území označeného č. 1923 s názvem „Kovářov“. Změna nenavrhuje dobývání ložisek nerostných surovin.

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

Další opatření pro obnovu a zvyšování ekologické stability krajiny není navrženo.

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

Podmínky využití ploch pro plochy bydlení venkovské stanovené ve změně č. 2 územního plánu obce Kovářov se použijí i pro plochy vymezené ve změně č. 1 územního plánu obce Kovářov. Podmínky využití ploch bydlení venkovské stanovené ve změně č. 1 se nepoužijí.

## **Plochy bydlení venkovské – Bv**

### **Charakteristika ploch**

Jedná se o plochy, ve kterých je záměrem umožnit širší způsob využití včetně výstavby rodinných domů. Širší způsob využití uvnitř těchto ploch nesmí negativně ovlivňovat hlavní využití těchto ploch, tj. bydlení.

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

- **bydlení.**

### **Přípustné využití**

- **bydlení** - umístování staveb rodinných domů respektující hodnoty území, s možností odpovídajícího zázemí (např. sady, užitkové zahrady) a též je možný chov drobného domácího zvířectva pouze však pro vlastní potřebu - samozásobitelství (např. drůbež, králíci),
  - dále je možno umísťovat stavby nebo zařízení (a provádět s nimi související terénní úpravy), bezprostředně související s bydlením, sloužící výhradně pro vlastní potřebu a nesnižující kvalitu prostředí pro bydlení (**např. dílny, stavby pro hospodářská zvířata pro samozásobitelský chov, bazény, skleníky, pařeniště**); toto využití (resp. stavby a zařízení) vytváří nezbytné zázemí pro typické venkovské bydlení a souvisí s životem a stylem života na venkově,
  - přípustné jsou jen takové stavby a zařízení (resp. využití), pro které není nutné vyhlásit ochranné pásmo, tzn. toto využití svými negativními vlivy nesmí překračovat limitní hodnoty stanovené zvláštními právními předpisy za hranicí pozemku určeného k jeho realizaci; pokud by se tak stalo, stává se toto využití nepřípustným,
- **rekonstrukce stávajících staveb pro bydlení včetně zemědělských usedlostí,**
- **veřejná prostranství,**
- **občanské vybavení,** které nesnižuje kvalitu prostředí a pohodu bydlení a je slučitelné s bydlením a to nejen patřící do veřejné infrastruktury, ale také komerčního charakteru, např. stavby, zařízení a pozemky pro vzdělávání a výchovu, sociální

služby a péči o rodiny, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva a dále např. občanské vybavení sloužící hlavně obyvatelům obce zejména stavby, zařízení a terénní úpravy pro tělovýchovu a sport místního významu bez vlastního zázemí (např. dětská hřiště), stavby pro obchod do velikosti 500 m<sup>2</sup> prodejní plochy, hostinská činnost, ubytování a stravování místního významu,

- **zeleň** (s upřednostněním původních druhů) – např. veřejná, izolační, zahrady, sady,
- **shromažďovací místa pro tříděný komunální odpad** (např. papír, sklo, pet lahve) pouze pro místní účely,
- **dopravní a technická infrastruktura** související s přípustným nebo podmíněně přípustným využitím zejména bydlením (např. chodníky, zpevněné pozemní komunikace, vodovody, kanalizace, stavby a zařízení pro zneškodňování odpadních vod (do doby vybudování veřejné kanalizace včetně centrální čistírny odpadních vod), trafostanice, energetická vedení, komunikační vedení),
- **garáže, odstavná a parkovací stání** pro potřeby vyvolané přípustným nebo podmíněně přípustným způsobem využití,
- **podnikatelská činnost** formy nerušící výroba a služby charakteru drobné (např. prodej potravin a drobného zboží, krejčovství, kadeřnictví, zahradnictví, spravování obuvi, ubytovací služby), která doplňuje venkovské bydlení,
- **penzion.**

#### **Podmíněně přípustné využití**

- **mimo plochy Bv-2 další podnikatelská činnost**, u které je nutno zhodnotit případ od případu její přípustnost např. truhlárny, tesárny, klempířství, pneuservis a to pouze za podmínky, že toto využití (zejména svým provozováním a technickým zařízením) a jeho důsledky nenaruší životní prostředí a zdraví a zejména své okolí a užívání staveb a zařízení ve svém okolí nebude nadměrně obtěžovat nebo ohrožovat (např. škodlivými exhalacemi, hlukem, teplem, otřesy, vibracemi, prachem, zápachem, znečišťováním ovzduší, vod a půdy, světelným znečištěním zejména oslňováním, zastíněním) anebo tyto negativní jevy vyvolávat, a nesníží významně kvalitu prostředí souvisejícího území,
- **mimo plochy Bv-2 chov hospodářských zvířat** (např. krávy, koně, kozy, prasata, drůbež, králíci) a s tím související skladování produktů živočišné výroby, příprava a skladování krmiv a steliva, dále též skladování a posklizňová úpravu produktů rostlinné výroby apod., a to pouze za podmínky, že toto využití (zejména svým provozováním a technickým zařízením) a jeho důsledky nenaruší životní prostředí a zdraví a zejména své okolí a užívání staveb a zařízení ve svém okolí nebude nadměrně obtěžovat nebo ohrožovat (např. škodlivými exhalacemi, hlukem, teplem, otřesy, vibracemi, prachem, zápachem, znečišťováním ovzduší, vod a půdy, světelným znečištěním zejména oslňováním, zastíněním) anebo tyto negativní jevy vyvolávat, a nesníží významně kvalitu prostředí souvisejícího území,

#### **Nepřípustné využití**

- každé využití, které by bylo v rozporu s hlavním využitím plochy nebo by mohlo narušit pohodu bydlení a kvalitní prostředí pro bydlení (např. škodlivými exhalacemi, hlukem, teplem, otřesy, vibracemi, prachem, zápachem, znečišťováním ovzduší, vod a půdy, světelným znečištěním zejména oslňováním, zastíněním) anebo toto narušení vyvolávat, zejména:

- **stavby pro rodinnou rekreaci,**
- **stavby pro obchod,** které překročí místní význam zejména obsahující celkovou prodejní plochu větší než 500 m<sup>2</sup> (např. velkoobchody, nákupní střediska, obchodní domy),
- **stavby pro výrobu a skladování a stavby pro zemědělství** (zejména pojatých ve velkém objemu, které by přinesly do území nadměrné zatížení negativními vlivy včetně související dopravy), mimo uvedených jako přípustné, popř. podmíněně přípustné,
- **dále např.** autoservisy, čerpací stanice pohonných hmot, myčky, diskotéky, garáže pro nákladní automobily, hromadné a řadové garáže, autobazary, stavby se shromažďovacím prostorem.

### **Podmínky prostorového uspořádání**

Je nutno zohlednit anebo respektovat hodnoty území. Nové stavby musí respektovat výškovou hladinu okolní zástavby a nesmí vytvářet výraznou pohledovou dominantu v území (doporučujeme přizpůsobení architektury budov zařazených jako hodnoty území). Při nové výstavbě i rekonstrukci stávajících objektů doporučujeme použít sedlové střechy.

Stavby mohou mít nejvýše jedno nadzemní podlaží a podkroví. Pro rekonstrukce stávajících vícepatrových budov toto omezení neplatí – je možno zachovat stávající počet podlaží.

## **Plochy rekreace – individuální – REi**

### **Charakteristika ploch**

Jedná se o plochy, na kterých zásadně převažuje využití pro rekreaci. Jejich účelem je zkvalitňovat a rozvíjet využití pro rekreaci.

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

- **zajištění podmínek pro rekreaci.**

### **Přípustné využití**

- **stávající využití splňující požadavky na rodinnou rekreaci včetně rekonstrukcí stávajících staveb pro rodinnou rekreaci** s možností odpovídajícího zázemí zejména formou zahrádek,
- **umístování nových staveb pro rodinnou rekreaci** s možností odpovídajícího zázemí zejména formou zahrádek,
- **shromažďovací místa pro tříděný komunální odpad** (např. sklo, papír, pet lahve) sloužící pouze pro hlavní využití plochy,
- **hřiště,** která nesnižují kvalitu prostředí, jsou slučitelná s přírodní letní rekreací a slouží pouze účelům hlavního využití této plochy bez možnosti vlastního zázemí, oplocení a terénních úprav s respektováním hodnot území.

### **Podmíněně přípustné využití**

- **dopravní a technická infrastruktura** bezprostředně související s přípustným nebo podmíněně přípustným využitím (např. zpevněné pozemní komunikace, parkovací



stání, vodovody, stavby a zařízení pro zneškodňování odpadních vod, energetická vedení, komunikační vedení) **pod podmínkou**, že bude sloužit pouze využitím této plochy.

### **Nepřípustné využití**

- **stavby pro bydlení, stavby pro obchod, stavby pro zemědělství, stavby pro výrobu a skladování,**
- **každé využití, které by mohlo narušit hlavní využití (zejména kvalitní prostředí pro rekreaci) nebo by mohlo narušit pohodu rekreace a kvalitní prostředí pro rekreaci** (např. např. škodlivými exhalacemi, hlukem, teplem, otřesy, vibracemi, prachem, zápachem, znečišťováním ovzduší, vod a půdy, světelným znečištěním zejména oslňováním, zastíněním) anebo toto narušení vyvolává, zejména:
  - autoservisy, autoopravny, čerpací stanice pohonných hmot, myčky, diskotéky, garáže pro nákladní automobily, hromadné a řadové garáže, autobazary, stavby pro shromažďování většího počtu osob.

### **Podmínky prostorového uspořádání**

Stavby mohou mít (a to i stávající při rekonstrukci) nejvýše jedno nadzemní podlaží a podkroví a jedno podzemní podlaží. Pro rekonstrukce stávajících vícepatrových budov toto omezení neplatí. Charakter zástavby - izolované stavby pro rodinnou rekreaci.

## **Plochy hromadné rekreace - kemp - REh**

### **Charakteristika ploch**

Jedná se o plochy, které jsou označené kódem REh.

**Regulativy ploch a podmínky jejich využití zůstávají shodné dle původního územního plánu obce Kovářov.**

**Přípustné:** jsou to plochy určené k hromadnému provozování sportovních aktivit, zábavy a rekreace. Přípustné je zřizovat sportoviště a hřiště, dětská hřiště, jednoduché stavby související s využitím plochy pro sport a rekreaci – kempinky, stanové tábory apod.

**Podmíněné:** stavby související s vytvořením technického, sociálního a občanského zázemí (šatny, sociální zařízení, občerstvení, slouží-li potřebám rekreační funkce), parkovací a odstavná stání vyvolaná funkčním využitím území, veřejná zeleň, nezbytná technická infrastruktura.

**Nepřípustné:** ostatní funkce, neuvedené jako přípustné nebo podmíněné.

## **Plochy občanského vybavení – OV**

### **Charakteristika ploch**

Jedná se o plochy, na kterých zásadně převažuje funkční využití občanského vybavení jako veřejné infrastruktury, tj. služeb, ubytování a kultury, veřejné správy apod. označených kódem OV.

**Regulativy ploch občanského vybavení a podmínky jejich využití zůstávají shodné dle původního územního plánu obce Kovářov.**

Přípustné: funkce poskytující veřejné, správní, kulturní, duchovní, zdravotnické, sociální, sportovní a vzdělávací služby. Přípustné je zřizovat a provozovat knihovny, archivy, kaple, kostely, fary, úřady státní správy, služebny policie, požární zbrojnice, zdravotnická střediska apod., parkovací a odstavná stání vyvolaná funkčním využitím území, plochy veřejné zeleně včetně architektonických prvků parteru, nákupní zařízení.

Podmíněné: bydlení, ostatní podnikání a služby pokud nevyžadují vyhlášení OP a negativně neovlivňují své okolí, ČSPH, nezbytná technická infrastruktura

Nepřípustné: jsou takové činnosti a děje, které nadměrně narušují prostředí, chovatelství, pěstitelství, průmyslová výroba a sklady.

## **Plochy občanského vybavení sport – OVs**

### **Charakteristika ploch**

Jedná se o plochy, na kterých zásadně převažuje funkční využití pro tělovýchovu, sport a dětské hřiště včetně s nimi bezprostředně souvisejících činností a služeb.

Plochy občanského vybavení sport jsou označeny kódem OVs.

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

**Hlavním využitím těchto ploch je zajištění podmínek pro přiměřené umístění, dostupnost a využívání staveb a zařízení za účelem zajištění aktivního trávení volného času obyvatel obce (zejména se zaměřením na sport) a zajištění podmínek pro jejich užívání v souladu s jejich účelem.**

### **Přípustné využití**

- **stavby, zařízení a terénní úpravy pro tělovýchovu a sport a související s tímto využitím** – např. kabiny, umývárny, toalety, tribuny, tréninková hřiště, stavby a zařízení zajišťující občerstvení, tělocvičny,
- **dětská hřiště,**
- **další plochy pro sport** – např. víceúčelová hřiště, tenisové kurty,
- **stavby a zařízení správy a řízení** (např. kanceláře),
- **veřejná prostranství,**
- **zelen** (s upřednostněním původních druhů) – např. zahrady, sady, zeleň veřejná, izolační,
- **shromažďovací místa pro tříděný komunální odpad** (např. papír, sklo, pet lahve) pouze pro místní účely,
- **dopravní a technická infrastruktura** bezprostředně související s přípustným popř. podmíněně přípustným využitím, zejména sportem (zejména ta, která je pro sport, resp. jeho provozování potřebná – např. chodníky, zpevněné pozemní komunikace, vodovody, kanalizace, stavby a zařízení pro zneškodňování odpadních vod (do doby vybudování veřejné kanalizace včetně centrální čistírny odpadních vod), trafostanice, energetická vedení, komunikační vedení),

- **garáže, odstavná a parkovací stání** pro potřeby vyvolané přípustným nebo podmíněně přípustným způsobem využití, jejichž umístění musí být vždy řešeno jako součást stavby, popř. umístěných na pozemku stavby.

### Podmíněně přípustné využití

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

### Nepřípustné využití

- **bydlení** (mimo podmíněně přípustného využití) - zejména umístování nových staveb pro bydlení, staveb pro rekreaci,
- **stavby pro rodinnou rekreaci**,
- **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 nadměrně 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 potencionální zdroje znečištění ovzduší, činnosti, při nichž by docházelo k emitování nebezpečných tuhých a plyných látek, těkavých organických látek a pachových látek, významné potencionální zdroje znečištění povrchových a podzemních vod, skladování odpadů (včetně nebezpečných odpadů), nebezpečných látek, výrobků a přípravků, nebezpečných chemických látek apod.
  - **umístování spaloven a kotlen** jakéhokoli druhu (mimo kotlen nezbytných pro přípustné popř. podmíněné využití, a s ním bezprostředně související a pro toto využití sloužící).

### Podmínky prostorového uspořádání

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

**Podmínky využití ploch pro plochy občanského vybavení sport stanovené ve změně č. 2 územního plánu obce Kovářov se použijí i pro plochy vymezené ve změně č. 1 územního plánu obce Kovářov. Podmínky využití ploch občanského vybavení sport stanovené ve změně č. 1 se nepoužijí.**

## **Plochy veřejných prostranství - VP**

### **Charakteristika ploch**

Plochy veřejných prostranství jsou v území zastoupeny jednak návesním prostorem a jednak nově navrženými plochami v souvislosti s rozvojem bydlení, jejichž účelem je zajištění podmínek pro umístění, rozsah a dostupnost pozemků veřejných prostranství. Hlavní charakteristikou je jejich veřejná přístupnost.

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

- **zachování nebo vytvoření veřejného prostoru.**

### **Přípustné využití**

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

### **Podmíněně přípustné využití**

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

### **Nepřípustné využití**

- **takové využití, které by narušilo, znemožnilo anebo ztížilo hlavní využití plochy**, zejména umístování staveb a zařízení mimo stavby a zařízení přípustné nebo podmíněně přípustné, např. stavby pro bydlení a rekreaci a s nimi provozně související stavby a zařízení (jako např. kolny, garáže), stavby pro výrobu a skladování, stavby pro zemědělství, stavby pro obchod, stavby se shromažďovacím prostorem,

- **stavby a zařízení, které by narušily hodnoty území**, např. trafostanice, zpevňování ploch zejména pro parkování vozidel.

#### **Podmínky prostorového uspořádání**

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

**Podmínky využití ploch pro plochy veřejných prostranství stanovené ve změně č. 2 územního plánu obce Kovářov se použijí i pro plochy vymezené ve změně č. 1 územního plánu obce Kovářov. Podmínky využití ploch veřejných prostranství stanovené ve změně č. 1 se nepoužijí.**

## **Plochy zeleně – na veřejných prostranstvích – Zvp**

#### **Charakteristika ploch**

Jedná se o významné plochy veřejně přístupné zeleně, které není vhodné začleňovat do ploch s jiným způsobem využití. Tato zeleň obklopuje zejména plochy pro bydlení a dotváří tak prostor pro relaxaci obyvatel.

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

- **zachování nebo vytvoření prostoru s veřejně přístupnou zelení.**

#### **Přípustné využití**

- **drobná architektura** (drobné vodní plochy, menší sakrální stavby (např. kříže, boží muka, výklenkové kapličky), památníky, sochy, lavičky, informační zařízení a vybavení apod.),
- **zastávky a čekárny** pro veřejnou hromadnou dopravu,
- **zeleň** zejména veřejná a rekreační,
- **vodní plochy včetně retenčních a požárních nádrží,**
- **dětská hřiště.**

#### **Podmíněně přípustné využití**

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

### **Nepřípustné využití**

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

### **Podmínky prostorového uspořádání**

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

## **Plochy soukromé zeleně – zahrady - SZ**

### **Charakteristika ploch**

Charakteristickým znakem je veřejná nepřístupnost zdůrazněná často oplocením.

**Regulativy ploch a podmínky jejich využití zůstávají shodné dle původního územního plánu obce Kovářov.**

Přípustné: jsou to plochy určené k provozování zahrádkářských aktivit a rekreace. Přípustné je zřizovat sportoviště a hřiště, dětské hřiště, jednoduché stavby (s výjimkou staveb pro individuální rekreaci) související s využitím plochy pro soukromou zeď, parkovací a odstavná stání vyvolaná využitím území, veřejná zeď, louky, velký podíl zeleně.

Podmíněné: umístovat zde účelové stavby související se zahrádkářskou činností (sklady na nářadí a ovoce, apod.).

Nepřípustné: je umístění staveb pro bydlení, pro individuální rekreaci, občanské vybavenosti a staveb pro výrobu a skladování, samostatné garáže.

## **Plochy zemědělské výroby - ZV**

### **Charakteristika ploch**

Jedná se o plochu zemědělského areálu s převahou staveb pro zemědělství. Cílem je, aby negativní vlivy nad přípustnou mez nepřekročily maximální hranice zejména směrem k navrhované zástavbě pro bydlení. Doporučeným a žádoucím doplňujícím prvkem v těchto plochách je zeď zejména izolační.

**Regulativy ploch a podmínky jejich využití zůstávají shodné dle původního územního plánu obce Kovářov.**

Přípustné: činnosti zemědělské výroby a zemědělských provozů – zahradnické a zelinářské areály, chovatelské areály, jimž nemusí být vymezeno PHO, zemědělské a zpracovatelské provozovny, přípustné je zřizovat skladové prostory a zařízení poskytující

zemědělské služby a obchod, parkovací a odstavná stání pro potřebu vyvolanou využitím území.

Podmíněné: zemědělské areály, jimž musí být vymezeno pásmo hygienické ochrany, výrobní a podnikatelská činnost, výrobní služby a sklady. Podmíněné je zřizovat provozní byty či rodinné domy pro bydlení osob přímo spojených s provozem dané výroby, nezbytnou technickou infrastrukturu.

Nepřípustné: jsou veškeré činnosti vyžadující ochranu před zátěží okolí (hlukem, vibracemi, prachem, pachem, exhalacemi), nepřípustné je zřizovat čerpací stanice pohonných hmot s výjimkou zařízení pro potřebu provozovatele.

## **Plochy výroby a skladování - VS**

### **Charakteristika ploch**

Jedná se o plochu hospodářského areálu. Cílem je, aby negativní vlivy nad přípustnou mez nepřekročily maximální hranice zejména směrem k navrhované zástavbě pro bydlení. Doporučeným a žádoucím doplňujícím prvkem v této ploše je zeleň zejména ochranná a izolační.

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

- **umožnit výrobu, skladování a umístění staveb pro zemědělství.**

### **Přípustné využití**

- **zemědělská výroba:**
  - např. chov hospodářských zvířat a s tím související skladování produktů živočišné výroby, příprava a skladování krmiv a steliva; skladování a posklizňová úprava produktů rostlinné výroby; pěstování rostlin,
  - zejména umístování zemědělských staveb a staveb pro zemědělství,
- **výroba a skladování:**
  - zejména umístování staveb a zařízení pro výrobu a skladování, např. strojní výroba, kovovýroba, prodej stavebnin, servisy, opravy, sklady (mimo uvedených jako nepřípustné), truhlárny, tesařské dílny, pily, čerpací stanice pohonných hmot, myčky, klempířství, záměčnictví, kovářství, autobazary,
- **bioplynová elektrárna včetně bezprostředně provozně souvisejících staveb a zařízení** sloužících pro potřeby provozu bioplynové elektrárny (zejména dopravní a technická infrastruktura, např. trafostanice, přípojky, energetická vedení, přístupová komunikace pro možnost obsluhy a servisu, dále také např. oplocení, stavby a zařízení pro ostrahu a servis elektrárny),
- **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),
- **dopravní a technická infrastruktura** bezprostředně související s přípustným nebo podmíněně přípustným využitím;

- např. chodníky, zpevněné pozemní komunikace (hlavně účelové),
- garáže, odstavná a parkovací stání pro potřeby vyvolané přípustným nebo podmíněně přípustným způsobem využití; (umístění garáží, odstavných a parkovacích stání pro požadovaný způsob využití musí být vždy vymezeno a řešeno v samotných plochách výroby a skladování),
- např. vodovody, kanalizace, stavby a zařízení pro zneškodňování odpadních vod, energetická vedení, trafostanice, komunikační vedení,
- **zelen** (s upřednostněním původních druhů) zejména izolační,
- **shromažďovací místa pro tříděný komunální odpad** (např. sklo, papír, pet lahve) **pro místní účely** (tj. pro účely plochy) a pouze místního významu,
- **sběrný dvůr**,
- **stavby a zařízení správy a řízení** (např. kanceláře).

#### Podmíněně přípustné využití

- **obslužná zařízení a stavby pro ně** bezprostředně související s přípustným anebo podmíněně přípustným využitím (např. bufet, kantýna, prodejní stánek, závodní jídelna) **pod podmínkou**, že budou sloužit téměř výhradně pro využití v ploše výroby a skladování,
- po prokázání účelnosti a minimalizaci negativních vlivů (nesmí překročit přípustné limity) je možno ve výjimečných a zvláště odůvodněných případech v těchto plochách připustit
  - **bydlení** (např. služební byt) - ojediněle **za podmínky**, že bude zajištěna ochrana před negativními vlivy a budou dodrženy hygienické limity hluku v chráněném venkovním i vnitřním prostoru staveb.

#### Nepřípustné využití

- **bydlení** (mimo podmíněně přípustného využití bytu správce) - zejména umístování nových staveb pro bydlení,
- **stavby pro rodinnou rekreaci**,
- **stavby ubytovacích zařízení**,
- **stavby se shromažďovacím prostorem**,
- využití, které by mohlo zejména svým provozováním a technickým zařízením a jeho důsledky:
  - **nadměrně** (nad právními předpisy přípustné hodnoty) **narušit životní prostředí a veřejné zdraví**,
  - **své okolí a užívání staveb a zařízení ve svém okolí nadměrně obtěžovat nebo ohrožovat** (např. škodlivými exhalacemi, hlukem, teplem, otřesy, vibracemi, prachem, zápachem, znečišťováním ovzduší, vod a půdy, světelným znečištěním zejména oslňováním, zastíněním),
  - **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 potencionální zdroje znečištění ovzduší, činnosti, při nichž by docházelo k emitování nebezpečných tuhých a plyných látek, těkavých organických látek a pachových látek, významné potencionální zdroje znečištění povrchových a podzemních vod, skladování odpadů (včetně nebezpečných odpadů), nebezpečných látek, výrobků a přípravků, nebezpečných chemických látek apod.

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

### **Podmínky prostorového uspořádání**

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

## **Plochy dopravní infrastruktury - DI**

### **Charakteristika ploch**

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

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

- **umístění staveb a zařízení dopravní infrastruktury**

### **Přípustné využití**

- **dopravní stavby** zejména stavby a zařízení pozemních komunikací a s nimi provozně související:
  - zařízení technického vybavení
  - technická infrastruktura
  - součásti komunikací, např. náspy, zářezy, opěrné zdi, mosty, tunely, křižovatky, navazující přeložky pozemních komunikací
- **jiná související dopravní infrastruktura** - např. obslužné komunikace, chodníky
- **zeleň** – zejména ochranná, izolační a doprovodná
- stavby a zařízení protihlukových opatření
- **stávající čerpací stanice pohonných hmot**, popř. jejich rekonstrukce či nové na místě stávajících čerpacích stanic

### **Podmíněně přípustné využití**

- **stavby a zařízení technické infrastruktury** (např. vodovody, kanalizace, energetická a

- komunikační vedení) **za podmínky**, že nenaruší, neztíží ani neznemožní hlavní využití
- **zastávky, nástupiště a čekárny, odstavná a parkovací stání za podmínky**, že nenaruší, neztíží ani neznemožní hlavní využití

### **Nepřípustné využití**

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

### **Podmínky prostorového uspořádání**

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

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

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

## **Plochy archeoparku – zastavitelné**

### **Charakteristika ploch**

Jedná se o plochy archeoparku, které jsou určeny pro vlastní umístění staveb a zařízení souvisejících s provozováním archeoparku.

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

- **archeopark**

### **Přípustné využití**

- **včelíny** bez pobytových místností
- **přístřešky pro dobytek a zařízení pro napájení dobytka**
- **terénní úpravy** (zejména archeologické objekty – např.: jámy, valy, mohyly)
- **oplocení** – areál bude oplocen již vysazeným živým plotem sestávajícím z původních českých a v lokalitě se vyskytujících dřevin. Živý plot může být dále doplněn elektrickým ohradníkem pro potřeby pastvy ovcí a koz.
- **drobná architektura** (drobné vodní plochy; menší sakrální stavby - např. kříže, boží muka, výklenkové kapličky; památníky; sochy; lavičky; informační zařízení a vybavení apod.)
- **vodní plochy včetně retenčních a požárních nádrží**
- **zelen** (s upřednostněním původních druhů) – např. zahrady, sady, veřejná, izolační
- **pro plochu Az-1 halová stavba s hledištěm formou** - objekt rekonstruované halové stavby - dřevěná stavba kulové a drážkové konstrukce, obdélníkového charakteru, výšky cca 5 m s možností využití pro expozici související s náplní archeoparku

- **pro plochu Az-2 záchranná stanice pro zvířata formou** - objekty záchranné stanice pro handicapovaná zvířata provedené roubenou technologií, z neotesaných kuláčů různých průměrů obdélníkového půdorysu, výšky cca 4 m. Dále objekty s nosnou konstrukcí tvořenou vertikálními a horizontálními dřevěnými prvky (kůlové a rámové). Ohrady a ploty budou tvořeny jednoduchým dřevěným hrazením nebo proutím vyplétaným oplocením. Objekty budou využity pro umístění zejména handicapovaných zvířat, stanice bude součástí ekologických expozic areálu
- **pro plochu Az-3 archeopark formou** - většina objektů archeopark bude provedená roubenou technologií, z neotesaných kuláčů různých průměrů, obdélníkového půdorysu, výšky cca 5 m. Dále objekty s nosnou konstrukcí tvořenou vertikálními a horizontálními dřevěnými prvky (kůlové a rámové). Ohrady a ploty budou tvořeny jednoduchým dřevěným hrazením nebo vyplétaným proutěným oplocením. Dále je možné umístit doplňkové objekty typu zásobní jámy, obranné příkopy, zemní valy a rekonstruované mohylové pohřebiště
- **pro plochu Az-4 dětské hřiště, občerstvení formou** - objekt interaktivního výstavního prostoru. Stávající zděná budova s možností rozšířená o přístavbu doplněná o venkovní herní objekty, prvky a sociální zázemí
- **pro plochu Az-6 ekocentrum** - stavby historické vesnice provedené roubenou technologií, z neotesaných kuláčů různých průměrů, obdélníkového půdorysu a výšky cca 4 m. Dále objekty s nosnou konstrukcí tvořenou vertikálními a horizontálními dřevěnými prvky (kůlové a rámové). Ohrady a ploty budou tvořeny jednoduchým dřevěným hrazením nebo proutím vyplétaným oplocením. Objekty budou využity pro interaktivní ekologické výukové programy zaměřené na českou přírodu a historii.
- **pro plochu Az-7 penzión, prodejna – umístěná ve stávající usedlosti čp. 201** s možností rozšíření o přístavbu a věžovitou rozhlednu na západním okraji (mimo vymezený prvek ÚSES) s výškou maximálně 12 m. Jednotlivé budovy usedlosti mohou sloužit jako provozní zázemí areálu, tj. zejména restaurace, toalety, prodejna suvenýrů, expozice související s náplní archeoparku, ubytování bezprostředně související s archeoparkem, sklady, dílny vše bezprostředně související s hlavním využitím Stávající budova čp. 200, kterou je možno rekonstruovat v rámci plochy Az-7, bude sloužit jako zázemí ekocentra, přednášková místnost, toalety, ubytování vše bezprostředně související s hlavním využitím
  - **dále též stavby a zařízení správy a řízení** (např. kanceláře), **garáže, odstavná a parkovací stání** pro potřeby vyvolané přípustným způsobem využití
  - **shromažďovací místa pro tříděný komunální odpad** (např. papír, sklo, PET lahve) pouze pro místní účely
  - **dopravní a technická infrastruktura** bezprostředně související s přípustným popř. podmíněně přípustným využitím (např. chodníky, zpevněné pozemní komunikace, vodovody, kanalizace, trafostanice, energetická vedení, komunikační vedení)

#### **Podmíněně přípustné využití**

- **pro plochu Az-6 a Az-7 chov hospodářských zvířat** (např. krávy, koně, kozy, prasata, drůbež, králíci) a s tím související skladování produktů živočišné výroby, příprava a skladování krmiv a steliva, dále též skladování a posklizňová úpravu produktů rostlinné výroby apod., a to pouze za podmínky, že toto využití (zejména svým provozováním a

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

### **Nepřípustné využití**

- **veškeré činnosti, stavby a zařízení, které nejsou uvedeny jako přípustné nebo podmíněně přípustné**
- **scénické stavby**

### **Podmínky prostorového uspořádání**

Stavby a zařízení včetně použitých technologií musí být plně v souladu s charakterem středověké architektury, tj. odpovídat současným stavebně-historickým znalostem o podobě a vývoji středověké architektury. Tyto podmínky se nevztahují na plochu přestavby P2 – Az-7.

Nové stavby nesmí svým umístěním a proporcemi narušit hodnoty území. Je nutno respektovat výstupní limity zejména s ohledem na splnění limitů v oblasti veřejného zdraví.

Pro využití území včetně staveb a zařízení platí, že je nutno minimalizovat:

- dopady na krajinu, krajinný ráz a hodnoty území, včetně dominantnosti v území, cílem je co nejcitlivější zasazení do krajiny (např. pomocí zeleně)
- narušení pohledového a estetického vnímání obce
- negativní dopady na okolí
- dopady na části krajiny, které mají ekologicko – stabilizační funkce v území včetně prvků územního systému ekologické stability

## **Plochy archeoparku – nezastavitelné**

### **Charakteristika ploch**

V územním plánu jsou vymezeny plochy archeoparku – nezastavitelné v lokalitě Z2/7 mimo plochy zastavitelné obsahující zejména části území, u kterých se předpokládá, že zůstanou charakteru nezastavěného území, např. trvalý travní porost, orná půda.

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

- **zajištění podmínek pro zemědělské hospodaření**

### **Přípustné využití**

- **zemědělské hospodaření:**
  - pěstování zemědělských plodin
  - obhospodařování trvalých travních porostů, a to jak sečení či sušení tak trvalé spásání
  - dočasné zatravňování (víceleté pícniny na orné půdě)
- **změny druhu pozemků na:**
  - trvalý travní porost, vodní plochy, lesní pozemek

- ovocný sad bez oplocení a bez možnosti umístování staveb a zařízení (ani těch bezprostředně souvisejících se sadem) a bez provádění zemních prací a změn terénu
- **realizace prvků územního systému ekologické stability a jejich podpora**
- **opatření ke zlepšení stavu stávajících vodních toků a vodních ploch** zejména rybníků (např. opravy hrází a odbahnění) a plnění nejen jejich funkce vodohospodářského díla, ale také stabilizační funkce v krajině podporující ekologickou stabilitu území
- **dočasné oplocenky při výsadbě lesa a dočasná ohrazení pozemků pro pastvu dobytka** např. formou elektrických ohradníků či jednoduchého dřevěného ohrazení
- **terénní úpravy** charakteru „archeologických objektů“, např. jámy, valy, mohyly
- **drobná architektura** (sochy, lavičky, informační cedule a tabule apod.)
- **poľní cesty a zemědělské účelové komunikace**
- **včelíny** bez pobytoých místností
- **přístřešky pro dobytek a zařízení pro napájení dobytka**
- **zeleň** zejména doprovodná, liniová, izolační

### **Podmíněně přípustné využití**

- **za podmínky**, že nenaruší hlavní využití ploch zemědělských a organizaci zemědělského půdního fondu a neztíží obhospodařování zemědělského půdního fondu, je přípustné využití:
  - **stavby, zařízení a jiná opatření pro předcházení povodním** (zejména pro zadržení nebo zdržení vody v krajině či zvýšení její retenční schopnosti) **a na ochranu před povodněmi**
  - **stavby, zařízení a jiná opatření proti erozi**, např. vybudování nových či obnova stávajících mezí a průlehub
  - **technická infrastruktura místního významu** a pouze v nezbytném rozsahu pro obsluhu území, např. vrty, studny, vodojemy, zařízení pro úpravu vody, vodovodní a kanalizační řady místního významu včetně dalších souvisejících staveb a zařízení místního významu, energetická a komunikační vedení místního významu (např. vedení nízkého napětí, vysokého napětí, trafostanice)
  - **pozemní komunikace místního významu** a pouze v nezbytném rozsahu pro obsluhu území

### **Nepřípustné využití**

- **větrné a fotovoltaické elektrárny apod.**
- **takové využití** (např. stavby pro bydlení, pro výrobu a skladování, rodinnou rekreaci a sport a s nimi provozně související stavby a zařízení (jako např. kolny, garáže), a všechny takové stavby a zařízení, které by umožňovaly byt i krátkodobý pobyt osob), **které by narušilo, znemožnilo anebo ztížilo hlavní využití plochy**
- **zaplocování a jiné zamezování přístupnosti nezastavěného území mimo přípustného a podmíněně přípustného využití**
- **stavby, zařízení a jiná opatření včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí včetně oplocení, pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství a těžbu nerostů – mimo přípustných a podmíněně přípustných**

### **Podmínky prostorového uspořádání**

Pro využití území včetně staveb a zařízení platí, že je nutno minimalizovat:

- dopady na krajinu a hodnoty území, včetně její dominantnosti v krajině, cílem je co

- nejcitlivější zasazení do krajiny (např. pomocí zeleně)
- o narušení pohledového a estetického vnímání obce
- o negativní vliv na okolí
- o dopady na části krajiny, které mají ekologicko – stabilizační funkce v území včetně prvků územního systému ekologické stability

## Plochy smíšené nezastavěného území - SNÚ

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

### Hlavní využití (převažující účel využití)

- **plnění stabilizujících funkcí v území, zprostředkování stabilizujících vlivů na okolní intenzivněji využívané plochy a podpora migrace organismů mezi biocentry**

### Přípustné využití

- **využití území, které zajistí splnění hlavního využití plochy** zejména vysoké zastoupení druhů organismů odpovídajících trvalým stanovištním podmínkám při běžném extenzivním vodohospodářském, zemědělském nebo lesnickém hospodaření (trvalé travní porosty, extenzivní sady, lesy, vodní plochy, vodní toky apod.)

### Podmíněně přípustné využití

- **za podmínek**, že nenaruší hlavní využití plochy zejména stabilizující funkce a funkce biokoridoru:
  - o **stavby a zařízení dopravní a technické infrastruktury** (včetně staveb a zařízení bezpodmínečně nutných pro tyto liniové stavby) a dále **pod podmínkou**, že se jedná o stavby a zařízení místního významu, nelze nalézt jinou variantu řešení s žádnými nebo alespoň s menšími dopady na hlavní využití plochy (zejména na ekologickou stabilitu krajiny a biodiverzitu), např. liniové stavby budou umístěny v co nejmenším zásahu, nejkratším směru nejlépe kolmo na biokoridor
  - o **opatření pro předcházení povodním** (zejména pro zadržení nebo zdržení vody v krajině či zvýšení její retenční schopnosti) a **na ochranu před povodněmi**
  - o **pouze nezbytně nutné stavby a zařízení sloužící pro hospodaření v lese a ochranu přírody** (vždy bez pobytových místností)
  - o **opatření ke zlepšení stavu stávajících vodních toků a vodních ploch** zejména rybníků (např. opravy hrází)
  - o změny druhu **pozemků na vodní plochy**
  - o **dočasné oplocenky při výsadbě lesa a dočasná ohrazení pozemků pro pastvu dobytka** např. formou elektrických ohradníků či jednoduchého dřevěného ohrazení
  - o **včelíny** bez pobytových místností do 25 m<sup>2</sup> bez přípojek technické

infrastruktury

- **využití území** (např. změna druhu pozemku s nižším stupněm ekologické stability na druh s vyšším stupněm ekologické stability (např. z orné půdy na trvalý travní porost, z orné půdy na les)), **které splní podmínky:**
  - bude zvyšovat funkčnost územního systému ekologické stability
  - bude zvyšovat ekologickou stabilitu území a přírodní hodnotu plochy
  - nedojde ke znemožnění hlavního způsobu využití
- **za podmínky, že rozšíření nebo úprava silnic II. a III. třídy negativně nezasáhnou stávající zastavěné území a že nenaruší hlavní využití ploch zemědělských a organizaci zemědělského půdního fondu je přípustné v rámci oprav a úprav těchto stávajících silnic II. a III. třídy provádět jejich rozšíření, homogenizaci či směrové a výškové trasování**

### Nepřípustné využití

- **změny v území** (zejména změny využití území), **které by mohly ohrozit hlavní využití** (např. změny druhu pozemku s vyšším stupněm ekologické stability na druh s nižším stupněm ekologické stability, např. z louky na ornou půdu, rušivé činnosti jako je umísťování staveb, odvodňování pozemků, těžba nerostných surovin, mimo činností podmíněně přípustných)
- **změny v území** (zejména změny využití území), **které by znemožnily nebo ohrožily funkčnost biokoridorů nebo územní ochranu ploch vymezených k založení chybějících biokoridorů či jejich částí** (např. umísťování staveb a zařízení, těžba nerostných surovin, ekologicky nepříznivé změny druhů pozemků viz nepřípustné využití výše)
- **výrobní energie** např. větrné, fotovoltaické elektrárny
- **takové využití, které by zvýšilo či způsobilo nebezpečí eroze, poškodilo půdu či narušilo vodní režim v území a narušilo využití okolních pozemků**
- **takové využití, které by narušilo, znemožnilo anebo ztížilo hlavní využití plochy** (zejména bydlení, rekreace, občanské vybavení, ubytování, výroba a skladování - např. stavby pro bydlení, zemědělské usedlosti, stavby pro výrobu a skladování, stavby pro rodinnou rekreaci a sport a s nimi provozně související stavby a zařízení (jako např. kolny, garáže), a všechny takové stavby, zařízení a objekty, které by umožňovaly být i krátkodobý pobyt osob zejména obsahující obytné či pobytové místnosti, hygienická zařízení či vytápění apod.)
- **změny využití, které by narušily hodnoty území anebo byly s nimi v rozporu**
- **zemní práce a změny terénu, které by mohly narušit hlavní využití těchto ploch** (zejména pak plnění stabilizujících funkcí v území, zprostředkování stabilizujících vlivů na okolní intenzivněji využívané plochy a podpora migrace organismů mezi biocentry), **nebo které by narušily hodnoty území anebo byly s nimi v rozporu**
- **takové využití, které by narušovalo organizaci ploch, hydrologické a odtokové poměry v území**
- **ohrazování, oplocování, zaplocování a jiné zamezování přístupnosti území mimo přípustného a podmíněně přípustného využití**
- **stavby, zařízení a jiná opatření, které s nimi bezprostředně souvisejí včetně oplocení, pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství a těžbu nerostů – mimo přípustných a podmíněně přípustných**
- **zařízení a stavby typu mobilních domů** (mobilhouse, mobilheim, mobilhome apod.)
- **odstavování či parkování mobilních zařízení v podobě maringotek apod.**
- **farmové chovy, zájmové chovy, oborní chovy a podobné činnosti**

### **Limity využití území vyplývající z řešení územního plánu obce, resp. ze změn 1 a 2 jsou:**

- VL1 **územní systém ekologické stability** - je limitující skutečností, kterou je nutno respektovat při využití konkrétní plochy.
- VL2 **maximální hranice negativních vlivů** – jsou stanoveny zejména pro plochy výroby a skladování – zemědělská výroba, technické infrastruktury – negativní vlivy z těchto ploch nesmí tuto hranici překročit, a stejně tak žádné v budoucnu vyhlášené ochranné pásmo týkající se negativních vlivů na okolí.
- VL3 **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 či zápachem (např. z trafostanic, staveb pro zemědělství) nesmí mít charakter chráněného venkovního prostoru ani chráněného venkovního prostoru staveb.
  - umístění staveb a zařízení, která mohou být zdrojem negativních vlivů – tyto stavby a zařízení, která mohou být zdrojem negativních vlivů, např. hluku či zápachu (např. trafostanice, stavby pro zemědělství), nesmí být umístěny tak, aby do chráněných venkovních prostorů staveb a chráněných venkovních prostorů zasáhly nadlimitní hodnoty negativních vlivů z těchto staveb a zařízení.
- VL4 **ochrana melioračních zařízení** – v případě dotčení a možnosti narušení meliorovaných ploch, je nutno před zahájením záměru provést úpravu drenážního systému tak, aby nedocházelo k narušení jeho funkčnosti nebo ovlivnění zamokřením navazujících ploch.
- VL5 **ochrana staveb před pádem stromů** - neumisťovat nadzemní stavby a zařízení, které by ohrožoval pád stromu (např. stavby pro bydlení) blíže než 25 m od hranic pozemků určených pro plnění funkcí lesa. Tento limit se nevztahuje na plochy individuální rekreace, ve kterých je nutno tuto skutečnost posoudit individuálně v navazujících řízeních.
- VL6 **negativní vliv hluku z dopravy**
- umístění staveb a zařízení, které mají charakter chráněného venkovního prostoru či chráněného venkovního prostoru staveb - v plochách v blízkosti silnic mohou být situovány stavby pro bydlení, stavby pro občanské vybavení typu staveb pro účely školní a předškolní výchovy a pro zdravotní, sociální účely a pro sport a funkčně obdobné stavby a plochy vyžadující ochranu před hlukem (chráněný venkovní prostor) až po splnění hygienických limitů z hlediska hluku či vyloučení předpokládané hlukové zátěže.
  - umístění nových silnic – tyto stavby a zařízení mohou být umístěny v blízkosti staveb pro bydlení, staveb pro občanské vybavení typu staveb pro účely školní a předškolní výchovy a pro zdravotní, sociální účely a funkčně obdobných staveb a ploch vyžadujících ochranu před hlukem (chráněný venkovní prostor) až po splnění hygienických limitů z hlediska hluku či vyloučení předpokládané hlukové zátěže.



## VL7 negativní vliv hluku z ploch sportu

- umístění staveb a zařízení, které mají charakter chráněného venkovního prostoru či chráněného venkovního prostoru staveb - v blízkosti stávajících i navrhovaných sportovišť mohou být stavby pro bydlení, stavby pro občanské vybavení typu staveb pro účely školní a předškolní výchovy a pro zdravotní, sociální účely a funkčně obdobné stavby a plochy vyžadující ochranu před hlukem (chráněný venkovní prostor) až po splnění hygienických limitů z hlediska hluku či vyloučení předpokládané hlukové zátěže.
- umístění nových ploch pro sport – tyto plochy mohou být umístěny v blízkosti staveb pro bydlení, staveb pro občanské vybavení typu staveb pro účely školní a předškolní výchovy a pro zdravotní, sociální účely a funkčně obdobných staveb a ploch vyžadujících ochranu před hlukem (chráněný venkovní prostor) až po splnění hygienických limitů z hlediska hluku či vyloučení předpokládané hlukové zátěže.

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

#### **g) 1. veřejně prospěšné stavby**

Veřejně prospěšné stavby, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit, nejsou ve změně vymezeny.

#### **g) 2. veřejně prospěšné opatření**

Veřejně prospěšná opatření, pro která lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit, nejsou ve změně vymezena.

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

Stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu, pro která lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit, nejsou ve změně vymezeny.

#### **g) 4. plochy pro asanaci**

Plochy pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit, nejsou ve změně vymezeny.

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

**h) 1. veřejně prospěšné stavby**

Ve změně nejsou vymezeny žádné veřejně prospěšné stavby, pro které lze uplatnit předkupní právo.

**h) 2. veřejné prostranství**

Veřejná prostranství, pro která lze uplatnit předkupní právo, nejsou ve změně vymezena.

**i) stanovení kompenzačních opatření**

Kompenzační opatření nejsou stanovena.

**j) vymezení ploch, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci**

Podmínka zpracování dohody o parcelaci pro využití plochy je stanovena pro zastavitelnou plochu Z2 – lokalita Z2/1 (tato plocha se dle způsobu využití skládá z plochy bydlení venkovské – Bv-2 a ploch veřejných prostranství VP-1 a VP-2).

Dohoda o parcelaci bude řešit zejména souhlas vlastníků s daným záměrem a s rozdělením nákladů a prospěchů spojených s realizací záměru.

**k) vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její pořízení a přiměřené lhůty pro vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti**

Podmínka zpracování územní studie pro využití plochy je stanovena pro:

- **zastavitelné plochy Z2** lokalita Z2/1 (tato plocha se dle způsobu využití skládá z plochy bydlení venkovské – Bv-2 a ploch veřejných prostranství VP-1 a VP-2),
- **plochu Z18** lokalita Z2/3 (tato plocha se dle způsobu využití skládá z plochy bydlení venkovské Bv-8 a plochy zeleně na veřejných prostranstvích Zvp-1).
- **plochy DI-1, DI-2, DI-3, An-1, Az-1, Az-2, Az-3, Az-4, Az-6, Az-7** lokalita Z2/7 Hlavním důvodem je prokázání splnění podmínek využití těchto ploch, zejména dopravní obslužnosti, resp. celé lokality, ve které bude umístěn archeopark.

Územní studie by měly řešit zejména dopravní a technickou infrastrukturu včetně dopravního napojení lokality, veřejná prostranství včetně veřejné zeleně, parcelaci a v případě potřeby též umístění staveb na pozemku, stavební a uliční čáru, tvar staveb zejména stavby hlavní a vstupy na jednotlivé pozemky. V ploše Z2 je nutno dále řešit napojení sídla na nezastavěné území případně koordinace s územním systémem ekologické stability (napojení sídelní zeleně na okolní krajinu).

Lhůta pro pořízení územních studií a jejich vložení do evidence územně plánovací činnosti je stanovena do šesti let od nabytí účinnosti změny územního plánu obce.

## **I) stanovení pořadí změn v území (etapizace)**

- je stanovena etapizace týkající se využití jednotlivých ploch

- **pro zastavitelnou plochu Z2 lokalita Z2/1 skládající se z ploch Bv-2, VP-1, VP-2**
  - o I. etapa: výstavba technické infrastruktury – oddílné kanalizace zakončené čistírnou odpadních vod
  - o II. etapa: využití plochy pro bydlení (zejména výstavba rodinných domů), resp. využití plochy pro veřejná prostranství
- **pro zastavitelnou plochu Z6 lokalita Z2/3 skládající se z plochy VS-1**
  - o I. etapa: výstavba technické infrastruktury – oddílné kanalizace zakončené čistírnou odpadních vod
  - o II. etapa: využití plochy pro výrobu a skladování (zejména výstavba staveb pro výrobu a skladování, staveb pro zemědělství)
- **pro zastavitelnou plochu Z18 lokalita Z2/3 skládající se z plochy Bv-8 a Zvp-1**
  - o I. etapa: výstavba technické infrastruktury – oddílné kanalizace zakončené čistírnou odpadních vod
  - o II. etapa: využití plochy pro bydlení (zejména výstavba rodinných domů), resp. využití plochy pro bydlení
- **pro plochy DI-1, An-1, Az-1, Az-2, Az-3, Az-4, Az-6, Az-7 lokalita Z2/7**
  - o I. etapa: výstavba veřejné infrastruktury – např. kapacitní přístupové komunikace, parkoviště, zajištění likvidace odpadních vod, zásobování vodou a elektrickou energií
  - o II. etapa: využití pro archeopark včetně výstavby staveb a zařízení pro archeopark

**m) údaje o počtu listů změny územního plánu obce a počtu výkresů k ní připojené grafické části**

Počet listů (stránek) změny územního plánu obce	22 (44)
Počet výkresů k ní připojené grafické části	2
• výkres základního členění území v měřítku	1 : 5 000,
• hlavní výkres v měřítku	1 : 5 000.

# odůvodnění změny územního plánu obce

## II. Obsah odůvodnění změny územního plánu obce

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

a) postup při pořízení změny územního plánu obce .....	46
b) vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem, vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území .....	46
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 .....	52
d) vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů .....	54
e) vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů .....	55
f) vyhodnocení splnění požadavků zadání .....	55
g) zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území a informace o výsledcích vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území .....	57
h) stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 .....	58
i) sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst. 5 zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly .....	58
j) komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty .....	58
k) vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch .....	68
l) výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 stavebního zákona), s odůvodněním potřeby jejich vymezení .....	68
m) vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené pro plnění funkcí lesa .....	68
n) rozhodnutí o námitkách včetně jejich odůvodnění .....	74
o) vypořádání připomínek .....	74
p) údaje o počtu listů odůvodnění změny územního plánu obce a počtu výkresů k ní připojené grafické části .....	93

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

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

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

Na svém zasedání 29. 6. 2011 rozhodlo Zastupitelstvo obce Kovářov o pořízení změny č. 2 územního plánu obce Kovářov (dále též jen „změna“). Dále zastupitelstvo obce určilo starostu obce Pavla Hrocha jako zastupitele, který bude spolupracovat s pořizovatelem v oblasti územního plánování (např. § 47 odst. 1 a odst. 4, § 53 odst. 1 stavebního zákona).

Poté byl zpracován návrh zadání změny, který byl vystaven na úřední desce a rozeslán dotčeným orgánům. Po veřejném projednávání byl návrh zadání schválen Zastupitelstvem obce Kovářov dne 19. 10. 2012. Společné jednání proběhlo 8. 8. 2013 na Obecním úřadu v Kovářově. Souhlasné stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 7 stavebního zákona bylo vydáno dne 14. 4. 2014.

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

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

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

V Politice územního rozvoje ČR 2008 není zahrnuto správní území obce Kovářov do žádné rozvojové osy ani žádné rozvojové oblasti. Na východě správního území obce je navržen záměr vodní dopravy VD5 – zabezpečení podmínek pro plavbu po Vltavě.

Dle dostupných informací a po prostudování Politiky územního rozvoje ČR 2008 není předpoklad, že řešená území změny budou zasažena tímto koridorem vodní dopravy republikového významu. Navržené řešení změny č. 2 územního plánu obce Kovářov není v rozporu s Politikou územního rozvoje ČR 2008.

Politika územního rozvoje stanovuje republikové priority v mezinárodních, přeshraničních a republikových souvislostech s cílem dalšího rozvoje území. Tyto priority stanovují rámec k vytváření vyváženého vztahu územních podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel v území (udržitelný rozvoj). Priority územního plánování chrání kulturní, přírodní a civilizační hodnoty území, čímž je snaha podpořit a zachovat ráz jedinečné urbanistické struktury sídel. Při řešení ochrany hodnot území jsou zohledněny také požadavky na zvyšování kvality života obyvatel a hospodářského rozvoje území. Při stanovení způsobu využití území je přistupováno v návaznosti na zásady územního rozvoje ke komplexnímu řešení území vymezeného změnou územního plánu obce (zohledněním širších územních vazeb a souvislostí), jehož využití vychází ze současného stavu a reaguje na záměry v území. Platný územní plán obce stanovuje jednak podmínky využití jednotlivých ploch a to jak stávajících, tak navrhovaných takovým způsobem, aby bylo možno reagovat na jednotlivé záměry, a tím vytváří v území podmínky k rozvoji podnikání a tím předchází důsledků náhlých hospodářských změn. Dále vymezuje plochy dle způsobu využití, ve kterých je umožněn rozvoj jednotlivých funkcí, tak zastavitelné plochy, čímž vytváří předpoklady pro nové pracovní příležitosti. Stanovené podmínky pro využití ploch, které se nachází v zastavěném území, umožňují jeho hospodárné využívání. Rozvojové plochy jsou vymezovány s ohledem na stávající strukturu sídel s cílem

minimalizovat konflikty s ostatními zájmy v území (včetně ochrany životního prostředí a jeho hlavních složek – půdy, vody a ovzduší) a hlavně v návaznosti na stávající zástavbu s cílem ochrany nezastavěného území (zejména zemědělské a lesní půdy). Ve změně územního plánu obce je respektován územní systém ekologické stability, jsou podporovány ekologické funkce krajiny a dále je snahou umožnit a podpořit udržování rozmanitosti venkovské krajiny. Jsou vytvořeny podmínky pro rozvoj a využití předpokladů území pro formy cestovního ruchu (např. je umožněna realizace komunikací pro cyklisty a pěší). Stejně tak je prostupnost území zajištěna pro volně žijící živočichy pomocí územního systému ekologické stability a dalších ploch se stabilizující funkcí v krajině. Změna územního plánu obce vytváří podmínky pro preventivní ochranu území před potencionálními riziky – umožňuje zatravňování, zalesňování, budování vodních ploch a další. Při stanovování urbanistické koncepce byla posouzena kvalita stávajícího bytového fondu a je umožněno jeho ozdravení. Rozvoj v území včetně veřejné infrastruktury je navrhován s ohledem na širší a dlouhodobé souvislosti a dlouhodobý horizont plánování.

## **1) 2. vyhodnocení souladu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem**

Řešená území změny č. 2 územního plánu obce Kovářov jsou součástí řešeného území Zásad územního rozvoje Jihočeského kraje v aktuálním znění. Západní část správního území obce Kovářov, konkrétně katastrální území Chrást u Zahořan, je zahrnuto do specifické oblasti N-SOB1 Orlicko. Správního území obce se týkají tyto záměry:

- nadregionální biokoridor NBK 60 Štěchovice – Hlubocká obora
- regionální biocentrum RBC 824 Žíkov
- regionální biocentrum 4009 Ovčácká stezka.

Řešených území změny se však netýkají žádné záměry řešené v Zásadách územního rozvoje Jihočeského kraje v aktuálním znění.

Ve specifické oblasti Orlicko jsou stanoveny tyto zásady pro územně plánovací činnost a rozhodování v území:

- podporovat řešení směřující k vyváženému využívání krajiny a vodní plochy Orlické přehrady, k únosnému zatížení celé přehrady, koordinující ochranu kvality vod a přírodních hodnot břehových partií se zájmem na rozvoji socioekonomických aktivit a využití rekreačního potenciálu této oblasti
- stanovit podmínky pro citlivé a přijatelné využití rekreačního potenciálu oblasti s ohledem na únosné zatížení přírody, krajiny a vodní plochy
- podporovat řešení vytvářející podmínky pro zkvalitnění služeb v oblasti rekreace a cestovního ruchu, řešení upřednostňující zvýšení kvality před navyšováním kvantity, vznik nových ploch individuální rekreace a dalšího zatížení břehových partií a vodní hladiny Orlické přehrady řešit společně s celkovou koncepcí území
- podporovat řešení, která citlivě využívají a chrání přírodní zdroje v oblasti
- podporovat zkvalitnění a zlepšení dopravní dostupnosti území, vytvořit podmínky pro zkvalitnění dopravních vazeb, a to zejména v oblasti turistického a cestovního ruchu formou doplnění přívozů, cyklotras a přístavišť pro uvažované rekreační využití Vltavské vodní cesty

- podporovat zkvalitnění a vytvoření koncepčního řešení vodohospodářské infrastruktury, vzhledem ke specifickým problémům oblasti zvláště na úseku čištění odpadních vod a odstraňování fosforu, což jsou faktory, které mají zásadní vliv na kvalitu vody v nádrži a její následné rekreační využití
- při návrhu rozvoje území zohlednit podmínky stanovené pro KPZ Orlicko

Navržené řešení změny územního plánu obce Kovářov není s touto územně plánovací dokumentací v rozporu. Stanovení priorit územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území je respektováno zajištěním a vyváženým řešením priorit v rámci jednotlivých pilířů udržitelného rozvoje.

Změna územního plánu obce svým řešením, zejména pak stanovenými podmínkami využití jednotlivých ploch, posilováním atraktivity jeho území pro podnikání i investice, dynamizací lidských zdrojů a zkvalitňováním životních podmínek obyvatel při respektování principů udržitelného rozvoje, rozvíjí konkurenceschopnost a vytváří podmínky pro prosperitu a trvale udržitelný rozvoj území, který současným i budoucím generacím zachovává možnost uspokojovat jejich základní životní potřeby a přitom nesnižuje ekologickou stabilitu a rozmanitost přírody a krajiny. Stejně tak chrání, zachovává, udržuje a obnovuje kulturní a kulturně historické dědictví, zachovává přirozené funkce a rovnováhu ekosystémů a umožňuje rozvoj hospodářského využívání území a sociální soudržnost obyvatel při zachování jeho specifických hodnot. Při řešení změny územního plánu obce jsou respektovány přírodní, krajinné a kulturní hodnoty v území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví.

Změna územního plánu obce respektuje priority pro zajištění příznivého životního prostředí:

- vytváří podmínky pro zachování a tvorbu rozmanité, esteticky vyvážené a ekologicky stabilní krajiny; tzn. respektovat stanovené cílové charakteristiky krajiny a stanovené zásady pro činnost v území a rozhodování o změnách v území pro jednotlivé typy krajiny a dále vytvářet podmínky k ochraně a zajištění funkčnosti územního systému ekologické stability (dále též jen „ÚSES“)
- minimalizuje zábory zemědělského půdního fondu a negativní zásahy do pozemků určených k plnění funkcí lesa (dále též jen „PUPFL“); tzn. zajistit ochranu před neopodstatněnými zábory kvalitní zemědělské půdy s cílem zachovat hodnoty území pro zemědělské a lesní hospodaření
- zajišťuje ochranu, zachování a obnovu jedinečného výrazu kulturní krajiny přispívající k vytváření charakteru typického krajinného rázu pro Jižní Čechy; tzn. minimalizovat fragmentaci volné krajiny a podpořit úpravy, činnosti a aktivity, které povedou k obnově a zkvalitnění krajinných hodnot v území
- vytváří podmínky pro ochranu území před potenciálními riziky a přírodními katastrofami (např. povodně, záplavy, eroze půdy, selhání technologického systému), tzn. řešit opatření vedoucí k jejich zmírnění či eliminaci s cílem minimalizovat rozsah případných škod, a to se zřetelem na možné ovlivnění širšího území; zejména preferovat pasivní protipovodňová opatření spočívající ve zvyšování retenční schopnosti krajiny při ochraně před povodněmi a záplavami



- vytváří podmínky pro zajišťování ochrany vodních poměrů, chráněných oblastí přirozené akumulace vod (dále též jen „CHOPAV“, území chráněných pro akumulaci povrchových vod, povrchových a podzemních vod, vodních ekosystémů na území kraje a vodních zdrojů pro stávající i budoucí potřeby kraje, tzn. podporovat a vytvářet opatření v území, která povedou ke zvýšení retenčních schopností území
- podporuje a vytváří taková řešení, která povedou k ochraně ovzduší, půd a vod v území a k minimalizaci jejich znečištění
- podporuje řešení zohledňující ochranu přírodně a krajinářsky cenných území

Změna územního plánu obce respektuje priority pro zajištění hospodářského rozvoje:

- zabezpečuje rozvoj cestovního ruchu na území Jihočeského kraje, tzn. vytvořit podmínky a prostor pro udržitelný rozvoj a zvyšování kvality aktivit cestovního ruchu v oblasti turistiky, lázeňství, sportovních aktivit a rekreace včetně vytvoření podmínek pro uplatnění mimoprodukční funkce lesů a rybníků v návštěvnický a rekreačně atraktivních oblastech s cíly umožnit intenzivnější rekreační a turistické využívání území a zlepšení prostupnosti krajiny i v přeshraničním turistickém styku
- vytváří podmínky pro rozvoj, popř. stabilizaci, venkovských oblastí, tzn. vytvořit podmínky a prostor pro zachování a rozvoj zemědělství, lesního a vodního hospodářství a stejně tak aktivit, které s nimi souvisejí

Změna územního plánu obce respektuje priority pro zajištění sociální soudržnosti obyvatel:

- vytváří podmínky pro eliminaci nepříznivých sociálních vlivů a posílení polycentrického uspořádání sídelní struktury kraje; tzn. nepříznivé sociální vlivy plynoucí z rozdílné úrovně zabezpečení kvality života obyvatel a obytného prostředí je potřeba eliminovat formou rozvoje potřebné veřejné infrastruktury, prosazením příznivého urbanistického rozvoje a posílením vzájemné sociální, hospodářské a dopravní vazby mezi urbánními, venkovskými i marginálními oblastmi a umožnit i rozvoj oblastí, kde převládají zájmy přírody nad civilizačními hodnotami, v nichž je nutno zároveň zohlednit přírodní hodnoty daného území
- při vymezování zastavitelných ploch vylučuje nekoncepční formy využívání krajiny, tzn. přednostně využívat proluky v zastavěném území a nevyužité a opuštěné areály předcházet negativním vlivům suburbanizace
- vytváří podmínky pro zachování a citlivé doplnění výrazu sídel, tzn. respektovat stávající historicky utvářené sídelní struktury, ochranu tradičního obrazu městských i vesnických sídel v krajině, včetně zajištění ochrany jednotlivých kulturních památek a krajinných a stavebních dominant, u městských a vesnických památkových rezervací a zón a krajinných památkových zón dbát na zachování a citlivé doplnění originality původního architektonického výrazu a urbanistického a prostorového uspořádání, s cílem nenarušovat cenné městské i venkovské urbanistické struktury a architektonické a přírodní hodnoty nevhodnou zástavbou, u rázovitých obcí a sídel dbát na zachování originality původního architektonického výrazu a prostorového uspořádání, podpořit oblastně pestré hodnoty kulturního dědictví

- vytvoří podmínky pro odstranění nebo zmírnění současných ekologických problémů, tzn. vhodně stanovenými koncepcemi v územních plánech je potřeba zamezit nepříznivým dopadům lidských činností na kvalitu životního a obytného prostředí, asanovat devastovaná území a odstranit staré ekologické zátěže v území
- při činnosti v území vytváří podmínky pro zajištění odpovídající ochrany veřejného zdraví

V souladu s cíli a úkoly pro územní plánování jsou respektovány a rozvíjeny hodnoty území. Změna územního plánu obce respektuje úkoly stanovené na základě zásad pro rozhodování o změnách v území stanovených v podmínkách koncepce ochrany a rozvoje přírodních hodnot:

- respektuje ochranu přírodních hodnot ve zvláště chráněných územích, evropsky významných lokalitách a ptačích oblastech, respektuje cílovou charakteristiku krajiny dle vymezení krajinného typu, podporuje obnovu a doplnění krajinných prvků a segmentů ve prospěch posílení ekologické stability krajiny
- podporuje řešení směřující k vyváženosti zájmů ochrany přírody a zájmů podporujících rozvoj hospodářských, socioekonomických aktivit včetně rekreačního využití území
- při navrhování nových zastavitelných ploch zohledňuje zásady ochrany zemědělského půdního fondu a pozemků určených k plnění funkce lesa
- nové zastavitelné plochy jsou pokud možno vymezovány v návaznosti na již urbanizované území (tj. zastavěné území nebo již vymezené zastavitelné plochy), a to i za cenu méně pozitivního dopadu na ochranu zemědělského půdního fondu
- při navrhování nových zastavitelných ploch jsou vždy zohledněny zásady ochrany přírody a krajiny
- při stanovování podmínek využití území dbá na posilování retenční schopnosti území, ve vztahu k posílení biodiverzity a k protipovodňové prevenci, podporuje obnovu břehových porostů a ploch lužních lesů, vytvoření ochranných pásem travních porostů v údolních nivách
- respektuje vodohospodářské zájmy v území, ochranu přirozených koryt vodních toků, vodních ploch, ochranu zdrojů podzemní a povrchové vody, minerálních a léčivých vod a vodních ekosystémů, včetně podmínek ochrany lázeňských míst a přírodních léčivých zdrojů v území

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

- vytváří podmínky pro obnovu a udržování památkového fondu kraje<sup>20</sup> a podporovat rozvoj jeho dalšího možného využití
- respektuje charakter krajiny, podporuje obnovu a doplňuje originálních krajinných prvků a segmentů ve prospěch zachování specifického krajinného rázu, nepřipouští zástavbu vymykající se měřítku krajiny i charakteru zástavby a výrazně narušující krajinný, urbanistický nebo architektonický ráz a negativně ovlivňující panoramatické a dálkové pohledy nebo sídelní a krajinné prostředí

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

- podporuje ochranu, obnovu a rozvoj veřejné infrastruktury s ohledem na hodnoty území, zvláštní pozornost věnovat zařízením občanského vybavení a veřejným prostranstvím
- podporuje vznik zařízení a vybavenosti cestovního ruchu; v oblasti infrastruktury např. rozvoj informačního systému cestovního ruchu, zřizování nových cykloturistických stezek nebo naučných stezek včetně doprovodné infrastruktury, zřizování a propojování hipostezek

Z hlediska krajinného typu se ve správním území obce nachází krajina lesopолní (sever, severovýchod a severozápad správního území obce), lesní (jihozápad správního území obce), rybníční (jihovýchod správního území obce) a vodní (přehradní) nádrže (západ správního území obce).

V krajině lesopолní navržené řešení změny územního plánu obce podporuje:

- zachovat v nejvyšší možné míře stávající rozmanitost krajiny a dále tuto rozmanitost podporovat doplňováním vhodných krajinných prvků, resp. nepřipustěním vymizení prvků stávajících (např. minimalizací záborů PUPFL)
- podporovat retenční schopnost krajiny
- územně plánovacími nástroji podpořit respektování znaků historicky kulturní krajiny, cenných architektonických a urbanistických znaků sídel i jejich vhodnou dostavbu
- rozvíjet cestovní ruch ve formách příznivých pro udržitelný rozvoj

V krajině lesní navržené řešení změny územního plánu obce:

- minimalizovat negativní zásahy do PUPFL, zejména omezit zábor těchto pozemků na nezbytně nutnou míru
- předcházet riziku narušení kompaktního lesního horizontu vhodným vymežováním zastavitelných ploch, resp. zabránit umístění nevhodných staveb (zejména dominant obytného charakteru) do území, tzn. dbát na vhodnost vymežování zastavitelných ploch a volbu dalších možných podmínek využití v územně plánovací dokumentaci
- územně plánovacími nástroji podpořit respektování cenných architektonických a urbanistických znaků sídel i jejich vhodnou dostavbu formou nejmenšího možného zásahu do charakteristických rysů okolní krajiny,
- rozvíjet cestovní ruch ve formách příznivých pro udržitelný rozvoj, v rámci územně plánovací činnosti omezit možnost rozšiřování a intenzifikace chatových lokalit pro individuální rekreaci

V krajině rybniční navržené řešení změny územního plánu obce:

- zachovává v nejvyšší možné míře vodní plochy v území a dále podporovat doplňování rybniční soustavy
- dbá na vhodnost vymezení zastavitelných ploch, dalších ploch s rozdílným způsobem využití a volbu dalších možných podmínek využití v územně plánovací dokumentaci s cílem eliminovat riziko zhoršení kvality vod
- územně plánovacími nástroji podporuje respektování cenných architektonických a urbanistických znaků sídel, případně umožnit i jejich vhodnou dostavbu
- rozvíjí cestovní ruch ve formách příznivých pro udržitelný rozvoj

V krajině vodní (přehradní) nádrže navržené řešení změny územního plánu obce:

- dbá na vhodnost vymezení zastavitelných ploch, dalších ploch s rozdílným způsobem využití a volbu dalších možných podmínek využití v územně plánovací dokumentaci s cílem eliminovat riziko zhoršení kvality vod
- podporuje opatření vedoucí k revitalizaci
- prověřuje možnost využití nádrže též jako protipovodňového opatření
- rozvíjí cestovní ruch ve formách příznivých pro udržitelný rozvoj

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

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

Řešená území změny územního plánu obce se nachází uvnitř správního území obce Kovářov a nevyžadují koordinaci využívání území z hlediska širších vztahů v území vzhledem ke správním obvodům sousedních obcí.

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

Změnou nedojde k porušení vytvořených podmínek ani narušení vyváženého vztahu pro udržitelný rozvoj území tj. vyváženého hospodářského rozvoje, sociální soudržnosti a

kvalitních životních podmínek. Svým řešením vytváří předpoklady pro „rozumné“ využívání území. Změna územního plánu obce řeší účelně využití a prostorové uspořádání území. Blíže ostatní kapitoly odůvodnění.

Podmínky pro využití ploch v nezastavěném území dostatečně chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. Zastavitelné plochy jsou vymezeny s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. Dle možností a podrobnosti změny územního plánu obce jsou stanoveny urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a požadavky na změny v území, zejména na umístění, uspořádání a řešení staveb.

Vzhledem k navrhovanému řešení změny územního plánu obce je stanovena etapizace týkající se využití jednotlivých ploch:

- pro zastavitelnou plochu Z2 lokalita Z2/1 skládající se z ploch Bv-2, VP-1, VP-2
  - o I. etapa: výstavba technické infrastruktury – oddílné kanalizace zakončené čistírnou odpadních vod
  - o II. etapa: využití plochy pro bydlení (zejména výstavba rodinných domů), resp. využití plochy pro
- pro zastavitelnou plochu Z6 lokalita Z2/3 skládající se z plochy Vs-1
  - o I. etapa: výstavba technické infrastruktury – oddílné kanalizace zakončené čistírnou odpadních vod
  - o II. etapa: využití plochy pro výrobu a skladování (zejména výstavba staveb pro výrobu a skladování, staveb pro zemědělství)
- pro plochy DI-1, An-1, Az-1, Az-2, Az-3, Az-4, Az-6, Az-7 lokalita Z2/7
  - o I. etapa: výstavba veřejné infrastruktury – např. kapacitní přístupové komunikace, parkoviště, likvidace odpadních vod, zásobování vodou a elektrickou energií
  - o II. etapa: využití plochy pro archeopark zejména umístění staveb a zařízení pro archeopark

Pro zastavitelné plochy Z2, Z6 a Z18 je důvodem stanovení etapizace jejich rozlehlost a částečně také složitost, kdy je nutno využít území „podmínit“ výstavbou technické infrastruktury a teprve poté umožnit samotné využití ploch. Dalším důvodem je skutečnost, že tento požadavek byl již k těmto plochám uplatněn ve stanovisku dotčeného orgánu k návrhu změny č. 1 územního plánu obce Kovářov. Pro zastavitelné plochy v lokalitě archeoparku se jedná o jasný signál vůči investorovi, že bude nejprve nutno zajistit infrastrukturu zejména přístup po kapacitní pozemní komunikaci, která bude napojena na dostatečně kapacitní silnici, vyhovující počet parkovacích stání, zajistit likvidaci odpadních vod atd., a teprve poté bude možno lokalitu využít pro archeopark. Naopak etapizace byla vypuštěna z podnětu vlastníka u ploch rekreace Rei-1, Rei-3. Důvodem je rovný přístup ke všem vlastníkům v obdobném území, kdy v současné době probíhají na ostatních pozemcích výstavby objektů pro rekreaci, ale obdobné podmínky tito stavebníci splňovat nemusí. Případný nárůst odpadních vod plynoucí z potencionálního využití uvedených dvou ploch není natolik velký, aby byl hraniční pro tyto zásadní podmínky. Pokud je situace v území vážná bylo vhodné spíše pořídit změnu územního plánu a tuto podmínku stanovit pro celou lokalitu u Orlické nádrže v k. ú Chrást u Záhořan.

Vzhledem k navrhovanému řešení změny nebylo nutno konkrétně řešit nebezpečí ekologických a přírodních katastrof včetně nutnosti odstraňování jejich důsledků. Řešení změny územního plánu obce vytváří předpoklady pro zvýšení ekologické stability území. Navrženým řešením jsou také v území vytvořeny podmínky pro hospodárné vynakládání prostředků z veřejných rozpočtů na změny v území. Při řešení změny územního plánu obce 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 změny územního plánu obce nebyly určeny žádné asanační, rekonstrukční a rekultivační zásahy do území.

Řešení změny územního plánu obce vytváří podmínky pro ochranu území podle zvláštních právních předpisů před negativními vlivy záměrů na území. Vzhledem k navrhovanému řešení změny není nutno navrhopvat kompenzační opatření. Územní plán obce ani jeho změna nevymezuje žádné plochy těžby ložisek nerostných surovin ani jiných surovin. S dobýváním ložisek nerostných surovin ani jiných surovin změna územního plánu obce nepočítá. Tím reguluje rozsah využívání přírodních zdrojů. Při řešení změny územního plánu obce byly uplatňovány poznatky zejména z oborů architektury, urbanismu, územního plánování, ekologie a památkové péče.

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

Změna územního plánu obce je vypracována v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších změn a předpisů (dále jen „stavební zákon“), vyhláškou č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů (dále též jen „vyhláška č. 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 č. 500“). Jednotlivé plochy jsou členěny dle § 4 až § 19 vyhlášky č. 501. V souladu s možností danou § 3 odst. 4 vyhlášky č. 501 je využito s ohledem na specifické podmínky a charakter území možnosti podrobnějšího členění jednotlivých ploch zejména na plochy bydlení venkovské, plochy rekreace – individuální, plochy občanského vybavení sport.

Dále bylo též využito možnosti stanovení ploch s jiným způsobem využití, než je stanoveno v § 4 až § 19 vyhlášky č. 501 – plochy zeleně – soukromé a vyhrazené, plochy zeleně – na veřejných prostranstvích, plochy archeoparku – zastavitelné, plochy archeoparku - nezastavitelné. K vymezení těchto „speciálních“ ploch bylo přistoupeno s ohledem na specifické podmínky v území a jejich oddělení od jiných ploch. Zejména u ploch archeoparku je jasně deklarovaná snaha zpracovatele, aby dotčené území bylo využitelné pouze a jen pro archeopark. Jiná využití v těchto územích nejsou žádoucí.

Plochy soukromé zeleně – zahrady, plochy zemědělské výroby, plochy hromadné rekreace – kemp jsou převzaty z původního územního plánu obce, aby byla zajištěna návaznost na tento stávající platný územní plán obce a s ohledem na širší okolí, ve kterém se plochy nachází.

Změna územního plánu obce je zpracována pro části správního území obce Kovářov vymezené řešeními územími. Změna územního plánu obce je pořizována úředníkem splňujícím kvalifikační předpoklady pro územně plánovací činnost a zpracována osobou oprávněnou k vybrané činnosti ve výstavbě.

Výroková část (textová část návrhu) změny územního plánu obce je zpracována dle přílohy 7 I. vyhlášky 500, textová část odůvodnění změny územního plánu obce je zpracována dle přílohy 7 II. vyhlášky 500 v kombinaci s § 53 stavebního zákona a správního řádu. Grafická část celé změny územního plánu obce je vydávána v měřítku 1: 5 000. Pouze výkres širších vztahů je zpracován a vydán v měřítku 1 : 50 000.

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

K návrhu změny č. 2 územního plánu obce Kovářov uplatnil Krajský úřad Jihočeského kraje, odbor životního prostředí zemědělství a lesnictví nesouhlasné stanovisko. Na základě tohoto stanoviska byl návrh změny č. 2 územního plánu obce upraven – byla vypuštěna plocha sluneční elektrárny Z19 a upřesněny zábory zemědělského půdního fondu. Následně vydal uvedený dotčený orgán souhlasné stanovisko. Dále zaslal svoje stanovisko odbor životního prostředí Městského úřadu Milevsko, kde souhlasil s návrhem pod podmínkou úprav. V lokalitě Z 2/3 v k. ú. Březí byla doplněna podmínka trvalého odnětí z pozemků PUFL pro plochu veřejného prostranství před realizací změny, v lokalitě Z2/13 Radava doplněna podmínka změny využití řešených pozemků za předpokladu, že bude navržena změna i navazujících pozemků. Dále v ploše Z 15 byly upraveny podmínky využití s ohledem na blízký prvek VKP rybník Kroupovský. Pro plochy Z 20 až Z 27 Archeoparku byly upraveny podmínky využití ploch z hlediska zákona č. 114/1992 o ochraně přírody a krajiny a plocha Z24 (Az-5) byla vypuštěna. Dále v lokalitě Z2/1 a Z2/3 byly upraveny podmínky využití ploch a doplněna etapizace. Pro lokality Z2/5, Z2/6, Z2/11 a Z2/12 v Radavě bylo doplněno upozornění na problém ohledně zásobování vodou. Ostatní stanoviska dotčených orgánů byla bezrozporná. V průběhu pořizování územního plánu nebyl řešen žádný rozpor.

**f) vyhodnocení splnění požadavků zadání**

V návrhu změny č. 2 územního plánu obce byly prověřeny záměry dle zadání změny – blíže viz kapitola komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty. Soulad s Politikou územního rozvoje ČR 2008 je vyhodnocen v podkapitole b. 1 odůvodnění. Soulad se zásadami územního rozvoje je vyhodnocen v podkapitole b. 2 odůvodnění. Změna územního plánu obce se netýká vazeb na území sousedních obcí, proto nejsou stanoveny žádné nároky na sousední správní území.

Nebyly stanoveny žádné požadavky na rozvoj území obce. Požadavky na plošné a prostorové uspořádání území jsou součástí řešení návrhu změny viz. kapitola j). Koncepce uspořádání krajiny není dotčena.

Koncepce dopravní a technické infrastruktury, občanského vybavení a veřejných prostranství zůstává zachována dle stávajícího platného územního plánu obce. Dopravní napojení jednotlivých lokalit bude řešeno napojením na stávající pozemní komunikace. Pro plochu Z2/7 – archeopark byla stanovena podmínka zpracování územní studie z důvodu prokázání splnění podmínek napojení na vyhovující kapacitní pozemní komunikaci včetně rozhledových poměrů a zajištění dostatečného kapacitního parkování vozidel, zajištění dostatečného zásobování pitnou vodou a zajištění odpovídajícího způsobu likvidace odpadních vod.

Byly respektovány hodnoty platné dle stávajícího územního plánu a limity využití území a další limitující skutečnosti. Nebyly stanoveny žádné požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území ani požadavky na veřejně prospěšná opatření a asanace. V řešených územích změnou se nenachází žádné objekty civilní ochrany, obrany a bezpečnosti státu. V řešeném území se nenachází dobývací prostor, ložiska nerostných surovin, chráněné ložiskové území sesuvné území. Do východního okraje poddolovaného území č. 1923 „Kovářov“ zasahují lokality

Z2/1 a Z2/2. Toto území je ve změně č. 2 územního plánu obce zohledněno a bude nutno je řešit v navazujících řízeních a podrobnějších dokumentacích. Změna nenavrhuje dobývání ložisek nerostných surovin. V řešených územích změnou se nenachází stanovená záplavová území ani aktivní zóna záplavového území.

Snahou zpracovatele bylo umístěním navržených ploch v co nejvyšší míře minimalizovat zábor I. a II. třídy ochrany zemědělského půdního fondu. Plochy byly upraveny tak, aby odpovídaly velikosti a potřebám jednotlivých sídel. Předpokládané důsledky navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené pro plnění funkcí lesa jsou řešeny v samostatné kapitole n) odůvodnění. Každá zastavitelná plocha byla zanesena do tabulky a byla vyhodnocena (viz. „Tabulka vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené pro plnění funkcí lesa“ v kapitole odůvodnění n) vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené pro plnění funkcí lesa). U šesti lokalit dotčených změnou (Z2/3, 6, 7, 8, 12, 13), které se nachází v blízkosti lesa (do 50 m od okraje lesa), byl stanoven výstupní limit VL5, který dovoluje v odůvodněných případech umístit stavbu do vzdálenosti 25 m od okraje lesa. V lokalitě Z2/13 tento limit nebude uplatněn.

V jednotlivých lokalitách změny, kterých je 13, jsou vymezeny zastavitelné plochy, které číselně navazují na stávající číslování zastavitelných ploch z platného územního plánu. Zpracovatel územního plánu v rámci možností a podrobnosti územního plánu řešil hlavní střety zájmů a problémů v území. Prvním střetem je střet s ochrannou zónou nadregionálního biokoridoru. Návrh územního plánu stanovil plošné a prostorové uspořádání území tak, aby vyhovovalo z hlediska ochrany přírody a krajinného rázu. Druhým střetem zájmů byl střet zastavitelných ploch s I. a II. třídou ochrany ZPF. Tato problematika je blíže specifikována v kapitole n) odůvodnění územního plánu. Jako třetí střet bylo označeno poddolované území č. 1923 „Kovářov“, které bylo zohledněno a bude nutno je řešit v navazujících řízeních a podrobnějších dokumentacích. Další střety jsou s liniovými stavbami (inženýrské sítě, silnice, a apod.), které jsou zohledněny ve změně územního plánu obce vyznačením ochranných pásem. V některých případech je stanovena podmínka zpracování územní studie. (např. lokalita Z2/1), plochou lesa a vzdáleností 50 m od okraje lesa. V návrhu byl vytvořen výstupní limit VL5, který stanovuje neumísťovat nadzemní stavby a zařízení, které by ohrožoval pád stromu (např. stavby pro bydlení) blíže než 25 m od hranic pozemků určených pro plnění funkcí lesa. Tento limit se nevztahuje na plochy individuální rekreace, ve kterých je nutno tuto skutečnost posoudit individuálně v navazujících řízeních.

Zastavitelné plochy a plochy přestavby jsou shrnuty v tabulce v kapitole c) výrokové části. V této tabulce jsou stanoveny podmínky pro jejich využití. Plochy jsou zobrazeny v grafické části samostatnou značkou s příslušným kódem. Každá zastavitelná plocha má své jedinečné označení, stanovené podmínky pro využití plochy, ve kterých je řešen zejména přístup k ploše, ochrana hodnot a výstupní limity, prověření změn využití plochy územní studií. Každá plocha přestavby má také své jedinečné označení, u ploch přestavby původní a navrhovaný způsob využití plochy, stanovené podmínky pro využití plochy, ve kterých je řešen zejména přístup k ploše, ochrana hodnot a vztah k výstupním limitům, podmínku prověření změn využití plochy územní studií.

U ploch, které jsou významné, popř. určitým způsobem nejednoznačné či složité vzhledem k jejich podrobnějšímu řešení včetně uspořádání uvnitř plochy, byla stanovena územní studie jako podmínka jejich využití. Podmínka zpracování územní studie pro využití plochy je stanovena pro:

- **zastavitelné plochy Z2** lokalita Z2/1 (tato plocha se dle způsobu využití skládá z plochy bydlení venkovské – Bv-2 a ploch veřejných prostranství VP-1 a VP-2),
- **plochu Z18** lokalita Z2/3 (tato plocha se dle způsobu využití skládá z plochy bydlení



venkovské Bv-8 a plochy zeleně na veřejných prostranstvích Zvp-1).

- **plochy DI-1, An-1, Az-1, Az-2, Az-3, Az-4, Az-6, Az-7 lokalita Z2/7** Hlavním důvodem je prokázání splnění podmínek využití těchto ploch, zejména dopravní obslužnosti, resp. celé lokality, ve které bude umístěn archeopark.

Územní studie by měly řešit zejména dopravní a technickou infrastrukturu včetně dopravního napojení lokality, veřejná prostranství, parcelaci a v případě potřeby též umístění staveb na pozemku, stavební a uliční čáru, tvar staveb zejména stavby hlavní a vstupy na jednotlivé pozemky.

Lhůta pro pořízení územních studií a jejich vložení do evidence územně plánovací činnosti je stanovena do šesti let od nabytí účinnosti změny územního plánu obce.

Nebyly stanoveny požadavky na vymezení ploch a koridorů, pro které budou podmínky pro rozhodování o změnách jejich využití stanoveny regulačním plánem, požadavky na vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území ani požadavek na zpracování variant.

Byly splněny požadavky na uspořádání obsahu návrhu změny územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění s ohledem na charakter území a problémy k řešení, včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení. Blíže viz kapitoly m) výrokové části a q) textové části odůvodnění.

## **g) zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území a informace o výsledcích vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území**

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

V řešených územích změnou se nenachází žádná ptačí oblast, evropsky významná lokalita, zvláště chráněná území ani jejich ochranná pásma. Do správního území obce sice zasahují prvky územního systému ekologické stability nadregionálního a regionálního významu, ale řešených území změnou se nedotýkají. Pouze lokality Z2/5, Z2/6, Z2/10, Z2/11, Z2/12 se nachází v ochranném pásmu nadregionálního biokoridoru.

V návrhu změny územního plánu obce nebyly zpracovány varianty řešení. Koncepce zásadně neovlivňuje jiné koncepce ani koncepce nemá zásadní vliv na udržitelný rozvoj dotčeného území, zejména vytváří podklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích. Dále návrh koordinuje veřejné i soukromé záměry změn v území, výstavbu a jiné činnosti ovlivňující rozvoj území a konkretizuje ochranu veřejných zájmů. Návrh zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území (blíže viz kapitola j) „komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty“ odůvodnění změny územního plánu obce). Koncepce neřeší závažné problémy životního

prostředí a veřejného zdraví, nemá přeshraniční povahu, z provedení koncepce nevyplývají žádná rizika pro životní prostředí a veřejné zdraví (např. při přírodních katastrofách, při haváriích). Přírodní charakteristika ani kulturní dědictví nejsou významně zasaženy koncepcí, ve veřejném zájmu jsou chráněny a rozvíjeny přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví a přitom je chráněna krajina jako podstatná složka prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. Nedochází k překročení žádných norem kvality životního prostředí nebo mezních hodnot. Je respektována kvalita půdy a intenzita jejího využívání (blíže viz kapitola m) „vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené pro plnění funkcí lesa“ odůvodnění změny územního plánu obce). Koncepce nemá dopad na oblasti nebo krajiny s uznávaným statutem ochrany národní, komunitární nebo mezinárodní úrovně.

#### **h) stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5**

Stanovisko nebylo vydáno, jelikož dotčený orgán z hlediska zákona o posuzování vlivů na životní prostředí nepožadoval vyhodnocení vlivů na životní prostředí (blíže viz kapitola g) „zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území a informace o výsledcích vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území“ odůvodnění změny územního plánu obce“).

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

Stanovisko nebylo vydáno, jelikož dotčený orgán z hlediska zákona o posuzování vlivů na životní prostředí nepožadoval vyhodnocení vlivů na životní prostředí (blíže viz kapitola g) „zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území a informace o výsledcích vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území“ odůvodnění změny územního plánu obce“).

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

Hlavním cílem změny územního plánu obce je doplnění několika rozvojových ploch zejména pro bydlení, veřejné prostranství, občanské vybavení, rekreaci a výrobu a skladování. Nově je také navržena jedna plocha se specifickým využitím, je to plocha pro umístění archeoparku. V tomto případě se jedná o aktivitu, která již v území probíhá a jedná se tedy o uvedení do souladu územně plánovací dokumentace se skutečností. Stávající zastavěné území je účelně využíváno. Některé plochy řešené změnou jsou navrženy přímo v zastavěném území, ostatní na něj navazují.

Stávající územní plán obce stanovil přípustné, nepřípustné, popř. podmíněně přípustné využití ploch s rozdílným způsobem využití. Některé podmínky pro využití ploch jsou zachovány, některé jsou změnou územního plánu obce aktualizovány nebo jsou doplněny nové dle navržených ploch. Nové zastavitelné plochy doplňují stávající využití v území a

navazují na něj. Jedná se jak o požadavky vlastníků, tak samotné obce, které zásadním způsobem nemění smysl stávajícího územního plánu obce a „pouze“ reaguje na konkrétní potřeby využití území, které jsou v souladu s obecnými úkoly a cíli územního plánování a také stávajícím územním plánem obce včetně jeho zásadních koncepcí – koncepce rozvoje území obce, urbanistické koncepce a koncepce uspořádání krajiny.

Lokalita Z2/1 se nachází na východě sídla Kovářov. Tato lokalita byla již řešena ve stávajícím územním plánu obce i změnou č. 1 územního plánu obce. Vzhledem k tomu, že se vlastníkům dosud nepodařilo dohodnout na jejím využití, byla tato lokalita určena k přeřešení také změnou č. 2. Její vymezení i způsob využití zůstaly beze změny (navržená plocha pro bydlení doplněná dvěma veřejnými prostory v zastavitelné ploše Z2 dle změny č. 1), pouze k podmínce zpracování územní studie pro využití plochy (ze změny č. 1) navíc přibyla podmínka dohody o parcelaci. Touto cestu se bude obec snažit dosáhnout dohody mezi vlastníky a následnému využití navržené plochy.

Lokalita Z2/2 na jihu Kovářova je částečně zahrnuta do zastavitelných ploch a částečně do plochy přestavby. Tato lokalita byla dle stávajícího územního plánu obce vymezena pro výrobu a výrobní služby. Reálné využití však tomuto vymezení neodpovídalo. Proto je nově v lokalitě navržena plocha občanského vybavení sport (OVs-2 a OVs-3). V severní části lokality je doplněna menší zastavitelná plocha určená pro rozvoj bydlení (Bv-9).

V lokalitě Z2/3 na severu Kovářova se nachází dvě zastavitelné plochy. Navržená plocha výroby a skladování se oproti změně č. 1 zmenšila, nově přibyl rozvoj bydlení (Bv-8) podél silnice III. třídy. Mezi tyto dvě plochy byla vložena plocha zeleně na veřejných prostranstvích.

Lokalita Z2/4 je vymezena na východě osady Kroupov na jihozápadním okraji správního území obce Kovářov, nedaleko sídla Kotýřina. Jedná se o doplnění stávající zástavby menší zastavitelnou plochou pro bydlení (Bv-10).

Lokality Z2/5 a Z2/6 jsou obě menšího rozsahu a nachází se na západě správního území obce Kovářov v osadě Radava, v blízkosti vodní nádrže Orlík. Lokalita Z2/5 se nachází na východě osady Radava a je zde navržen menší rozvoj individuální rekreace (REi-4), jako doplnění stávajících ploch využívaných k rekreaci. Lokalita Z2/6 se nachází severovýchodně od Radavy, jedná se o solitérní lokalitu pro rozvoj individuální rekreace (REi-5). Vzhledem k intenzitě využití lokality je nutno upozornit na problémy se zásobováním vodou a s tím souvisejícími poklesy podzemních vod, a na skutečnost, že speciální stavební úřad pro vodní díla nevydá další stavební povolení pro výstavbu studen.

Lokalita Z2/7 se nachází jihovýchodně od sídla Kovářov na okraji správního území obce Kovářov. Tato lokalita je určena ke specifickému způsobu využití, a to pro realizaci archeoparku. Jedná se o několik navržených ploch rozdělených na zastavitelné (Az-1 až Az-7) a nezastavitelné (An-1). K tomuto rozdělení bylo přistoupeno jednak s ohledem na umístění záměru do hodnotné krajiny a jednak z důvodu navrhovaných záměrů v území. Dále je v zastavitelných plochách vymezeny plochy dopravní infrastruktury (DI-1, DI-2, DI-3), ve kterých by měla být řešena kapacitní příjezdová komunikace, parkovací stání pro návštěvníky a připojení na původní komunikaci. V lokalitě Z2/7 se také nachází dvě plochy přestavby. Jedná se o stávající stavby, které by měly být nově využity také pro záměr archeoparku.

Lokalita Z2/8 se nachází jižně od sídla Zahořany, na okraji osady Pelechy. V této lokalitě je navržena plocha pro soukromou zahradu (SZ-1). Jedná se o okrajovou část lokality Pelechy vybíhající do krajiny, proto je využití pro soukromou zahradu ponecháno, dle podmínek pro využití plochy soukromé zeleně – zahrady ve stávajícím územním plánu obce, bez možnosti umístění rekreačních objektů.

Lokality Z2/9 a Z2/10 jsou vymezeny v sídle Vepice. Obě lokality byly v zadání změny č. 2 územního plánu obce navrženy k rozvoji výroby a skladování. Nakonec, po prověření záměrů v území a s přihlédnutím k připomínkám doručeným k návrhu zadání, bylo v lokalitě Z2/9 ponecháno stávající využití dle platného územního plánu obce, tj. plocha bydlení v rodinných domech. V severní části lokality Z2/10 bylo také ponecháno stávající využití dle platného územního plánu obce, tj. plocha zemědělské výroby.

Lokality Z2/11, Z2/12 a Z2/13 jsou vymezeny v osadě Radava na západě správního území obce Kovářov, v blízkosti vodní nádrže Orlík. Lokality Z2/11 a Z2/12 byly již řešeny změnou č. 1 a ve změně č. 2 byly navrženy k opětovnému přeřešení. U obou ploch se jednalo o vypuštění podmínky zpracování územní studie pro využití plochy rekreace individuální. V lokalitě Z2/11 zůstala zachována (dle změny č. 1) plocha přestavby. Vymezení i využití ploch hromadná rekreace – kemp zůstaly zachovány dle platného územního plánu obce, popř. změny č. 1 územního plánu obce. Lokalita Z2/13 se nachází na jihu osady Radava. Jedná se o menší zastavitelnou plochu, kde je navržena individuální rekreace (REi-2).

## **1) 1. odůvodnění ploch dle způsobu využití**

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

Plochy bydlení - venkovské zastupují většinu ploch uvnitř zastavěného území a také většinu zastavitelných ploch v sídlech. Jejich podmínky pro využití ploch se soustředí na využití stávajících budov a nádvoří a zejména zachování hodnot území.

Aby mohly velké zemědělské usedlosti a další stavby přežít, je snahou územního plánu nabídnout vlastníkům dostatečnou šíři možností využití. Nesmí se však v žádném případě zapomínat na hlavní využití ploch, kterým je v převážné většině bydlení. V jednotlivých případech bude záležet na posouzení stavebního úřadu, zda již toto rozšíření nepřekročí únosnou hranici s ohledem na hlavní využití plochy a hodnoty území.

Mimo umísťování rodinných domů, které je možno doplnit zahradami, je umožněn, jak již je výše uvedeno širší způsob využití, zejména v podobě omezeného počtu chovu hospodářských zvířat jako jsou koně, krávy, kozy, ovce apod. pro samozásobitelství, případně podnikatelská činnost např. nerušící výroba a služby charakteru drobné (např. prodej potravin a drobného zboží, krejčovství, kadeřnictví, zahradnictví, spravování obuvi, ubytovací služby). V podmíněně přípustném využití jsou možnosti využití ještě rozšířeny, avšak vždy bezpodmínečně při splnění určité podmínky (truhlárny, tesárny, klempířství, pneuservis atd., omezený chov hospodářských zvířat jako jsou koně, krávy, kozy, ovce apod.).

Toto využití je nutno posuzovat jednotlivě při jeho povolování s ohledem na konkrétní podmínky v území. Důvodem této šíře je snaha skloubit představy o místy dosud tradičním venkovském stylu života (spojení s přírodou, chov zvířat, pěstování rostlin) a požadavky na bydlení v kvalitním prostředí bez rušivých elementů v podobě susedova dobytka a tím částečným příklonem k městskému stylu života. Druhým důvodem je nabídnout možnosti využití pro větší stavební celky v podobě zemědělských usedlostí, jejichž prvotní účel byl postupem doby výrazně potlačen, resp. zcela pominul. Míšení a prolínání jednotlivých využití by se mělo promítnout také v navazujících plochách zejména zastavitelných. Nesmí se však v žádném případě zapomínat na hlavní využití ploch, kterým je bydlení. To nevylučuje jejich využití pouze pro bydlení. Při využití pozemků uvnitř sídla je nutno zohlednit zejména ochranu hodnot.

Bydlení v dnešní době představuje mnoho možností realizace jednotlivých staveb. Také v plochách bydlení - venkovské je nutno dbát na určitou kvalitu. Nová zástavba však bohužel ponejvíce nerespektuje hodnoty území ani základní požadavky a představy budoucích uživatelů a často ani nemůže. Postaví se stavba hlavní a kolem ní se dodatečně přilepují různé

(často velmi nepřívětivé a nevhodné) přístavby kůlen, dílem, sklepů apod., pro pocit soukromí se pak ohrazují pozemky vysokými neproniknutelnými ploty, popř. se vysazují např. tuje. Tyto stavby a následné úpravy působí velmi rušivě zejména ve vztahu k okolní zástavbě. Proč se tedy neinspirovat v tradiční zástavbě prověřené dlouhodobou praxí a užíváním a nepřevzít z ní to hodnotné. Podívejme se např. na hodnotná stavení, na která by měla výstavba navazovat. Tato stavení jsou typickou ukázkou, jak osvědčeně fungují a splňují všechny požadavky, byť datum jejich realizace nemusí být zrovna nejstarší. Stavby ve tvaru písmene U nebo L zajišťují pro obyvatele dostatek soukromí (uzavřený dvůr), nabízí možnost umístění garáže, dílny a hospodářských částí pod jednou střechou, čímž docílují souladu s charakteristickým rázem vesnice a hodnotami území. Jeho dispozice na pozemku pomáhá zapomenout na případné negativní vlivy okolí. Obecně je nutné klást důraz na průčelí budov včetně případných předzahrádek.

Tomu odpovídají také hodnoty území a jejich stanovená ochrana, která se promítá také do řešení územního plánu včetně požadavku na zohlednění (v méně exponovaných plochách vzhledem k hodnotám území), resp. respektování (ve více exponovaných plochách vzhledem k hodnotám území). Nové stavby, i v zastavitelných plochách, doporučujeme umístit v souladu s hodnotami území, respektovat výškovou hladinu okolní zástavby a nevytvářet výraznou pohledovou dominantu v území, doporučujeme přizpůsobení architektury budov zařazených jako hodnoty území a bez rušení základního členění průčelí a jeho významných detailů. Hlavní stavbu (rodinný dům) a ostatní stavby, které plní doplňkovou funkci ke stavbě hlavní (např. garáže, dílny a hospodářské stavby, které tvoří zázemí pro hlavní využití bydlení), doporučujeme v souladu s hodnotami území navrhnout tak, aby stavebně a architektonicky tvořily jeden ucelený soubor (samozřejmě nejlépe ve tvaru půdorysu L nebo U, avšak jsme si současně vědomi, že se jedná o „pouhé“ doporučení), kdy hlavní část bude mít obdélníkový půdorys orientovaný kolmo nebo vodorovně vzhledem k ulici.

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

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

Stavby mohou mít nejvýše jedno nadzemní podlaží a podkroví.

#### Plochy rekreace – individuální – REi

Plochy pro individuální rekreaci byly vymezeny v lokalitě Radava v blízkosti Orlické přehrady.

Hlavním využitím těchto ploch je zajištění podmínek pro rekreaci individuální v kvalitním, klidném a čistém prostředí respektujícím plně hodnoty území. Jedná se o rozšíření stávajících ploch, na kterých jsou umístěny typické stavby pro rodinnou rekreaci a které jsou využívány pro letní víkendové pobyty.

Cílem je zachovat tyto plochy včetně jejich klidového umístění. Podmínky využití těchto ploch umožňují jak rekonstrukci stávajících staveb pro rodinnou rekreaci, tak výstavbu nových rekreačních objektů a staveb a zařízení souvisejících s rekreací např. shromažďovací místa pro tříděný komunální odpad či možnosti sportovního využití, ale vždy úměrně ploše rekreace a pouze pro vyžití samotných rekreatantů, není tím zamýšleno samostatné sportoviště.

Volná krajina v řešeném území není navrhována k dlouhodobějšímu pobytu. Celé území je však atraktivní pro aktivní způsoby rekreace, jako jsou vodní sporty, ale i pěší turistika a cykloturistika.

### Plochy veřejných prostranství – VP

Plochy veřejného prostranství vymezené v lokalitě Z2/1 na východě sídla Kovářova (VP-1, VP-2), byly vymezeny ve změně č. 1 územního plánu obce Kovářov.

Plochy veřejných prostranství musí zůstat bezpodmínečně veřejně přístupné a sloužit především svému hlavnímu využití. Teprve pak mohou být realizovány ostatní možnosti využití. Není vhodné tyto plochy prostorově dělit. V případě dopravní infrastruktury se jedná o nezbytné stavby a zařízení, které umožňují zejména hlavní využití např. také okolních ploch. V žádném případě se nejedná o zpevněné parkovací plochy pro soukromé využití dalších ploch. Ty si musí každý zajistit na vlastním pozemku např. uvnitř stávajících budoucích rodinných domů. Pokud se týká technické infrastruktury, pak se znovu jedná především o vedení, která by měla (pokud je možno) být umísťována pod zem. Pokud je možno, měly by se všechny nové stavby a zařízení zejména technické infrastruktury umístit buď pod zem anebo umístit uvnitř zemědělské usedlosti.

Podmínky pro využití ploch mimo jiných umožňují dětská hřiště a stavby, zařízení a terénní úpravy pro tělovýchovu a sport a související s tímto využitím – např. hřiště pro různé sporty, tréninková hřiště, skateparky. Nelze umístit v této ploše např. trafostanici. V územním plánu jsou vymezeny stávající plochy veřejných prostranství

### Plochy občanského vybavení sport – OV<sub>s</sub>

Plocha občanského vybavení sport je vymezena na jihu sídla Kovářov

Jedná se o plochy, na kterých zásadně převažuje funkční využití pro tělovýchovu, sport a dětské hřiště, včetně s nimi bezprostředně souvisejících staveb, zařízení, činností a služeb. Hlavním využitím těchto ploch je zajištění podmínek pro přiměřené umístění, dostupnost a využívání staveb a zařízení za účelem zajištění aktivního trávení volného času především obyvatel obce (zejména se zaměřením na sport) a zajištění podmínek pro jejich užívání v souladu s jejich účelem. Tyto plochy by měly být vhodně doplněny veřejnou zelení.

### Plochy zeleně – na veřejných prostranstvích – Zvp

Plocha zeleně na veřejných prostranstvích je vymezena na severovýchodě sídla Kovářov mezi plochou výroby a skladování a plochou - bydlení venkovské.

Plochy zeleně – na veřejných prostranstvích musí zůstat bezpodmínečně veřejně přístupné a sloužit především svému hlavnímu využití. Teprve pak mohou být realizovány ostatní možnosti využití. Není vhodné tyto plochy prostorově dělit. V případě dopravní infrastruktury se jedná o nezbytné stavby a zařízení, které umožňují zejména hlavní využití např. také okolních ploch. V žádném případě se nejedná o zpevněné parkovací plochy pro soukromé využití dalších ploch. Ty si musí každý zajistit na vlastním pozemku např. uvnitř stávajících zemědělských usedlostí. Pokud se týká technické infrastruktury, pak se znovu jedná především o vedení, která by měla (pokud je možno) být umísťována pod zem. Pokud je možno, měly by se všechny nové stavby a zařízení zejména technické infrastruktury umístit pod zem.

Podmínky pro využití ploch mimo jiných umožňují dětská hřiště a stavby, zařízení a terénní úpravy pro tělovýchovu a sport a související s tímto využitím – např. hřiště pro různé sporty, tréninková hřiště, skateparky. Nelze umístit v této ploše např. trafostanici. V územním plánu je vymezena jedna stávající plocha veřejné zeleně a dvě plochy pro toto využití jsou navrhovány.

### Plochy výroby a skladování – VS

Plocha je vymezena na severovýchodě sídla Kovářov nad plochou zeleně na veřejných prostranstvích.

Možnosti využití těchto ploch jsou široké. Lze se orientovat jak na zemědělskou prvovýrobu, tak na podnikatelskou činnost, která bude respektovat rozvoj sídla. Případný výrazný nárůst dopravy je nutno řešit s ohledem na průchod dopravy plochami, kde hlavním využitím je bydlení. V těchto plochách je také umožněno umístění sběrného dvora. Pro všechny plochy je stanovena maximální hranice negativních vlivů, která má zajistit ochranu okolních ploch zejména těch, ve kterých je hlavním využitím bydlení, před negativními vlivy z využití ploch.

Vymezené plochy výroby a skladování a to jak stávající ploch, tak navrhovaná plocha, jsou dle zpracovatele dostačující.

U těchto ploch nesmí dojít k jejich nadměrnému rozšíření, čemuž také odpovídají podmínky pro případná následná rozšíření.

Podmíněně přípustné využití *“obslužná zařízení a stavby pro ně”* znamená, že např. může se zřídit v této ploše závodní jídelna

Nepřípustným využitím *“skladováním odpadů (včetně nebezpečných odpadů), nebezpečných látek, výrobků a přípravků, nebezpečných chemických látek apod.”* je myšleno pro účely tohoto územního plánu, že je nepřípustné tyto látky skladovat jako hlavní činnost podnikání anebo jako jednu z důležitých složek tohoto podnikání. Toto ustanovení se nevztahuje na skladování těchto látek jako nutné součásti přípustného, popř. podmíněně přípustného využití, tzn. je přípustné skladovat nebezpečné látky např. v rámci provozu autoservisu, kde se bez manipulace a uskladnění těchto látek pro jeho provoz neobejdete, ale účelem autoservisu jistě není naplnit halu (provozovnu) těmito látkami.

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

Nepřípadají v úvahu stavby pro bydlení a pro rodinnou rekreaci.

## **Archeopark**

Je třeba říci, že v tomto případě se jedná o aktivity, které v území již probíhají, a touto změnou má být územně plánovací dokumentace uvedena do souladu se skutečným užíváním pozemků. Jelikož se jedná o velmi specifické využití území, bylo přistoupeno jednak k rozdělení plochy na plochy archeoparku – zastavitelné a plochy archeoparku – nezastavitelné. Tímto rozdělením je jasně deklarováno, která část území nebude zastavována a která může být zastavěna. Vzhledem k dodaným podkladům investorem jsou plochy archeoparku – zastavitelné dále členěny dle jednotlivých zastavitelných ploch, kde pro každou jednotlivě je stanoveno přípustné využití s charakteristikou jednotlivých staveb a jejich využití v rámci areálu. Níže jsou tyto plochy popsány.

### Plochy archeoparku – zastavitelné

Plochy jsou vymezeny na jihovýchodě od sídla Kovářov na okraji správního území obce. Cílem vymezení těchto ploch spolu s plochami archeoparku – nezastavitelnými je umožnit umístění pouze a jen archeoparku. Jiné možnosti nejsou přípustné a jsou v rozporu s touto změnou a jejími cíli. Samotný charakter využití jasně vyplývá ze stanovených podmínek a dalších popisů a upřesnění níže.

Hlavním využitím těchto ploch je zajištění podmínek výhradně pro archeopark. Definice pojmu archeopark je uvedena níže. Přípustné využití je stanoveno obecně pro všechny vymezené plochy (úvodních sedm odrážek) a dále je upřesněno využití pro každou plochu jednotlivě. V těchto upřesňujících podmínkách najdete, že vlastní zázemí archeoparku se bude

nacházet v plochách Az-6, Az-7, ostatní plochy budou sloužit k realizaci vlastního archeoparku zejména stavby a zařízení, které musí být plně v souladu s charakterem středověké architektury, tj. odpovídat současným stavebně-historickým znalostem o podobě a vývoji středověké architektury. Podmíněně přípustný je pro plochy Az-6, Az-7 chov hospodářských zvířat.

Pro účely této změny územního plánu je **archeopark** archeologické muzeum v přírodě, které prezentuje poznatky získané na základě archeologických výzkumů, historického a etnologického bádání. Archeopark zahrnuje prostorové, časové, sociální, kulturní a přírodní souvislosti a podává komplexní obraz života v daném období přístupnou interaktivní formou. Jedná se o soubory rekonstruovaných historických staveb obklopených plochami zeleně a zařízeními pro chov zvířat, doplněné o objekty a zařízení naučných expozic, informačních prvků a stezek.

Cílem archeologického muzea v přírodě je ukázat veřejnosti minulost v co nejúplnější formě a přiblížit všechny aspekty života dávných předků. Návštěvníci mají možnost prohlédnout si raně středověké stavby a jejich vybavení a vyzkoušet si repliky předmětů denní potřeby, nářadí, výrobních zařízení apod.

Při výstavbě je řešena správná interpretace výsledků vědeckého bádání a následně rekonstrukce objektů a jejich souvislost s dalšími objekty. Archeopark musí být vhodně zasazen do krajiny a protože návštěvník jej vnímá jako celek, je nezbytné, aby umístění všech jeho součástí bylo v souladu s dosavadními odbornými znalostmi a specifikem daného místa.

**Charakterem středověké architektury** je myšleno pro jednotlivé zastavitelné plochy:

AZ-1 – Objekt rekonstruované halové stavby z akropole hradiště v Kouřimi. Jedná se o dřevěnou stavbu kúlové a drážkové konstrukce, půdorysných rozměrů cca 6 x 60 m, výšky 5 m. Objekt může sloužit jako interaktivní zážitková expozice související s náplní archeoparku.

AZ-2 – Objekty záchranné stanice pro handicapovaná zvířata. Objekty provedené roubenou technologií, z neotesaných kuláčů různých průměrů. Půdorysné rozměry objektů budou cca 3 x 4 m až 8 x 5 m, výška cca 3 – 4 m. Roubené konstrukce budou posazeny na nízké podezdívce z místního kamene, spojovaného hlínou, či kladeného nasucho. Dále objekty s nosnou konstrukcí tvořenou vertikálními a horizontálními dřevěnými prvky (kúlové a rámové), výplně tvořené proutím, někde opatřené hliněnou omítkou - mazaninou (směs jílů, nasekané slámy a případně dalších příměsí). Ohrady a ploty budou tvořeny jednoduchým dřevěným hrazením nebo proutím vyplétaným oplocením. Krovky budou ve většině případů elementárních archaických typů, hrubě opracované, převážně s vrcholovou vaznicí, podepřenou „sochami“ nebo jednoduché hambalkové. Jako střešní krytina budou použity rákosové došky případně štípaný dřevěný šindel. Podlaha bude ve většině případů tvořena udusanou hlínou, případně dřevěnými fošnami. Objekty budou využity pro umístění zejména trvale handicapovaných zvířat, stanice bude součástí ekologických expozic areálu.

AZ-3 – Objekty archeoparku. Charakter staveb včetně použitých technologií odpovídá současným stavebně-historickým znalostem o podobě a vývoji středověké architektury. Objekty budou provedeny tradičními „lehkými“ technologiemi, které nevyžadují standardní základové konstrukce. Nebudou používány neodstranitelné technologie či materiály, zatěžující životní prostředí či znamenající nevratné zásahy do terénu. Většina objektů provedená roubenou technologií, z neotesaných kuláčů různých průměrů. Půdorysné rozměry objektů cca 3 x 4 m až 8 x 5 m, výška cca 3–5 m. Roubené konstrukce budou obvykle posazeny na nízké podezdívce z místního kamene, spojovaného hlínou, či kladeného nasucho. Dále objekty s nosnou konstrukcí tvořenou vertikálními a horizontálními dřevěnými prvky (kúlové a rámové), výplně tvořené proutím a rákosem, někde opatřené hliněnou omítkou -



mazaninou (směsí jílu, nasekané slámy a případně dalších příměsí). Ohrady a ploty budou tvořeny jednoduchým dřevěným hrazením nebo vyplétaným proutěným oplocením. Krovky budou ve většině případů elementárních archaických typů, hrubě opracované, převážně s vrcholovou vaznicí, podepřenou „sochami“ nebo jednoduché hambalkové. Jako střešní krytina budou použity rákosové došky případně štípaný dřevěný šindel. Podlaha bude ve většině případů tvořena udusanou hlínou, případně dřevěnými fošnami. Doplňkové objekty typu zásobní jámy, obranné příkopy, zemní valy a rekonstruované mohylové pohřebiště. Objekty archeoparku budou tvořit hlavní část historické expozice areálu.

AZ-4 – Objekt interaktivního výstavního prostoru. Stávající zděná budova rozšířená o dřevěnou přístavbu, dále doplněná o venkovní herní objekty a prvky.

AZ-6 – Objekty ekocentra: čp. 200 a historická vesnice. Stavby historické vesnice provedené roubenou technologií, z neotesaných kuláčů různých průměrů. Půdorysné rozměry objektů cca 3 x 4 m až 8 x 5 m, výška cca 3 – 4 m. Roubené konstrukce budou posazeny na nízké podezdívce z místního kamene, spojovaného hlínou, či kladeného nasucho. Dále objekty s nosnou konstrukcí tvořené vertikálními a horizontálními dřevěnými prvky (kulové a rámové), výplně tvořené proutím, někde opatřené hliněnou omítkou - mazaninou (směsí jílu, nasekané slámy a případně dalších příměsí). Ohrady a ploty budou tvořeny jednoduchým dřevěným hrazením nebo proutím vyplétaným oplocením. Krovky budou ve většině případů elementárních archaických typů, hrubě opracované, převážně s vrcholovou vaznicí, podepřenou „sochami“ nebo jednoduché hambalkové. Jako střešní krytina budou použity rákosové došky případně štípaný dřevěný šindel. Podlaha bude ve většině případů tvořena udusanou hlínou, případně dřevěnými fošnami. Objekty budou využity pro interaktivní ekologické výukové programy zaměřené na českou přírodu a historii. Čp. 200 bude sloužit jako zázemí ekocentra, přednášková místnost, toalety, ubytování.

AZ-7 – Usedlost čp. 201 částečně rozšířená o zděnou přístavbu a věžovitou rozhlednu s výškou maximálně 12 m. Jednotlivé budovy usedlosti využité jako provozní zázemí areálu – restaurace, toalety, prodejna suvenýrů, expozice, ubytování, sklady, dílny.

Dle podmínek využití je možno oddělit celý areál od okolních pozemků živým plotem (doporučujeme původní české dřeviny vyskytující se v dané lokalitě) doplněným ohradníky sloužícími pro potřeby pastvy ovcí a koz. Nelze povolit jiné oplocení, které vytvoří z archeoparku „nedobytný ostrov“ zejména zdi, pletivový plot atd.

#### Plochy archeoparku – nezastavitelné

Plocha je vymezena na severovýchodě sídla Kovářov na okraji správního území obce. Tato plocha obklopuje plochy zastavitelné a sceluje je všechny do jedné lokality.

Jeho hlavním úkolem je zachování volného prostranství mezi zastavěnými plochami. Dle podmínek využití je možno oddělit celý areál od okolních pozemků živým plotem (doporučujeme původní české dřeviny vyskytující se v dané lokalitě) doplněným ohradníky sloužícími pro potřeby pastvy ovcí a koz. Nelze povolit jiné oplocení, které vytvoří z archeoparku „nedobytný ostrov“ zejména zdi, pletivový plot atd.

#### **Tyto plochy jsou převzaty z původního územního plánu obce Kovářov:**

Plochy hromadné rekreace - kemp - REh

Plochy občanského vybavení – OV

Plochy soukromé zeleně – zahrady - SZ

Plochy zemědělské výroby – ZV

## **1) 2. odůvodnění veřejné infrastruktury**

### **Dopravní infrastruktura**

Koncepce dopravní infrastruktury není změnou dotčena.

### **Technická infrastruktura**

Koncepce technické infrastruktury není změnou dotčena.

### **Občanské vybavení (patřící do veřejné infrastruktury)**

Koncepce občanského vybavení není změnou dotčena, změnou došlo pouze k jejímu doplnění. Na jihu sídla Kovářov je navržena plocha občanského vybavení sport. Z části se jedná o přestavbu stávající výrobní haly na sportovní halu včetně možnosti dalšího rozvoje aktivního odpočinku obyvatel.

Na základě doporučení Hasičského záchranného sboru je upozorněno, že v případě vzniku mimořádné situace bude postupováno podle Krizového, respektive Havarijního plánu Jihočeského kraje.

### **Veřejná prostranství**

Koncepce veřejných prostranství není změnou dotčena.

## **1) 3. Používané pojmy pro účely změny územního plánu**

**Samozásobitelstvím** je myšlena běžná spotřeba rodiny. Za samozásobitelství nelze považovat chovy o několika stovkách kusů drůbeže, králíků či dalších domácích zvířat.

Za **venkovský charakter území** je možno pro účely tohoto územního plánu považovat takový charakter území, ve kterém je zřetelné přímé spojení obyvatel se sídlem, krajinou a přírodou. Stavby by měly respektovat svým architektonickým a urbanistickým pojetím hodnoty území, měly by navazovat na své bezprostřední okolí a být citlivě zasazené do organismu venkovského sídla. Je třeba též zohlednit stanovenou výškovou hladinu zástavby a nevytvářet nepřirozené výškové nebo objemové dominanty. Venkovský charakter nové zástavby rodinných domů lze vytvořit v podobě samostatně stojících rodinných domů či dvojdomů, zasazených do soukromé zeleně, která přirozeně přejde do zeleně veřejných venkovských prostranství. Nejedná se v žádném případě o zástavbu tvořenou řadovými domy šířky pozemků do 12 m či vícepodlažními objekty.

Pojem **venkovský životní styl a prostředí** nelze jednoznačně nadefinovat, jako ostatně mnoho sousloví, které politika územního rozvoje či územně plánovací dokumentace včetně zásad územního rozvoje často používají. Tyto obecně používané pojmy vychází z různých aspektů, které jsou dovoditelné ze samotného řešení územního plánu, a souhrnně naznačují, co si lze, např. pod pojmem venkovský život v dané oblasti či další sousloví, představit. Stejně jako zásady územního rozvoje v aktuálním znění stanovují obecné zásady pro rozhodování o změnách využití území, např. chránit venkovský ráz sídel, bez dalšího upřesnění či zdůvodnění a územní plán či podrobnější dokumentace si s tímto úkolem musí poradit a zdůvodnit, tak stejně územní plán stanovuje, např. respektovat venkovský životní styl a prostředí, a znovu si musí příslušný orgán provést vlastní správní uvážení. Je potom na

úvaze příslušného správního úřadu, co vše si dokáže dovodit a na základě řešení územního plánu představit a také odůvodnit jako venkovský životní styl. Je zcela na jeho správní úvaze, zda daný záměr bude ještě považovat za souladný s tímto pojmem či nikoli. Stejně jako je problematické apriory odmítnout určitý záměr výstavby, aniž jsou známi souvislosti a území, do kterého je záměr zasazen. Nelze prostě v koncepčním dokumentu nalajnovat a vystihnout všechny záměry, které do území mohou přijít. A pak je právě na odbornosti příslušného úřadu, jak se k danému problému postaví a k jakému náležitě odůvodněnému závěru dospěje. Mezi hlavní vodítka patří zejména urbanistická koncepce, vymezení hodnot území včetně jejich ochrany a podmínky využití jednotlivých ploch.

Vyjmenovanými hodnotami je naznačen např. typ staveb a architektonický směr, který je podporován, chráněn a vyzdvížen, či s životem na venkově neodmyslitelně související krajina a její ochrana. Proto je stanovena koncepce ochrany krajiny, která má zachovat určitý ráz dané oblasti a úzce navazuje na urbanistickou strukturu sídla.

**Území s archeologickými nálezy** je prostor, kde byly identifikovány jakékoliv archeologické nálezy movité či nemovité povahy a rovněž prostor, kde je možné vzhledem k přírodním podmínkám či dosavadnímu historickému vývoji tyto nálezy s vysokou pravděpodobností očekávat. Území s archeologickými nálezy rozlišuje v území čtyři kategorie:

- I. kategorie – území s pozitivně prokázaným výskytem archeologických nálezů (zpravidla sem spadají intravilány historických sídel),
- II. kategorie – území, na němž dosud nebyl pozitivně prokázán výskyt archeologických nálezů, ale určité indicie mu nasvědčují,
- III. kategorie – území, na němž nebyl dosud rozpoznán a pozitivně prokázán výskyt archeologických pramenů a ani tomu nenasvědčují žádné indicie, ale předmětné území mohlo být osídleno nebo jinak využito člověkem a existuje pravděpodobnost výskytu archeologických nálezů,
- IV. kategorie – území, na němž není reálná pravděpodobnost výskytu archeologických nálezů.

**Přístřešek pro dobytek** – otevřené zařízení chránící dobytek před povětrnostními vlivy zejména před průvanem, deštěm, sněhem a sluncem. Tyto přístřešky musí splňovat požadavky první věty a v žádném případě nesmí plnit jinou funkci zejména obsahovat pobytové místnosti, hygienická zařízení, vytápění, neslouží k ustájení zvířat.

Stejně tak je možno v textu najít v některých případech "**doporučení**". V tuto chvíli vzhledem k neznalosti konkrétních záměrů na změny v území a k podrobnosti územního plánu nelze jednoznačně paušalizovat a posoudit přípustnost či nepřípustnost podoby konkrétního záměru. Jelikož bude důležité umístění a podoba konkrétního záměru, je zvolena forma doporučení. Doporučením je vyjádřen jasný názor zpracovatele územního plánu, že např. takovéto využití či stavební úpravy jsou či nejsou vhodné, avšak je zde ponechán prostor pro správní uvážení příslušného orgánu. Proto pokud bude posuzován záměr nedoporučený územním plánem, může jej stavební úřad při svém správním uvážení posoudit a na základě svého správního uvážení povolit, ale musí mít pro tento svůj krok jasné argumenty a toto své správní uvážení bezpodmínečně řádně zdůvodnit včetně skutečností, které ho k tomuto závěru vedly, a to zejména s ohledem na skutečnost, proč se domnívá, že záměr není v rozporu s hodnotami území, s hlavním využitím plochy apod.

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

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

Změnou nedochází ke změně zastavěného území. Změnu územního plánu vyvolala potřeba vymezení nových zastavitelných ploch, které mají umožnit zejména rozvoj bydlení, rekreace, občanského vybavení a zemědělského hospodaření převážně v návaznosti na stávající využití. Bližší odůvodnění v kapitolách výše.

**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 Jihočeského kraje.

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

**Srovnávací tabulka**

označení plochy dle způsobu využití (označení plochy dle významu)* a umístění	výměra plochy	zábory vyhodnocené v předešlých ÚPD
Bv-2 (Z2) - jihovýchod Kovářova	6,7920	6,7920
Bv-8 (Z18) - severovýchod Kovářova	2,0697	1,0810
Bv-10 (Z15) - Kroupov - Kotýřina	0,1281	
REi-1 (Z10) - Radava	0,4276	0,4276
REi-2 (Z12) - Radava	0,0942	
REi-4 (Z13) - Radava	0,1002	
REi-5 (Z14) - Radava	0,0478	
VP-1 (Z2) - jihovýchod Kovářova	0,157	0,157
VP-2 (Z2) - jihovýchod Kovářova	0,5136	0,5136
Zvp-1 (Z18) - severovýchod Kovářova	0,7922	0,4705
DI-1 (Z25) - jihovýchodně od Kovářova	3,6942	0,1329
DI-2 (Z26) - jihovýchodně od Kovářova	0,6113	
DI-3 (Z27) - jihovýchodně od Kovářova	0,1115	
VS-1 (Z6) - severovýchod Kovářova	4,3311	4,3311
Az-1 (Z20) - jihovýchodně od Kovářova	0,1447	
Az-2 (Z21) - jihovýchodně od Kovářova	0,31	
Az-3 (Z22) - jihovýchodně od Kovářova	0,567	
Az-6 (Z23) - jihovýchodně od Kovářova	0,3699	
An-1 (není takto označena) - jihovýchodně od Kovářova	4,78	
<b>CELKEM</b>	<b>26,0421</b>	<b>13,9057</b>

\* označení plochy dle způsobu využití (označení plochy dle významu) - viz § 3 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů

Tabulka vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené pro plnění funkcí lesa.

(všechny výměry jsou uvedeny v ha)

označení plochy	výměra plochy	druh pozemku dle katastru				celkový zábor ZPF	zábor ZPF v zastavěném území	třída ochrany					třída ochrany/výměra					zasazení staveb a zařízení uskutečněných za účelem zlepšení půdní úrodnosti (ANO/NE)
		orná p.	TTP	zahrada	PUPFL			I.	II.	III.	IV.	V.	I.	II.	III.	IV.	V.	
Bv-2	6,7920	6,7920				6,7920			73201	74700				5,6076	1,1844			ANO - 6,4182
Bv-8	2,0697	2,0697				2,0697			73211					0,0617				ANO - 0,2478
									73201					2,0080				
Bv-10	0,1281	0,1281				0,1281				75001					0,1281			ANO - 0,0314
REi-1	0,4276			0,4276		0,4276					53211					0,4276		
REi-2	0,0942				0,0942	0,0000												
REi-4	0,1002		0,1002			0,1002					53211					0,1002		
REi-5	0,0478	0,0478				0,0478					53211					0,0478		
VP-1	0,157	0,157				0,1570			73201					0,157				ANO - 0,1319
VP-2	0,5136	0,5136				0,5136			73201					0,5136				ANO - 0,5010
Zvp-1	0,7922	0,4508	0,0197		0,3217	0,4705			73211					0,4423	0,0282			ANO - 0,2125
DI-1	3,6942	0,3662	1,3249		0,0441	1,6911			73201	74700 75001		73715		0,4929	0,6963 0,0927		0,4092	ANO - 1,6344
DI-2	0,6113	0,1453	0,4532			0,5985			73201	75001				0,214	0,3845			
DI-3	0,1115		0,1115			0,1115				75001					0,1115			
VS-1	4,3311	4,1386	0,1925			4,3311			73211			73715		1,7717	0,4172		2,1422	ANO - 1,8236
Az-1	0,1447	0,1447				0,1447			73201					0,1447				
Az-2	0,31		0,31			0,3100			73201	75001				0,2426	0,0674			
Az-3	0,567	0,567				0,5670			73201					0,567				
Az-6	0,3699	0,3559				0,3559			73201	75001				0,2837	0,0722			
An-1	4,78	4,0817	0,5426		0,0222	4,6243			73201	75001		76701		4,491	0,1295		0,0038	
<b>CELKEM</b>	<b>26,0421</b>	<b>19,9584</b>	<b>3,0546</b>	<b>0,4276</b>	<b>0,4822</b>	<b>23,4406</b>	<b>0,0000</b>						<b>0,0000</b>	<b>16,9978</b>	<b>3,3120</b>	<b>0,5756</b>	<b>2,5552</b>	

Celkem zábory dle druhu pozemku:

- orná půda 19,9584 ha
- trvalý travní porost 3,0546 ha
- zahrada 0,4276 ha

Celková výměra navrhovaných ploch (tj. včetně pozemků nenáležících do zemědělského půdního fondu) je 26,0421 ha.

Celkem zábor zemědělského půdního fondu je 23,4406 ha.

Využití plochy	Výměra plochy	Celkový zábor ZPF	zábory vyhodnocené v předchozích ÚPD	nově navrženo oproti předchozí ÚPD
plochy bydlení - venkovské	8,9898	8,9898	7,8730	1,1168
plochy dopravní infrastruktury	4,4170	2,4011	0,1329	2,2682
plochy rekreace	0,6698	0,5756	0,4276	0,1480
plochy veřejných prostranství	0,6706	0,6706	0,6706	0,0000
plochy zeleně na veřejných prostranství	0,7922	0,4705	0,4705	0,0000
plochy výroby a skladování	4,3311	4,3311	4,3311	0,0000
plochy archeoparku - zastavitelné	1,3916	1,3776	0	1,3776
plochy archeoparku - nezastavitelné	4,7800	4,6243	0	4,6243
<b>Celkem</b>	<b>26,0421</b>	<b>23,4406</b>	<b>13,9057</b>	<b>9,5349</b>

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

V několika řešených územích změnou jsou uskutečněny investice do půdy za účelem zlepšení půdní úrodnosti v podobě melioračních zařízení. Jejich rozsah je zobrazen ve výkresu předpokládaných záborů půdního fondu. Meliorační zařízení jsou zasažena v minimální možné míře vymezenými zastavitelnými plochami Z2 - lokalita Z2/1 (plochy bydlení venkovského Bv-2 a veřejné prostranství VP-1, VP-2), Z6 - lokalita Z2/3 (plocha výroby a skladování VS-1), Z15 - lokalita Z2/4 (plocha bydlení venkovské Bv-10), Z16 - lokalita Z2/2 (plocha bydlení venkovské Bv-9, Z17 - lokalita Z2/2 (plocha občanského vybavení sport OV-2), Z18 - lokalita Z2/3 (plochy bydlení venkovského Bv-8 a zeleň na veřejných prostranstvích Zvp-1) a dále plocha Z25 (plocha DI-1) v lokalitě Z2/7. V navazujících řízeních je nutno zasažení melioračních zařízení zohlednit. V případě dotčení a možnosti narušení meliorovaných ploch, je nutno před zahájením záměru provést úpravu drenážního systému tak, aby nedocházelo k narušení jeho funkčnosti nebo ovlivnění zamokřením navazujících ploch.

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

V severní části sídla Kovářov se nachází zemědělský areál, který je změnou navržen k rozšíření východním směrem. Na jihu sídla Kovářov je navržena změna plochy pro výroby a výrobních služeb na plochu sport a bydlení. Na východním okraji sídla Vepice je zachován areál zemědělské výroby.

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

bydlení – Na jihozápadě sídla se jedná o plochu (Bv-2) dlouhodobě sledovanou a vymezenou v územně plánovací dokumentaci. Tato plocha je ve změně č. 2 řešena pouze z důvodu skutečnosti, že je záměrem zpracovatele využít nového institutu, který nabízí stavební zákon v podobě dohody o parcelaci. Jinak se v této ploše oproti platné územně plánovací dokumentaci nic nemění. Další navržená plocha pro bydlení (Bv-8) je na severovýchod od sídla Kovářov. Tato plocha se nalézá v lokalitě, která byla již řešena ve změně č. 1, kde však celé území bylo vymezeno pro výrobu a skladování. Změnou č. 2 dochází ke zmenšení plochy pro výrobu a skladování a převedení její části na plochu pro bydlení. Dá se tedy říci, že zábor této plochy se v souhrnu zvětšil jen minimálně. Tato plocha byla vymezena tak, aby byla co nejlépe dostupná s blízké silnice III. třídy. Další menší plocha (Bv-10) se nachází na sever od samoty Kroupov u osady Kotýřina. Zde se jedná jen o minimální plochu, která odpovídá možnosti zde vystavět jeden rodinný dům a logicky zarovnává zastavěné území do uzavřeného celku. Jedná se o jedinou možnost výstavby v lokalitě Kroupov. Tyto rozvojové plochy navazují na stávající urbanistickou koncepci a zachovávají sídlo ucelené. Pro plochy Bv-2 a Bv-8 je dána podmínka územní studie, která má za úkol řešit dopravní dostupnost lokalit, plocha Bv-10 je dobře dostupná ze stávající komunikace. Navržené řešení nenarušuje ani organizaci zemědělského půdního fondu ani nezasahuje na pozemky určené k plnění funkcí lesa.

výroba a skladování – Jedná se o zmenšení již navrhované a odsouhlasené plochy pro rozvoj zemědělského areálu (viz změna č. 1) na severu sídla (VS-1 lokalita Z2/3 – řešená již ve změně č. 1). Od sousední plochy bydlení venkovské je v návrhu oddělen plochou zeleně na veřejném prostranství, která zde bude plnit ochranou a izolační funkci. Dopravní napojení bude řešeno ze stávajícího areálu. Tato plocha nenaruší organizaci zemědělského půdního fondu, je již delší dobu využívána pro zemědělské skladování.

Plochy rekreace – individuální – Jedná se o lokality na západě správního území obce Kovářov, které byly vymezeny pro rekreaci individuální. Jedná se o lokality Z2/11 (plocha rekreace individuální REi-3 – řešená a vyhodnocená již ve změně č. 1), Z2/12 (plocha rekreace individuální REi-1 – řešená a vyhodnocená již ve změně č. 1), Z2/5 (plocha rekreace individuální REi-4), Z2/6 (plocha rekreace individuální REi-5). Navrhované plochy pro rekreaci navazují na plochy rekreace stávající a jsou dostupné ze stávající komunikace, kromě plochy REi-5. Tato plocha je využitelná pod podmínkou vyřešení dopravního napojení. Všechny vymezené plochy zasahují do IV. třídy ochrany ZPF. V lokalitě Z2/13 nedochází k záboru zemědělské půdy, dochází zde k záboru pozemků určených pro plnění funkcí lesa (viz následující kapitola). Ve všech případech se jedná o plochy, které jsou součástí již dnes intenzivně využívané lokality pro rekreaci.

### **Archeopark**

Jelikož se jedná o velmi specifické využití území, bylo přistoupeno k rozdělení plochy na plochy archeoparku – zastavitelné a plochy archeoparku – nezastavitelné. Tímto rozdělením je jasné deklarováno, která část území nebude zastavována a která může být zastavěna. Vzhledem k dodaným podkladům investorem jsou plochy archeoparku – zastavitelné dále členěny dle jednotlivých zastavitelných ploch, kde je pro každou jednotlivě stanoveno

přípustné využití s charakteristikou jednotlivých staveb a jejich využití v rámci areálu. Plochy archeoparku – zastavitelné jsou vymezeny jihovýchodně od sídla Kovářov na okraji správního území obce. Cílem vymezení těchto ploch spolu s plochami archeoparku – nezastavitelnými je umožnit umístění pouze a jen archeoparku. Jiné možnosti nejsou přípustné a jsou v rozporu s touto změnou a jejími cíli. Samotný charakter využití jasně vyplývá ze stanovených podmínek a dalších popisů a upřesnění. K faktickým záborům zemědělské půdy bude docházet pouze v plochách archeoparku – zastavitelných a plochách dopravní infrastruktury, které souvisí s vybudováním archeoparku – kapacitní příjezdová komunikace, parkoviště. Pokud se týká souvisejících ploch dopravní infrastruktury, jedná se zejména o zkapacitnění stávající pozemní komunikace, takže zábery jako takové budou minimální. Předpokládá se pouze rozšíření stávající komunikace. Tato komunikace je následně zakončena dostatečně kapacitním parkovištěm, které zabírá zemědělskou půdu na okraji celého areálu archeoparku. Samotné zastavitelné plochy jsou logicky rozmístěny se snahou o maximální navázání na stávající zastavěná území. Proto také hlavní a největší plocha zázemí je v návaznosti na stávající zemědělskou usedlost, která spolu se zastavitelnou plochou Z23 (Az-6) vytváří hlavní zázemí areálu se stavbami a zařízeními formou ekocentra, penzionu, prodejny apod. Zastavitelná plocha Z22 (Az-3) je určena pro archeopark, ve kterém budou objekty provedeny tradičními "lehkými" technologiemi, které nevyžadují standardní základové konstrukce. Nebudou používány neodstranitelné technologie či materiály, zatěžující životní prostředí či znamenající nevratné zásahy do terénu. Většina objektů bude provedena roubenou technologií, z neotesaných kuláčů různých průměrů. Objekty archeoparku budou tvořit hlavní část historické expozice areálu. Zastavitelná plocha Z20 (AZ-1) navazující na plochu pro parkoviště je určena pro halovou stavbu s hledištěm odpovídající náplni archeoparku. Poslední zastavitelnou plochou je Z21 (Az-2), která by měla sloužit jako záchranná stanice pro zvířata je umístěna do prostoru mezi parkoviště a hlavní zázemí archeoparku. Všechny plochy jsou vymezeny tak, aby co nejméně zasahovaly do obhospodařování okolních pozemků, a co tvořily logický celek.

V tabulce záborů zemědělské půdy je také vyhodnocena i ostatní část území, plochy archeoparku – nezastavitelné. Pro tyto plochy byly stanoveny obdobné regulativy, jaké jsou používány obecně pro plochy zemědělské tak, aby zůstala zachována možnost zemědělského využití. Lze tedy říci, že návrh umožňuje v těchto plochách jen takové využití, které umožňuje území zachovat co nejlépe jeho původnímu využití před započítáním záměru archeoparku a nejedná se tedy o nevratné změny, přitom podmínky využití obou ploch archeopark – zastavitelné i archeopark – nezastavitelné jsou striktně nastaveny tak, aby zde nebylo možné realizovat jiný záměr.

Vymezené plochy zasahují do II. a III. třídy ochrany ZPF.

Převážná většina rozvojových ploch se nachází na II. třídě ochrany zemědělského půdního fondu. Jedná se o ucelený areál, který vychází ze zázemí stávající zemědělské usedlosti se snahou o využití souvisejících pozemků. Jak již je výše uvedeno, záměr archeoparku by neměl v žádném případě znamenat nenávratné vyjmutí ze zemědělského půdního fondu ani narušení organizace zemědělského půdního fondu.

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

V navrhovaném řešení dojde k záboru pozemků určených pro plnění funkcí lesa v lokalitě Radava Z2/13, kde je vymezena plocha pro rekreaci individuální REi-2. Navrhovaná plocha navazuje a doplňuje stávající plochy rekreace v osadě Radava u Orlické přehradní nádrže.



Současně s touto plochou je navrhovaná změna využití navazujících pozemků p. č. 770/5, 770/8, 770/11 z pozemků určených pro plnění funkcí lesa na plochy zemědělské. Navrhovaná změna je možná pouze budou-li pozemky 770/9, 770/10, 770/12, 770/5, 770/8, 770/11 trvale vyňaty z pozemků určených pro plnění funkcí lesa před vlastní realizací změny využití.

Dále dojde k záboru pozemků určených pro plnění funkcí lesa v lokalitě na severovýchodě Kovářova Z2/3 (zastavitelná plocha Z18) v části vymezené plochy pro zeleň na veřejných prostranstvích (Zvp-1) – viz výkres předpokládaných záborů půdního fondu. Stávající lesní pozemky (mimo jiné p. č. 38 k. ú. Březí u Kovářova) musí být před samotnou realizací změny trvale odňaty z pozemků určených pro plnění funkcí lesa. V minimální míře dojde k záboru lesa v lokalitě Z2/7 v plochách vymezených pro přístupovou cestu (DI-1) v důsledku jejího rozšíření.

Ve výstupních limitech je řešena skutečnost neumísťovat stavby ohrožené pádem stromů (zejména stavby pro bydlení) blíže než 25 m od hranic ploch pozemků určených pro plnění funkcí lesa, tj. v takové vzdálenosti, do které mohou dopadnout padající stromy. Upozorňujeme, aby tento výstupní limit, kterým stanovuje podmínky pro územní plán, nebyl zaměňován s výstupním limitem vzdálenost 50 m od okraje lesa, kde stanovuje podmínky využití v tomto území zákon o lesích. Výstupní limit 25 m od pozemků určených pro plnění funkcí lesa je stanoven na základě úvahy zpracovatele, který vychází z logického předpokladu a praktické znalosti problematiky ochrany staveb (zejména stavby pro bydlení) před pádem stromů, které v našich zeměpisných výškách dosahují cca právě požadovaných 25 m. Tento výstupní limit se naopak nevztahuje na stavby, které nejsou pádem stromů ohroženy, např. vodovody.

## n) rozhodnutí o námitkách včetně jejich odůvodnění

### návrh rozhodnutí o námitkách uplatněných k návrhu změny č. 2 územního plánu obce Kovářov

	podatel námítky	námítka	návrh rozhodnutí o námitkách včetně odůvodnění
1.	Jaroslav Mrkáček	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Opětovně předložený materiál je neevidentní, neboť nejsou jednotlivé strany předloženého materiálu řádně očíslovány.</li> <li>- Z řešení lokality Z2/7 není patrné, kterých konkrétních pozemků se toto řešení vlastně dotýká a to včetně vyznačené komunikace, jako plocha Z25.</li> <li>- Po listu č. 5 následuje 14 listů neočíslovaných, se pod označením Z25 (D1-1) dozvíme, že v tomto koridoru</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>námítce se vyhovuje</b> – Při úpravě textové části došlo k nezobrazení některých čísel na jednotlivých stranách, avšak celá textová část byla zveřejněna ve formátu pdf a celá textová část byla vystavena k nahlédnutí na obecním úřadu, takže posloupnost jednotlivých stran byla zcela zřejmá, číslování jednotlivých stran bude doplněno.</li> <li>- <b>námítce se nevyhovuje</b> – Změna územního plánu je zpracována ve standartních měřítcích, tj. zejména výkres základního členění území, hlavní výkres, výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací, koordinační výkres v měřítku 1 : 5 000, čemuž také odpovídá podrobnost vystaveného návrhu a tudíž také jeho čitelnost. V návrhu řešení pro grafickou část byla jako podklad použita katastrální mapa se zakreslením parcel včetně čísel parcel. Vlastní návrh změny byl v zákonných termínech pak k dispozici na Obecním úřadě Kovářov a dálkově zpřístupněn na internetových stránkách obce Kovářov tak jak určuje zákon 186/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále též jen „stavební zákon“). Pro uvedenou lokalitu Z2/7 je v návrhu územního plánu uvedena podmínka studie, která ukládá investorovi řešit zejména kapacitní přístupové komunikace, parkoviště, zajištění likvidace odpadních vod, zásobování vodou a elektrickou energií.</li> <li>- <b>námítce se nevyhovuje</b> - Číslování stran viz výše. V případě elektrického vedení je nutno upozornit, že se nejedná o návrh, ale</li> </ul>

	<p>má být umístěno vedení vysokého napětí včetně ochranného pásma. Toto ve svém důsledku bude znamenat vykácení krajinného prvku (pátevní remízy) v celé její délce. Toto považujeme za brutální zásah do krajinného rázu tohoto území. Plocha označená jako P3 (Az-4) je v ÚSES a to dále se dozvíme, že v návrhu se chce rozšířit i o sociální zařízení. Podotýkáme, že tato plocha je v úrovni Hrejkovického potoka. Toto řešení odporuje na straně 21 bodu e2, neboť je přímo v aktivní zóně záplavového území.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Zmíněné přetrasování stávajících komunikací nesmí narušit sousední oboru.</li> <li>- Na straně 35 je uvedeno, že plocha Az-2, umístěna v blízkosti plotu obory má sloužit jako záchranná stanice pro handicapovaná zvířata. Opětovně vyslovujeme zásadní nesouhlas.</li> <li>- V ploše Az-7 je navržena rozhledna. Tato stavba naprosto nerespektuje výškovou hladinu okolní zástavby a vytváří pohledovou dominantu v území,</li> </ul>	<p>současný stav, kdy elektrické vedení vysokého napětí protíná koridor dopravní infrastruktury a v tomto bodě je pouze na tuto skutečnost upozorněno. Proto k uvedenému zásahu do krajinného rázu nedojde. Zda bude nutno posílit zásobování celé lokality elektrickou energií bude nutno posoudit při konkretizaci samotných odběrů. U plochy přestavby označené P3 se stanoveným využitím jako plochy archeoparku – zastavitelné označené Az-4 se jedná o přestavbovou plochu, která je na místě v katastru evidované zemědělské stavby. Stanovené podmínky pro tuto plochu reagují i na skutečnost, že se nachází v územním systému ekologické stability (konkrétní podmínky pro využití plochy jsou uvedeny v podkapitole c) 3. vymezení ploch přestavby tabulce ploch přestavby. Uvedená informace o zasažení aktivní zóny záplavového území, není pravdivá. Z dostupných podkladů musíme konstatovat, že v tomto úseku Hrejkovického potoka není stanovena aktivní zóna záplavového území.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>námítce se nevyhovuje</b> – Zmiňované přetrasování komunikace začíná i končí v bodech stávající komunikace, proto z důvodu jejího umístění nemůže vzniknout pro sousední oboru žádné nové narušení.</li> <li>- <b>námítce se nevyhovuje</b> - Samotné řešení stavebních záměrů včetně záchranné stanice je věcí navazujících řízení a podrobnějších dokumentací, ve kterých se bude nutno také zabývat vztahy jednotlivých vlastníků a jejich konkrétními připomínkami, které mohou být teprve v podrobnější dokumentaci a navazující fázi povolování posouzeny. Dotčené orgány k navrhovanému umístění záchranné stanice nevyjádřily nesouhlas.</li> <li>- <b>námítce se nevyhovuje</b> - Ochranu přírody a krajiny včetně krajinného rázu zajišťuje dotčený orgán, v tomto případě Městský úřad Milevsko – odbor životního prostředí, který v rámci procesu projednávání návrhu územního plánu vydal svoje stanovisko.</li> </ul>
--	---	---

	<p>čímž hrubě narušuje krajinný ráz. Tudíž to odporuje odstavci – podmínky prostorového uspořádání na straně 36.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Na straně 40 jsou popsány limity využitelnosti území, avšak na koordinačním výkrese toto vyznačeno není.</li> <li>- Na straně 41, kde se pojednává o VPS je konstatováno, že nejsou vymezeny. Máme za to, že buď jsou nebo nejsou.</li> <li>- Strana 42 bod k- 3 je pojednáno o nutnosti zpracování územní studie pro lokalitu Z2/7 ve lhůtě do 6 let. Máme za to, že před urbanizací této lokality mělo být posouzeno, zda lokalita je vhodná k urbanizaci.</li> <li>- Strana 44 je pouze jako číslo, neboť je bez jakéhokoliv textu – čistá.</li> <li>- Na straně 48, kde je uvedena územně plánovací dokumentace schválená krajem, je uvedeno, že je nutno dodržovat například přírodní krajinné hodnoty v území, což tato územní změna v této lokalitě naprosto popírá.</li> <li>- Strana 55 – z uvedeného je patrné, že územní studie měly předcházet schválení územní změny v této lokalitě Z2/7.</li> </ul>	<p>Konkrétní řešení rozhledny je již věcí navazujících řízení a podrobnějších dokumentací, ve kterých se bude nutno také zabývat vztahy jednotlivých vlastníků a jejich konkrétními připomínkami, které mohou být teprve v podrobnější dokumentaci a navazující fázi povolování posouzeny s ohledem na konkrétní řešení stavebního záměru.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>námítce se nevyhovuje</b> – Na straně 40 textové část verze pro společné jednání jsou řešeny limity využití území vyplývající z řešení územního plánu obce, resp. ze změn 1 a 2. Jak již jejich název napovídá jedná se o obecné limity, které by měly být respektovány v podrobnějších dokumentacích a navazujících řízeních, a které nelze zobrazit ani v koordinačních výkrese.</li> <li>- <b>námítce se nevyhovuje</b> – Z textu kapitoly g) a kapitoly h) výrokové části je zcela zřejmé, že změna nevymezuje žádné nové veřejně prospěšné stavby ani není použit institut možnosti vyvlastnění či uplatnění předkupního práva.</li> <li>- <b>námítce se nevyhovuje</b> – Jedná se legální stavebním zákonem umožněnou podmínku pro využití území. Zda by měla být uvedená studie zpracována před či po změně územního plánu obce, není předmětem řešení změny. Při navrhování řešení změny bylo zohledněno všechny dostupné podklady.</li> <li>- <b>námítce se nevyhovuje</b> – Tak je strana 44 prázdná. Předpokládáme, že na řešení změny nemá prázdná strana 44 zásadní vliv.</li> <li>- <b>námítce se nevyhovuje</b> – V této podkapitole je vyhodnocen soulad s územně plánovací dokumentací vydanou krajem, což jsou konkrétně zásady územního rozvoje Jihočeského kraje, která stanovuje s ohledem na svou podrobnost určité koncepční mantinely.</li> <li>- <b>námítce se nevyhovuje</b> – Z textu na straně 55 v žádném případě nevyplývá, že by měly být územní studie zpracovány před schválením změny územního plánu obce. Naopak text nastiňuje,</li> </ul>
--	--	---

		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Strana 56 – z uvedeného je patrné, že dotčený orgán zřejmě z nedostatku informací o uvedené lokalitě nepožadoval vyhodnocení vlivů na životní prostředí, což by měl neprodleně napravit.</li> <li>- Strana 61 – je konstatováno, že aktivity v území jsou již realizovány a užívány bez jakéhokoliv povolení a souhlasu s územní dokumentací.</li> <li>- Strana 66 – z odstavce „doporučení“, je vysloven názor, že tato změna ve své podstatě nemusí být respektována, což pokládáme za prazvláštní doporučení.</li> <li>- Strana 71 – se dozvídáme, že dojde k vykácení lesa v lokalitě Z2/7 v důsledku rozšíření komunikace, ale dále i v závislosti na umístění vysokého napětí. Vlastník lesa, jakož i dalších jeho pozemků s tímto zásahem žádný souhlas nikdy nedal a podle jeho sdělení ani nedá. Neboť tato územní změna od svého prvopočátku neuvádí konkrétně čísla pozemků, které mohou být změnou dotčeny, nelze předpokládat, že tito vlastníci se v projednávání změny vůbec mohou vyjádřit. Toto jednání pokládáme za nezákonné a nemorální.</li> <li>- Dále následují neočíslované listy pod označením – vypořádání připomínek. S takovýmto řešením vypořádání připomínek zásadně nesouhlasíme a</li> </ul>	<p>pro které plochy je této podmínky využito a co by měla konkrétní studie obsahovat.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>námítce se nevyhovuje</b> – Kapitola g) odůvodnění dostatečně zdůvodňuje, proč není požadováno vyhodnocení vlivů na životní prostředí.</li> <li>- <b>námítce se nevyhovuje</b> – Jedná se pouze o konstataci. Územnímu plánu nepřísluší řešit problematiku povolování či povolení jednotlivých staveb.</li> <li>- <b>námítce se nevyhovuje</b> – Zde dochází k nepochopení textu změny. Podkapitola, jejíž součástí je zmiňovaný text, má název „Používané pojmy pro účely změny územního plánu“. Takže, pokud se v textu výrokové části objeví slovo „doporučení“, pak nastává případ použití této definice, resp. tento text definuje to, jak se slovem doporučení má pracovat příslušný úřad.</li> <li>- <b>námítce se nevyhovuje</b> – V kapitole vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené pro plnění funkcí lesa jsou zdůvodněny možné zábory. Konkrétní zábory mohou být známi až v podrobnosti dokumentace pro územní řízení. Zde jsou uváděny, jak napovídá sám název, pouze předpokládané zábory. K dotčení lesních pozemků jihovýchodně od Kovářova by mohlo dojít nepatrně v okrajových částech. K tomuto řešení vydal své stanovisko také dotčený orgán. Jak již je výše uvedeno, v podrobnějších dokumentacích a navazujících řízeních se bude nutno také zabývat vztahy jednotlivých vlastníků a jejich konkrétními připomínkami, které mohou být teprve v podrobnější fázi povolování posouzeny</li> <li>- netýká se řešení změny územního plánu obce - bereme na vědomí</li> </ul>
--	--	---	--

		<p>považujeme přímo za nesmyslné, aby v následných řízeních měly být tyto připomínky uplatňovány, neboť by byl již schválen tento územní plán. Doufáme, že zastupitelstvo obce takto zpracovanou územní změnu a její lokalitu Z2/7 z této změny vyřadí, neboť není zpracována v souladu s veškerými právními normami při urbanizaci tohoto území.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Zpracovatel naprosto ignoruje informace z předešlých námitek o výskytu chráněných vzácných živočichů, jako například čáp černý, orel mořský, či kuňka ohnivá, jak bylo podrobně uvedeno v připomínkách ze dne 11. 9. 2012 a převzato 12. 9. 2012 podatelnu obce Kovářov.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>námítce se nevyhovuje</b> - Celý proces schvalování územního plánu prochází několika etapami, které se řídí zákon 186/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále též jen „stavební zákon“). V rámci tohoto procesu se vyjadřují k návrhu dotčené orgány, krajský úřad, sousední obce, vlastníci pozemků a své připomínky mohou vznést i ostatní občané. Z hlediska ochrany přírody a krajiny je příslušný dotčený orgán, v tomto případě Městský úřad Milevsko – odbor životního prostředí, který v rámci procesu projednávání návrhu územního plánu vydal svoje stanovisko. Při zpracování návrhu byly vzaty v úvahu dostupné relevantní informace.</li> </ul>
2.	Čeněk Pekárek	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Námitka k návrhu změny č. 2 územního plánu obce Kovářov, lokalita Z2/8 Pelechy, dne 26. 6. 2010 jsem podal žádost o změnu územního plánu parcely 1456/1 v katastrálním území Zahořany z orné půdy na zahradu. Stávající legislativa umožňovala (dle vyjádření stavebního úřadu) využívat zahradu i k rekreačním účelům, včetně stavby malých rekreačních objektů. Z tohoto důvodu nebyla stavba chatky v žádosti výslovně uvedena. Je celkem logické, že kdo pracuje celý den na zahradě, musí si po čase odpočinout, najíst se, či se kde převléci. Nový stavební zákon však jakoukoliv rekreační či obytnou stavbu na zahradě zakazuje. Do této lokality jezdím od svého dětství – na sousedním pozemku stojí rodný dům</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>námítce nevyhovuje</b> – V návrhu na pořízení změny územního plánu obce byl uveden požadavek na změnu pozemku na zahradu. Tomuto požadavku bylo vyhověno s tím, že pokud bude pozemek užíván jako zahrada, nedochází k dalším záborům zemědělského půdního fondu. Změna požadavku na bydlení je již takovým výrazným posunem v samotném řešení, který by vyžadoval nové zhodnocení možností využití celé lokality a tím ve své podstatě posouzení rozvojových možností sídla, které však přesahuje rámec pořizované změny.</li> </ul>

		<p>mého otce, rád bych tu také strávil část svého stáří. Požaduji o změnu využití z plochy soukromé zeleně na plochu pro individuální rekreace tj. plochu, na níž lze umístit rekreační objekt. Stavba bude mít minimální rozměry, nebude vyžadovat žádné terénní úpravy, aby se ztratila v plánované zeleni, případná stavba bude umístěna ve vzdálenosti více jak 50 m od lesa.</p>	
3.	Milan Škoch	<p>- Námitka k předloženému návrhu změny č. 2 územního plánu obce Kovářov - Zasílám námitku k plánované změně č. 2 územního plánu obce Kovářov, která se týká neočíslované stránky v předloženém návrhu změny územního plánu. Na této neočíslované stránce je sloupec Z 25. Kromě jiného je zde uvedeno: Neohrozit ekologicko – stabilizační funkce v území – zejména v lokalitě u rybníka Malý Smíšek rozšiřovat komunikaci severovýchodním směrem a tím minimalizovat zásah břehových porostů. Uvádím, že dlouhodobě upozorňuji Obec Kovářov a zpracovatele změny územního plánu na skutečnost, že je v uvedeném území chybně vedena účelová komunikace a tím neoprávněně využíván můj soukromý pozemek, který je bez mého souhlasu neustále poškozován dopravní zátěží. Opět trvám na tom, aby účelová komunikace v dotčené lokalitě vedla správně, tedy po obecních pozemcích, a tím ve větší vzdálenosti od rybníka Malý Smíšek, a ne jak je uvedeno ve změně územního plánu, rozšiřováním komunikace.</p>	<p>- <b>námítce se nevyhovuje</b> – Řešení navržené ve změně územního plánu obce umožňuje vést komunikaci, která zpřístupní areál archeoparku jak po stávající účelové komunikaci, tak ve stopě historické komunikace, která je však v současné době fakticky součástí zemědělsky obdělávaného lánu. Jelikož změna územního plánu obce nevyužívá u žádného z navrhovaných záměrů možnosti vyvlastnění či uplatnění předkupního práva, je nutno jakýkoli stavební záměr provést v souladu s právními předpisy včetně neopomenutí vlastníků pozemků. Územní plán obce, resp. jeho změna pouze umožňuje zpřístupnění lokality. Samotné řešení přístupnosti lokality je již věcí navazujících řízení a podrobnějších dokumentací, ve kterých se bude nutno také zabývat vlastnickými vztahy k jednotlivým pozemkům a stavbám a vztahy jednotlivých vlastníků.</p>
4.	Milan Škoch	<p>- Námitka k předloženému návrhu změny č. 2 územního plánu obce Kovářov. Uvádím námitku</p>	

		<p>k vypořádání mých předešlých námitek v návrhu změny územního plánu č. 2 po mém upozornění na jednání zastupitelstva Obce Kovářov za přítomnosti Ing. Vlastimila Smítky, nejsou vypořádány mé tři námítky, ale jen dvě. U obou mých námitek, jež jsou v předložené změně územního plánu uvedeny, považuji odpovědi zpracovatele na ně za zcela nedostatečné a nereflektující na podstatu námitek. Proto všechny mé tři námítky i pro tuto změnu územního plánu trvají, tj.:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- nesouhlasí se zřízením archeoparku a přístupovou komunikací v lokalitě Z2/7 s odkazem na poškození přírodních lokalit (biokoridor do lokality „Budař“ a biocentrum) v řešeném území</li> </ul>	<p>- <b>námítce se nevyhovuje</b> - Pro uvedenou lokalitu Z2/7 je v návrhu územního plánu uvedena podmínka studie, která ukládá investorovi řešit zejména kapacitní přístupové komunikace, parkoviště, zajištění likvidace odpadních vod, zásobování vodou a elektrickou energií. Pokud se týká přístupové komunikace, umožňuje změna tuto vést po stávající faktické komunikaci, která však vede opravdu po pozemcích podatele námítky, ale současně koridor dopravní infrastruktury obsahuje možnost umístění komunikace v trase historické komunikace vedené také v katastru nemovitostí, která však je fakticky součástí zemědělsky využívaného lánu. Která z možností či zda nějaká další v rámci vymezeného koridoru dopravní infrastruktury bude zvolena, je věcí dohody zúčastněných stran. Jelikož změna územního plánu obce nevyužívá u žádného z navrhovaných záměrů možnosti vyvlastnění či uplatnění předkupního práva, je nutno jakýkoli stavební záměr provést v souladu s právními předpisy včetně neopomenutí vlastníků pozemků. Územní plán obce, resp. jeho změna pouze umožňuje zpřístupnění lokality. Samotné řešení přístupnosti lokality je již věcí navazujících řízení a podrobnějších dokumentací, ve kterých se bude nutno také zabývat vlastnickými vztahy k jednotlivým pozemkům a stavbám a vztahy jednotlivých</p>
--	--	---	---



		<ul style="list-style-type: none"> <li>- nesouhlasí s řešením lokality Z2/7 ve změně vedené přes pozemky nacházející se v jeho vlastnictví</li> </ul>	<p>vlastníků. Ochranu územního systému ekologické stability zajišťuje dotčený orgán, v tomto případě Městský úřad Milevsko – odbor životního prostředí, který v rámci procesu projednávání návrhu územního plánu vydal svoje stanovisko (viz výše).</p> <p>- <b>námítce se nevyhovuje</b> - Pro uvedenou lokalitu Z2/7 je v návrhu územního plánu uvedena podmínka studie, která ukládá investorovi řešit zejména kapacitní přístupové komunikace, parkoviště, zajištění likvidace odpadních vod, zásobování vodou a elektrickou energií. Pokud se týká přístupové komunikace, umožňuje změna tuto vést po stávající faktické komunikaci, která však vede opravdu po pozemcích podatele námítky, ale současně koridor dopravní infrastruktury obsahuje možnost umístění komunikace v trase historické komunikace vedené také v katastru nemovitostí, která však je fakticky součástí zemědělsky využívaného lánu. Která z možností či zda nějaká další v rámci vymezeného koridoru dopravní infrastruktury bude zvolena, je věcí dohody zúčastněných stran. Jelikož změna územního plánu obce nevyužívá u žádného z navrhovaných záměrů možnosti vyvlastnění či uplatnění předkupního práva, je nutno jakýkoli stavební záměr provést v souladu s právními předpisy včetně neopomenutí vlastníků pozemků. Územní plán obce, resp. jeho změna pouze umožňuje zpřístupnění lokality. Samotné řešení přístupnosti lokality je již věcí navazujících řízení a podrobnějších dokumentací, ve kterých se bude nutno také zabývat vlastnickými vztahy k jednotlivým pozemkům a stavbám a vztahy jednotlivých vlastníků.</p>
5.	Jiří Jiroušek	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Námitka ke změně č. 2 územního plánu obce Kovářov. Podávám námitku k plánované změně č. 2 v lokalitě označené Z2/7, neboť se řešení zřejmě dotýká i mých pozemků a je pravděpodobně navrženo i vykácení části mého lesa. Takto zpracovanou územní</li> </ul>	<p>- <b>námítce se nevyhovuje</b> - V kapitole vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené pro plnění funkcí lesa jsou zdůvodněny možné zábory. Konkrétní zábory mohou být známi až v podrobnosti dokumentace pro územní řízení. Zde jsou uváděny, jak napovídá</p>

		<p>změnu považuji za nekonkrétní z důvodu nejasnosti, kterých pozemků se řešení dotýká.</p>	<p>sám název, pouze předpokládané zábory. K dotčení lesních pozemků jihovýchodně od Kovářova by mohlo dojít nepatrně v okrajových částech. K tomuto řešení vydal své stanovisko také dotčený orgán. Pokud se týká přístupové komunikace, umožňuje změna tuto vést po stávající faktické komunikaci, která však vede opravdu po pozemcích podatele námitky, ale současně koridor dopravní infrastruktury obsahuje možnost umístění komunikace v trase historické komunikace vedené také v katastru nemovitostí, která však je fakticky součástí zemědělsky využívaného lánu. Která z možností či zda nějaká další v rámci vymezeného koridoru dopravní infrastruktury bude zvolena, je věcí dohody zúčastněných stran. Jelikož změna územního plánu obce nevyužívá u žádného z navrhovaných záměrů možnosti vyvlastnění či uplatnění předkupního práva, je nutno jakýkoli stavební záměr provést v souladu s právními předpisy včetně neopomenutí vlastníků pozemků. Územní plán obce, resp. jeho změna pouze umožňuje zpřístupnění lokality. Samotné řešení přístupnosti lokality je již věcí navazujících řízení a podrobnějších dokumentací, ve kterých se bude nutno také zabývat vlastnickými vztahy k jednotlivým pozemkům a stavbám a vztahy jednotlivých vlastníků.</p>
--	--	---	--

6.	Mgr. Kateřina Havránková	<p><b>Věc: Námitky k navrhované změně č. 2 územního plánu obce Kovářov</b></p> <p>Dne 25. 6. 2014 proběhlo veřejné projednání o upraveném a posouzeném návrhu změny č. 2 územního plánu obce Kovářov. Společnost ArcheVia s. r. o. jako vlastník pozemků v k. ú. Kovářov (zapsaných na LV č. 96) dotčených návrhem řešení uplatňuje po proběhlém veřejném projednání a vyjasnění některých bodů návrhu změny územního plánu se zpracovatelem následující námitky:</p> <p><b>1) <u>prostupnost krajiny</u></b>  <b>- upřesnit zachování propustnosti krajiny pouze po existující veřejné komunikaci, případně po jejím přetrasování</b></p> <p>odůvodnění:  ÚP požaduje obecně zajistit zachování prostupnosti krajiny na plochách archeoparku (str. 21). To samé uvádí i u vymezení zastavitelných ploch Z21-Z23 na str. 10-13 a ploch přestavby P2 a P3 na straně 16 a 17. Na dalších místech a v odůvodnění změny (např.: str. 64) se naopak uvádí možnost oddělit celý areál od okolních pozemků živým plotem doplněným ohradníky, což je současný stav.</p> <p><b>2) <u>oplocení areálu</u></b>  <b>- doplnit oplocení uváděné u ploch archeoparku – zastavitelné také pro plochy archeoparku – nezastavitelné a pro SNÚ</b></p>	<p><b>- námitce se vyhovuje</b> – Vzhledem k charakteru zastavitelných ploch není nutné pro jednotlivé zastavitelné plochy uvádět podmínku zachování a zajištění prostupnosti území, která je ošetřena na jiných místech návrhu územního plánu ve vztahu k celé lokalitě archeoparku. Podmínky využití pro plochy archeoparku nezastavitelné umožňují ohrazení pozemků pro pastvu dobytka. Bude upraveno v textové části.</p> <p><b>- námitce se nevyhovuje</b> – Již stávající podmínky využití ploch archeoparku – nezastavitelné a podmínky využití ploch smíšených nezastavěného území umožňují ohrazení pozemků pro pastvu dobytka.</p>
----	--------------------------	--	--

	<p>odůvodnění: ÚP uvádí možnost oddělit celý areál od okolních pozemků živým plotem doplněným ohradníky, na straně 36 a 37 u přípustného využití ploch archeoparku – nezastavitelných došlo k opomenutí možnosti oplocení živým plotem s ohradníky, stejně jako u ploch smíšených nezastavěného území</p> <p><b>3) <u>plocha Az-2</u></b> <b>- u plochy Az-2 zpřesnit vymezení jejích hranic</b></p> <p>odůvodnění: V grafické části ÚP je třeba zpřesnit hranice této plochy tak, aby odpovídaly plánované ploše záchranné stanice pro zvířata. (viz příloha)</p> <p><b>4) <u>plocha Az-3</u></b> <b>- u plochy Az-3 zpřesnit vymezení jejích hranic</b></p> <p>odůvodnění: V grafické části je třeba zpřesnit hranice této plochy tak, aby odpovídaly plánované ploše archeoparku. (viz. příloha)</p> <p><b>5) <u>plocha Az-4</u></b> <b>- u plochy Az-4 - objekt interaktivního výstavního prostoru zpřesnit vymezení jejích hranic a uvést do souladu grafickou část</b></p> <p>odůvodnění: Textové části u ploch Az-4 „stávající zděná budova</p>	<p><b>- námitce se nevyhovuje</b> – Plochy byly do návrhu změny vymezeny na žadatelem předaném podkladě. Požadované změny ve vymezení jsou mimo tento předaný podklad.</p> <p><b>- námitce se nevyhovuje</b> – Plochy byly do návrhu změny vymezeny na žadatelem předaném podkladě. Požadované změny ve vymezení jsou mimo tento předaný podklad.</p> <p><b>- námitce se nevyhovuje</b> – Plochy byly do návrhu změny vymezeny na žadatelem předaném podkladě. Požadované změny ve vymezení jsou mimo tento předaný podklad.</p>
--	--	--

	<p>s možností rozšíření o přístavbu“ neodpovídá grafická část, kdy není v mapě zřetelné podle vyznačené plochy přestavby, kde lze přístavbu provést, například proto, že nejsou uvedeny katastrální hranice budovy. V ÚP a jeho změně č. 1 bylo toto zastavitelné území vymezeno šířeji. Ve změně č. 2 došlo v grafické části k podstatnému omezení a přitom není jasné, zda to bylo účelem nebo jde pouze o chybu při překreslení. Proto požadujeme upravit vymezení zastavitelného území.</p> <p><b>6) <u>plocha Az-6</u></b>  <b>- u plochy Az-6 dát do souladu grafickou část s hranicemi v terénu</b></p> <p>odůvodnění:  U plochy Az-6 v severní části neodpovídá hranice plochy v grafické části skutečným hranicím vymezeným jednoduchým dřevěným hrazením. (viz. příloha)</p> <p><b>7) <u>budova čp. 200</u></b>  <b>- dát do souladu textovou část s grafickou částí</b></p> <p><b>- upravit hranice mezi plochami Az-6 a Az-7</b></p>	<p><b>- námitce se nevyhovuje</b> – Plochy byly do návrhu změny vymezeny na žadatelem předaném podkladě. Požadované změny ve vymezení jsou mimo tento předaný podklad.</p> <p><b>- námitce se vyhovuje</b> – Budova čp. 200 byla nesprávně uvedena v podmínkách využití pro plochu Az-6. Proto bude text přesunut do podmínek využití pro plochu Az-7. Oprava proběhne v rámci textové části.</p> <p><b>- námitce se nevyhovuje</b> – Plochy byly do návrhu změny vymezeny na žadatelem předaném podkladě. Požadované změny ve vymezení jsou mimo tento předaný podklad. Vzhledem k měřítku změny územního plánu obce je stávající vymezení vyhovující i pro případnou rekonstrukci čp. 200.</p>
--	--	--

	<p><b>- zmínit výslovně možnost přístavby a nástavby čp. 200</b></p> <p>odůvodnění: V textové části na straně 35 je budova čp. 200 uvedena v popisu plochy Az-6 jako zázemí ekocentra. V grafické části je však budova zakreslena v ploše Az-7, což je správně. Je proto potřeba přesunout v textové části budovu čp. 200 z plochy Az-6 do plochy Az-7, kde je zakreslena. Jelikož budova čp. 200 nezapadá do krajinného prostředí, je třeba provést její úpravy, zejména změnit její proporce a sklon střechy. S tím souvisí i drobný posun hranice mezi plochou Az-6 a Az-7 (viz. příloha). Aby nedocházelo k pochybnostem, je dle nás vhodné možnost přístavby a nástavby uvést přímo u plochy Az-7.</p> <p><b>8) <u>přípustné využití Az-7</u></b>  <b>- na straně 35 větu „s možností rozšíření o přístavbu a věžovitou rozhlednu na západním okraji (mimo vymezený prvek ÚSES) s výškou maximálně 12 m“ nahradit formulací „s možností rozšíření o přístavbu a nástavbu s výškou maximálně 12 m“. Opravit též v odůvodnění na straně 63.</b></p> <p>odůvodnění: Došlo k chybnému vymezení – z textu je možno chápat, že jde věžovitou rozhlednu u plotu sousední obory, což však nebylo požadováno. Jedná se pouze o přístavbu a nástavbu stávající usedlosti čp. 201 pro účely vymezené ÚP, nikoliv stavbu rozhledny mimo tuto usedlost u plotu obory.</p>	<p><b>- námitce se nevyhovuje</b> – Podmínky využití pro plochu Az-7, ve které je umístěna budova čp. 200, nevylučují možnost přístaveb a nástaveb.</p> <p><b>- námitce se nevyhovuje</b> – Tato podmínka využití byla do návrhu změny vymezena na žadatelem předaném podkladě. Požadované změny ve vymezení jsou mimo tento předaný podklad.</p>
--	---	---

	<p><b>9) <u>plochy archeoparku – zastavitelné</u></b>  <b>- vypustit u nepřipustného využití „scénické stavby“</b></p> <p><b>- zpřesnit podmínky prostorového uspořádání</b></p> <p>odůvodnění:  ÚP zakazuje na zastavitelných plochách scénické stavby. Scénické stavby jsou řazeny stavebním zákonem mezi stavby nevyžadující územní rozhodnutí. Není proto možné tyto stavby zakazovat a přitom povolovat stavby, které požadují vyšší stupeň územního nebo stavebního povolení. Některé scénické stavby na těchto plochách již stojí, těžko tedy mohou být vnímány jako nepřipustné využití. Zákaz scénických staveb ať už jakýchkoliv, navíc znemožňuje kulturní využití archeoskanzenů, kde by podle takto schváleného ÚP nešlo ani stavět kulisy pro jednotlivá divadelní představení nebo natáčení filmů.</p> <p>V podmínkách prostorového uspořádání je uvedeno, že stavby a zařízení musí být v souladu s charakterem středověké architektury. Z daného textu vyplývá, že by se mělo jednat o všechny stavby. Mělo by dojít ke zpřesnění, že se podmínky netýkají plochy Az-7, kde se nepředpokládá, že by přístavby a nástavby měly být provedeny roubenou technologií z neotesaných kuláčů jako vesnice archeoparku.</p> <p><b>10) <u>plochy archeoparku – nezastavitelné</u></b>  <b>- doplnit přípustné využití o přírodní a naučné stezky a u drobné architektury o informační stánky a herní</b></p>	<p><b>- námitce se nevyhovuje</b> – Změna územního plánu podchycuje záměry žadatele tak, jak byly promítnuty do předaného podkladu. Využití pro scénické stavby v tomto podkladu chybělo.</p> <p><b>- námitce se vyhovuje</b> – Požadavek vychází z logického předpokladu, který bude v návrhu změny dopřesněn zejména v podmínkách prostorového uspořádání, aby se předešlo případným pochybnostem. Bude dopřesněno v rámci textové části.</p> <p><b>- námitce se nevyhovuje</b> – Podmínky využití ploch archeoparku –</p>
--	--	--

		<p><b>prvky</b></p> <p>odůvodnění:  Plochy je vhodné doplnit o přípustné využití související s hlavním využitím celého území.</p> <p><b><u>11) plochy smíšené nezastavitelného území - SNÚ</u></b>  <b>- zpřesnit podmíněně přípustné využití území</b></p> <p>odůvodnění:  ÚP a jeho změna č. 1 v údolí Hrejkovického potoka zahrnoval pozemky společnosti mezi využití jako přírodě blízké porosty umožňující na nich například podmíněně zřizovat a provozovat zařízení bezprostředně související s využitím území (např.: sportovní zařízení). Návrhová změna č. 2 územního plánu podmíněně využití podstatně zpřísňuje, zřejmě z důvodu rozšíření umožnění migrace mezi biocentry. Domníváme se, že k tomuto zpřísnění není důvod. Původní biokoridor byl přerušen plotem Obory Pekárkův mlýn a svou hlavní funkci již nemůže plnit a nemůže tak dojít ani k jeho ohrožení. Proto je vhodné doplnit podmíněně přípustné využití o původní využití – umožňující na nich například podmíněně zřizovat a provozovat zařízení bezprostředně související s využitím území (např. sportovní zařízení) a doplnit ho o možnost využití pro přírodní a naučné stezky, lávky přes potok a herní prvky.</p>	<p>nezastavitelné umožňují dostatečně široké možnosti využití tak, aby vyhovovaly na jedné straně záměru žadatele a na druhé straně zachovaly tuto část krajiny v určité podobě s charakterem nezastavěného území. Pokud se týká přírodních a naučných stezek, drobné architektury a informačních cedulí jsou v rámci podmínek využití možné. Naopak informační stánky patří a jsou směřovány záměrně do ploch archeoparku – zastavitelných.</p> <p><b>- námitce se nevyhovuje</b> – Plochy smíšené nezastavěného území odpovídají vymezenému lokálnímu biokoridoru a tomu také odpovídají stanovené podmínky využití pro tuto plochu. Vše v návaznosti na platné právní předpisy včetně § 17 vyhlášky č. 500/2006 Sb. a zákona č. 114/1992 Sb. společně se související předpisy. Soulad uváděných záměrů s územně plánovací dokumentací je nutno posoudit individuálně při jejich jasné konkretizaci v podrobnějších dokumentacích a navazujících řízeních.</p>
--	--	---	--



	<p><b><u>12) přístup po kapacitní pozemní komunikaci</u></b>  <b>- vynechat na straně 51 napojení „na dostatečně kapacitní silnici“</b></p> <p>odůvodnění:  ÚP uvádí jako podmínku zajištění infrastruktury, zejména zajištění přístupu po kapacitní pozemní komunikaci. Na straně 51 se již od jiných částí ÚP hovoří o kapacitní pozemní komunikaci, která bude napojena na dostatečně kapacitní silnici. Přitom ve výrokové části se o kapacitní silnici nehovoří. Nikde v ÚP není ani dáno, co se rozumí kapacitní pozemní komunikaci a kapacitní silnicí.</p> <p><b><u>13) Z20</u></b>  <b>- posunout celou plochu Z20 severovýchodním směrem tak, aby nezasahovala do plochy Z26, kterou je třeba také změnit, viz. námitka bod 15)</b></p> <p>odůvodnění:  jelikož je třeba dát do souladu grafickou část u plochy Z26 s hranicemi v terénu, je nutno posunout i plochu Z20, aby se plochy nepřekrývaly.</p> <p><b><u>14) Z25 – rozšiřování komunikací</u></b>  <b>- u Z25 na straně 14 zpřesnit formulaci „u rybníku Malý Smíšek rozšiřovat stávající komunikaci severovýchodním směrem“</b></p>	<p><b>- námitce se nevyhovuje</b> – Za kapacitní silnici je možno považovat stávající silnici II. třídy, na kterou je napojena komunikace zpřístupňující areál archeoparku. Záměrem zpracovatele bylo v tomto případě zdůraznit, že podmínkou konkrétního návrhu je vybudování takové komunikace, která umožní bezproblémový přístup areálu archeoparku a bude splňovat obecné požadavky z právních předpisů na ni kladené. Co je kapacitní komunikace a jaké bude mít konkrétní parametry bude nutno posoudit na základě konkretizace povolovaného záměru v navazujících řízeních. Právní předpisy obecně uvádějí, že např. stavební pozemek se vždy vymezuje tak, aby svými vlastnostmi, zejména velikostí, polohou, plošným a prostorovým uspořádáním a základovými poměry, umožňoval umístění, realizaci a užívání stavby pro navrhovaný účel a aby byl dopravně napojen na kapacitně vyhovující veřejně přístupnou pozemní komunikaci.</p> <p><b>- námitce se nevyhovuje</b> – Plochy byly do návrhu změny vymezeny na žadatelem předaném podkladě. Požadované změny ve vymezení jsou mimo tento předaný podklad.</p> <p><b>- námitce se nevyhovuje</b> – Z celého textu podmínky „neohrožit ekologicko – stabilizační funkce v území – zejména v lokalitě u rybníku Malý Smíšek rozšiřovat komunikaci severovýchodním směrem a tím minimalizovat zásah břehových porostů“ je zřejmé, že cílem je</p>
--	--	--

		<p>- u Z25 v místě odbočení z příjezdové komunikace na komunikaci k parkovišti a u příjezdové komunikace zpřesnit v grafické části hranice plochy Z25, aby odpovídala hranicím v terénu</p> <p>- vypustit „zohlednit výstupní limity (uvedené v kapitole f) výrokové části), zejména VL5“ odůvodnění: Je potřeba zpřesnit, že podmínka pro rozšiřování je dána pro stávající komunikaci podél břehových porostů rybníka. Při porovnání grafické části ÚP s ortofotomapou se zjistilo, že v místě odbočení je hranice plochy posunuta do stromů a keřů a i hranice příjezdové komunikace k parkovišti je posunuta a neodpovídá tak skutečnému průběhu komunikace. (viz. příloha) je třeba také připomenout, že podkladová mapa není aktuální. Výstupní limit VL5 nemá pro komunikaci opodstatnění.</p> <p><b>15) Z26 – parkoviště</b> <b>dát do souladu grafickou část ÚP se skutečnými hranicemi v terénu u plochy Z26</b> odůvodnění: - Při srovnání grafické části ÚP s ortofotomapou se zjistilo, že zakreslená plocha Z26 neodpovídá skutečným hranicím v terénu. Je třeba upravit její plochu tak, aby se na severovýchodě rozšířila a dosahovala až k vysázenému živému plotu. Na jihovýchodě naopak zmenšit její plochu také tak, aby dosahovala jen k vysázenému živému plotu. (viz. příloha).</p>	<p>odsunout komunikaci severovýchodním směrem tam, kde by mohly být ohroženy břehové porosty rybníku Malý Smíšek.</p> <p>- <b>námítce se nevyhovuje</b> – Plochy byly do návrhu změny vymezeny na žadatelem předaném podkladě. Požadované změny ve vymezení jsou mimo tento předaný podklad.</p> <p>- <b>námítce se vyhovuje</b> – Zohlednění výstupního limitu VL5 bude pro zastavitelnou plochu Z25 vypuštěno. Jedná se o obecný limit vyplývající z řešení změny územního plánu, který zásadním způsobem neovlivňuje umístění komunikace. Bude upraveno v rámci textové části.</p> <p>- <b>námítce se nevyhovuje</b> – Plochy byly do návrhu změny vymezeny na žadatelem předaném podkladě. Požadované změny ve vymezení jsou mimo tento předaný podklad.</p>
--	--	--	--

## o) **vypořádání připomínek**

**návrh vyhodnocení připomínek uplatněných k návrhu změny č. 2 územního plánu obce Kovářov**

	<b>podatel připomínky</b>	<b>připomínka</b>	<b>návrh vyhodnocení připomínky</b>
1.	manželé Mrkáčkovi	<p><b>připomínka k řešení lokality Z2/7</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- neurčuje číselně pozemky, kterých se řešení dotýká</li> <li>- nesouhlas se vznikem negativní dominanty - rozhledny 12 m vysoké, nesouhlas s lokalitou Az-4 návrh přestavby P3, kdy se jedná o dříve nepovolenou stavbu umístěnou v územním systému ekologické stability</li> <li>- nesouhlas s umístěním parkoviště Z-26 na hranici pozemku PK 498 a hlediště Az-1, z důvodu blízkosti meliorační vodoteče, nesouhlas s umístěním záchranné stanice pro zvířata v těsné blízkosti jejich obory, kterou z veterinárního pohledu z jejich pohledu není možné akceptovat</li> <li>- připomínka o opomenutí řešení odpadních vod umístění ČOV - v lokalitě Z2/7</li> <li>- nesouhlas s celkovým řešením této lokality</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- územní plán včetně jeho změny nevyjmenovává jednotlivé pozemky, ale naopak změna se skládá z textové a grafické části, ze kterých je patrné samotné řešení, vzhledem k rozsahu záměru vybudování archeoparku bylo nutno k řešení změny přistoupit komplexně a neřešit jenom samotný archeopark, ale také jeho dopravní obsluhu a dostupnost</li> <li>- ochranu přírody a krajiny včetně krajinného rázu zajišťuje dotčený orgán, v tomto případě Městský úřad Milevsko – odbor životního prostředí, který v rámci procesu projednávání návrhu územního plánu vydal svoje stanovisko, samotné řešení rozhledny je již věcí navazujících řízení a podrobnějších dokumentací, ve kterých se bude nutno také zabývat vztahy jednotlivých vlastníků a jejich konkrétními připomínkami, které mohou být teprve v podrobnější fázi povolování posouzeny</li> <li>- problematika narušení melioračních stok je v návrhu řešení ošetřena v kapitola m)1, kde je stanovena podmínka v případě narušení meliorovaných ploch je před zahájením záměru provést úpravu drenážního systému, samotné řešení staveb a zařízení zejména parkoviště, záchranné stanice je věcí navazujících řízení a podrobnějších dokumentací, ve kterých se bude nutno také zabývat vztahy jednotlivých vlastníků a jejich konkrétními připomínkami, které mohou být teprve ve podrobnější fázi povolování posouzeny</li> <li>- pro uvedenou lokalitu Z2/7 je v návrhu územního plánu uvedena podmínka studie, která ukládá investorovi mimo jiné řešit zajištění likvidace odpadních vod</li> <li>- celý proces schvalování územního plánu prochází několika etapami, v rámci</li> </ul>

		<p>s ohledem na krajinu a výskytu vzácných živočichů</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- nesouhlas s připomínkou obce Hrazany ke zprůchodnění obory z důvodu nekontrolovatelné návštěvnosti</li> <li>- odkaz na připomínky z 11. 9. 2012, které byly podány již k zadání a nadále trvají</li> <li>- požadavek k lokalitě Z2/7 na vypracování dopadu na krajinu a životní prostředí</li> </ul>	<p>kterých se k návrhu řešení vyjadřují jak dotčené orgány, krajský úřad, sousední obce, vlastníci pozemků a své připomínky mohou vznést i ostatní občané. Všechna tato vyjádření, stanoviska a připomínky jsou v průběhu tohoto procesu vyhodnocovány, je hledáno nejoptimálnější řešení, které odpovídá podmínkám v daném území</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- průchodnost krajiny je z jednou základních podmínek koncepce krajiny tohoto územního plánu a na vlastních pozemků je tuto základní podmínku umožnit</li> <li>- s těmito připomínkami bylo pracováno v rámci návrhu zadání</li> <li>- samotné řešení záměru je již věcí navazujících řízení a podrobnějších dokumentací, ve kterých je možno také možno provést posouzení dopadu na krajinu a životní prostředí</li> </ul>
2.	Škoch Milan	<p>nesouhlasí se zřízením archeoparku a přístupovou komunikací v lokalitě Z2/7 s odkazem na poškození přírodních lokalit (biokoridor do lokality „Budař“ a biocentrum) v řešeném území</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- pro uvedenou lokalitu Z2/7 je v návrhu územního plánu uvedena podmínka studie, která ukládá investorovi řešit zejména kapacitní přístupové komunikace, parkoviště, zajištění likvidace odpadních vod, zásobování vodou a elektrickou energií, ochranu územního systému ekologické stability zajišťuje dotčený orgán, v tomto případě Městský úřad Milevsko – odbor životního prostředí, který v rámci procesu projednávání návrhu územního plánu vydal svoje stanovisko (viz. výše), které bylo respektováno</li> </ul>
3.	Škoch Milan	<p>nesouhlasí s řešením lokality Z2/7 ve změně vedené přes pozemky nacházející se v jeho vlastnictví</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- pro uvedenou lokalitu Z2/7 je v návrhu územního plánu uvedena podmínka studie, která ukládá investorovi řešit zejména kapacitní přístupové komunikace, parkoviště, zajištění likvidace odpadních vod, zásobování vodou a elektrickou energií, územní plán pouze umožňuje zpřístupnění lokality, samotné řešení přístupnosti lokality je již věcí navazujících řízení a podrobnějších dokumentací, ve kterých se bude nutno také zabývat vlastnickými vztahy k jednotlivým pozemkům a stavbám a vztahy jednotlivých vlastníků</li> </ul>

**p) údaje o počtu listů odůvodnění změny územního plánu obce a počtu výkresů k ní připojené grafické části**

Počet listů (stránek) odůvodnění změny územního plánu obce	15 (30)
Počet výkresů k němu připojené grafické části	3
• koordinální výkres v měřítku	1 : 5 000,
• výkres širších vztahů	1 : 50 000,
• výkres předpokládaných záborů půdního fondu v měřítku	1 : 5 000,

**Poučení :**

Proti změně č. 2 územního plánu obce Kovářov 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 č. 2 územního plánu obce
2. grafická část odůvodnění změny č. 2 územního plánu obce

**Pavel Slivka**  
místostarosta obce

**Pavel Hroch**  
starosta obce

# Obec Kovářov

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

## v y d á v á

### změnu č. 2 územního plánu obce Kovářov

<b>Záznam o účinnosti</b>	
vydávající správní orgán: <b>Zastupitelstvo obce Kovářov</b>	datum nabytí účinnosti:
oprávněná úřední osoba pořizovatele jméno a příjmení: <b>Ing. Vlastimil Smítka</b> funkce: <b>oprávněná úřední osoba pořizovatele</b> podpis: jméno a příjmení: <b>Pavel Hroch</b> funkce: <b>starosta obce</b> podpis:	otisk úředního razítka pořizovatele

## Zpracovatel:

 Vlastiboř 21, 392 01 Soběslav	razítko projektant
datum vyhotovení: <b>duben 2015</b>	
vypracoval: <b>Ing. Vlastimil Smítka</b>	
odpovědný projektant: <b>Ing. arch. Jaroslav Poláček</b>	
číslo paré:	

# I. Obsah změny územního plánu obce

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

a) <b>vymezení zastavěného území</b> .....	5
b) <b>základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot</b> .....	5
b) 1. základní koncepce rozvoje území obce .....	5
b) 2. koncepce ochrany a rozvoje hodnot území .....	5
c) <b>urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně</b> .....	5
c) 1. urbanistická koncepce .....	5
c) 2. vymezení zastavitelných ploch .....	5
c) 3. vymezení ploch přestavby .....	17
c) 4. vymezení systému sídelní zeleně .....	20
d) <b>koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístění</b> .....	20
d) 1. koncepce dopravní infrastruktury .....	20
d) 2. koncepce technické infrastruktury .....	20
d) 3. koncepce občanského vybavení (veřejná infrastruktura) .....	20
d) 4. koncepce veřejných prostranství .....	20
e) <b>koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochranu před povodněmi, rekreaci, dobývání ložisek nerostných surovin a podobně</b> .....	21
e) 1. koncepce uspořádání krajiny .....	21
e) 2. územní systém ekologické stability .....	21
e) 3. prostupnost krajiny .....	21
e) 4. protierozní opatření a ochrana před povodněmi .....	21
e) 5. rekreace .....	21
e) 6. dobývání ložisek nerostných surovin .....	21
e) 7. další opatření pro obnovu a zvyšování ekologické stability krajiny .....	21
f) <b>stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití, popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu</b> .....	22
Plochy bydlení venkovské – Bv .....	22
Plochy rekreace – individuální – REi .....	24
Plochy hromadné rekreace - kemp - REh .....	25
Plochy občanského vybavení – OV .....	25
Plochy občanského vybavení sport – OV s .....	26
Plochy veřejných prostranství - VP .....	28
Plochy zeleně – na veřejných prostranstvích – Zvp .....	29



<i>Plochy soukromé zeleně – zahrady - SZ</i> .....	30
<i>Plochy zemědělské výroby - ZV</i> .....	30
<i>Plochy výroby a skladování - VS</i> .....	31
<i>Plochy dopravní infrastruktury - DI</i> .....	33
<i>Plochy archeoparku – zastavitelné</i> .....	34
<i>Plochy archeoparku – nezastavitelné</i> .....	36
<i>Plochy smíšené nezastavěného území - SNÚ</i> .....	38
<b>g) vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit</b> .....	<b>41</b>
g) 1. veřejně prospěšné stavby.....	41
g) 2. veřejně prospěšné opatření .....	41
g) 3. stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu .....	41
g) 4. plochy pro asanaci.....	41
<b>h) vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo</b> .....	<b>42</b>
h) 1. veřejně prospěšné stavby.....	42
h) 2. veřejné prostranství.....	42
<b>i) stanovení kompenzačních opatření</b> .....	<b>42</b>
<b>j) vymezení ploch, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci</b> .....	<b>42</b>
<b>k) vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její pořízení a přiměřené lhůty pro vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti</b> .....	<b>42</b>
<b>l) stanovení pořadí změn v území (etapizace)</b> .....	<b>43</b>
<b>m) údaje o počtu listů změny územního plánu obce a počtu výkresů k ní připojené grafické části</b> .....	<b>44</b>

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

- a) výkres základního členění území v měřítku 1 : 5 000,
- b) hlavní výkres v měřítku 1 : 5 000.

## **a) vymezení zastavěného území**

Vymezení zastavěného území se změnou č. 2 územního plánu obce Kovářov (dále též jen „změna“) nemění. Zastavěné území je aktualizováno v řešeném území změnou č. 2 územního plánu obce Kovářov.

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

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

Základní koncepce rozvoje území obce se změnou nemění.

Je nutno zachovat prostupnost území vzhledem k ostatním pozemkům v území zejména při využití archeoparku.

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

Koncepce ochrany a rozvoje hodnot území obce se změnou nemění ani není dotčena. Hodnoty území zůstávají shodné dle jejich vymezení v územním plánu obce. Tyto hodnoty, zejména pak hodnoty přírodní, je nutné zachovávat a respektovat. Dále je nutné zachovávat a respektovat strukturu a hmotové řešení, klidné prostředí a pohodu bydlení. Důležité je i začlenění ploch do krajiny včetně pozvolného přechodu do volné krajiny, navázání na stávající zástavbu, ozelenění apod.

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

### **c) 1. urbanistická koncepce**

Urbanistická koncepce navržená ve stávajícím územním plánu obce zůstává zachována. Dochází pouze k dílčímu doplnění ploch pro bydlení především v návaznosti na stávající obytnou zástavbu, ploch pro sport, pro rekreaci a výrobu a skladování. Vzhledem ke specifickým požadavkům v lokalitě jihovýchodně od Kovářova byly vytvořeny nové plochy pro umístění archeoparku.

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

označení zastavitelné plochy (plochy dle využití)	umístění	způsobu využití plochy	podmínky pro využití plochy	prověření změn využití plochy dohody, ÚS či RP*	etapizace
Z2 (Bv-2, VP-1, VP-2) lokalita Z2/1 (převzatá plocha ze změny č. 1)	Kovářov na východě sídla	bydlení venkovské, veřejné prostranství	<ul style="list-style-type: none"> <li>- zohlednit výstupní limity (uvedené v kapitole f) výrokové části) zejména VL3, VL4, VL6</li> <li>- ze změny č. 1 respektovat podmínky využití: <ul style="list-style-type: none"> <li>- v podrobnějších dokumentacích a navazujících řízeních je nutno zohlednit: elektrickou stanici VN včetně ochranného pásma, vzdušné elektrické vedení VN včetně ochranného pásma, vodovod včetně ochranného pásma, ochranné pásmo silnice II. třídy, ochranné pásmo vodního zdroje, pozemky odvodněné v rámci zlepšení půdní úrodnosti, a pozemky zemědělského půdního fondu II. třídy ochrany,</li> <li>- v jižní části plochy zohlednit poddolované území po těžbě radioaktivní suroviny č. 1923 s názvem „Kovářov“,</li> <li>- navázat na stávající zástavbu,</li> <li>- navrhovaná místní komunikace dle stávajícího územního plánu obce se v této ploše ruší, dopravní napojení řešit ze silnice II/102 a z místní komunikace,</li> <li>- doporučujeme, aby výstavba postupovala od zastavěného území k nezastavěnému tak, aby nevznikaly proluky, které by nebyly zemědělsky obhospodařovatelné</li> </ul> </li> </ul>	ANO  dohoda o parcelaci, územní studie	ANO  trvá dle změny č. 1  1. etapa: výstavba technické infrastruktury – oddílné kanalizace zakončené ČOV  2. etapa: výstavba objektů pro bydlení

<p>Z6 (VS-1) lokalita Z2/3 (převzatá plocha ze změny č. 1)</p>	<p>Kovářov na severu sídla</p>	<p>výroba a skladování včetně umístění bioplynové stanice</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- zohlednit výstupní limity (uvedené v kapitole f) výrokové části) zejména VL2, VL3, VL4, VL5</li> <li>- dopravní napojení řešit ze stávající pozemní komunikace</li> <li>- ze změny č. 1 respektovat podmínky využití: <ul style="list-style-type: none"> <li>- respektovat hodnoty území,</li> <li>- zohlednit limity využití území a další limitující skutečnosti týkající se plochy viz grafická část,</li> <li>- snaha o maximální odclonění a minimalizaci negativních vlivů,</li> <li>- doporučujeme, aby výstavba postupovala od zastavěného území k nezastavěnému tak, aby nevznikaly proluky, které by nebyly zemědělsky obhospodařovatelné</li> </ul> </li> </ul>	<p>NE</p>	<p>ANO</p> <p>1. etapa: výstavba technické infrastruktury – oddílné kanalizace zakončené ČOV</p> <p>2. etapa: výstavba objektů pro výrobu a skladování</p>
<p>Z10 (REi-1) lokalita Z2/12 (převzatá plocha ze změny č. 1)</p>	<p>v severozápadní části katastrálního území Chrást u Zahořan u Orlické vodní nádrže</p>	<p>rekreace – individuální</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- zohlednit výstupní limity (uvedené v kapitole f) výrokové části) zejména VL3,</li> <li>- individuální zásobování vodou pod podmínkou prokázání dostatečného a kvalitativně vyhovujícího zdroje</li> <li>- ze změny č. 1 respektovat podmínky využití: <ul style="list-style-type: none"> <li>- respektovat hodnoty území,</li> <li>- zohlednit komunikační vedení včetně ochranného pásma,</li> <li>- v podrobnějších dokumentacích a navazujících řízeních je nutno zohlednit vzdálenost 50 m od okraje lesa,</li> <li>- zohlednit ochrannou zónu nadregionálního biokoridoru a mezofilní hájovou osu K60 nadregionálního biokoridoru,</li> <li>- dopravní napojení řešit z místní komunikace,</li> </ul> </li> <li>- ze změny č. 1 vypuštěna podmínka využití: <ul style="list-style-type: none"> <li>- podmínkou je prokázání vyřešení problému se zásobováním objektů vodou a vyřešení problému odkanalizování lokality kanalizačními sběrači zakončenými čistírnou odpadních vod</li> </ul> </li> </ul>	<p>NE</p> <p>ze změny č. 1 vypuštěna podmínka využití územní studie</p>	<p>NE</p> <p>ze změny č. 1 vypuštěna etapizace</p>

Z12 (REi-2) lokalita Z2/13	osada Radava na západě správního území, u vodní nádrže Orlík	rekreace – individuální	<ul style="list-style-type: none"> <li>- dopravní napojení řešit ze stávající pozemní komunikace,</li> <li>- zohlednit výstupní limity (uvedené v kapitole f) výrokové části)</li> <li>- zohlednit ochrannou zónu nadregionálního biokoridoru a mezofilní hájovou osu K60 nadregionálního biokoridoru,</li> <li>- individuální zásobování vodou pod podmínkou prokázání dostatečného a kvalitativně vyhovujícího zdroje</li> </ul>	NE	NE
Z13 (REi-4) lokalita Z2/5	osada Radava na západě správního území, u vodní nádrže Orlík	rekreace - individuální	<ul style="list-style-type: none"> <li>- dopravní napojení řešit ze stávající pozemní komunikace,</li> <li>- zohlednit komunikační vedení včetně ochranného pásma,</li> <li>- zohlednit vedení vysokého napětí včetně ochranného pásma,</li> <li>- zohlednit výstupní limity (uvedené v kapitole f) výrokové části)</li> <li>- zohlednit ochrannou zónu nadregionálního biokoridoru a mezofilní hájovou osu K60 nadregionálního biokoridoru,</li> <li>- individuální zásobování vodou pod podmínkou prokázání dostatečného a kvalitativně vyhovujícího zdroje</li> </ul>	NE	NE
Z14 (REi-5) lokalita Z2/6	osada Radava na západě správního území, u vodní nádrže Orlík	rekreace - individuální	<ul style="list-style-type: none"> <li>- podmínkou využití plochy je vyřešení dopravního napojení,</li> <li>- zohlednit zákonnou vzdálenost 50m od okraje lesa,</li> <li>- zohlednit výstupní limity (uvedené v kapitole f) výrokové části) zejména VL5,</li> <li>- zohlednit ochrannou zónu nadregionálního biokoridoru a mezofilní hájovou osu K60 nadregionálního biokoridoru,</li> <li>- individuální zásobování vodou pod podmínkou prokázání dostatečného a kvalitativně vyhovujícího zdroje,</li> </ul>	NE	NE
Z15 (Bv-10) lokalita Z2/4	lokalita Kroupov u osady Kotýřina	bydlení venkovské	<ul style="list-style-type: none"> <li>- dopravní napojení řešit ze stávající pozemní komunikace,</li> <li>- zohlednit výstupní limity (uvedené v kapitole f) výrokové části) zejména VL4, VL1</li> <li>- využití této lokality musí být koncipováno tak, aby nedošlo k ohrožení či oslabení ekologicko-stabilizační funkce významného krajinného prvku Kroupovský rybník, který bezprostředně souvisí s touto plochou</li> </ul>	NE	NE

Z16 (Bv-9) lokalita Z2/2	Kovářov na jihu sídla	bydlení venkovské	<ul style="list-style-type: none"> <li>- navázat na stávající zástavbu,</li> <li>- zohlednit poddolované území po těžbě radioaktivní suroviny č. 1923 s názvem „Kovářov“,</li> <li>- zohlednit vedení vysokého napětí včetně ochranného pásma,</li> <li>- dopravní napojení řešit ze stávající pozemní komunikace,</li> <li>- zohlednit výstupní limity (uvedené v kapitole f) výrokové části) zejména VL3, VL4, VL7</li> </ul>	NE	NE
Z17 (OVs-2) lokalita Z2/2	Kovářov na jihu sídla	občanské vybavení sport	<ul style="list-style-type: none"> <li>- zohlednit poddolované území po těžbě radioaktivní suroviny č. 1923 s názvem „Kovářov“,</li> <li>- zohlednit staré důlní dílo na západním okraji řešené plochy,</li> <li>- zohlednit komunikační vedení včetně ochranného pásma,</li> <li>- dopravní napojení řešit ze stávající pozemní komunikace,</li> <li>- zohlednit výstupní limity (uvedené v kapitole f) výrokové části) zejména VL4, VL7</li> </ul>	NE	NE
Z18 (Bv-8, Zvp-1) lokalita Z2/3	Kovářov na severovýchodě sídla	bydlení venkovské, zeleň na veřejných prostranstvích	<ul style="list-style-type: none"> <li>- dopravní napojení řešit ze silnice III/10534,</li> <li>- zohlednit výstupní limity (uvedené v kapitole f) výrokové části) zejména VL3, VL4, VL5</li> <li>- zohlednit komunikační vedení včetně ochranného pásma,</li> <li>- zohlednit ochranné pásmo silnice III. třídy,</li> <li>- zohlednit zákonnou vzdálenost 50 m od okraje lesa</li> </ul>	ANO územní studie	ANO 1. etapa: výstavba technické infrastruktury – oddílné kanalizace zakončené ČOV 2. etapa: výstavba objektů pro bydlení
Z19 (SluE-1) lokalita Z2/10			- plocha vypuštěna		

Z20 (Az-1) lokalita Z2/7	lokalita jihovýchodně od Kovářova, na okraji správního území obce	archeopark – zastavitelná	<ul style="list-style-type: none"> <li>- podmínkou využití ploch je prokázání splnění podmínek napojení na vyhovující kapacitní pozemní komunikaci včetně rozhledových poměrů a zajištění dostatečného kapacitního parkování vozidel</li> <li>- zohlednit výstupní limity (uvedení v kapitole f) výrokové části) zejména VL5</li> <li>- zohlednit zákonnou vzdálenost 50 m od okraje lesa,</li> <li>- respektovat významné krajinné prvky, při využití území zohlednit harmonické měřítko, vztahy v krajině a ochranu krajinného rázu dotčené lokality</li> </ul>	ANO územní studie	<p>ANO</p> <p>1. etapa: výstavba veřejné infrastruktury – zejména kapacitní přístupové komunikace, parkoviště, zajištění likvidace odpadních vod, zásobování vodou a elektrickou energií</p> <p>2. etapa: využití pro archeopark včetně výstavby staveb a zařízení pro archeopark</p>
--------------------------------	---	---------------------------------	---	----------------------	---

Z21 (Az-2) lokalita Z2/7	lokalita jihovýchodně od Kovářova, na okraji správního území obce	archeopark – zastavitelná	<ul style="list-style-type: none"> <li>- podmínkou využití ploch je prokázání splnění podmínek napojení na vyhovující kapacitní pozemní komunikaci včetně rozhledových poměrů a zajištění dostatečného kapacitního parkování vozidel</li> <li>- zohlednit výstupní limity (uvedení v kapitole f) výrokové části)</li> <li>- zohlednit významné krajinné prvky, při využití území zohlednit harmonické měřítko, vztahy v krajině a ochranu krajinného rázu dotčené lokality</li> </ul>	ANO územní studie	<p>ANO</p> <p>1. etapa: výstavba veřejné infrastruktury – zejména kapacitní přístupové komunikace, parkoviště, zajištění likvidace odpadních vod, zásobování vodou a elektrickou energií</p> <p>2. etapa: využití pro archeopark včetně výstavby staveb a zařízení pro archeopark</p>
--------------------------------	---	---------------------------------	---	----------------------	---



Z22 (Az-3) lokalita Z2/7	lokalita jihovýchodně od Kovářova, na okraji správního území obce	archeopark – zastavitelná	<ul style="list-style-type: none"> <li>- podmínkou využití ploch je prokázání splnění podmínek napojení na vyhovující kapacitní pozemní komunikaci včetně rozhledových poměrů a zajištění dostatečného kapacitního parkování vozidel</li> <li>- zohlednit výstupní limity (uvedení v kapitole f) výrokové části)</li> <li>- zohlednit významné krajinné prvky, při využití území zohlednit harmonické měřítko, vztahy v krajině a ochranu krajinného rázu dotčené lokality</li> </ul>	ANO územní studie	<p>ANO</p> <p>1. etapa: výstavba veřejné infrastruktury – zejména kapacitní přístupové komunikace, parkoviště, zajištění likvidace odpadních vod, zásobování vodou a elektrickou energií</p> <p>2. etapa: využití pro archeopark včetně výstavby staveb a zařízení pro archeopark</p>
--------------------------------	---	---------------------------------	---	----------------------	---

Z23 (Az-6) lokalita Z2/7	lokalita jihovýchodně od Kovářova, na okraji správního území obce	archeopark – zastavitelná	<ul style="list-style-type: none"> <li>- podmínkou využití ploch je prokázání splnění podmínek napojení na vyhovující kapacitní pozemní komunikaci včetně rozhledových poměrů a zajištění dostatečného kapacitního parkování vozidel</li> <li>- zohlednit výstupní limity (uvedení v kapitole f) výrokové části)</li> <li>- zohlednit významné krajinné prvky, při využití území zohlednit harmonické měřítko, vztahy v krajině a ochranu krajinného rázu dotčené lokality</li> </ul>	ANO územní studie	<p>ANO</p> <p>1. etapa: výstavba veřejné infrastruktury – zejména kapacitní přístupové komunikace, parkoviště, zajištění likvidace odpadních vod, zásobování vodou a elektrickou energií</p> <p>2. etapa: využití pro archeopark včetně výstavby staveb a zařízení pro archeopark</p>
Z24 (Az-5)			- plocha vypuštěna		

<p>Z25 (DI-1) lokalita Z2/7</p>	<p>lokalita jihovýchodně od Kovářova, na okraji správního území obce</p>	<p>dopravní infrastruktur a související s výstavbou archeoparku</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- zohlednit výstupní limity (uvedení v kapitole f) výrokové části)</li> <li>- zohlednit vedení vysokého napětí včetně ochranného pásma,</li> <li>- zohlednit zákonnou vzdálenost 50 m od okraje lesa,</li> <li>- zohlednit významné krajinné prvky, při využití území zohlednit harmonické měřítko, vztahy v krajině a ochranu krajinného rázu dotčené lokality</li> <li>- neohrozit ekologicko – stabilizační funkce v území – zejména v lokalitě u rybníku Malý Smíšek rozšiřovat komunikaci severovýchodním směrem a tím minimalizovat zásah břehových porostů</li> </ul>	<p>ANO územní studie</p>	<p>ANO 1. etapa: výstavba veřejné infrastruktury – zejména kapacitní přístupové komunikace, parkoviště, zajištění likvidace odpadních vod, zásobování vodou a elektrickou energií  2. etapa: využití pro archeopark včetně výstavby staveb a zařízení pro archeopark</p>
---	--	---	---	------------------------------	--

Z26 (DI-2) lokalita Z2/7	lokalita jihovýchodně od Kovářova, na okraji správního území obce	dopravní infrastruktur a související s výstavbou archeoparku	<ul style="list-style-type: none"> <li>- zohlednit výstupní limity (uvedení v kapitole f) výrokové části)</li> <li>- zohlednit významné krajinné prvky, při využití území zohlednit harmonické měřítko, vztahy v krajině a ochranu krajinného rázu dotčené lokality</li> <li>- neohrozit ekologicko – stabilizační funkce v území</li> </ul>	ANO územní studie	<p>ANO</p> <p>1. etapa: výstavba veřejné infrastruktury – zejména kapacitní přístupové komunikace, parkoviště, zajištění likvidace odpadních vod, zásobování vodou a elektrickou energií</p> <p>2. etapa: využití pro archeopark včetně výstavby staveb a zařízení pro archeopark</p>
--------------------------------	---	--	--	----------------------	---

Z27 (DI-3) lokalita Z2/7	lokalita jihovýchodně od Kovářova, na okraji správního území obce	dopravní infrastruktur a související s výstavbou archeoparku	<ul style="list-style-type: none"> <li>- zohlednit výstupní limity (uvedení v kapitole f) výrokové části)</li> <li>- zohlednit významné krajinné prvky, při využití území zohlednit harmonické měřítko, vztahy v krajině a ochranu krajinného rázu dotčené lokality</li> <li>- neohrozit ekologicko – stabilizační funkce v území</li> </ul>	ANO územní studie	<p>ANO</p> <p>1. etapa: výstavba veřejné infrastruktury – zejména kapacitní přístupové komunikace, parkoviště, zajištění likvidace odpadních vod, zásobování vodou a elektrickou energií</p> <p>2. etapa: využití pro archeopark včetně výstavby staveb a zařízení pro archeopark</p>
--------------------------------	---	--	--	----------------------	---

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

**c) 3. vymezení ploch přestavby**

<b>označení zastavitelné plochy (plochy dle využití)</b>	<b>umístění</b>	<b>způsobu využití plochy</b>	<b>podmínky pro využití plochy</b>	<b>prověření změn využití plochy dohody, ÚS či RP*</b>	<b>etapizace</b>
P1 (REi-3) lokalita Z2/11 (převzatá plocha ze změny č. 1)	v severozápadní části katastrálního území Chrást u Zahořan u Orlické vodní nádrže	rekreace - individuální	<ul style="list-style-type: none"> <li>- dopravní napojení řešit ze stávající pozemní komunikace,</li> <li>- zohlednit výstupní limity (uvedené v kapitole f) výrokové části) zejména VL3, VL4,</li> <li>- ze změny č. 1 respektovat podmínky využití:</li> <li>- respektovat hodnoty území, <ul style="list-style-type: none"> <li>- v podrobnějších dokumentacích a navazujících řízeních je nutno zohlednit: průběh radioreléové trasy,</li> <li>- zohlednit ochrannou zónu nadregionálního biokoridoru a mezofilní hájovou osu K60 nadregionálního biokoridoru,</li> <li>- zohlednit další limity využití území a limitující skutečnosti týkající se plochy viz grafická část,</li> <li>- dopravní napojení řešit z místní komunikace,</li> </ul> </li> <li>- ze změny č. 1 vypuštěna podmínka využití: <ul style="list-style-type: none"> <li>- podmínkou je prokázání vyřešení problému se zásobováním objektů vodou a vyřešení problému odkanalizování lokality kanalizačními sběrači zakončenými čistírnou odpadních vod</li> </ul> </li> </ul>	NE  ze změny č. 1 vypuštěna podmínka využití územní studie	NE  ze změny č. 1 vypuštěna etapizace

P2 (Az-7) lokalita Z2/7	lokalita jihovýchodně od Kovářova, na okraji správního území obce	archeopark – zastavitelná	<ul style="list-style-type: none"> <li>- podmínkou využití ploch je prokázání splnění podmínek napojení na vyhovující kapacitní pozemní komunikaci včetně rozhledových poměrů a zajištění dostatečného kapacitního parkování vozidel</li> <li>- zohlednit výstupní limity (uvedení v kapitole f) výrokové části) zejména VL1,</li> <li>- zohlednit významné krajinné prvky, při využití území zohlednit harmonické měřítko, vztahy v krajině a ochranu krajinného rázu dotčené lokality</li> <li>- neohrozit ekologicko – stabilizační funkce v území</li> </ul>	ANO územní studie	<p>ANO</p> <p>1. etapa: výstavba veřejné infrastruktury – kapacitní přístupové komunikace zajištění likvidace odpadních vod, zásobování vodou a elektrickou energií</p> <p>2. etapa: využití pro archeopark včetně výstavby staveb a zařízení pro archeopark</p>
-------------------------------	---	---------------------------------	--	----------------------	--

P3 (Az-4) lokalita Z2/7	lokalita jihovýchodně od Kovářova, na okraji správního území obce	archeopark – zastavitelná	<ul style="list-style-type: none"> <li>- podmínkou využití ploch je prokázání splnění podmínek napojení na vyhovující kapacitní pozemní komunikaci včetně rozhledových poměrů a zajištění dostatečného kapacitního parkování vozidel</li> <li>- zohlednit výstupní limity (uvedení v kapitole f) výrokové části) zejména VL1, VL5</li> <li>- zohlednit významné krajinné prvky, při využití území zohlednit harmonické měřítko, vztahy v krajině a ochranu krajinného rázu dotčené lokality</li> <li>- neohrozit ekologicko – stabilizační funkce v území</li> </ul>	ANO územní studie	<p>ANO</p> <p>1. etapa: výstavba veřejné infrastruktury – kapacitní přístupové komunikace zajištění likvidace odpadních vod, zásobování vodou a elektrickou energií</p> <p>2. etapa: využití pro archeopark včetně výstavby staveb a zařízení pro archeopark</p>
P4 (OVs-3) lokalita Z2/2	Kovářov na jihu sídla	občanské vybavení sport	<ul style="list-style-type: none"> <li>- zohlednit poddolované území po těžbě radioaktivní suroviny č. 1923 s názvem „Kovářov“,</li> <li>- dopravní napojení řešit ze stávající pozemní komunikace,</li> <li>- zohlednit výstupní limity (uvedené v kapitole f) výrokové části) zejména VL4, VL7</li> </ul>	NE	NE

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



#### **c) 4. vymezení systému sídelní zeleně**

Systém sídelní zeleně není změnou dotčen. Dochází k doplnění v lokalitě Z2/3 na severovýchodě sídla Kovářov, kde bude veřejná zeleň tvořit předěl mezi bydlením a výrobou, resp. zemědělským areálem.

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

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

Koncepce dopravní infrastruktury není změnou dotčena. Dopravní napojení řešit ze stávajících pozemních komunikací. Parkování je umožněno v rámci podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití. Pro využití ploch je podmínkou prokázání splnění podmínek napojení na vyhovující kapacitní pozemní komunikaci včetně rozhledových poměrů. Nově navrhované plochy podél silnic II. a III. třídy musí mít vyřešeno napojení na komunikace a plochy pro odstavení vozidel. Musí být ponechány územní rezervy pro úpravu parametrů komunikací dle platných předpisů, pro zřízení pěších komunikací, případně pro ukládání inženýrských sítí.

Zásadní podmínkou pro využití lokality Z2/7 archeopark je prokázání splnění podmínek napojení na vyhovující kapacitní pozemní komunikaci včetně rozhledových poměrů a zajištění dostatečného kapacitního parkování vozidel.

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

Koncepce technické infrastruktury není změnou dotčena.

Koncepce zásobování pitnou vodou zůstává zachována. Pro využití archeoparku je nutno zajistit dostatečné zásobování pitnou vodou. Při využití ploch v lokalitě Radava je možno řešit zásobování vodou individuálně do doby prokázání nevhodnosti individuálních řešení zejména ve vztahu ke kvalitě vod.

Koncepce likvidace odpadních vod zůstává zachována. Pro využití archeoparku je nutno zajistit odpovídající způsob likvidace odpadních vod.

Koncepce zásobování elektrickou energií respektuje současný stav. V navazujících řízeních bude nutno zhodnotit kapacitu stávajících zařízení vzhledem ke konkrétním využitím uvnitř ploch.

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

Koncepce občanského vybavení náležejícího do veřejné infrastruktury zůstává zachována.

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

Koncepce veřejných prostranství není změnou dotčena. Je doplněna veřejná zeleň k rozlehlejší ploše pro rozvoj bydlení na severovýchodě sídla Kovářov.

**e) konceptce 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 a podobně.**

**e) 1. konceptce uspořádání krajiny**

Konceptce uspořádání krajiny není změnou dotčena.

**e) 2. územní systém ekologické stability**

Územní systém ekologické stability není změnou dotčen. Při využití ploch je nutno respektovat jednotlivé prvky územního systému ekologické stability.

**e) 3. prostupnost krajiny**

Prostupnost krajiny není mimo lokality archeoparku dotčena. Při využití ploch pro archeopark je bezpodmínečně nutno zajistit zachování prostupnosti krajiny zejména po stávajících či navrhovaných komunikacích nejen pro volně žijící živočichy, ale také pro lidi, pro které je nutno případně přetrasovat stávající komunikace.

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

Protierozní opatření ani ochrana před povodněmi nejsou změnou navržena. V řešeném území se dle dostupných informací nenachází záplavové území ani aktivní zóna záplavového území.

**e) 5. rekreace**

Stávající rekreace není změnou dotčena. Rekreační využití lokality Radava je potvrzeno navržením menších ploch pro rozvoj rekreace.

Další rekreační využívání krajiny orientovat na komunikace pro pěší a cyklisty a další zejména místní a účelové komunikace.

**e) 6. dobývání ložisek nerostných surovin**

Dobývání ložisek nerostných surovin není změnou dotčeno. V lokalitách Z2/1 a Z2/2 je při využití zohledněno poddolovaného území označeného č. 1923 s názvem „Kovářov“. Změna nenavrhuje dobývání ložisek nerostných surovin.

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

Další opatření pro obnovu a zvyšování ekologické stability krajiny není navrženo.

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

Podmínky využití ploch pro plochy bydlení venkovské stanovené ve změně č. 2 územního plánu obce Kovářov se použijí i pro plochy vymezené ve změně č. 1 územního plánu obce Kovářov. Podmínky využití ploch bydlení venkovské stanovené ve změně č. 1 se nepoužijí.

## **Plochy bydlení venkovské – Bv**

### **Charakteristika ploch**

Jedná se o plochy, ve kterých je záměrem umožnit širší způsob využití včetně výstavby rodinných domů. Širší způsob využití uvnitř těchto ploch nesmí negativně ovlivňovat hlavní využití těchto ploch, tj. bydlení.

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

- **bydlení.**

### **Přípustné využití**

- **bydlení** - umístování staveb rodinných domů respektující hodnoty území, s možností odpovídajícího zázemí (např. sady, užitkové zahrady) a též je možný chov drobného domácího zvířectva pouze však pro vlastní potřebu - samozásobitelství (např. drůbež, králíci),
  - dále je možno umísťovat stavby nebo zařízení (a provádět s nimi související terénní úpravy), bezprostředně související s bydlením, sloužící výhradně pro vlastní potřebu a nesnižující kvalitu prostředí pro bydlení (**např. dílny, stavby pro hospodářská zvířata pro samozásobitelský chov, bazény, skleníky, pařeniště**); toto využití (resp. stavby a zařízení) vytváří nezbytné zázemí pro typické venkovské bydlení a souvisí s životem a stylem života na venkově,
  - přípustné jsou jen takové stavby a zařízení (resp. využití), pro které není nutné vyhlásit ochranné pásmo, tzn. toto využití svými negativními vlivy nesmí překračovat limitní hodnoty stanovené zvláštními právními předpisy za hranicí pozemku určeného k jeho realizaci; pokud by se tak stalo, stává se toto využití nepřípustným,
- **rekonstrukce stávajících staveb pro bydlení včetně zemědělských usedlostí,**
- **veřejná prostranství,**
- **občanské vybavení,** které nesnižuje kvalitu prostředí a pohodu bydlení a je slučitelné s bydlením a to nejen patřící do veřejné infrastruktury, ale také komerčního charakteru, např. stavby, zařízení a pozemky pro vzdělávání a výchovu, sociální

služby a péči o rodiny, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva a dále např. občanské vybavení sloužící hlavně obyvatelům obce zejména stavby, zařízení a terénní úpravy pro tělovýchovu a sport místního významu bez vlastního zázemí (např. dětská hřiště), stavby pro obchod do velikosti 500 m<sup>2</sup> prodejní plochy, hostinská činnost, ubytování a stravování místního významu,

- **zeleň** (s upřednostněním původních druhů) – např. veřejná, izolační, zahrady, sady,
- **shromažďovací místa pro tříděný komunální odpad** (např. papír, sklo, pet lahve) pouze pro místní účely,
- **dopravní a technická infrastruktura** související s přípustným nebo podmíněně přípustným využitím zejména bydlením (např. chodníky, zpevněné pozemní komunikace, vodovody, kanalizace, stavby a zařízení pro zneškodňování odpadních vod (do doby vybudování veřejné kanalizace včetně centrální čistírny odpadních vod), trafostanice, energetická vedení, komunikační vedení),
- **garáže, odstavná a parkovací stání** pro potřeby vyvolané přípustným nebo podmíněně přípustným způsobem využití,
- **podnikatelská činnost** formy nerušící výroba a služby charakteru drobné (např. prodej potravin a drobného zboží, krejčovství, kadeřnictví, zahradnictví, spravování obuvi, ubytovací služby), která doplňuje venkovské bydlení,
- **penzion.**

#### **Podmíněně přípustné využití**

- **mimo plochy Bv-2 další podnikatelská činnost**, u které je nutno zhodnotit případ od případu její přípustnost např. truhlárny, tesárny, klempířství, pneuservis a to pouze za podmínky, že toto využití (zejména svým provozováním a technickým zařízením) a jeho důsledky nenaruší životní prostředí a zdraví a zejména své okolí a užívání staveb a zařízení ve svém okolí nebude nadměrně obtěžovat nebo ohrožovat (např. škodlivými exhalacemi, hlukem, teplem, otřesy, vibracemi, prachem, zápachem, znečišťováním ovzduší, vod a půdy, světelným znečištěním zejména oslňováním, zastíněním) anebo tyto negativní jevy vyvolávat, a nesníží významně kvalitu prostředí souvisejícího území,
- **mimo plochy Bv-2 chov hospodářských zvířat** (např. krávy, koně, kozy, prasata, drůbež, králíci) a s tím související skladování produktů živočišné výroby, příprava a skladování krmiv a steliva, dále též skladování a posklizňová úpravu produktů rostlinné výroby apod., a to pouze za podmínky, že toto využití (zejména svým provozováním a technickým zařízením) a jeho důsledky nenaruší životní prostředí a zdraví a zejména své okolí a užívání staveb a zařízení ve svém okolí nebude nadměrně obtěžovat nebo ohrožovat (např. škodlivými exhalacemi, hlukem, teplem, otřesy, vibracemi, prachem, zápachem, znečišťováním ovzduší, vod a půdy, světelným znečištěním zejména oslňováním, zastíněním) anebo tyto negativní jevy vyvolávat, a nesníží významně kvalitu prostředí souvisejícího území,

#### **Nepřípustné využití**

- každé využití, které by bylo v rozporu s hlavním využitím plochy nebo by mohlo narušit pohodu bydlení a kvalitní prostředí pro bydlení (např. škodlivými exhalacemi, hlukem, teplem, otřesy, vibracemi, prachem, zápachem, znečišťováním ovzduší, vod a půdy, světelným znečištěním zejména oslňováním, zastíněním) anebo toto narušení vyvolávat, zejména:

- **stavby pro rodinnou rekreaci,**
- **stavby pro obchod,** které překročí místní význam zejména obsahující celkovou prodejní plochu větší než 500 m<sup>2</sup> (např. velkoobchody, nákupní střediska, obchodní domy),
- **stavby pro výrobu a skladování a stavby pro zemědělství** (zejména pojatých ve velkém objemu, které by přinesly do území nadměrné zatížení negativními vlivy včetně související dopravy), mimo uvedených jako přípustné, popř. podmíněně přípustné,
- **dále např.** autoservisy, čerpací stanice pohonných hmot, myčky, diskotéky, garáže pro nákladní automobily, hromadné a řadové garáže, autobazary, stavby se shromažďovacím prostorem.

### **Podmínky prostorového uspořádání**

Je nutno zohlednit anebo respektovat hodnoty území. Nové stavby musí respektovat výškovou hladinu okolní zástavby a nesmí vytvářet výraznou pohledovou dominantu v území (doporučujeme přizpůsobení architektury budov zařazených jako hodnoty území). Při nové výstavbě i rekonstrukci stávajících objektů doporučujeme použít sedlové střechy.

Stavby mohou mít nejvýše jedno nadzemní podlaží a podkroví. Pro rekonstrukce stávajících vícepatrových budov toto omezení neplatí – je možno zachovat stávající počet podlaží.

## **Plochy rekreace – individuální – REi**

### **Charakteristika ploch**

Jedná se o plochy, na kterých zásadně převažuje využití pro rekreaci. Jejich účelem je zkvalitňovat a rozvíjet využití pro rekreaci.

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

- **zajištění podmínek pro rekreaci.**

### **Přípustné využití**

- **stávající využití splňující požadavky na rodinnou rekreaci včetně rekonstrukcí stávajících staveb pro rodinnou rekreaci** s možností odpovídajícího zázemí zejména formou zahrádek,
- **umístování nových staveb pro rodinnou rekreaci** s možností odpovídajícího zázemí zejména formou zahrádek,
- **shromažďovací místa pro tříděný komunální odpad** (např. sklo, papír, pet lahve) sloužící pouze pro hlavní využití plochy,
- **hřiště,** která nesnižují kvalitu prostředí, jsou slučitelná s přírodní letní rekreací a slouží pouze účelům hlavního využití této plochy bez možnosti vlastního zázemí, oplocení a terénních úprav s respektováním hodnot území.

### **Podmíněně přípustné využití**

- **dopravní a technická infrastruktura** bezprostředně související s přípustným nebo podmíněně přípustným využitím (např. zpevněné pozemní komunikace, parkovací

stání, vodovody, stavby a zařízení pro zneškodňování odpadních vod, energetická vedení, komunikační vedení) **pod podmínkou**, že bude sloužit pouze využitím této plochy.

### **Nepřípustné využití**

- **stavby pro bydlení, stavby pro obchod, stavby pro zemědělství, stavby pro výrobu a skladování,**
- **každé využití, které by mohlo narušit hlavní využití (zejména kvalitní prostředí pro rekreaci) nebo by mohlo narušit pohodu rekreace a kvalitní prostředí pro rekreaci** (např. např. škodlivými exhalacemi, hlukem, teplem, otřesy, vibracemi, prachem, zápachem, znečišťováním ovzduší, vod a půdy, světelným znečištěním zejména oslňováním, zastíněním) anebo toto narušení vyvolává, zejména:
  - autoservisy, autoopravny, čerpací stanice pohonných hmot, myčky, diskotéky, garáže pro nákladní automobily, hromadné a řadové garáže, autobazary, stavby pro shromažďování většího počtu osob.

### **Podmínky prostorového uspořádání**

Stavby mohou mít (a to i stávající při rekonstrukci) nejvýše jedno nadzemní podlaží a podkroví a jedno podzemní podlaží. Pro rekonstrukce stávajících vícepatrových budov toto omezení neplatí. Charakter zástavby - izolované stavby pro rodinnou rekreaci.

## **Plochy hromadné rekreace - kemp - REh**

### **Charakteristika ploch**

Jedná se o plochy, které jsou označené kódem REh.

**Regulativy ploch a podmínky jejich využití zůstávají shodné dle původního územního plánu obce Kovářov.**

**Přípustné:** jsou to plochy určené k hromadnému provozování sportovních aktivit, zábavy a rekreace. Přípustné je zřizovat sportoviště a hřiště, dětská hřiště, jednoduché stavby související s využitím plochy pro sport a rekreaci – kempinky, stanové tábory apod.

**Podmíněné:** stavby související s vytvořením technického, sociálního a občanského zázemí (šatny, sociální zařízení, občerstvení, slouží-li potřebám rekreační funkce), parkovací a odstavná stání vyvolaná funkčním využitím území, veřejná zeleň, nezbytná technická infrastruktura.

**Nepřípustné:** ostatní funkce, neuvedené jako přípustné nebo podmíněné.

## **Plochy občanského vybavení – OV**

### **Charakteristika ploch**

Jedná se o plochy, na kterých zásadně převažuje funkční využití občanského vybavení jako veřejné infrastruktury, tj. služeb, ubytování a kultury, veřejné správy apod. označených kódem OV.

**Regulativy ploch občanského vybavení a podmínky jejich využití zůstávají shodné dle původního územního plánu obce Kovářov.**

Přípustné: funkce poskytující veřejné, správní, kulturní, duchovní, zdravotnické, sociální, sportovní a vzdělávací služby. Přípustné je zřízovat a provozovat knihovny, archivy, kaple, kostely, fary, úřady státní správy, služebny policie, požární zbrojnice, zdravotnická střediska apod., parkovací a odstavná stání vyvolaná funkčním využitím území, plochy veřejné zeleně včetně architektonických prvků parteru, nákupní zařízení.

Podmíněné: bydlení, ostatní podnikání a služby pokud nevyžadují vyhlášení OP a negativně neovlivňují své okolí, ČSPH, nezbytná technická infrastruktura

Nepřípustné: jsou takové činnosti a děje, které nadměrně narušují prostředí, chovatelství, pěstitelství, průmyslová výroba a sklady.

## **Plochy občanského vybavení sport – OVs**

### **Charakteristika ploch**

Jedná se o plochy, na kterých zásadně převažuje funkční využití pro tělovýchovu, sport a dětské hřiště včetně s nimi bezprostředně souvisejících činností a služeb.

Plochy občanského vybavení sport jsou označeny kódem OVs.

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

**Hlavním využitím těchto ploch je zajištění podmínek pro přiměřené umístění, dostupnost a využívání staveb a zařízení za účelem zajištění aktivního trávení volného času obyvatel obce (zejména se zaměřením na sport) a zajištění podmínek pro jejich užívání v souladu s jejich účelem.**

### **Přípustné využití**

- **stavby, zařízení a terénní úpravy pro tělovýchovu a sport a související s tímto využitím** – např. kabiny, umývárny, toalety, tribuny, tréninková hřiště, stavby a zařízení zajišťující občerstvení, tělocvičny,
- **dětská hřiště,**
- **další plochy pro sport** – např. víceúčelová hřiště, tenisové kurty,
- **stavby a zařízení správy a řízení** (např. kanceláře),
- **veřejná prostranství,**
- **zelen** (s upřednostněním původních druhů) – např. zahrady, sady, zeleň veřejná, izolační,
- **shromažďovací místa pro tříděný komunální odpad** (např. papír, sklo, pet lahve) pouze pro místní účely,
- **dopravní a technická infrastruktura** bezprostředně související s přípustným popř. podmíněně přípustným využitím, zejména sportem (zejména ta, která je pro sport, resp. jeho provozování potřebná – např. chodníky, zpevněné pozemní komunikace, vodovody, kanalizace, stavby a zařízení pro zneškodňování odpadních vod (do doby vybudování veřejné kanalizace včetně centrální čistírny odpadních vod), trafostanice, energetická vedení, komunikační vedení),

- **garáže, odstavná a parkovací stání** pro potřeby vyvolané přípustným nebo podmíněně přípustným způsobem využití, jejichž umístění musí být vždy řešeno jako součást stavby, popř. umístěných na pozemku stavby.

### Podmíněně přípustné využití

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

### Nepřípustné využití

- **bydlení** (mimo podmíněně přípustného využití) - zejména umístování nových staveb pro bydlení, staveb pro rekreaci,
- **stavby pro rodinnou rekreaci**,
- **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 nadměrně 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 potencionální zdroje znečištění ovzduší, činnosti, při nichž by docházelo k emitování nebezpečných tuhých a plyných látek, těkavých organických látek a pachových látek, významné potencionální zdroje znečištění povrchových a podzemních vod, skladování odpadů (včetně nebezpečných odpadů), nebezpečných látek, výrobků a přípravků, nebezpečných chemických látek apod.
  - **umístování spaloven a kotlen** jakéhokoli druhu (mimo kotlen nezbytných pro přípustné popř. podmíněné využití, a s ním bezprostředně související a pro toto využití sloužící).

### Podmínky prostorového uspořádání



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

**Podmínky využití ploch pro plochy občanského vybavení sport stanovené ve změně č. 2 územního plánu obce Kovářov se použijí i pro plochy vymezené ve změně č. 1 územního plánu obce Kovářov. Podmínky využití ploch občanského vybavení sport stanovené ve změně č. 1 se nepoužijí.**

## **Plochy veřejných prostranství - VP**

### **Charakteristika ploch**

Plochy veřejných prostranství jsou v území zastoupeny jednak návesním prostorem a jednak nově navrženými plochami v souvislosti s rozvojem bydlení, jejichž účelem je zajištění podmínek pro umístění, rozsah a dostupnost pozemků veřejných prostranství. Hlavní charakteristikou je jejich veřejná přístupnost.

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

- **zachování nebo vytvoření veřejného prostoru.**

### **Přípustné využití**

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

### **Podmíněně přípustné využití**

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

### **Nepřípustné využití**

- **takové využití, které by narušilo, znemožnilo anebo ztížilo hlavní využití plochy**, zejména umístování staveb a zařízení mimo stavby a zařízení přípustné nebo podmíněně přípustné, např. stavby pro bydlení a rekreaci a s nimi provozně související stavby a zařízení (jako např. kolny, garáže), stavby pro výrobu a skladování, stavby pro zemědělství, stavby pro obchod, stavby se shromažďovacím prostorem,

- **stavby a zařízení, které by narušily hodnoty území**, např. trafostanice, zpevňování ploch zejména pro parkování vozidel.

#### **Podmínky prostorového uspořádání**

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

**Podmínky využití ploch pro plochy veřejných prostranství stanovené ve změně č. 2 územního plánu obce Kovářov se použijí i pro plochy vymezené ve změně č. 1 územního plánu obce Kovářov. Podmínky využití ploch veřejných prostranství stanovené ve změně č. 1 se nepoužijí.**

## **Plochy zeleně – na veřejných prostranstvích – Zvp**

#### **Charakteristika ploch**

Jedná se o významné plochy veřejně přístupné zeleně, které není vhodné začleňovat do ploch s jiným způsobem využití. Tato zeleň obklopuje zejména plochy pro bydlení a dotváří tak prostor pro relaxaci obyvatel.

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

- **zachování nebo vytvoření prostoru s veřejně přístupnou zelení.**

#### **Přípustné využití**

- **drobná architektura** (drobné vodní plochy, menší sakrální stavby (např. kříže, boží muka, výklenkové kapličky), památníky, sochy, lavičky, informační zařízení a vybavení apod.),
- **zastávky a čekárny** pro veřejnou hromadnou dopravu,
- **zeleň** zejména veřejná a rekreační,
- **vodní plochy včetně retenčních a požárních nádrží,**
- **dětská hřiště.**

#### **Podmíněně přípustné využití**

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

### **Nepřípustné využití**

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

### **Podmínky prostorového uspořádání**

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

## **Plochy soukromé zeleně – zahrady - SZ**

### **Charakteristika ploch**

Charakteristickým znakem je veřejná nepřístupnost zdůrazněná často oplocením.

**Regulativy ploch a podmínky jejich využití zůstávají shodné dle původního územního plánu obce Kovářov.**

Přípustné: jsou to plochy určené k provozování zahrádkářských aktivit a rekreace. Přípustné je zřizovat sportoviště a hřiště, dětské hřiště, jednoduché stavby (s výjimkou staveb pro individuální rekreaci) související s využitím plochy pro soukromou zeď, parkovací a odstavná stání vyvolaná využitím území, veřejná zeď, louky, velký podíl zeleně.

Podmíněné: umísťovat zde účelové stavby související se zahrádkářskou činností (sklady na nářadí a ovoce, apod.).

Nepřípustné: je umístění staveb pro bydlení, pro individuální rekreaci, občanské vybavenosti a staveb pro výrobu a skladování, samostatné garáže.

## **Plochy zemědělské výroby - ZV**

### **Charakteristika ploch**

Jedná se o plochu zemědělského areálu s převahou staveb pro zemědělství. Cílem je, aby negativní vlivy nad přípustnou mez nepřekročily maximální hranice zejména směrem k navrhované zástavbě pro bydlení. Doporučeným a žádoucím doplňujícím prvkem v těchto plochách je zeď zejména izolační.

**Regulativy ploch a podmínky jejich využití zůstávají shodné dle původního územního plánu obce Kovářov.**

Přípustné: činnosti zemědělské výroby a zemědělských provozů – zahradnické a zelinářské areály, chovatelské areály, jimž nemusí být vymezeno PHO, zemědělské a zpracovatelské provozovny, přípustné je zřizovat skladové prostory a zařízení poskytující

zemědělské služby a obchod, parkovací a odstavná stání pro potřebu vyvolanou využitím území.

Podmíněné: zemědělské areály, jimž musí být vymezeno pásmo hygienické ochrany, výrobní a podnikatelská činnost, výrobní služby a sklady. Podmíněné je zřizovat provozní byty či rodinné domy pro bydlení osob přímo spojených s provozem dané výroby, nezbytnou technickou infrastrukturu.

Nepřípustné: jsou veškeré činnosti vyžadující ochranu před zátěží okolí (hlukem, vibracemi, prachem, pachem, exhalacemi), nepřípustné je zřizovat čerpací stanice pohonných hmot s výjimkou zařízení pro potřebu provozovatele.

## Plochy výroby a skladování - VS

### Charakteristika ploch

Jedná se o plochu hospodářského areálu. Cílem je, aby negativní vlivy nad přípustnou mez nepřekročily maximální hranice zejména směrem k navrhované zástavbě pro bydlení. Doporučeným a žádoucím doplňujícím prvkem v této ploše je zeleň zejména ochranná a izolační.

### Hlavní využití (převažující účel využití)

- **umožnit výrobu, skladování a umístění staveb pro zemědělství.**

### Přípustné využití

- **zemědělská výroba:**
  - např. chov hospodářských zvířat a s tím související skladování produktů živočišné výroby, příprava a skladování krmiv a steliva; skladování a posklizňová úprava produktů rostlinné výroby; pěstování rostlin,
  - zejména umístování zemědělských staveb a staveb pro zemědělství,
- **výroba a skladování:**
  - zejména umístování staveb a zařízení pro výrobu a skladování, např. strojní výroba, kovovýroba, prodej stavebnin, servisy, opravy, sklady (mimo uvedených jako nepřípustné), truhlárny, tesařské dílny, pily, čerpací stanice pohonných hmot, myčky, klempířství, záměčnictví, kovářství, autobazary,
- **bioplynová elektrárna včetně bezprostředně provozně souvisejících staveb a zařízení** sloužících pro potřeby provozu bioplynové elektrárny (zejména dopravní a technická infrastruktura, např. trafostanice, přípojky, energetická vedení, přístupová komunikace pro možnost obsluhy a servisu, dále také např. oplocení, stavby a zařízení pro ostrahu a servis elektrárny),
- **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),
- **dopravní a technická infrastruktura** bezprostředně související s přípustným nebo podmíněně přípustným využitím;

- např. chodníky, zpevněné pozemní komunikace (hlavně účelové),
- garáže, odstavná a parkovací stání pro potřeby vyvolané přípustným nebo podmíněně přípustným způsobem využití; (umístění garáží, odstavných a parkovacích stání pro požadovaný způsob využití musí být vždy vymezeno a řešeno v samotných plochách výroby a skladování),
- např. vodovody, kanalizace, stavby a zařízení pro zneškodňování odpadních vod, energetická vedení, trafostanice, komunikační vedení,
- **zelen** (s upřednostněním původních druhů) zejména izolační,
- **shromažďovací místa pro tříděný komunální odpad** (např. sklo, papír, pet lahve) **pro místní účely** (tj. pro účely plochy) a pouze místního významu,
- **sběrný dvůr**,
- **stavby a zařízení správy a řízení** (např. kanceláře).

#### Podmíněně přípustné využití

- **obslužná zařízení a stavby pro ně** bezprostředně související s přípustným anebo podmíněně přípustným využitím (např. bufet, kantýna, prodejní stánek, závodní jídelna) **pod podmínkou**, že budou sloužit téměř výhradně pro využití v ploše výroby a skladování,
- po prokázání účelnosti a minimalizaci negativních vlivů (nesmí překročit přípustné limity) je možno ve výjimečných a zvláště odůvodněných případech v těchto plochách připustit
  - **bydlení** (např. služební byt) - ojediněle **za podmínky**, že bude zajištěna ochrana před negativními vlivy a budou dodrženy hygienické limity hluku v chráněném venkovním i vnitřním prostoru staveb.

#### Nepřípustné využití

- **bydlení** (mimo podmíněně přípustného využití bytu správce) - zejména umístování nových staveb pro bydlení,
- **stavby pro rodinnou rekreaci**,
- **stavby ubytovacích zařízení**,
- **stavby se shromažďovacím prostorem**,
- využití, které by mohlo zejména svým provozováním a technickým zařízením a jeho důsledky:
  - **nadměrně** (nad právními předpisy přípustné hodnoty) **narušit životní prostředí a veřejné zdraví**,
  - **své okolí a užívání staveb a zařízení ve svém okolí nadměrně obtěžovat nebo ohrožovat** (např. škodlivými exhalacemi, hlukem, teplem, otřesy, vibracemi, prachem, zápachem, znečišťováním ovzduší, vod a půdy, světelným znečištěním zejména oslňováním, zastíněním),
  - **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 potencionální zdroje znečištění ovzduší, činnosti, při nichž by docházelo k emitování nebezpečných tuhých a plyných látek, těkavých organických látek a pachových látek, významné potencionální zdroje znečištění povrchových a podzemních vod, skladování odpadů (včetně nebezpečných odpadů), nebezpečných látek, výrobků a přípravků, nebezpečných chemických látek apod.

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

### **Podmínky prostorového uspořádání**

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

## **Plochy dopravní infrastruktury - DI**

### **Charakteristika ploch**

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

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

- **umístění staveb a zařízení dopravní infrastruktury**

### **Přípustné využití**

- **dopravní stavby** zejména stavby a zařízení pozemních komunikací a s nimi provozně související:
  - zařízení technického vybavení
  - technická infrastruktura
  - součásti komunikací, např. náspy, zářezy, opěrné zdi, mosty, tunely, křižovatky, navazující přeložky pozemních komunikací
- **jiná související dopravní infrastruktura** - např. obslužné komunikace, chodníky
- **zeleň** – zejména ochranná, izolační a doprovodná
- stavby a zařízení protihlukových opatření
- **stávající čerpací stanice pohonných hmot**, popř. jejich rekonstrukce či nové na místě stávajících čerpacích stanic

### **Podmíněně přípustné využití**

- **stavby a zařízení technické infrastruktury** (např. vodovody, kanalizace, energetická a

- komunikační vedení) **za podmínky**, že nenaruší, neztíží ani neznemožní hlavní využití
- **zastávky, nástupiště a čekárny, odstavná a parkovací stání za podmínky**, že nenaruší, neztíží ani neznemožní hlavní využití

### **Nepřípustné využití**

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

### **Podmínky prostorového uspořádání**

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

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

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

## **Plochy archeoparku – zastavitelné**

### **Charakteristika ploch**

Jedná se o plochy archeoparku, které jsou určeny pro vlastní umístění staveb a zařízení souvisejících s provozováním archeoparku.

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

- **archeopark**

### **Přípustné využití**

- **včelíny** bez pobytových místností
- **přístřešky pro dobytek a zařízení pro napájení dobytka**
- **terénní úpravy** (zejména archeologické objekty – např.: jámy, valy, mohyly)
- **oplocení** – areál bude oplocen již vysazeným živým plotem sestávajícím z původních českých a v lokalitě se vyskytujících dřevin. Živý plot může být dále doplněn elektrickým ohradníkem pro potřeby pastvy ovcí a koz.
- **drobná architektura** (drobné vodní plochy; menší sakrální stavby - např. kříže, boží muka, výklenkové kapličky; památníky; sochy; lavičky; informační zařízení a vybavení apod.)
- **vodní plochy včetně retenčních a požárních nádrží**
- **zelen** (s upřednostněním původních druhů) – např. zahrady, sady, veřejná, izolační
- **pro plochu Az-1 halová stavba s hledištěm formou** - objekt rekonstruované halové stavby - dřevěná stavba kulové a drážkové konstrukce, obdélníkového charakteru, výšky cca 5 m s možností využití pro expozici související s náplní archeoparku

- **pro plochu Az-2 záchranná stanice pro zvířata formou** - objekty záchranné stanice pro handicapovaná zvířata provedené roubenou technologií, z neotesaných kuláčů různých průměrů obdélníkového půdorysu, výšky cca 4 m. Dále objekty s nosnou konstrukcí tvořenou vertikálními a horizontálními dřevěnými prvky (kůlové a rámové). Ohrady a ploty budou tvořeny jednoduchým dřevěným hrazením nebo proutím vyplétaným oplocením. Objekty budou využity pro umístění zejména handicapovaných zvířat, stanice bude součástí ekologických expozic areálu
- **pro plochu Az-3 archeopark formou** - většina objektů archeopark bude provedená roubenou technologií, z neotesaných kuláčů různých průměrů, obdélníkového půdorysu, výšky cca 5 m. Dále objekty s nosnou konstrukcí tvořenou vertikálními a horizontálními dřevěnými prvky (kůlové a rámové). Ohrady a ploty budou tvořeny jednoduchým dřevěným hrazením nebo vyplétaným proutěným oplocením. Dále je možné umístit doplňkové objekty typu zásobní jámy, obranné příkopy, zemní valy a rekonstruované mohylové pohřebiště
- **pro plochu Az-4 dětské hřiště, občerstvení formou** - objekt interaktivního výstavního prostoru. Stávající zděná budova s možností rozšířená o přístavbu doplněná o venkovní herní objekty, prvky a sociální zázemí
- **pro plochu Az-6 ekocentrum** - stavby historické vesnice provedené roubenou technologií, z neotesaných kuláčů různých průměrů, obdélníkového půdorysu a výšky cca 4 m. Dále objekty s nosnou konstrukcí tvořenou vertikálními a horizontálními dřevěnými prvky (kůlové a rámové). Ohrady a ploty budou tvořeny jednoduchým dřevěným hrazením nebo proutím vyplétaným oplocením. Objekty budou využity pro interaktivní ekologické výukové programy zaměřené na českou přírodu a historii.
- **pro plochu Az-7 penzión, prodejna – umístěná ve stávající usedlosti čp. 201** s možností rozšíření o přístavbu a věžovitou rozhlednu na západním okraji (mimo vymezený prvek ÚSES) s výškou maximálně 12 m. Jednotlivé budovy usedlosti mohou sloužit jako provozní zázemí areálu, tj. zejména restaurace, toalety, prodejna suvenýrů, expozice související s náplní archeoparku, ubytování bezprostředně související s archeoparkem, sklady, dílny vše bezprostředně související s hlavním využitím Stávající budova čp. 200, kterou je možno rekonstruovat v rámci plochy Az-7, bude sloužit jako zázemí ekocentra, přednášková místnost, toalety, ubytování vše bezprostředně související s hlavním využitím
  - **dále též stavby a zařízení správy a řízení** (např. kanceláře), **garáže, odstavná a parkovací stání** pro potřeby vyvolané přípustným způsobem využití
  - **shromažďovací místa pro tříděný komunální odpad** (např. papír, sklo, PET lahve) pouze pro místní účely
  - **dopravní a technická infrastruktura** bezprostředně související s přípustným popř. podmíněně přípustným využitím (např. chodníky, zpevněné pozemní komunikace, vodovody, kanalizace, trafostanice, energetická vedení, komunikační vedení)

#### **Podmíněně přípustné využití**

- **pro plochu Az-6 a Az-7 chov hospodářských zvířat** (např. krávy, koně, kozy, prasata, drůbež, králíci) a s tím související skladování produktů živočišné výroby, příprava a skladování krmiv a steliva, dále též skladování a posklizňová úpravu produktů rostlinné výroby apod., a to pouze za podmínky, že toto využití (zejména svým provozováním a



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

### **Nepřípustné využití**

- **veškeré činnosti, stavby a zařízení, které nejsou uvedeny jako přípustné nebo podmíněně přípustné**
- **scénické stavby**

### **Podmínky prostorového uspořádání**

Stavby a zařízení včetně použitých technologií musí být plně v souladu s charakterem středověké architektury, tj. odpovídat současným stavebně-historickým znalostem o podobě a vývoji středověké architektury. Tyto podmínky se nevztahují na plochu přestavby P2 – Az-7.

Nové stavby nesmí svým umístěním a proporcemi narušit hodnoty území. Je nutno respektovat výstupní limity zejména s ohledem na splnění limitů v oblasti veřejného zdraví.

Pro využití území včetně staveb a zařízení platí, že je nutno minimalizovat:

- dopady na krajinu, krajinný ráz a hodnoty území, včetně dominantnosti v území, cílem je co nejcitlivější zasazení do krajiny (např. pomocí zeleně)
- narušení pohledového a estetického vnímání obce
- negativní dopady na okolí
- dopady na části krajiny, které mají ekologicko – stabilizační funkce v území včetně prvků územního systému ekologické stability

## **Plochy archeoparku – nezastavitelné**

### **Charakteristika ploch**

V územním plánu jsou vymezeny plochy archeoparku – nezastavitelné v lokalitě Z2/7 mimo plochy zastavitelné obsahující zejména části území, u kterých se předpokládá, že zůstanou charakteru nezastavěného území, např. trvalý travní porost, orná půda.

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

- **zajištění podmínek pro zemědělské hospodaření**

### **Přípustné využití**

- **zemědělské hospodaření:**
  - pěstování zemědělských plodin
  - obhospodařování trvalých travních porostů, a to jak sečení či sušení tak trvalé spásání
  - dočasné zatravňování (víceleté pícniny na orné půdě)
- **změny druhu pozemků na:**
  - trvalý travní porost, vodní plochy, lesní pozemek

- ovocný sad bez oplocení a bez možnosti umístování staveb a zařízení (ani těch bezprostředně souvisejících se sadem) a bez provádění zemních prací a změn terénu
- **realizace prvků územního systému ekologické stability a jejich podpora**
- **opatření ke zlepšení stavu stávajících vodních toků a vodních ploch** zejména rybníků (např. opravy hrází a odbahnění) a plnění nejen jejich funkce vodohospodářského díla, ale také stabilizační funkce v krajině podporující ekologickou stabilitu území
- **dočasné oplocenky při výsadbě lesa a dočasná ohrazení pozemků pro pastvu dobytka** např. formou elektrických ohradníků či jednoduchého dřevěného ohrazení
- **terénní úpravy** charakteru „archeologických objektů“, např. jámy, valy, mohyly
- **drobná architektura** (sochy, lavičky, informační cedule a tabule apod.)
- **poľní cesty a zemědělské účelové komunikace**
- **včelíny** bez pobytoých místností
- **přístřešky pro dobytek a zařízení pro napájení dobytka**
- **zeleň** zejména doprovodná, liniová, izolační

### **Podmíněně přípustné využití**

- **za podmínky**, že nenaruší hlavní využití ploch zemědělských a organizaci zemědělského půdního fondu a neztíží obhospodařování zemědělského půdního fondu, je přípustné využití:
  - **stavby, zařízení a jiná opatření pro předcházení povodním** (zejména pro zadržení nebo zdržení vody v krajině či zvýšení její retenční schopnosti) **a na ochranu před povodněmi**
  - **stavby, zařízení a jiná opatření proti erozi**, např. vybudování nových či obnova stávajících mezí a průlehub
  - **technická infrastruktura místního významu** a pouze v nezbytném rozsahu pro obsluhu území, např. vrty, studny, vodojemy, zařízení pro úpravu vody, vodovodní a kanalizační řady místního významu včetně dalších souvisejících staveb a zařízení místního významu, energetická a komunikační vedení místního významu (např. vedení nízkého napětí, vysokého napětí, trafostanice)
  - **pozemní komunikace místního významu** a pouze v nezbytném rozsahu pro obsluhu území

### **Nepřípustné využití**

- **větrné a fotovoltaické elektrárny apod.**
- **takové využití** (např. stavby pro bydlení, pro výrobu a skladování, rodinnou rekreaci a sport a s nimi provozně související stavby a zařízení (jako např. kolny, garáže), a všechny takové stavby a zařízení, které by umožňovaly byt i krátkodobý pobyt osob), **které by narušilo, znemožnilo anebo ztížilo hlavní využití plochy**
- **zaplocování a jiné zamezování přístupnosti nezastavěného území mimo přípustného a podmíněně přípustného využití**
- **stavby, zařízení a jiná opatření včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí včetně oplocení, pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství a těžbu nerostů – mimo přípustných a podmíněně přípustných**

### **Podmínky prostorového uspořádání**

Pro využití území včetně staveb a zařízení platí, že je nutno minimalizovat:

- dopady na krajinu a hodnoty území, včetně její dominantnosti v krajině, cílem je co

- nejcitlivější zasazení do krajiny (např. pomocí zeleně)
- o narušení pohledového a estetického vnímání obce
- o negativní vliv na okolí
- o dopady na části krajiny, které mají ekologicko – stabilizační funkce v území včetně prvků územního systému ekologické stability

## Plochy smíšené nezastavěného území - SNÚ

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

### Hlavní využití (převažující účel využití)

- **plnění stabilizujících funkcí v území, zprostředkování stabilizujících vlivů na okolní intenzivněji využívané plochy a podpora migrace organismů mezi biocentry**

### Přípustné využití

- **využití území, které zajistí splnění hlavního využití plochy** zejména vysoké zastoupení druhů organismů odpovídajících trvalým stanovištním podmínkám při běžném extenzivním vodohospodářském, zemědělském nebo lesnickém hospodaření (trvalé travní porosty, extenzivní sady, lesy, vodní plochy, vodní toky apod.)

### Podmíněně přípustné využití

- **za podmínek**, že nenaruší hlavní využití plochy zejména stabilizující funkce a funkce biokoridoru:
  - o **stavby a zařízení dopravní a technické infrastruktury** (včetně staveb a zařízení bezpodmínečně nutných pro tyto liniové stavby) a dále **pod podmínkou**, že se jedná o stavby a zařízení místního významu, nelze nalézt jinou variantu řešení s žádnými nebo alespoň s menšími dopady na hlavní využití plochy (zejména na ekologickou stabilitu krajiny a biodiverzitu), např. liniové stavby budou umístěny v co nejmenším zásahu, nejkratším směru nejlépe kolmo na biokoridor
  - o **opatření pro předcházení povodním** (zejména pro zadržení nebo zdržení vody v krajině či zvýšení její retenční schopnosti) a **na ochranu před povodněmi**
  - o **pouze nezbytně nutné stavby a zařízení sloužící pro hospodaření v lese a ochranu přírody** (vždy bez pobytových místností)
  - o **opatření ke zlepšení stavu stávajících vodních toků a vodních ploch** zejména rybníků (např. opravy hrází)
  - o změny druhu **pozemků na vodní plochy**
  - o **dočasné oplocenky při výsadbě lesa a dočasná ohrazení pozemků pro pastvu dobytka** např. formou elektrických ohradníků či jednoduchého dřevěného ohrazení
  - o **včelíny** bez pobytových místností do 25 m<sup>2</sup> bez přípojek technické

infrastruktury

- **využití území** (např. změna druhu pozemku s nižším stupněm ekologické stability na druh s vyšším stupněm ekologické stability (např. z orné půdy na trvalý travní porost, z orné půdy na les)), **které splní podmínky:**
  - bude zvyšovat funkčnost územního systému ekologické stability
  - bude zvyšovat ekologickou stabilitu území a přírodní hodnotu plochy
  - nedojde ke znemožnění hlavního způsobu využití
- **za podmínky, že rozšíření nebo úprava silnic II. a III. třídy negativně nezasáhnou stávající zastavěné území a že nenaruší hlavní využití ploch zemědělských a organizaci zemědělského půdního fondu je přípustné v rámci oprav a úprav těchto stávajících silnic II. a III. třídy provádět jejich rozšíření, homogenizaci či směrové a výškové trasování**

### Nepřípustné využití

- **změny v území** (zejména změny využití území), **které by mohly ohrozit hlavní využití** (např. změny druhu pozemku s vyšším stupněm ekologické stability na druh s nižším stupněm ekologické stability, např. z louky na ornou půdu, rušivé činnosti jako je umísťování staveb, odvodňování pozemků, těžba nerostných surovin, mimo činností podmíněně přípustných)
- **změny v území** (zejména změny využití území), **které by znemožnily nebo ohrožily funkčnost biokoridorů nebo územní ochranu ploch vymezených k založení chybějících biokoridorů či jejich částí** (např. umísťování staveb a zařízení, těžba nerostných surovin, ekologicky nepříznivé změny druhů pozemků viz nepřípustné využití výše)
- **výrobní energie** např. větrné, fotovoltaické elektrárny
- **takové využití, které by zvýšilo či způsobilo nebezpečí eroze, poškodilo půdu či narušilo vodní režim v území a narušilo využití okolních pozemků**
- **takové využití, které by narušilo, znemožnilo anebo ztížilo hlavní využití plochy** (zejména bydlení, rekreace, občanské vybavení, ubytování, výroba a skladování - např. stavby pro bydlení, zemědělské usedlosti, stavby pro výrobu a skladování, stavby pro rodinnou rekreaci a sport a s nimi provozně související stavby a zařízení (jako např. kolny, garáže), a všechny takové stavby, zařízení a objekty, které by umožňovaly být i krátkodobý pobyt osob zejména obsahující obytné či pobytové místnosti, hygienická zařízení či vytápění apod.)
- **změny využití, které by narušily hodnoty území anebo byly s nimi v rozporu**
- **zemní práce a změny terénu, které by mohly narušit hlavní využití těchto ploch** (zejména pak plnění stabilizujících funkcí v území, zprostředkování stabilizujících vlivů na okolní intenzivněji využívané plochy a podpora migrace organismů mezi biocentry), **nebo které by narušily hodnoty území anebo byly s nimi v rozporu**
- **takové využití, které by narušovalo organizaci ploch, hydrologické a odtokové poměry v území**
- **ohrazování, oplocování, zaplocování a jiné zamezování přístupnosti území mimo přípustného a podmíněně přípustného využití**
- **stavby, zařízení a jiná opatření, které s nimi bezprostředně souvisejí včetně oplocení, pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství a těžbu nerostů – mimo přípustných a podmíněně přípustných**
- **zařízení a stavby typu mobilních domů** (mobilhouse, mobilheim, mobilhome apod.)
- **odstavování či parkování mobilních zařízení v podobě maringotek apod.**
- **farmové chovy, zájmové chovy, oborní chovy a podobné činnosti**

### **Limity využití území vyplývající z řešení územního plánu obce, resp. ze změn 1 a 2 jsou:**

- VL1 **územní systém ekologické stability** - je limitující skutečností, kterou je nutno respektovat při využití konkrétní plochy.
- VL2 **maximální hranice negativních vlivů** – jsou stanoveny zejména pro plochy výroby a skladování – zemědělská výroba, technické infrastruktury – negativní vlivy z těchto ploch nesmí tuto hranici překročit, a stejně tak žádné v budoucnu vyhlášené ochranné pásmo týkající se negativních vlivů na okolí.
- VL3 **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 či zápachem (např. z trafostanic, staveb pro zemědělství) nesmí mít charakter chráněného venkovního prostoru ani chráněného venkovního prostoru staveb.
  - umístění staveb a zařízení, která mohou být zdrojem negativních vlivů – tyto stavby a zařízení, která mohou být zdrojem negativních vlivů, např. hluku či zápachu (např. trafostanice, stavby pro zemědělství), nesmí být umísťovány tak, aby do chráněných venkovních prostorů staveb a chráněných venkovních prostorů zasáhly nadlimitní hodnoty negativních vlivů z těchto staveb a zařízení.
- VL4 **ochrana melioračních zařízení** – v případě dotčení a možnosti narušení meliorovaných ploch, je nutno před zahájením záměru provést úpravu drenážního systému tak, aby nedocházelo k narušení jeho funkčnosti nebo ovlivnění zamokřením navazujících ploch.
- VL5 **ochrana staveb před pádem stromů** - neumísťovat nadzemní stavby a zařízení, které by ohrožoval pád stromu (např. stavby pro bydlení) blíže než 25 m od hranic pozemků určených pro plnění funkcí lesa. Tento limit se nevztahuje na plochy individuální rekreace, ve kterých je nutno tuto skutečnost posoudit individuálně v navazujících řízeních.
- VL6 **negativní vliv hluku z dopravy**
- umístění staveb a zařízení, které mají charakter chráněného venkovního prostoru či chráněného venkovního prostoru staveb - v plochách v blízkosti silnic mohou být situovány stavby pro bydlení, stavby pro občanské vybavení typu staveb pro účely školní a předškolní výchovy a pro zdravotní, sociální účely a pro sport a funkčně obdobné stavby a plochy vyžadující ochranu před hlukem (chráněný venkovní prostor) až po splnění hygienických limitů z hlediska hluku či vyloučení předpokládané hlukové zátěže.
  - umístění nových silnic – tyto stavby a zařízení mohou být umístěny v blízkosti staveb pro bydlení, staveb pro občanské vybavení typu staveb pro účely školní a předškolní výchovy a pro zdravotní, sociální účely a funkčně obdobných staveb a ploch vyžadujících ochranu před hlukem (chráněný venkovní prostor) až po splnění hygienických limitů z hlediska hluku či vyloučení předpokládané hlukové zátěže.

## **VL7 negativní vliv hluku z ploch sportu**

- umístění staveb a zařízení, které mají charakter chráněného venkovního prostoru či chráněného venkovního prostoru staveb - v blízkosti stávajících i navrhovaných sportovišť mohou být stavby pro bydlení, stavby pro občanské vybavení typu staveb pro účely školní a předškolní výchovy a pro zdravotní, sociální účely a funkčně obdobné stavby a plochy vyžadující ochranu před hlukem (chráněný venkovní prostor) až po splnění hygienických limitů z hlediska hluku či vyloučení předpokládané hlukové zátěže.
- umístění nových ploch pro sport – tyto plochy mohou být umístěny v blízkosti staveb pro bydlení, staveb pro občanské vybavení typu staveb pro účely školní a předškolní výchovy a pro zdravotní, sociální účely a funkčně obdobných staveb a ploch vyžadujících ochranu před hlukem (chráněný venkovní prostor) až po splnění hygienických limitů z hlediska hluku či vyloučení předpokládané hlukové zátěže.

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

#### **g) 1. veřejně prospěšné stavby**

Veřejně prospěšné stavby, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit, nejsou ve změně vymezeny.

#### **g) 2. veřejně prospěšné opatření**

Veřejně prospěšná opatření, pro která lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit, nejsou ve změně vymezena.

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

Stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu, pro která lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit, nejsou ve změně vymezeny.

#### **g) 4. plochy pro asanaci**

Plochy pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit, nejsou ve změně vymezeny.

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

**h) 1. veřejně prospěšné stavby**

Ve změně nejsou vymezeny žádné veřejně prospěšné stavby, pro které lze uplatnit předkupní právo.

**h) 2. veřejné prostranství**

Veřejná prostranství, pro která lze uplatnit předkupní právo, nejsou ve změně vymezena.

**i) stanovení kompenzačních opatření**

Kompenzační opatření nejsou stanovena.

**j) vymezení ploch, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci**

Podmínka zpracování dohody o parcelaci pro využití plochy je stanovena pro zastavitelnou plochu Z2 – lokalita Z2/1 (tato plocha se dle způsobu využití skládá z plochy bydlení venkovské – Bv-2 a ploch veřejných prostranství VP-1 a VP-2).

Dohoda o parcelaci bude řešit zejména souhlas vlastníků s daným záměrem a s rozdělením nákladů a prospěchů spojených s realizací záměru.

**k) vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její pořízení a přiměřené lhůty pro vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti**

Podmínka zpracování územní studie pro využití plochy je stanovena pro:

- **zastavitelné plochy Z2** lokalita Z2/1 (tato plocha se dle způsobu využití skládá z plochy bydlení venkovské – Bv-2 a ploch veřejných prostranství VP-1 a VP-2),
- **plochu Z18** lokalita Z2/3 (tato plocha se dle způsobu využití skládá z plochy bydlení venkovské Bv-8 a plochy zeleně na veřejných prostranstvích Zvp-1).
- **plochy DI-1, DI-2, DI-3, An-1, Az-1, Az-2, Az-3, Az-4, Az-6, Az-7** lokalita Z2/7 Hlavním důvodem je prokázání splnění podmínek využití těchto ploch, zejména dopravní obslužnosti, resp. celé lokality, ve které bude umístěn archeopark.

Územní studie by měly řešit zejména dopravní a technickou infrastrukturu včetně dopravního napojení lokality, veřejná prostranství včetně veřejné zeleně, parcelaci a v případě potřeby též umístění staveb na pozemku, stavební a uliční čáru, tvar staveb zejména stavby hlavní a vstupy na jednotlivé pozemky. V ploše Z2 je nutno dále řešit napojení sídla na nezastavěné území případně koordinace s územním systémem ekologické stability (napojení sídelní zeleně na okolní krajinu).

Lhůta pro pořízení územních studií a jejich vložení do evidence územně plánovací činnosti je stanovena do šesti let od nabytí účinnosti změny územního plánu obce.

## **I) stanovení pořadí změn v území (etapizace)**

- je stanovena etapizace týkající se využití jednotlivých ploch

- **pro zastavitelnou plochu Z2 lokalita Z2/1 skládající se z ploch Bv-2, VP-1, VP-2**
  - o I. etapa: výstavba technické infrastruktury – oddílné kanalizace zakončené čistírnou odpadních vod
  - o II. etapa: využití plochy pro bydlení (zejména výstavba rodinných domů), resp. využití plochy pro veřejná prostranství
- **pro zastavitelnou plochu Z6 lokalita Z2/3 skládající se z plochy VS-1**
  - o I. etapa: výstavba technické infrastruktury – oddílné kanalizace zakončené čistírnou odpadních vod
  - o II. etapa: využití plochy pro výrobu a skladování (zejména výstavba staveb pro výrobu a skladování, staveb pro zemědělství)
- **pro zastavitelnou plochu Z18 lokalita Z2/3 skládající se z plochy Bv-8 a Zvp-1**
  - o I. etapa: výstavba technické infrastruktury – oddílné kanalizace zakončené čistírnou odpadních vod
  - o II. etapa: využití plochy pro bydlení (zejména výstavba rodinných domů), resp. využití plochy pro bydlení
- **pro plochy DI-1, An-1, Az-1, Az-2, Az-3, Az-4, Az-6, Az-7 lokalita Z2/7**
  - o I. etapa: výstavba veřejné infrastruktury – např. kapacitní přístupové komunikace, parkoviště, zajištění likvidace odpadních vod, zásobování vodou a elektrickou energií
  - o II. etapa: využití pro archeopark včetně výstavby staveb a zařízení pro archeopark



**m) údaje o počtu listů změny územního plánu obce a počtu výkresů k ní připojené grafické části**

Počet listů (stránek) změny územního plánu obce	22 (44)
Počet výkresů k ní připojené grafické části	2
• výkres základního členění území v měřítku	1 : 5 000,
• hlavní výkres v měřítku	1 : 5 000.

# odůvodnění změny územního plánu obce

## II. Obsah odůvodnění změny územního plánu obce

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

a) postup při pořízení změny územního plánu obce .....	46
b) vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem, vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území .....	46
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 .....	52
d) vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů .....	54
e) vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů .....	55
f) vyhodnocení splnění požadavků zadání .....	55
g) zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území a informace o výsledcích vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území .....	57
h) stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 .....	58
i) sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst. 5 zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly .....	58
j) komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty .....	58
k) vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch .....	68
l) výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 stavebního zákona), s odůvodněním potřeby jejich vymezení .....	68
m) vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené pro plnění funkcí lesa .....	68
n) rozhodnutí o námitkách včetně jejich odůvodnění .....	74
o) vypořádání připomínek .....	74
p) údaje o počtu listů odůvodnění změny územního plánu obce a počtu výkresů k ní připojené grafické části .....	93

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

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

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

Na svém zasedání 29. 6. 2011 rozhodlo Zastupitelstvo obce Kovářov o pořízení změny č. 2 územního plánu obce Kovářov (dále též jen „změna“). Dále zastupitelstvo obce určilo starostu obce Pavla Hrocha jako zastupitele, který bude spolupracovat s pořizovatelem v oblasti územního plánování (např. § 47 odst. 1 a odst. 4, § 53 odst. 1 stavebního zákona).

Poté byl zpracován návrh zadání změny, který byl vystaven na úřední desce a rozeslán dotčeným orgánům. Po veřejném projednávání byl návrh zadání schválen Zastupitelstvem obce Kovářov dne 19. 10. 2012. Společné jednání proběhlo 8. 8. 2013 na Obecním úřadu v Kovářově. Souhlasné stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 7 stavebního zákona bylo vydáno dne 14. 4. 2014.

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

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

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

V Politice územního rozvoje ČR 2008 není zahrnuto správní území obce Kovářov do žádné rozvojové osy ani žádné rozvojové oblasti. Na východě správního území obce je navržen záměr vodní dopravy VD5 – zabezpečení podmínek pro plavbu po Vltavě.

Dle dostupných informací a po prostudování Politiky územního rozvoje ČR 2008 není předpoklad, že řešená území změny budou zasažena tímto koridorem vodní dopravy republikového významu. Navržené řešení změny č. 2 územního plánu obce Kovářov není v rozporu s Politikou územního rozvoje ČR 2008.

Politika územního rozvoje stanovuje republikové priority v mezinárodních, přeshraničních a republikových souvislostech s cílem dalšího rozvoje území. Tyto priority stanovují rámec k vytváření vyváženého vztahu územních podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel v území (udržitelný rozvoj). Priority územního plánování chrání kulturní, přírodní a civilizační hodnoty území, čímž je snaha podpořit a zachovat ráz jedinečné urbanistické struktury sídel. Při řešení ochrany hodnot území jsou zohledněny také požadavky na zvyšování kvality života obyvatel a hospodářského rozvoje území. Při stanovení způsobu využití území je přistupováno v návaznosti na zásady územního rozvoje ke komplexnímu řešení území vymezeného změnou územního plánu obce (zohledněním širších územních vazeb a souvislostí), jehož využití vychází ze současného stavu a reaguje na záměry v území. Platný územní plán obce stanovuje jednak podmínky využití jednotlivých ploch a to jak stávajících, tak navrhovaných takovým způsobem, aby bylo možno reagovat na jednotlivé záměry, a tím vytváří v území podmínky k rozvoji podnikání a tím předchází důsledků náhlých hospodářských změn. Dále vymezuje plochy dle způsobu využití, ve kterých je umožněn rozvoj jednotlivých funkcí, tak zastavitelné plochy, čímž vytváří předpoklady pro nové pracovní příležitosti. Stanovené podmínky pro využití ploch, které se nachází v zastavěném území, umožňují jeho hospodárné využívání. Rozvojové plochy jsou vymezovány s ohledem na stávající strukturu sídel s cílem

minimalizovat konflikty s ostatními zájmy v území (včetně ochrany životního prostředí a jeho hlavních složek – půdy, vody a ovzduší) a hlavně v návaznosti na stávající zástavbu s cílem ochrany nezastavěného území (zejména zemědělské a lesní půdy). Ve změně územního plánu obce je respektován územní systém ekologické stability, jsou podporovány ekologické funkce krajiny a dále je snahou umožnit a podpořit udržování rozmanitosti venkovské krajiny. Jsou vytvořeny podmínky pro rozvoj a využití předpokladů území pro formy cestovního ruchu (např. je umožněna realizace komunikací pro cyklisty a pěší). Stejně tak je prostupnost území zajištěna pro volně žijící živočichy pomocí územního systému ekologické stability a dalších ploch se stabilizující funkcí v krajině. Změna územního plánu obce vytváří podmínky pro preventivní ochranu území před potencionálními riziky – umožňuje zatravňování, zalesňování, budování vodních ploch a další. Při stanovování urbanistické koncepce byla posouzena kvalita stávajícího bytového fondu a je umožněno jeho ozdravení. Rozvoj v území včetně veřejné infrastruktury je navrhován s ohledem na širší a dlouhodobé souvislosti a dlouhodobý horizont plánování.

## **1) 2. vyhodnocení souladu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem**

Řešená území změny č. 2 územního plánu obce Kovářov jsou součástí řešeného území Zásad územního rozvoje Jihočeského kraje v aktuálním znění. Západní část správního území obce Kovářov, konkrétně katastrální území Chrást u Zahořan, je zahrnuto do specifické oblasti N-SOB1 Orlicko. Správního území obce se týkají tyto záměry:

- nadregionální biokoridor NBK 60 Štěchovice – Hlubocká obora
- regionální biocentrum RBC 824 Žíkov
- regionální biocentrum 4009 Ovčácká stezka.

Řešených území změny se však netýkají žádné záměry řešené v Zásadách územního rozvoje Jihočeského kraje v aktuálním znění.

Ve specifické oblasti Orlicko jsou stanoveny tyto zásady pro územně plánovací činnost a rozhodování v území:

- podporovat řešení směřující k vyváženému využívání krajiny a vodní plochy Orlické přehrady, k únosnému zatížení celé přehrady, koordinující ochranu kvality vod a přírodních hodnot břehových partií se zájmem na rozvoji socioekonomických aktivit a využití rekreačního potenciálu této oblasti
- stanovit podmínky pro citlivé a přijatelné využití rekreačního potenciálu oblasti s ohledem na únosné zatížení přírody, krajiny a vodní plochy
- podporovat řešení vytvářející podmínky pro zkvalitnění služeb v oblasti rekreace a cestovního ruchu, řešení upřednostňující zvýšení kvality před navyšováním kvantity, vznik nových ploch individuální rekreace a dalšího zatížení břehových partií a vodní hladiny Orlické přehrady řešit společně s celkovou koncepcí území
- podporovat řešení, která citlivě využívají a chrání přírodní zdroje v oblasti
- podporovat zkvalitnění a zlepšení dopravní dostupnosti území, vytvořit podmínky pro zkvalitnění dopravních vazeb, a to zejména v oblasti turistického a cestovního ruchu formou doplnění přívozů, cyklotras a přístavišť pro uvažované rekreační využití Vltavské vodní cesty

- podporovat zkvalitnění a vytvoření koncepčního řešení vodohospodářské infrastruktury, vzhledem ke specifickým problémům oblasti zvláště na úseku čištění odpadních vod a odstraňování fosforu, což jsou faktory, které mají zásadní vliv na kvalitu vody v nádrži a její následné rekreační využití
- při návrhu rozvoje území zohlednit podmínky stanovené pro KPZ Orlicko

Navržené řešení změny územního plánu obce Kovářov není s touto územně plánovací dokumentací v rozporu. Stanovení priorit územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území je respektováno zajištěním a vyváženým řešením priorit v rámci jednotlivých pilířů udržitelného rozvoje.

Změna územního plánu obce svým řešením, zejména pak stanovenými podmínkami využití jednotlivých ploch, posilováním atraktivity jeho území pro podnikání i investice, dynamizací lidských zdrojů a zkvalitňováním životních podmínek obyvatel při respektování principů udržitelného rozvoje, rozvíjí konkurenceschopnost a vytváří podmínky pro prosperitu a trvale udržitelný rozvoj území, který současným i budoucím generacím zachovává možnost uspokojovat jejich základní životní potřeby a přitom nesnižuje ekologickou stabilitu a rozmanitost přírody a krajiny. Stejně tak chrání, zachovává, udržuje a obnovuje kulturní a kulturně historické dědictví, zachovává přirozené funkce a rovnováhu ekosystémů a umožňuje rozvoj hospodářského využívání území a sociální soudržnost obyvatel při zachování jeho specifických hodnot. Při řešení změny územního plánu obce jsou respektovány přírodní, krajinné a kulturní hodnoty v území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví.

Změna územního plánu obce respektuje priority pro zajištění příznivého životního prostředí:

- vytváří podmínky pro zachování a tvorbu rozmanité, esteticky vyvážené a ekologicky stabilní krajiny; tzn. respektovat stanovené cílové charakteristiky krajiny a stanovené zásady pro činnost v území a rozhodování o změnách v území pro jednotlivé typy krajiny a dále vytvářet podmínky k ochraně a zajištění funkčnosti územního systému ekologické stability (dále též jen „ÚSES“)
- minimalizuje zábory zemědělského půdního fondu a negativní zásahy do pozemků určených k plnění funkcí lesa (dále též jen „PUPFL“); tzn. zajistit ochranu před neopodstatněnými zábory kvalitní zemědělské půdy s cílem zachovat hodnoty území pro zemědělské a lesní hospodaření
- zajišťuje ochranu, zachování a obnovu jedinečného výrazu kulturní krajiny přispívající k vytváření charakteru typického krajinného rázu pro Jižní Čechy; tzn. minimalizovat fragmentaci volné krajiny a podpořit úpravy, činnosti a aktivity, které povedou k obnově a zkvalitnění krajinných hodnot v území
- vytváří podmínky pro ochranu území před potenciálními riziky a přírodními katastrofami (např. povodně, záplavy, eroze půdy, selhání technologického systému), tzn. řešit opatření vedoucí k jejich zmírnění či eliminaci s cílem minimalizovat rozsah případných škod, a to se zřetelem na možné ovlivnění širšího území; zejména preferovat pasivní protipovodňová opatření spočívající ve zvyšování retenční schopnosti krajiny při ochraně před povodněmi a záplavami

- vytváří podmínky pro zajišťování ochrany vodních poměrů, chráněných oblastí přirozené akumulace vod (dále též jen „CHOPAV“, území chráněných pro akumulaci povrchových vod, povrchových a podzemních vod, vodních ekosystémů na území kraje a vodních zdrojů pro stávající i budoucí potřeby kraje, tzn. podporovat a vytvářet opatření v území, která povedou ke zvýšení retenčních schopností území
- podporuje a vytváří taková řešení, která povedou k ochraně ovzduší, půd a vod v území a k minimalizaci jejich znečištění
- podporuje řešení zohledňující ochranu přírodně a krajinářsky cenných území

Změna územního plánu obce respektuje priority pro zajištění hospodářského rozvoje:

- zabezpečuje rozvoj cestovního ruchu na území Jihočeského kraje, tzn. vytvořit podmínky a prostor pro udržitelný rozvoj a zvyšování kvality aktivit cestovního ruchu v oblasti turistiky, lázeňství, sportovních aktivit a rekreace včetně vytvoření podmínek pro uplatnění mimoprodukční funkce lesů a rybníků v návštěvnický a rekreačně atraktivních oblastech s cíly umožnit intenzivnější rekreační a turistické využívání území a zlepšení prostupnosti krajiny i v přeshraničním turistickém styku
- vytváří podmínky pro rozvoj, popř. stabilizaci, venkovských oblastí, tzn. vytvořit podmínky a prostor pro zachování a rozvoj zemědělství, lesního a vodního hospodářství a stejně tak aktivit, které s nimi souvisejí

Změna územního plánu obce respektuje priority pro zajištění sociální soudržnosti obyvatel:

- vytváří podmínky pro eliminaci nepříznivých sociálních vlivů a posílení polycentrického uspořádání sídelní struktury kraje; tzn. nepříznivé sociální vlivy plynoucí z rozdílné úrovně zabezpečení kvality života obyvatel a obytného prostředí je potřeba eliminovat formou rozvoje potřebné veřejné infrastruktury, prosazením příznivého urbanistického rozvoje a posílením vzájemné sociální, hospodářské a dopravní vazby mezi urbánními, venkovskými i marginálními oblastmi a umožnit i rozvoj oblastí, kde převládají zájmy přírody nad civilizačními hodnotami, v nichž je nutno zároveň zohlednit přírodní hodnoty daného území
- při vymezování zastavitelných ploch vylučuje nekoncepční formy využívání krajiny, tzn. přednostně využívat proluky v zastavěném území a nevyužité a opuštěné areály předcházet negativním vlivům suburbanizace
- vytváří podmínky pro zachování a citlivé doplnění výrazu sídel, tzn. respektovat stávající historicky utvářené sídelní struktury, ochranu tradičního obrazu městských i vesnických sídel v krajině, včetně zajištění ochrany jednotlivých kulturních památek a krajinných a stavebních dominant, u městských a vesnických památkových rezervací a zón a krajinných památkových zón dbát na zachování a citlivé doplnění originality původního architektonického výrazu a urbanistického a prostorového uspořádání, s cílem nenarušovat cenné městské i venkovské urbanistické struktury a architektonické a přírodní hodnoty nevhodnou zástavbou, u rázovitých obcí a sídel dbát na zachování originality původního architektonického výrazu a prostorového uspořádání, podpořit oblastně pestré hodnoty kulturního dědictví

- vytvoří podmínky pro odstranění nebo zmírnění současných ekologických problémů, tzn. vhodně stanovenými koncepcemi v územních plánech je potřeba zamezit nepříznivým dopadům lidských činností na kvalitu životního a obytného prostředí, asanovat devastovaná území a odstranit staré ekologické zátěže v území
- při činnosti v území vytváří podmínky pro zajištění odpovídající ochrany veřejného zdraví

V souladu s cíli a úkoly pro územní plánování jsou respektovány a rozvíjeny hodnoty území. Změna územního plánu obce respektuje úkoly stanovené na základě zásad pro rozhodování o změnách v území stanovených v podmínkách koncepce ochrany a rozvoje přírodních hodnot:

- respektuje ochranu přírodních hodnot ve zvláště chráněných územích, evropsky významných lokalitách a ptačích oblastech, respektuje cílovou charakteristiku krajiny dle vymezení krajinného typu, podporuje obnovu a doplnění krajinných prvků a segmentů ve prospěch posílení ekologické stability krajiny
- podporuje řešení směřující k vyváženosti zájmů ochrany přírody a zájmů podporujících rozvoj hospodářských, socioekonomických aktivit včetně rekreačního využití území
- při navrhování nových zastavitelných ploch zohledňuje zásady ochrany zemědělského půdního fondu a pozemků určených k plnění funkce lesa
- nové zastavitelné plochy jsou pokud možno vymezovány v návaznosti na již urbanizované území (tj. zastavěné území nebo již vymezené zastavitelné plochy), a to i za cenu méně pozitivního dopadu na ochranu zemědělského půdního fondu
- při navrhování nových zastavitelných ploch jsou vždy zohledněny zásady ochrany přírody a krajiny
- při stanovování podmínek využití území dbá na posilování retenční schopnosti území, ve vztahu k posílení biodiverzity a k protipovodňové prevenci, podporuje obnovu břehových porostů a ploch lužních lesů, vytvoření ochranných pásem travních porostů v údolních nivách
- respektuje vodohospodářské zájmy v území, ochranu přirozených koryt vodních toků, vodních ploch, ochranu zdrojů podzemní a povrchové vody, minerálních a léčivých vod a vodních ekosystémů, včetně podmínek ochrany lázeňských míst a přírodních léčivých zdrojů v území

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

- vytváří podmínky pro obnovu a udržování památkového fondu kraje<sup>20</sup> a podporovat rozvoj jeho dalšího možného využití
- respektuje charakter krajiny, podporuje obnovu a doplňuje originálních krajinných prvků a segmentů ve prospěch zachování specifického krajinného rázu, nepřipouští zástavbu vymykající se měřítku krajiny i charakteru zástavby a výrazně narušující krajinný, urbanistický nebo architektonický ráz a negativně ovlivňující panoramatické a dálkové pohledy nebo sídelní a krajinné prostředí

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

- podporuje ochranu, obnovu a rozvoj veřejné infrastruktury s ohledem na hodnoty území, zvláštní pozornost věnovat zařízením občanského vybavení a veřejným prostranstvím
- podporuje vznik zařízení a vybavenosti cestovního ruchu; v oblasti infrastruktury např. rozvoj informačního systému cestovního ruchu, zřizování nových cykloturistických stezek nebo naučných stezek včetně doprovodné infrastruktury, zřizování a propojování hipostezek

Z hlediska krajinného typu se ve správním území obce nachází krajina lesopолní (sever, severovýchod a severozápad správního území obce), lesní (jihozápad správního území obce), rybníční (jihovýchod správního území obce) a vodní (přehradní) nádrže (západ správního území obce).

V krajině lesopолní navržené řešení změny územního plánu obce podporuje:

- zachovat v nejvyšší možné míře stávající rozmanitost krajiny a dále tuto rozmanitost podporovat doplňováním vhodných krajinných prvků, resp. nepřipustěním vymizení prvků stávajících (např. minimalizací záborů PUPFL)
- podporovat retenční schopnost krajiny
- územně plánovacími nástroji podpořit respektování znaků historicky kulturní krajiny, cenných architektonických a urbanistických znaků sídel i jejich vhodnou dostavbu
- rozvíjet cestovní ruch ve formách příznivých pro udržitelný rozvoj

V krajině lesní navržené řešení změny územního plánu obce:

- minimalizovat negativní zásahy do PUPFL, zejména omezit zábor těchto pozemků na nezbytně nutnou míru
- předcházet riziku narušení kompaktního lesního horizontu vhodným vymežováním zastavitelných ploch, resp. zabránit umístění nevhodných staveb (zejména dominant obytného charakteru) do území, tzn. dbát na vhodnost vymežování zastavitelných ploch a volbu dalších možných podmínek využití v územně plánovací dokumentaci
- územně plánovacími nástroji podpořit respektování cenných architektonických a urbanistických znaků sídel i jejich vhodnou dostavbu formou nejmenšího možného zásahu do charakteristických rysů okolní krajiny,
- rozvíjet cestovní ruch ve formách příznivých pro udržitelný rozvoj, v rámci územně plánovací činnosti omezit možnost rozšiřování a intenzifikace chatových lokalit pro individuální rekreaci



V krajině rybniční navržené řešení změny územního plánu obce:

- zachovává v nejvyšší možné míře vodní plochy v území a dále podporovat doplňování rybniční soustavy
- dbá na vhodnost vymezení zastavitelných ploch, dalších ploch s rozdílným způsobem využití a volbu dalších možných podmínek využití v územně plánovací dokumentaci s cílem eliminovat riziko zhoršení kvality vod
- územně plánovacími nástroji podporuje respektování cenných architektonických a urbanistických znaků sídel, případně umožnit i jejich vhodnou dostavbu
- rozvíjí cestovní ruch ve formách příznivých pro udržitelný rozvoj

V krajině vodní (přehradní) nádrže navržené řešení změny územního plánu obce:

- dbá na vhodnost vymezení zastavitelných ploch, dalších ploch s rozdílným způsobem využití a volbu dalších možných podmínek využití v územně plánovací dokumentaci s cílem eliminovat riziko zhoršení kvality vod
- podporuje opatření vedoucí k revitalizaci
- prověřuje možnost využití nádrže též jako protipovodňového opatření
- rozvíjí cestovní ruch ve formách příznivých pro udržitelný rozvoj

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

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

Řešená území změny územního plánu obce se nachází uvnitř správního území obce Kovářov a nevyžadují koordinaci využívání území z hlediska širších vztahů v území vzhledem ke správním obvodům sousedních obcí.

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

Změnou nedojde k porušení vytvořených podmínek ani narušení vyváženého vztahu pro udržitelný rozvoj území tj. vyváženého hospodářského rozvoje, sociální soudržnosti a

kvalitních životních podmínek. Svým řešením vytváří předpoklady pro „rozumné“ využívání území. Změna územního plánu obce řeší účelně využití a prostorové uspořádání území. Blíže ostatní kapitoly odůvodnění.

Podmínky pro využití ploch v nezastavěném území dostatečně chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. Zastavitelné plochy jsou vymezeny s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. Dle možností a podrobnosti změny územního plánu obce jsou stanoveny urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a požadavky na změny v území, zejména na umístění, uspořádání a řešení staveb.

Vzhledem k navrhovanému řešení změny územního plánu obce je stanovena etapizace týkající se využití jednotlivých ploch:

- pro zastavitelnou plochu Z2 lokalita Z2/1 skládající se z ploch Bv-2, VP-1, VP-2
  - o I. etapa: výstavba technické infrastruktury – oddílné kanalizace zakončené čistírnou odpadních vod
  - o II. etapa: využití plochy pro bydlení (zejména výstavba rodinných domů), resp. využití plochy pro
- pro zastavitelnou plochu Z6 lokalita Z2/3 skládající se z plochy Vs-1
  - o I. etapa: výstavba technické infrastruktury – oddílné kanalizace zakončené čistírnou odpadních vod
  - o II. etapa: využití plochy pro výrobu a skladování (zejména výstavba staveb pro výrobu a skladování, staveb pro zemědělství)
- pro plochy DI-1, An-1, Az-1, Az-2, Az-3, Az-4, Az-6, Az-7 lokalita Z2/7
  - o I. etapa: výstavba veřejné infrastruktury – např. kapacitní přístupové komunikace, parkoviště, likvidace odpadních vod, zásobování vodou a elektrickou energií
  - o II. etapa: využití plochy pro archeopark zejména umístění staveb a zařízení pro archeopark

Pro zastavitelné plochy Z2, Z6 a Z18 je důvodem stanovení etapizace jejich rozlehlost a částečně také složitost, kdy je nutno využít území „podmínit“ výstavbou technické infrastruktury a teprve poté umožnit samotné využití ploch. Dalším důvodem je skutečnost, že tento požadavek byl již k těmto plochám uplatněn ve stanovisku dotčeného orgánu k návrhu změny č. 1 územního plánu obce Kovářov. Pro zastavitelné plochy v lokalitě archeoparku se jedná o jasný signál vůči investorovi, že bude nejprve nutno zajistit infrastrukturu zejména přístup po kapacitní pozemní komunikaci, která bude napojena na dostatečně kapacitní silnici, vyhovující počet parkovacích stání, zajistit likvidaci odpadních vod atd., a teprve poté bude možno lokalitu využít pro archeopark. Naopak etapizace byla vypuštěna z podnětu vlastníka u ploch rekreace Rei-1, Rei-3. Důvodem je rovný přístup ke všem vlastníkům v obdobném území, kdy v současné době probíhají na ostatních pozemcích výstavby objektů pro rekreaci, ale obdobné podmínky tito stavebníci splňovat nemusí. Případný nárůst odpadních vod plynoucí z potencionálního využití uvedených dvou ploch není natolik velký, aby byl hraniční pro tyto zásadní podmínky. Pokud je situace v území vážná bylo vhodné spíše pořídit změnu územního plánu a tuto podmínku stanovit pro celou lokalitu u Orlické nádrže v k. ú Chrást u Záhořan.

Vzhledem k navrhovanému řešení změny nebylo nutno konkrétně řešit nebezpečí ekologických a přírodních katastrof včetně nutnosti odstraňování jejich důsledků. Řešení změny územního plánu obce vytváří předpoklady pro zvýšení ekologické stability území. Navrženým řešením jsou také v území vytvořeny podmínky pro hospodárné vynakládání prostředků z veřejných rozpočtů na změny v území. Při řešení změny územního plánu obce 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 změny územního plánu obce nebyly určeny žádné asanační, rekonstrukční a rekultivační zásahy do území.

Řešení změny územního plánu obce vytváří podmínky pro ochranu území podle zvláštních právních předpisů před negativními vlivy záměrů na území. Vzhledem k navrhovanému řešení změny není nutno navrhopat kompenzační opatření. Územní plán obce ani jeho změna nevymezuje žádné plochy těžby ložisek nerostných surovin ani jiných surovin. S dobýváním ložisek nerostných surovin ani jiných surovin změna územního plánu obce nepočítá. Tím reguluje rozsah využívání přírodních zdrojů. Při řešení změny územního plánu obce byly uplatňovány poznatky zejména z oborů architektury, urbanismu, územního plánování, ekologie a památkové péče.

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

Změna územního plánu obce je vypracována v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších změn a předpisů (dále jen „stavební zákon“), vyhláškou č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů (dále též jen „vyhláška č. 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 č. 500“). Jednotlivé plochy jsou členěny dle § 4 až § 19 vyhlášky č. 501. V souladu s možností danou § 3 odst. 4 vyhlášky č. 501 je využito s ohledem na specifické podmínky a charakter území možnosti podrobnějšího členění jednotlivých ploch zejména na plochy bydlení venkovské, plochy rekreace – individuální, plochy občanského vybavení sport.

Dále bylo též využito možnosti stanovení ploch s jiným způsobem využití, než je stanoveno v § 4 až § 19 vyhlášky č. 501 – plochy zeleně – soukromé a vyhrazené, plochy zeleně – na veřejných prostranstvích, plochy archeoparku – zastavitelné, plochy archeoparku - nezastavitelné. K vymezení těchto „speciálních“ ploch bylo přistoupeno s ohledem na specifické podmínky v území a jejich oddělení od jiných ploch. Zejména u ploch archeoparku je jasně deklarovaná snaha zpracovatele, aby dotčené území bylo využitelné pouze a jen pro archeopark. Jiná využití v těchto územích nejsou žádoucí.

Plochy soukromé zeleně – zahrady, plochy zemědělské výroby, plochy hromadné rekreace – kemp jsou převzaty z původního územního plánu obce, aby byla zajištěna návaznost na tento stávající platný územní plán obce a s ohledem na širší okolí, ve kterém se plochy nachází.

Změna územního plánu obce je zpracována pro části správního území obce Kovářov vymezené řešeními územími. Změna územního plánu obce je pořizována úředníkem splňujícím kvalifikační předpoklady pro územně plánovací činnost a zpracována osobou oprávněnou k vybrané činnosti ve výstavbě.

Výroková část (textová část návrhu) změny územního plánu obce je zpracována dle přílohy 7 I. vyhlášky 500, textová část odůvodnění změny územního plánu obce je zpracována dle přílohy 7 II. vyhlášky 500 v kombinaci s § 53 stavebního zákona a správního řádu. Grafická část celé změny územního plánu obce je vydávána v měřítku 1: 5 000. Pouze výkres širších vztahů je zpracován a vydán v měřítku 1 : 50 000.

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

K návrhu změny č. 2 územního plánu obce Kovářov uplatnil Krajský úřad Jihočeského kraje, odbor životního prostředí zemědělství a lesnictví nesouhlasné stanovisko. Na základě tohoto stanoviska byl návrh změny č. 2 územního plánu obce upraven – byla vypuštěna plocha sluneční elektrárny Z19 a upřesněny zábory zemědělského půdního fondu. Následně vydal uvedený dotčený orgán souhlasné stanovisko. Dále zaslal svoje stanovisko odbor životního prostředí Městského úřadu Milevsko, kde souhlasil s návrhem pod podmínkou úprav. V lokalitě Z 2/3 v k. ú. Březí byla doplněna podmínka trvalého odnětí z pozemků PUFL pro plochu veřejného prostranství před realizací změny, v lokalitě Z2/13 Radava doplněna podmínka změny využití řešených pozemků za předpokladu, že bude navržena změna i navazujících pozemků. Dále v ploše Z 15 byly upraveny podmínky využití s ohledem na blízký prvek VKP rybník Kroupovský. Pro plochy Z 20 až Z 27 Archeoparku byly upraveny podmínky využití ploch z hlediska zákona č. 114/1992 o ochraně přírody a krajiny a plocha Z24 (Az-5) byla vypuštěna. Dále v lokalitě Z2/1 a Z2/3 byly upraveny podmínky využití ploch a doplněna etapizace. Pro lokality Z2/5, Z2/6, Z2/11 a Z2/12 v Radavě bylo doplněno upozornění na problém ohledně zásobování vodou. Ostatní stanoviska dotčených orgánů byla bezrozporná. V průběhu pořizování územního plánu nebyl řešen žádný rozpor.

**f) vyhodnocení splnění požadavků zadání**

V návrhu změny č. 2 územního plánu obce byly prověřeny záměry dle zadání změny – blíže viz kapitola komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty. Soulad s Politikou územního rozvoje ČR 2008 je vyhodnocen v podkapitole b. 1 odůvodnění. Soulad se zásadami územního rozvoje je vyhodnocen v podkapitole b. 2 odůvodnění. Změna územního plánu obce se netýká vazeb na území sousedních obcí, proto nejsou stanoveny žádné nároky na sousední správní území.

Nebyly stanoveny žádné požadavky na rozvoj území obce. Požadavky na plošné a prostorové uspořádání území jsou součástí řešení návrhu změny viz. kapitola j). Koncepce uspořádání krajiny není dotčena.

Koncepce dopravní a technické infrastruktury, občanského vybavení a veřejných prostranství zůstává zachována dle stávajícího platného územního plánu obce. Dopravní napojení jednotlivých lokalit bude řešeno napojením na stávající pozemní komunikace. Pro plochu Z2/7 – archeopark byla stanovena podmínka zpracování územní studie z důvodu prokázání splnění podmínek napojení na vyhovující kapacitní pozemní komunikaci včetně rozhledových poměrů a zajištění dostatečného kapacitního parkování vozidel, zajištění dostatečného zásobování pitnou vodou a zajištění odpovídajícího způsobu likvidace odpadních vod.

Byly respektovány hodnoty platné dle stávajícího územního plánu a limity využití území a další limitující skutečnosti. Nebyly stanoveny žádné požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území ani požadavky na veřejně prospěšná opatření a asanace. V řešených územích změnou se nenachází žádné objekty civilní ochrany, obrany a bezpečnosti státu. V řešeném území se nenachází dobývací prostor, ložiska nerostných surovin, chráněné ložiskové území sesuvné území. Do východního okraje poddolovaného území č. 1923 „Kovářov“ zasahují lokality

Z2/1 a Z2/2. Toto území je ve změně č. 2 územního plánu obce zohledněno a bude nutno je řešit v navazujících řízeních a podrobnějších dokumentacích. Změna nenavrhuje dobývání ložisek nerostných surovin. V řešených územích změnou se nenachází stanovená záplavová území ani aktivní zóna záplavového území.

Snahou zpracovatele bylo umístěním navržených ploch v co nejvyšší míře minimalizovat zábor I. a II. třídy ochrany zemědělského půdního fondu. Plochy byly upraveny tak, aby odpovídaly velikosti a potřebám jednotlivých sídel. Předpokládané důsledky navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené pro plnění funkcí lesa jsou řešeny v samostatné kapitole n) odůvodnění. Každá zastavitelná plocha byla zanesena do tabulky a byla vyhodnocena (viz. „Tabulka vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené pro plnění funkcí lesa“ v kapitole odůvodnění n) vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené pro plnění funkcí lesa). U šesti lokalit dotčených změnou (Z2/3, 6, 7, 8, 12, 13), které se nachází v blízkosti lesa (do 50 m od okraje lesa), byl stanoven výstupní limit VL5, který dovoluje v odůvodněných případech umístit stavbu do vzdálenosti 25 m od okraje lesa. V lokalitě Z2/13 tento limit nebude uplatněn.

V jednotlivých lokalitách změny, kterých je 13, jsou vymezeny zastavitelné plochy, které číselně navazují na stávající číslování zastavitelných ploch z platného územního plánu. Zpracovatel územního plánu v rámci možností a podrobnosti územního plánu řešil hlavní střety zájmů a problémů v území. Prvním střetem je střet s ochrannou zónou nadregionálního biokoridoru. Návrh územního plánu stanovil plošné a prostorové uspořádání území tak, aby vyhovovalo z hlediska ochrany přírody a krajinného rázu. Druhým střetem zájmů byl střet zastavitelných ploch s I. a II. třídou ochrany ZPF. Tato problematika je blíže specifikována v kapitole n) odůvodnění územního plánu. Jako třetí střet bylo označeno poddolované území č. 1923 „Kovářov“, které bylo zohledněno a bude nutno je řešit v navazujících řízeních a podrobnějších dokumentacích. Další střety jsou s liniovými stavbami (inženýrské sítě, silnice, a apod.), které jsou zohledněny ve změně územního plánu obce vyznačením ochranných pásem. V některých případech je stanovena podmínka zpracování územní studie. (např. lokalita Z2/1), plochou lesa a vzdáleností 50 m od okraje lesa. V návrhu byl vytvořen výstupní limit VL5, který stanovuje neumísťovat nadzemní stavby a zařízení, které by ohrožoval pád stromu (např. stavby pro bydlení) blíže než 25 m od hranic pozemků určených pro plnění funkcí lesa. Tento limit se nevztahuje na plochy individuální rekreace, ve kterých je nutno tuto skutečnost posoudit individuálně v navazujících řízeních.

Zastavitelné plochy a plochy přestavby jsou shrnuty v tabulce v kapitole c) výrokové části. V této tabulce jsou stanoveny podmínky pro jejich využití. Plochy jsou zobrazeny v grafické části samostatnou značkou s příslušným kódem. Každá zastavitelná plocha má své jedinečné označení, stanovené podmínky pro využití plochy, ve kterých je řešen zejména přístup k ploše, ochrana hodnot a výstupní limity, prověření změn využití plochy územní studií. Každá plocha přestavby má také své jedinečné označení, u ploch přestavby původní a navrhovaný způsob využití plochy, stanovené podmínky pro využití plochy, ve kterých je řešen zejména přístup k ploše, ochrana hodnot a vztah k výstupním limitům, podmínku prověření změn využití plochy územní studií.

U ploch, které jsou významné, popř. určitým způsobem nejednoznačné či složité vzhledem k jejich podrobnějšímu řešení včetně uspořádání uvnitř plochy, byla stanovena územní studie jako podmínka jejich využití. Podmínka zpracování územní studie pro využití plochy je stanovena pro:

- **zastavitelné plochy Z2** lokalita Z2/1 (tato plocha se dle způsobu využití skládá z plochy bydlení venkovské – Bv-2 a ploch veřejných prostranství VP-1 a VP-2),
- **plochu Z18** lokalita Z2/3 (tato plocha se dle způsobu využití skládá z plochy bydlení

venkovské Bv-8 a plochy zeleně na veřejných prostranstvích Zvp-1).

- **plochy DI-1, An-1, Az-1, Az-2, Az-3, Az-4, Az-6, Az-7 lokalita Z2/7** Hlavním důvodem je prokázání splnění podmínek využití těchto ploch, zejména dopravní obslužnosti, resp. celé lokality, ve které bude umístěn archeopark.

Územní studie by měly řešit zejména dopravní a technickou infrastrukturu včetně dopravního napojení lokality, veřejná prostranství, parcelaci a v případě potřeby též umístění staveb na pozemku, stavební a uliční čáru, tvar staveb zejména stavby hlavní a vstupy na jednotlivé pozemky.

Lhůta pro pořízení územních studií a jejich vložení do evidence územně plánovací činnosti je stanovena do šesti let od nabytí účinnosti změny územního plánu obce.

Nebyly stanoveny požadavky na vymezení ploch a koridorů, pro které budou podmínky pro rozhodování o změnách jejich využití stanoveny regulačním plánem, požadavky na vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území ani požadavek na zpracování variant.

Byly splněny požadavky na uspořádání obsahu návrhu změny územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění s ohledem na charakter území a problémy k řešení, včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení. Blíže viz kapitoly m) výrokové části a q) textové části odůvodnění.

## **g) zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území a informace o výsledcích vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území**

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

V řešených územích změnou se nenachází žádná ptačí oblast, evropsky významná lokalita, zvláště chráněná území ani jejich ochranná pásma. Do správního území obce sice zasahují prvky územního systému ekologické stability nadregionálního a regionálního významu, ale řešených území změnou se nedotýkají. Pouze lokality Z2/5, Z2/6, Z2/10, Z2/11, Z2/12 se nachází v ochranném pásmu nadregionálního biokoridoru.

V návrhu změny územního plánu obce nebyly zpracovány varianty řešení. Koncepce zásadně neovlivňuje jiné koncepce ani koncepce nemá zásadní vliv na udržitelný rozvoj dotčeného území, zejména vytváří podklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích. Dále návrh koordinuje veřejné i soukromé záměry změn v území, výstavbu a jiné činnosti ovlivňující rozvoj území a konkretizuje ochranu veřejných zájmů. Návrh zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území (blíže viz kapitola j) „komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty“ odůvodnění změny územního plánu obce). Koncepce neřeší závažné problémy životního

prostředí a veřejného zdraví, nemá přeshraniční povahu, z provedení koncepce nevyplývají žádná rizika pro životní prostředí a veřejné zdraví (např. při přírodních katastrofách, při haváriích). Přírodní charakteristika ani kulturní dědictví nejsou významně zasaženy koncepcí, ve veřejném zájmu jsou chráněny a rozvíjeny přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví a přitom je chráněna krajina jako podstatná složka prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. Nedochází k překročení žádných norem kvality životního prostředí nebo mezních hodnot. Je respektována kvalita půdy a intenzita jejího využívání (blíže viz kapitola m) „vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené pro plnění funkcí lesa“ odůvodnění změny územního plánu obce). Koncepce nemá dopad na oblasti nebo krajiny s uznávaným statutem ochrany národní, komunitární nebo mezinárodní úrovně.

#### **h) stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5**

Stanovisko nebylo vydáno, jelikož dotčený orgán z hlediska zákona o posuzování vlivů na životní prostředí nepožadoval vyhodnocení vlivů na životní prostředí (blíže viz kapitola g) „zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území a informace o výsledcích vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území“ odůvodnění změny územního plánu obce“).

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

Stanovisko nebylo vydáno, jelikož dotčený orgán z hlediska zákona o posuzování vlivů na životní prostředí nepožadoval vyhodnocení vlivů na životní prostředí (blíže viz kapitola g) „zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území a informace o výsledcích vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území“ odůvodnění změny územního plánu obce“).

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

Hlavním cílem změny územního plánu obce je doplnění několika rozvojových ploch zejména pro bydlení, veřejné prostranství, občanské vybavení, rekreaci a výrobu a skladování. Nově je také navržena jedna plocha se specifickým využitím, je to plocha pro umístění archeoparku. V tomto případě se jedná o aktivitu, která již v území probíhá a jedná se tedy o uvedení do souladu územně plánovací dokumentace se skutečností. Stávající zastavěné území je účelně využíváno. Některé plochy řešené změnou jsou navrženy přímo v zastavěném území, ostatní na něj navazují.

Stávající územní plán obce stanovil přípustné, nepřípustné, popř. podmíněně přípustné využití ploch s rozdílným způsobem využití. Některé podmínky pro využití ploch jsou zachovány, některé jsou změnou územního plánu obce aktualizovány nebo jsou doplněny nové dle navržených ploch. Nové zastavitelné plochy doplňují stávající využití v území a

navazují na něj. Jedná se jak o požadavky vlastníků, tak samotné obce, které zásadním způsobem nemění smysl stávajícího územního plánu obce a „pouze“ reaguje na konkrétní potřeby využití území, které jsou v souladu s obecnými úkoly a cíli územního plánování a také stávajícím územním plánem obce včetně jeho zásadních koncepcí – koncepce rozvoje území obce, urbanistické koncepce a koncepce uspořádání krajiny.

Lokalita Z2/1 se nachází na východě sídla Kovářov. Tato lokalita byla již řešena ve stávajícím územním plánu obce i změnou č. 1 územního plánu obce. Vzhledem k tomu, že se vlastníkům dosud nepodařilo dohodnout na jejím využití, byla tato lokalita určena k přeřešení také změnou č. 2. Její vymezení i způsob využití zůstaly beze změny (navržená plocha pro bydlení doplněná dvěma veřejnými prostory v zastavitelné ploše Z2 dle změny č. 1), pouze k podmínce zpracování územní studie pro využití plochy (ze změny č. 1) navíc přibyla podmínka dohody o parcelaci. Touto cestu se bude obec snažit dosáhnout dohody mezi vlastníky a následnému využití navržené plochy.

Lokalita Z2/2 na jihu Kovářova je částečně zahrnuta do zastavitelných ploch a částečně do plochy přestavby. Tato lokalita byla dle stávajícího územního plánu obce vymezena pro výrobu a výrobní služby. Reálné využití však tomuto vymezení neodpovídalo. Proto je nově v lokalitě navržena plocha občanského vybavení sport (OVs-2 a OVs-3). V severní části lokality je doplněna menší zastavitelná plocha určená pro rozvoj bydlení (Bv-9).

V lokalitě Z2/3 na severu Kovářova se nachází dvě zastavitelné plochy. Navržená plocha výroby a skladování se oproti změně č. 1 zmenšila, nově přibyl rozvoj bydlení (Bv-8) podél silnice III. třídy. Mezi tyto dvě plochy byla vložena plocha zeleně na veřejných prostranstvích.

Lokalita Z2/4 je vymezena na východě osady Kroupov na jihozápadním okraji správního území obce Kovářov, nedaleko sídla Kotýřina. Jedná se o doplnění stávající zástavby menší zastavitelnou plochou pro bydlení (Bv-10).

Lokality Z2/5 a Z2/6 jsou obě menšího rozsahu a nachází se na západě správního území obce Kovářov v osadě Radava, v blízkosti vodní nádrže Orlík. Lokalita Z2/5 se nachází na východě osady Radava a je zde navržen menší rozvoj individuální rekreace (REi-4), jako doplnění stávajících ploch využívaných k rekreaci. Lokalita Z2/6 se nachází severovýchodně od Radavy, jedná se o solitérní lokalitu pro rozvoj individuální rekreace (REi-5). Vzhledem k intenzitě využití lokality je nutno upozornit na problémy se zásobováním vodou a s tím souvisejícími poklesy podzemních vod, a na skutečnost, že speciální stavební úřad pro vodní díla nevydá další stavební povolení pro výstavbu studen.

Lokalita Z2/7 se nachází jihovýchodně od sídla Kovářov na okraji správního území obce Kovářov. Tato lokalita je určena ke specifickému způsobu využití, a to pro realizaci archeoparku. Jedná se o několik navržených ploch rozdělených na zastavitelné (Az-1 až Az-7) a nezastavitelné (An-1). K tomuto rozdělení bylo přistoupeno jednak s ohledem na umístění záměru do hodnotné krajiny a jednak z důvodu navrhovaných záměrů v území. Dále je v zastavitelných plochách vymezeny plochy dopravní infrastruktury (DI-1, DI-2, DI-3), ve kterých by měla být řešena kapacitní příjezdová komunikace, parkovací stání pro návštěvníky a připojení na původní komunikaci. V lokalitě Z2/7 se také nachází dvě plochy přestavby. Jedná se o stávající stavby, které by měly být nově využity také pro záměr archeoparku.

Lokalita Z2/8 se nachází jižně od sídla Zahořany, na okraji osady Pelechy. V této lokalitě je navržena plocha pro soukromou zahradu (SZ-1). Jedná se o okrajovou část lokality Pelechy vybíhající do krajiny, proto je využití pro soukromou zahradu ponecháno, dle podmínek pro využití plochy soukromé zeleně – zahrady ve stávajícím územním plánu obce, bez možnosti umístění rekreačních objektů.



Lokality Z2/9 a Z2/10 jsou vymezeny v sídle Vepice. Obě lokality byly v zadání změny č. 2 územního plánu obce navrženy k rozvoji výroby a skladování. Nakonec, po prověření záměrů v území a s přihlédnutím k připomínkám doručeným k návrhu zadání, bylo v lokalitě Z2/9 ponecháno stávající využití dle platného územního plánu obce, tj. plocha bydlení v rodinných domech. V severní části lokality Z2/10 bylo také ponecháno stávající využití dle platného územního plánu obce, tj. plocha zemědělské výroby.

Lokality Z2/11, Z2/12 a Z2/13 jsou vymezeny v osadě Radava na západě správního území obce Kovářov, v blízkosti vodní nádrže Orlík. Lokality Z2/11 a Z2/12 byly již řešeny změnou č. 1 a ve změně č. 2 byly navrženy k opětovnému přeřešení. U obou ploch se jednalo o vypuštění podmínky zpracování územní studie pro využití plochy rekreace individuální. V lokalitě Z2/11 zůstala zachována (dle změny č. 1) plocha přestavby. Vymezení i využití ploch hromadná rekreace – kemp zůstaly zachovány dle platného územního plánu obce, popř. změny č. 1 územního plánu obce. Lokalita Z2/13 se nachází na jihu osady Radava. Jedná se o menší zastavitelnou plochu, kde je navržena individuální rekreace (REi-2).

## **1) 1. odůvodnění ploch dle způsobu využití**

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

Plochy bydlení - venkovské zastupují většinu ploch uvnitř zastavěného území a také většinu zastavitelných ploch v sídlech. Jejich podmínky pro využití ploch se soustředí na využití stávajících budov a nádvoří a zejména zachování hodnot území.

Aby mohly velké zemědělské usedlosti a další stavby přežít, je snahou územního plánu nabídnout vlastníkům dostatečnou šíři možností využití. Nesmí se však v žádném případě zapomínat na hlavní využití ploch, kterým je v převážné většině bydlení. V jednotlivých případech bude záležet na posouzení stavebního úřadu, zda již toto rozšíření nepřekročí únosnou hranici s ohledem na hlavní využití plochy a hodnoty území.

Mimo umisťování rodinných domů, které je možno doplnit zahradami, je umožněn, jak již je výše uvedeno širší způsob využití, zejména v podobě omezeného počtu chovu hospodářských zvířat jako jsou koně, krávy, kozy, ovce apod. pro samozásobitelství, případně podnikatelská činnost např. nerušící výroba a služby charakteru drobné (např. prodej potravin a drobného zboží, krejčovství, kadeřnictví, zahradnictví, spravování obuvi, ubytovací služby). V podmíněně přípustném využití jsou možnosti využití ještě rozšířeny, avšak vždy bezpodmínečně při splnění určité podmínky (truhlárny, tesárny, klempířství, pneuservis atd., omezený chov hospodářských zvířat jako jsou koně, krávy, kozy, ovce apod.).

Toto využití je nutno posuzovat jednotlivě při jeho povolování s ohledem na konkrétní podmínky v území. Důvodem této šíře je snaha skloubit představy o místy dosud tradičním venkovském stylu života (spojení s přírodou, chov zvířat, pěstování rostlin) a požadavky na bydlení v kvalitním prostředí bez rušivých elementů v podobě sousedova dobytka a tím částečným příklonem k městskému stylu života. Druhým důvodem je nabídnout možnosti využití pro větší stavební celky v podobě zemědělských usedlostí, jejichž prvotní účel byl postupem doby výrazně potlačen, resp. zcela pominul. Míšení a prolínání jednotlivých využití by se mělo promítnout také v navazujících plochách zejména zastavitelných. Nesmí se však v žádném případě zapomínat na hlavní využití ploch, kterým je bydlení. To nevylučuje jejich využití pouze pro bydlení. Při využití pozemků uvnitř sídla je nutno zohlednit zejména ochranu hodnot.

Bydlení v dnešní době představuje mnoho možností realizace jednotlivých staveb. Také v plochách bydlení - venkovské je nutno dbát na určitou kvalitu. Nová zástavba však bohužel ponejvíce nerespektuje hodnoty území ani základní požadavky a představy budoucích uživatelů a často ani nemůže. Postaví se stavba hlavní a kolem ní se dodatečně přilepují různé

(často velmi nepřívětivé a nevhodné) přístavby kůlen, dílem, sklepů apod., pro pocit soukromí se pak ohrazují pozemky vysokými neproniknutelnými ploty, popř. se vysazují např. tuje. Tyto stavby a následné úpravy působí velmi rušivě zejména ve vztahu k okolní zástavbě. Proč se tedy neinspirovat v tradiční zástavbě prověřené dlouhodobou praxí a užíváním a nepřevzít z ní to hodnotné. Podívejme se např. na hodnotná stavení, na která by měla výstavba navazovat. Tato stavení jsou typickou ukázkou, jak osvědčeně fungují a splňují všechny požadavky, byť datum jejich realizace nemusí být zrovna nejstarší. Stavby ve tvaru písmene U nebo L zajišťují pro obyvatele dostatek soukromí (uzavřený dvůr), nabízí možnost umístění garáže, dílny a hospodářských částí pod jednou střechou, čímž docílují souladu s charakteristickým rázem vesnice a hodnotami území. Jeho dispozice na pozemku pomáhá zapomenout na případné negativní vlivy okolí. Obecně je nutné klást důraz na průčelí budov včetně případných předzahrádek.

Tomu odpovídají také hodnoty území a jejich stanovená ochrana, která se promítá také do řešení územního plánu včetně požadavku na zohlednění (v méně exponovaných plochách vzhledem k hodnotám území), resp. respektování (ve více exponovaných plochách vzhledem k hodnotám území). Nové stavby, i v zastavitelných plochách, doporučujeme umístit v souladu s hodnotami území, respektovat výškovou hladinu okolní zástavby a nevytvářet výraznou pohledovou dominantu v území, doporučujeme přizpůsobení architektury budov zařazených jako hodnoty území a bez rušení základního členění průčelí a jeho významných detailů. Hlavní stavbu (rodinný dům) a ostatní stavby, které plní doplňkovou funkci ke stavbě hlavní (např. garáže, dílny a hospodářské stavby, které tvoří zázemí pro hlavní využití bydlení), doporučujeme v souladu s hodnotami území navrhnout tak, aby stavebně a architektonicky tvořily jeden ucelený soubor (samozřejmě nejlépe ve tvaru půdorysu L nebo U, avšak jsme si současně vědomi, že se jedná o „pouhé“ doporučení), kdy hlavní část bude mít obdélníkový půdorys orientovaný kolmo nebo vodorovně vzhledem k ulici.

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

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

Stavby mohou mít nejvýše jedno nadzemní podlaží a podkroví.

#### Plochy rekreace – individuální – REi

Plochy pro individuální rekreaci byly vymezeny v lokalitě Radava v blízkosti Orlické přehrady.

Hlavním využitím těchto ploch je zajištění podmínek pro rekreaci individuální v kvalitním, klidném a čistém prostředí respektujícím plně hodnoty území. Jedná se o rozšíření stávajících ploch, na kterých jsou umístěny typické stavby pro rodinnou rekreaci a které jsou využívány pro letní víkendové pobyty.

Cílem je zachovat tyto plochy včetně jejich klidového umístění. Podmínky využití těchto ploch umožňují jak rekonstrukci stávajících staveb pro rodinnou rekreaci, tak výstavbu nových rekreačních objektů a staveb a zařízení souvisejících s rekreací např. shromažďovací místa pro tříděný komunální odpad či možnosti sportovního využití, ale vždy úměrně ploše rekreace a pouze pro vyžití samotných rekreatantů, není tím zamýšleno samostatné sportoviště.

Volná krajina v řešeném území není navrhována k dlouhodobějšímu pobytu. Celé území je však atraktivní pro aktivní způsoby rekreace, jako jsou vodní sporty, ale i pěší turistika a cykloturistika.

### Plochy veřejných prostranství – VP

Plochy veřejného prostranství vymezené v lokalitě Z2/1 na východě sídla Kovářova (VP-1, VP-2), byly vymezeny ve změně č. 1 územního plánu obce Kovářov.

Plochy veřejných prostranství musí zůstat bezpodmínečně veřejně přístupné a sloužit především svému hlavnímu využití. Teprve pak mohou být realizovány ostatní možnosti využití. Není vhodné tyto plochy prostorově dělit. V případě dopravní infrastruktury se jedná o nezbytné stavby a zařízení, které umožňují zejména hlavní využití např. také okolních ploch. V žádném případě se nejedná o zpevněné parkovací plochy pro soukromé využití dalších ploch. Ty si musí každý zajistit na vlastním pozemku např. uvnitř stávajících budoucích rodinných domů. Pokud se týká technické infrastruktury, pak se znovu jedná především o vedení, která by měla (pokud je možno) být umísťována pod zem. Pokud je možno, měly by se všechny nové stavby a zařízení zejména technické infrastruktury umístit buď pod zem anebo umístit uvnitř zemědělské usedlosti.

Podmínky pro využití ploch mimo jiných umožňují dětská hřiště a stavby, zařízení a terénní úpravy pro tělovýchovu a sport a související s tímto využitím – např. hřiště pro různé sporty, tréninková hřiště, skateparky. Nelze umístit v této ploše např. trafostanici. V územním plánu jsou vymezeny stávající plochy veřejných prostranství

### Plochy občanského vybavení sport – OVš

Plocha občanského vybavení sport je vymezena na jihu sídla Kovářov

Jedná se o plochy, na kterých zásadně převažuje funkční využití pro tělovýchovu, sport a dětské hřiště, včetně s nimi bezprostředně souvisejících staveb, zařízení, činností a služeb. Hlavním využitím těchto ploch je zajištění podmínek pro přiměřené umístění, dostupnost a využívání staveb a zařízení za účelem zajištění aktivního trávení volného času především obyvatel obce (zejména se zaměřením na sport) a zajištění podmínek pro jejich užívání v souladu s jejich účelem. Tyto plochy by měly být vhodně doplněny veřejnou zelení.

### Plochy zeleně – na veřejných prostranstvích – Zvp

Plocha zeleně na veřejných prostranstvích je vymezena na severovýchodě sídla Kovářov mezi plochou výroby a skladování a plochou - bydlení venkovské.

Plochy zeleně – na veřejných prostranstvích musí zůstat bezpodmínečně veřejně přístupné a sloužit především svému hlavnímu využití. Teprve pak mohou být realizovány ostatní možnosti využití. Není vhodné tyto plochy prostorově dělit. V případě dopravní infrastruktury se jedná o nezbytné stavby a zařízení, které umožňují zejména hlavní využití např. také okolních ploch. V žádném případě se nejedná o zpevněné parkovací plochy pro soukromé využití dalších ploch. Ty si musí každý zajistit na vlastním pozemku např. uvnitř stávajících zemědělských usedlostí. Pokud se týká technické infrastruktury, pak se znovu jedná především o vedení, která by měla (pokud je možno) být umísťována pod zem. Pokud je možno, měly by se všechny nové stavby a zařízení zejména technické infrastruktury umístit pod zem.

Podmínky pro využití ploch mimo jiných umožňují dětská hřiště a stavby, zařízení a terénní úpravy pro tělovýchovu a sport a související s tímto využitím – např. hřiště pro různé sporty, tréninková hřiště, skateparky. Nelze umístit v této ploše např. trafostanici. V územním plánu je vymezena jedna stávající plocha veřejné zeleně a dvě plochy pro toto využití jsou navrhovány.

### Plochy výroby a skladování – VS

Plocha je vymezena na severovýchodě sídla Kovářov nad plochou zeleně na veřejných prostranstvích.

Možnosti využití těchto ploch jsou široké. Lze se orientovat jak na zemědělskou prvovýrobu, tak na podnikatelskou činnost, která bude respektovat rozvoj sídla. Případný výrazný nárůst dopravy je nutno řešit s ohledem na průchod dopravy plochami, kde hlavním využitím je bydlení. V těchto plochách je také umožněno umístění sběrného dvora. Pro všechny plochy je stanovena maximální hranice negativních vlivů, která má zajistit ochranu okolních ploch zejména těch, ve kterých je hlavním využitím bydlení, před negativními vlivy z využití ploch.

Vymezené plochy výroby a skladování a to jak stávající ploch, tak navrhovaná plocha, jsou dle zpracovatele dostačující.

U těchto ploch nesmí dojít k jejich nadměrnému rozšíření, čemuž také odpovídají podmínky pro případná následná rozšíření.

Podmíněně přípustné využití "*obslužná zařízení a stavby pro ně*" znamená, že např. může se zřídit v této ploše závodní jídelna

Nepřípustným využitím "*skladováním odpadů (včetně nebezpečných odpadů), nebezpečných látek, výrobků a přípravků, nebezpečných chemických látek apod.*" je myšleno pro účely tohoto územního plánu, že je nepřípustné tyto látky skladovat jako hlavní činnost podnikání anebo jako jednu z důležitých složek tohoto podnikání. Toto ustanovení se nevztahuje na skladování těchto látek jako nutné součásti přípustného, popř. podmíněně přípustného využití, tzn. je přípustné skladovat nebezpečné látky např. v rámci provozu autoservisu, kde se bez manipulace a uskladnění těchto látek pro jeho provoz neobejdete, ale účelem autoservisu jistě není naplnit halu (provozovnu) těmito látkami.

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

Nepřípadají v úvahu stavby pro bydlení a pro rodinnou rekreaci.

## **Archeopark**

Je třeba říci, že v tomto případě se jedná o aktivity, které v území již probíhají, a touto změnou má být územně plánovací dokumentace uvedena do souladu se skutečným užíváním pozemků. Jelikož se jedná o velmi specifické využití území, bylo přistoupeno jednak k rozdělení plochy na plochy archeoparku – zastavitelné a plochy archeoparku – nezastavitelné. Tímto rozdělením je jasně deklarováno, která část území nebude zastavována a která může být zastavěna. Vzhledem k dodaným podkladům investorem jsou plochy archeoparku – zastavitelné dále členěny dle jednotlivých zastavitelných ploch, kde pro každou jednotlivě je stanoveno přípustné využití s charakteristikou jednotlivých staveb a jejich využití v rámci areálu. Níže jsou tyto plochy popsány.

### Plochy archeoparku – zastavitelné

Plochy jsou vymezeny na jihovýchodě od sídla Kovářov na okraji správního území obce. Cílem vymezení těchto ploch spolu s plochami archeoparku – nezastavitelnými je umožnit umístění pouze a jen archeoparku. Jiné možnosti nejsou přípustné a jsou v rozporu s touto změnou a jejími cíli. Samotný charakter využití jasně vyplývá ze stanovených podmínek a dalších popisů a upřesnění níže.

Hlavním využitím těchto ploch je zajištění podmínek výhradně pro archeopark. Definice pojmu archeopark je uvedena níže. Přípustné využití je stanoveno obecně pro všechny vymezené plochy (úvodních sedm odrážek) a dále je upřesněno využití pro každou plochu jednotlivě. V těchto upřesňujících podmínkách najdete, že vlastní zázemí archeoparku se bude

nacházet v plochách Az-6, Az-7, ostatní plochy budou sloužit k realizaci vlastního archeoparku zejména stavby a zařízení, které musí být plně v souladu s charakterem středověké architektury, tj. odpovídat současným stavebně-historickým znalostem o podobě a vývoji středověké architektury. Podmíněně přípustný je pro plochy Az-6, Az-7 chov hospodářských zvířat.

Pro účely této změny územního plánu je **archeopark** archeologické muzeum v přírodě, které prezentuje poznatky získané na základě archeologických výzkumů, historického a etnologického bádání. Archeopark zahrnuje prostorové, časové, sociální, kulturní a přírodní souvislosti a podává komplexní obraz života v daném období přístupnou interaktivní formou. Jedná se o soubory rekonstruovaných historických staveb obklopených plochami zeleně a zařízeními pro chov zvířat, doplněné o objekty a zařízení naučných expozic, informačních prvků a stezek.

Cílem archeologického muzea v přírodě je ukázat veřejnosti minulost v co nejúplnější formě a přiblížit všechny aspekty života dávných předků. Návštěvníci mají možnost prohlédnout si raně středověké stavby a jejich vybavení a vyzkoušet si repliky předmětů denní potřeby, nářadí, výrobních zařízení apod.

Při výstavbě je řešena správná interpretace výsledků vědeckého bádání a následně rekonstrukce objektů a jejich souvislost s dalšími objekty. Archeopark musí být vhodně zasazen do krajiny a protože návštěvník jej vnímá jako celek, je nezbytné, aby umístění všech jeho součástí bylo v souladu s dosavadními odbornými znalostmi a specifikem daného místa.

**Charakterem středověké architektury** je myšleno pro jednotlivé zastavitelné plochy:

AZ-1 – Objekt rekonstruované halové stavby z akropole hradiště v Kouřimi. Jedná se o dřevěnou stavbu kúlové a drážkové konstrukce, půdorysných rozměrů cca 6 x 60 m, výšky 5 m. Objekt může sloužit jako interaktivní zážitková expozice související s náplní archeoparku.

AZ-2 – Objekty záchranné stanice pro handicapovaná zvířata. Objekty provedené roubenou technologií, z neotesaných kuláčů různých průměrů. Půdorysné rozměry objektů budou cca 3 x 4 m až 8 x 5 m, výška cca 3 – 4 m. Roubené konstrukce budou posazeny na nízké podezdívce z místního kamene, spojovaného hlínou, či kladeného nasucho. Dále objekty s nosnou konstrukcí tvořenou vertikálními a horizontálními dřevěnými prvky (kúlové a rámové), výplně tvořené proutím, někde opatřené hliněnou omítkou - mazaninou (směs jílů, nasekané slámy a případně dalších příměsí). Ohrady a ploty budou tvořeny jednoduchým dřevěným hrazením nebo proutím vyplétaným oplocením. Krovky budou ve většině případů elementárních archaických typů, hrubě opracované, převážně s vrcholovou vaznicí, podepřenou „sochami“ nebo jednoduché hambalkové. Jako střešní krytina budou použity rákosové došky případně štípaný dřevěný šindel. Podlaha bude ve většině případů tvořena udusanou hlínou, případně dřevěnými fošnami. Objekty budou využity pro umístění zejména trvale handicapovaných zvířat, stanice bude součástí ekologických expozic areálu.

AZ-3 – Objekty archeoparku. Charakter staveb včetně použitých technologií odpovídá současným stavebně-historickým znalostem o podobě a vývoji středověké architektury. Objekty budou provedeny tradičními „lehkými“ technologiemi, které nevyžadují standardní základové konstrukce. Nebudou používány neodstranitelné technologie či materiály, zatěžující životní prostředí či znamenající nevratné zásahy do terénu. Většina objektů provedená roubenou technologií, z neotesaných kuláčů různých průměrů. Půdorysné rozměry objektů cca 3 x 4 m až 8 x 5 m, výška cca 3–5 m. Roubené konstrukce budou obvykle posazeny na nízké podezdívce z místního kamene, spojovaného hlínou, či kladeného nasucho. Dále objekty s nosnou konstrukcí tvořenou vertikálními a horizontálními dřevěnými prvky (kúlové a rámové), výplně tvořené proutím a rákosem, někde opatřené hliněnou omítkou -

mazaninou (směsí jílu, nasekané slámy a případně dalších příměsí). Ohrady a ploty budou tvořeny jednoduchým dřevěným hrazením nebo vyplétaným proutěným oplocením. Krovky budou ve většině případů elementárních archaických typů, hrubě opracované, převážně s vrcholovou vaznicí, podepřenou „sochami“ nebo jednoduché hambalkové. Jako střešní krytina budou použity rákosové došky případně štípaný dřevěný šindel. Podlaha bude ve většině případů tvořena udusanou hlínou, případně dřevěnými fošnami. Doplňkové objekty typu zásobní jámy, obranné příkopy, zemní valy a rekonstruované mohylové pohřebiště. Objekty archeoparku budou tvořit hlavní část historické expozice areálu.

AZ-4 – Objekt interaktivního výstavního prostoru. Stávající zděná budova rozšířená o dřevěnou přístavbu, dále doplněná o venkovní herní objekty a prvky.

AZ-6 – Objekty ekocentra: čp. 200 a historická vesnice. Stavby historické vesnice provedené roubenou technologií, z neotesaných kuláčů různých průměrů. Půdorysné rozměry objektů cca 3 x 4 m až 8 x 5 m, výška cca 3 – 4 m. Roubené konstrukce budou posazeny na nízké podezdívce z místního kamene, spojovaného hlínou, či kladeného nasucho. Dále objekty s nosnou konstrukcí tvořené vertikálními a horizontálními dřevěnými prvky (kulové a rámové), výplně tvořené proutím, někde opatřené hliněnou omítkou - mazaninou (směsí jílu, nasekané slámy a případně dalších příměsí). Ohrady a ploty budou tvořeny jednoduchým dřevěným hrazením nebo proutím vyplétaným oplocením. Krovky budou ve většině případů elementárních archaických typů, hrubě opracované, převážně s vrcholovou vaznicí, podepřenou „sochami“ nebo jednoduché hambalkové. Jako střešní krytina budou použity rákosové došky případně štípaný dřevěný šindel. Podlaha bude ve většině případů tvořena udusanou hlínou, případně dřevěnými fošnami. Objekty budou využity pro interaktivní ekologické výukové programy zaměřené na českou přírodu a historii. Čp. 200 bude sloužit jako zázemí ekocentra, přednášková místnost, toalety, ubytování.

AZ-7 – Usedlost čp. 201 částečně rozšířená o zděnou přístavbu a věžovitou rozhlednu s výškou maximálně 12 m. Jednotlivé budovy usedlosti využité jako provozní zázemí areálu – restaurace, toalety, prodejna suvenýrů, expozice, ubytování, sklady, dílny.

Dle podmínek využití je možno oddělit celý areál od okolních pozemků živým plotem (doporučujeme původní české dřeviny vyskytující se v dané lokalitě) doplněným ohradníky sloužícími pro potřeby pastvy ovcí a koz. Nelze povolit jiné oplocení, které vytvoří z archeoparku „nedobytný ostrov“ zejména zdi, pletivový plot atd.

#### Plochy archeoparku – nezastavitelné

Plocha je vymezena na severovýchodě sídla Kovářov na okraji správního území obce. Tato plocha obklopuje plochy zastavitelné a sceluje je všechny do jedné lokality.

Jeho hlavním úkolem je zachování volného prostranství mezi zastavěnými plochami. Dle podmínek využití je možno oddělit celý areál od okolních pozemků živým plotem (doporučujeme původní české dřeviny vyskytující se v dané lokalitě) doplněným ohradníky sloužícími pro potřeby pastvy ovcí a koz. Nelze povolit jiné oplocení, které vytvoří z archeoparku „nedobytný ostrov“ zejména zdi, pletivový plot atd.

#### **Tyto plochy jsou převzaty z původního územního plánu obce Kovářov:**

Plochy hromadné rekreace - kemp - REh

Plochy občanského vybavení – OV

Plochy soukromé zeleně – zahrady - SZ

Plochy zemědělské výroby – ZV

## **1) 2. odůvodnění veřejné infrastruktury**

### **Dopravní infrastruktura**

Koncepce dopravní infrastruktury není změnou dotčena.

### **Technická infrastruktura**

Koncepce technické infrastruktury není změnou dotčena.

### **Občanské vybavení (patřící do veřejné infrastruktury)**

Koncepce občanského vybavení není změnou dotčena, změnou došlo pouze k jejímu doplnění. Na jihu sídla Kovářov je navržena plocha občanského vybavení sport. Z části se jedná o přestavbu stávající výrobní haly na sportovní halu včetně možnosti dalšího rozvoje aktivního odpočinku obyvatel.

Na základě doporučení Hasičského záchranného sboru je upozorněno, že v případě vzniku mimořádné situace bude postupováno podle Krizového, respektive Havarijního plánu Jihočeského kraje.

### **Veřejná prostranství**

Koncepce veřejných prostranství není změnou dotčena.

## **1) 3. Používané pojmy pro účely změny územního plánu**

**Samozásobitelstvím** je myšlena běžná spotřeba rodiny. Za samozásobitelství nelze považovat chovy o několika stovkách kusů drůbeže, králíků či dalších domácích zvířat.

Za **venkovský charakter území** je možno pro účely tohoto územního plánu považovat takový charakter území, ve kterém je zřetelné přímé spojení obyvatel se sídlem, krajinou a přírodou. Stavby by měly respektovat svým architektonickým a urbanistickým pojetím hodnoty území, měly by navazovat na své bezprostřední okolí a být citlivě zasazené do organismu venkovského sídla. Je třeba též zohlednit stanovenou výškovou hladinu zástavby a nevytvářet nepřirozené výškové nebo objemové dominanty. Venkovský charakter nové zástavby rodinných domů lze vytvořit v podobě samostatně stojících rodinných domů či dvojdomů, zasazených do soukromé zeleně, která přirozeně přejde do zeleně veřejných venkovských prostranství. Nejedná se v žádném případě o zástavbu tvořenou řadovými domy šířky pozemků do 12 m či vícepodlažními objekty.

Pojem **venkovský životní styl a prostředí** nelze jednoznačně nadefinovat, jako ostatně mnoho sousloví, které politika územního rozvoje či územně plánovací dokumentace včetně zásad územního rozvoje často používají. Tyto obecně používané pojmy vychází z různých aspektů, které jsou dovoditelné ze samotného řešení územního plánu, a souhrnně naznačují, co si lze, např. pod pojmem venkovský život v dané oblasti či další sousloví, představit. Stejně jako zásady územního rozvoje v aktuálním znění stanovují obecné zásady pro rozhodování o změnách využití území, např. chránit venkovský ráz sídel, bez dalšího upřesnění či zdůvodnění a územní plán či podrobnější dokumentace si s tímto úkolem musí poradit a zdůvodnit, tak stejně územní plán stanovuje, např. respektovat venkovský životní styl a prostředí, a znovu si musí příslušný orgán provést vlastní správní uvážení. Je potom na

úvaze příslušného správního úřadu, co vše si dokáže dovodit a na základě řešení územního plánu představit a také odůvodnit jako venkovský životní styl. Je zcela na jeho správní úvaze, zda daný záměr bude ještě považovat za souladný s tímto pojmem či nikoli. Stejně jako je problematické apriory odmítnout určitý záměr výstavby, aniž jsou známi souvislosti a území, do kterého je záměr zasazen. Nelze prostě v koncepčním dokumentu nalajnovat a vystihnout všechny záměry, které do území mohou přijít. A pak je právě na odbornosti příslušného úřadu, jak se k danému problému postaví a k jakému náležitě odůvodněnému závěru dospěje. Mezi hlavní vodítka patří zejména urbanistická koncepce, vymezení hodnot území včetně jejich ochrany a podmínky využití jednotlivých ploch.

Vyjmenovanými hodnotami je naznačen např. typ staveb a architektonický směr, který je podporován, chráněn a vyzdvížen, či s životem na venkově neodmyslitelně související krajina a její ochrana. Proto je stanovena koncepce ochrany krajiny, která má zachovat určitý ráz dané oblasti a úzce navazuje na urbanistickou strukturu sídla.

**Území s archeologickými nálezy** je prostor, kde byly identifikovány jakékoliv archeologické nálezy movité či nemovité povahy a rovněž prostor, kde je možné vzhledem k přírodním podmínkám či dosavadnímu historickému vývoji tyto nálezy s vysokou pravděpodobností očekávat. Území s archeologickými nálezy rozlišuje v území čtyři kategorie:

- I. kategorie – území s pozitivně prokázaným výskytem archeologických nálezů (zpravidla sem spadají intravilány historických sídel),
- II. kategorie – území, na němž dosud nebyl pozitivně prokázán výskyt archeologických nálezů, ale určité indicie mu nasvědčují,
- III. kategorie – území, na němž nebyl dosud rozpoznán a pozitivně prokázán výskyt archeologických pramenů a ani tomu nenasvědčují žádné indicie, ale předmětné území mohlo být osídleno nebo jinak využito člověkem a existuje pravděpodobnost výskytu archeologických nálezů,
- IV. kategorie – území, na němž není reálná pravděpodobnost výskytu archeologických nálezů.

**Přístřešek pro dobytek** – otevřené zařízení chránící dobytek před povětrnostními vlivy zejména před průvanem, deštěm, sněhem a sluncem. Tyto přístřešky musí splňovat požadavky první věty a v žádném případě nesmí plnit jinou funkci zejména obsahovat pobytové místnosti, hygienická zařízení, vytápění, neslouží k ustájení zvířat.

Stejně tak je možno v textu najít v některých případech "**doporučení**". V tuto chvíli vzhledem k neznalosti konkrétních záměrů na změny v území a k podrobnosti územního plánu nelze jednoznačně paušalizovat a posoudit přípustnost či nepřípustnost podoby konkrétního záměru. Jelikož bude důležité umístění a podoba konkrétního záměru, je zvolena forma doporučení. Doporučením je vyjádřen jasný názor zpracovatele územního plánu, že např. takovéto využití či stavební úpravy jsou či nejsou vhodné, avšak je zde ponechán prostor pro správní uvážení příslušného orgánu. Proto pokud bude posuzován záměr nedoporučený územním plánem, může jej stavební úřad při svém správním uvážení posoudit a na základě svého správního uvážení povolit, ale musí mít pro tento svůj krok jasné argumenty a toto své správní uvážení bezpodmínečně řádně zdůvodnit včetně skutečností, které ho k tomuto závěru vedly, a to zejména s ohledem na skutečnost, proč se domnívá, že záměr není v rozporu s hodnotami území, s hlavním využitím plochy apod.

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



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

Změnou nedochází ke změně zastavěného území. Změnu územního plánu vyvolala potřeba vymezení nových zastavitelných ploch, které mají umožnit zejména rozvoj bydlení, rekreace, občanského vybavení a zemědělského hospodaření převážně v návaznosti na stávající využití. Bližší odůvodnění v kapitolách výše.

**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 Jihočeského kraje.

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

**Srovnávací tabulka**

označení plochy dle způsobu využití (označení plochy dle významu)* a umístění	výměra plochy	zábory vyhodnocené v předešlých ÚPD
Bv-2 (Z2) - jihovýchod Kovářova	6,7920	6,7920
Bv-8 (Z18) - severovýchod Kovářova	2,0697	1,0810
Bv-10 (Z15) - Kroupov - Kotýřina	0,1281	
REi-1 (Z10) - Radava	0,4276	0,4276
REi-2 (Z12) - Radava	0,0942	
REi-4 (Z13) - Radava	0,1002	
REi-5 (Z14) - Radava	0,0478	
VP-1 (Z2) - jihovýchod Kovářova	0,157	0,157
VP-2 (Z2) - jihovýchod Kovářova	0,5136	0,5136
Zvp-1 (Z18) - severovýchod Kovářova	0,7922	0,4705
DI-1 (Z25) - jihovýchodně od Kovářova	3,6942	0,1329
DI-2 (Z26) - jihovýchodně od Kovářova	0,6113	
DI-3 (Z27) - jihovýchodně od Kovářova	0,1115	
VS-1 (Z6) - severovýchod Kovářova	4,3311	4,3311
Az-1 (Z20) - jihovýchodně od Kovářova	0,1447	
Az-2 (Z21) - jihovýchodně od Kovářova	0,31	
Az-3 (Z22) - jihovýchodně od Kovářova	0,567	
Az-6 (Z23) - jihovýchodně od Kovářova	0,3699	
An-1 (není takto označena) - jihovýchodně od Kovářova	4,78	
<b>CELKEM</b>	<b>26,0421</b>	<b>13,9057</b>

\* označení plochy dle způsobu využití (označení plochy dle významu) - viz § 3 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů

Tabulka vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené pro plnění funkcí lesa.

(všechny výměry jsou uvedeny v ha)

označení plochy	výměra plochy	druh pozemku dle katastru				celkový zábor ZPF	zábor ZPF v zastavěném území	třída ochrany					třída ochrany/výměra					zasazení staveb a zařízení uskutečněných za účelem zlepšení půdní úrodnosti (ANO/NE)
		orná p.	TTP	zahrada	PUPFL			I.	II.	III.	IV.	V.	I.	II.	III.	IV.	V.	
Bv-2	6,7920	6,7920				6,7920			73201	74700				5,6076	1,1844			ANO - 6,4182
Bv-8	2,0697	2,0697				2,0697			73211					0,0617				ANO - 0,2478
									73201					2,0080				
Bv-10	0,1281	0,1281				0,1281				75001					0,1281			ANO - 0,0314
REi-1	0,4276			0,4276		0,4276					53211					0,4276		
REi-2	0,0942				0,0942	0,0000												
REi-4	0,1002		0,1002			0,1002					53211					0,1002		
REi-5	0,0478	0,0478				0,0478					53211					0,0478		
VP-1	0,157	0,157				0,1570			73201					0,157				ANO - 0,1319
VP-2	0,5136	0,5136				0,5136			73201					0,5136				ANO - 0,5010
Zvp-1	0,7922	0,4508	0,0197		0,3217	0,4705			73211					0,4423	0,0282			ANO - 0,2125
DI-1	3,6942	0,3662	1,3249		0,0441	1,6911			73201	74700 75001		73715		0,4929	0,6963 0,0927		0,4092	ANO - 1,6344
DI-2	0,6113	0,1453	0,4532			0,5985			73201	75001				0,214	0,3845			
DI-3	0,1115		0,1115			0,1115				75001					0,1115			
VS-1	4,3311	4,1386	0,1925			4,3311			73211			73715		1,7717	0,4172		2,1422	ANO - 1,8236
Az-1	0,1447	0,1447				0,1447			73201					0,1447				
Az-2	0,31		0,31			0,3100			73201	75001				0,2426	0,0674			
Az-3	0,567	0,567				0,5670			73201					0,567				
Az-6	0,3699	0,3559				0,3559			73201	75001				0,2837	0,0722			
An-1	4,78	4,0817	0,5426		0,0222	4,6243			73201	75001		76701		4,491	0,1295		0,0038	
<b>CELKEM</b>	<b>26,0421</b>	<b>19,9584</b>	<b>3,0546</b>	<b>0,4276</b>	<b>0,4822</b>	<b>23,4406</b>	<b>0,0000</b>						<b>0,0000</b>	<b>16,9978</b>	<b>3,3120</b>	<b>0,5756</b>	<b>2,5552</b>	

Celkem zábory dle druhu pozemku:

- orná půda 19,9584 ha
- trvalý travní porost 3,0546 ha
- zahrada 0,4276 ha

Celková výměra navrhovaných ploch (tj. včetně pozemků nenáležících do zemědělského půdního fondu) je 26,0421 ha.

Celkem zábor zemědělského půdního fondu je 23,4406 ha.

Využití plochy	Výměra plochy	Celkový zábor ZPF	zábory vyhodnocené v předchozích ÚPD	nově navrženo oproti předchozí ÚPD
plochy bydlení - venkovské	8,9898	8,9898	7,8730	1,1168
plochy dopravní infrastruktury	4,4170	2,4011	0,1329	2,2682
plochy rekreace	0,6698	0,5756	0,4276	0,1480
plochy veřejných prostranství	0,6706	0,6706	0,6706	0,0000
plochy zeleně na veřejných prostranstvích	0,7922	0,4705	0,4705	0,0000
plochy výroby a skladování	4,3311	4,3311	4,3311	0,0000
plochy archeoparku - zastavitelné	1,3916	1,3776	0	1,3776
plochy archeoparku - nezastavitelné	4,7800	4,6243	0	4,6243
<b>Celkem</b>	<b>26,0421</b>	<b>23,4406</b>	<b>13,9057</b>	<b>9,5349</b>

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

V několika řešených územích změnou jsou uskutečněny investice do půdy za účelem zlepšení půdní úrodnosti v podobě melioračních zařízení. Jejich rozsah je zobrazen ve výkresu předpokládaných záborů půdního fondu. Meliorační zařízení jsou zasažena v minimální možné míře vymezenými zastavitelnými plochami Z2 - lokalita Z2/1 (plochy bydlení venkovského Bv-2 a veřejné prostranství VP-1, VP-2), Z6 - lokalita Z2/3 (plocha výroby a skladování VS-1), Z15 - lokalita Z2/4 (plocha bydlení venkovské Bv-10), Z16 - lokalita Z2/2 (plocha bydlení venkovské Bv-9, Z17 - lokalita Z2/2 (plocha občanského vybavení sport OV-2), Z18 - lokalita Z2/3 (plochy bydlení venkovského Bv-8 a zeleň na veřejných prostranstvích Zvp-1) a dále plocha Z25 (plocha DI-1) v lokalitě Z2/7. V navazujících řízeních je nutno zasažení melioračních zařízení zohlednit. V případě dotčení a možnosti narušení meliorovaných ploch, je nutno před zahájením záměru provést úpravu drenážního systému tak, aby nedocházelo k narušení jeho funkčnosti nebo ovlivnění zamokřením navazujících ploch.

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

V severní části sídla Kovářov se nachází zemědělský areál, který je změnou navržen k rozšíření východním směrem. Na jihu sídla Kovářov je navržena změna plochy pro výroby a výrobních služeb na plochu sport a bydlení. Na východním okraji sídla Vepice je zachován areál zemědělské výroby.

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

bydlení – Na jihozápadě sídla se jedná o plochu (Bv-2) dlouhodobě sledovanou a vymezenou v územně plánovací dokumentaci. Tato plocha je ve změně č. 2 řešena pouze z důvodu skutečnosti, že je záměrem zpracovatele využít nového institutu, který nabízí stavební zákon v podobě dohody o parcelaci. Jinak se v této ploše oproti platné územně plánovací dokumentaci nic nemění. Další navržená plocha pro bydlení (Bv-8) je na severovýchod od sídla Kovářov. Tato plocha se nalézá v lokalitě, která byla již řešena ve změně č. 1, kde však celé území bylo vymezeno pro výrobu a skladování. Změnou č. 2 dochází ke zmenšení plochy pro výrobu a skladování a převedení její části na plochu pro bydlení. Dá se tedy říci, že zábor této plochy se v souhrnu zvětšil jen minimálně. Tato plocha byla vymezena tak, aby byla co nejlépe dostupná s blízké silnice III. třídy. Další menší plocha (Bv-10) se nachází na sever od samoty Kroupov u osady Kotýřina. Zde se jedná jen o minimální plochu, která odpovídá možnosti zde vystavět jeden rodinný dům a logicky zarovnává zastavěné území do uzavřeného celku. Jedná se o jedinou možnost výstavby v lokalitě Kroupov. Tyto rozvojové plochy navazují na stávající urbanistickou koncepci a zachovávají sídlo ucelené. Pro plochy Bv-2 a Bv-8 je dána podmínka územní studie, která má za úkol řešit dopravní dostupnost lokalit, plocha Bv-10 je dobře dostupná ze stávající komunikace. Navržené řešení nenarušuje ani organizaci zemědělského půdního fondu ani nezasahuje na pozemky určené k plnění funkcí lesa.

výroba a skladování – Jedná se o zmenšení již navrhované a odsouhlasené plochy pro rozvoj zemědělského areálu (viz změna č. 1) na severu sídla (VS-1 lokalita Z2/3 – řešená již ve změně č. 1). Od sousední plochy bydlení venkovské je v návrhu oddělen plochou zeleně na veřejném prostranství, která zde bude plnit ochranou a izolační funkci. Dopravní napojení bude řešeno ze stávajícího areálu. Tato plocha nenaruší organizaci zemědělského půdního fondu, je již delší dobu využívána pro zemědělské skladování.

Plochy rekreace – individuální – Jedná se o lokality na západě správního území obce Kovářov, které byly vymezeny pro rekreaci individuální. Jedná se o lokality Z2/11 (plocha rekreace individuální REi-3 – řešená a vyhodnocená již ve změně č. 1), Z2/12 (plocha rekreace individuální REi-1 – řešená a vyhodnocená již ve změně č. 1), Z2/5 (plocha rekreace individuální REi-4), Z2/6 (plocha rekreace individuální REi-5). Navrhované plochy pro rekreaci navazují na plochy rekreace stávající a jsou dostupné ze stávající komunikace, kromě plochy REi-5. Tato plocha je využitelná pod podmínkou vyřešení dopravního napojení. Všechny vymezené plochy zasahují do IV. třídy ochrany ZPF. V lokalitě Z2/13 nedochází k záboru zemědělské půdy, dochází zde k záboru pozemků určených pro plnění funkcí lesa (viz následující kapitola). Ve všech případech se jedná o plochy, které jsou součástí již dnes intenzivně využívané lokality pro rekreaci.

### **Archeopark**

Jelikož se jedná o velmi specifické využití území, bylo přistoupeno k rozdělení plochy na plochy archeoparku – zastavitelné a plochy archeoparku – nezastavitelné. Tímto rozdělením je jasné deklarováno, která část území nebude zastavována a která může být zastavěna. Vzhledem k dodaným podkladům investorem jsou plochy archeoparku – zastavitelné dále členěny dle jednotlivých zastavitelných ploch, kde je pro každou jednotlivě stanoveno

přípustné využití s charakteristikou jednotlivých staveb a jejich využití v rámci areálu. Plochy archeoparku – zastavitelné jsou vymezeny jihovýchodně od sídla Kovářov na okraji správního území obce. Cílem vymezení těchto ploch spolu s plochami archeoparku – nezastavitelnými je umožnit umístění pouze a jen archeoparku. Jiné možnosti nejsou přípustné a jsou v rozporu s touto změnou a jejími cíli. Samotný charakter využití jasně vyplývá ze stanovených podmínek a dalších popisů a upřesnění. K faktickým záborům zemědělské půdy bude docházet pouze v plochách archeoparku – zastavitelných a plochách dopravní infrastruktury, které souvisí s vybudováním archeoparku – kapacitní příjezdová komunikace, parkoviště. Pokud se týká souvisejících ploch dopravní infrastruktury, jedná se zejména o zkapacitnění stávající pozemní komunikace, takže zábory jako takové budou minimální. Předpokládá se pouze rozšíření stávající komunikace. Tato komunikace je následně zakončena dostatečně kapacitním parkovištěm, které zabírá zemědělskou půdu na okraji celého areálu archeoparku. Samotné zastavitelné plochy jsou logicky rozmístěny se snahou o maximální navázání na stávající zastavěná území. Proto také hlavní a největší plocha zázemí je v návaznosti na stávající zemědělskou usedlost, která spolu se zastavitelnou plochou Z23 (Az-6) vytváří hlavní zázemí areálu se stavbami a zařízeními formou ekocentra, penzionu, prodejny apod. Zastavitelná plocha Z22 (Az-3) je určena pro archeopark, ve kterém budou objekty provedeny tradičními "lehkými" technologiemi, které nevyžadují standardní základové konstrukce. Nebudou používány neodstranitelné technologie či materiály, zatěžující životní prostředí či znamenající nevratné zásahy do terénu. Většina objektů bude provedena roubenou technologií, z neotesaných kuláčů různých průměrů. Objekty archeoparku budou tvořit hlavní část historické expozice areálu. Zastavitelná plocha Z20 (AZ-1) navazující na plochu pro parkoviště je určena pro halovou stavbu s hledištěm odpovídající náplni archeoparku. Poslední zastavitelnou plochou je Z21 (Az-2), která by měla sloužit jako záchranná stanice pro zvířata je umístěna do prostoru mezi parkoviště a hlavní zázemí archeoparku. Všechny plochy jsou vymezeny tak, aby co nejméně zasahovaly do obhospodařování okolních pozemků, a co tvořily logický celek.

V tabulce záborů zemědělské půdy je také vyhodnocena i ostatní část území, plochy archeoparku – nezastavitelné. Pro tyto plochy byly stanoveny obdobné regulativy, jaké jsou používány obecně pro plochy zemědělské tak, aby zůstala zachována možnost zemědělského využití. Lze tedy říci, že návrh umožňuje v těchto plochách jen takové využití, které umožňuje území zachovat co nejlépe jeho původnímu využití před započítáním záměru archeoparku a nejedná se tedy o nevratné změny, přitom podmínky využití obou ploch archeopark – zastavitelné i archeopark – nezastavitelné jsou striktně nastaveny tak, aby zde nebylo možné realizovat jiný záměr.

Vymezené plochy zasahují do II. a III. třídy ochrany ZPF.

Převážná většina rozvojových ploch se nachází na II. třídě ochrany zemědělského půdního fondu. Jedná se o ucelený areál, který vychází ze zázemí stávající zemědělské usedlosti se snahou o využití souvisejících pozemků. Jak již je výše uvedeno, záměr archeoparku by neměl v žádném případě znamenat nenávratné vyjmutí ze zemědělského půdního fondu ani narušení organizace zemědělského půdního fondu.

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

V navrhovaném řešení dojde k záboru pozemků určených pro plnění funkcí lesa v lokalitě Radava Z2/13, kde je vymezena plocha pro rekreaci individuální REi-2. Navrhovaná plocha navazuje a doplňuje stávající plochy rekreace v osadě Radava u Orlické přehradní nádrže.

Současně s touto plochou je navrhovaná změna využití navazujících pozemků p. č. 770/5, 770/8, 770/11 z pozemků určených pro plnění funkcí lesa na plochy zemědělské. Navrhovaná změna je možná pouze budou-li pozemky 770/9, 770/10, 770/12, 770/5, 770/8, 770/11 trvale vyňaty z pozemků určených pro plnění funkcí lesa před vlastní realizací změny využití.

Dále dojde k záboru pozemků určených pro plnění funkcí lesa v lokalitě na severovýchodě Kovářova Z2/3 (zastavitelná plocha Z18) v části vymezené plochy pro zeleň na veřejných prostranstvích (Zvp-1) – viz výkres předpokládaných záborů půdního fondu. Stávající lesní pozemky (mimo jiné p. č. 38 k. ú. Březí u Kovářova) musí být před samotnou realizací změny trvale odňaty z pozemků určených pro plnění funkcí lesa. V minimální míře dojde k záboru lesa v lokalitě Z2/7 v plochách vymezených pro přístupovou cestu (DI-1) v důsledku jejího rozšíření.

Ve výstupních limitech je řešena skutečnost neumísťovat stavby ohrožené pádem stromů (zejména stavby pro bydlení) blíže než 25 m od hranic ploch pozemků určených pro plnění funkcí lesa, tj. v takové vzdálenosti, do které mohou dopadnout padající stromy. Upozorňujeme, aby tento výstupní limit, kterým stanovuje podmínky pro územní plán, nebyl zaměňován s výstupním limitem vzdálenost 50 m od okraje lesa, kde stanovuje podmínky využití v tomto území zákon o lesích. Výstupní limit 25 m od pozemků určených pro plnění funkcí lesa je stanoven na základě úvahy zpracovatele, který vychází z logického předpokladu a praktické znalosti problematiky ochrany staveb (zejména stavby pro bydlení) před pádem stromů, které v našich zeměpisných výškách dosahují cca právě požadovaných 25 m. Tento výstupní limit se naopak nevztahuje na stavby, které nejsou pádem stromů ohroženy, např. vodovody.

## n) rozhodnutí o námitkách včetně jejich odůvodnění

### návrh rozhodnutí o námitkách uplatněných k návrhu změny č. 2 územního plánu obce Kovářov

	podatel námítky	námítka	návrh rozhodnutí o námitkách včetně odůvodnění
1.	Jaroslav Mrkáček	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Opětovně předložený materiál je neevidentní, neboť nejsou jednotlivé strany předloženého materiálu řádně očíslovány.</li> <li>- Z řešení lokality Z2/7 není patrné, kterých konkrétních pozemků se toto řešení vlastně dotýká a to včetně vyznačené komunikace, jako plocha Z25.</li> <li>- Po listu č. 5 následuje 14 listů neočíslovaných, se pod označením Z25 (D1-1) dozvíme, že v tomto koridoru</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>námítce se vyhovuje</b> – Při úpravě textové části došlo k nezobrazení některých čísel na jednotlivých stranách, avšak celá textová část byla zveřejněna ve formátu pdf a celá textová část byla vystavena k nahlédnutí na obecním úřadu, takže posloupnost jednotlivých stran byla zcela zřejmá, číslování jednotlivých stran bude doplněno.</li> <li>- <b>námítce se nevyhovuje</b> – Změna územního plánu je zpracována ve standartních měřítcích, tj. zejména výkres základního členění území, hlavní výkres, výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací, koordinační výkres v měřítku 1 : 5 000, čemuž také odpovídá podrobnost vystaveného návrhu a tudíž také jeho čitelnost. V návrhu řešení pro grafickou část byla jako podklad použita katastrální mapa se zakreslením parcel včetně čísel parcel. Vlastní návrh změny byl v zákonných termínech pak k dispozici na Obecním úřadě Kovářov a dálkově zpřístupněn na internetových stránkách obce Kovářov tak jak určuje zákon 186/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále též jen „stavební zákon“). Pro uvedenou lokalitu Z2/7 je v návrhu územního plánu uvedena podmínka studie, která ukládá investorovi řešit zejména kapacitní přístupové komunikace, parkoviště, zajištění likvidace odpadních vod, zásobování vodou a elektrickou energií.</li> <li>- <b>námítce se nevyhovuje</b> - Číslování stran viz výše. V případě elektrického vedení je nutno upozornit, že se nejedná o návrh, ale</li> </ul>

	<p>má být umístěno vedení vysokého napětí včetně ochranného pásma. Toto ve svém důsledku bude znamenat vykácení krajinného prvku (pátevní remízy) v celé její délce. Toto považujeme za brutální zásah do krajinného rázu tohoto území. Plocha označená jako P3 (Az-4) je v ÚSES a to dále se dozvíme, že v návrhu se chce rozšířit i o sociální zařízení. Podotýkáme, že tato plocha je v úrovni Hrejkovického potoka. Toto řešení odporuje na straně 21 bodu e2, neboť je přímo v aktivní zóně záplavového území.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Zmíněné přetrasování stávajících komunikací nesmí narušit sousední oboru.</li> <li>- Na straně 35 je uvedeno, že plocha Az-2, umístěna v blízkosti plotu obory má sloužit jako záchranná stanice pro handicapovaná zvířata. Opětovně vyslovujeme zásadní nesouhlas.</li> <li>- V ploše Az-7 je navržena rozhledna. Tato stavba naprosto nerespektuje výškovou hladinu okolní zástavby a vytváří pohledovou dominantu v území,</li> </ul>	<p>současný stav, kdy elektrické vedení vysokého napětí protíná koridor dopravní infrastruktury a v tomto bodě je pouze na tuto skutečnost upozorněno. Proto k uvedenému zásahu do krajinného rázu nedojde. Zda bude nutno posílit zásobování celé lokality elektrickou energií bude nutno posoudit při konkretizaci samotných odběrů. U plochy přestavby označené P3 se stanoveným využitím jako plochy archeoparku – zastavitelné označené Az-4 se jedná o přestavbovou plochu, která je na místě v katastru evidované zemědělské stavby. Stanovené podmínky pro tuto plochu reagují i na skutečnost, že se nachází v územním systému ekologické stability (konkrétní podmínky pro využití plochy jsou uvedeny v podkapitole c) 3. vymezení ploch přestavby tabulce ploch přestavby. Uvedená informace o zasažení aktivní zóny záplavového území, není pravdivá. Z dostupných podkladů musíme konstatovat, že v tomto úseku Hrejkovického potoka není stanovena aktivní zóna záplavového území.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>námítce se nevyhovuje</b> – Zmiňované přetrasování komunikace začíná i končí v bodech stávající komunikace, proto z důvodu jejího umístění nemůže vzniknout pro sousední oboru žádné nové narušení.</li> <li>- <b>námítce se nevyhovuje</b> - Samotné řešení stavebních záměrů včetně záchranné stanice je věcí navazujících řízení a podrobnějších dokumentací, ve kterých se bude nutno také zabývat vztahy jednotlivých vlastníků a jejich konkrétními připomínkami, které mohou být teprve v podrobnější dokumentaci a navazující fázi povolování posouzeny. Dotčené orgány k navrhovanému umístění záchranné stanice nevyjádřily nesouhlas.</li> <li>- <b>námítce se nevyhovuje</b> - Ochranu přírody a krajiny včetně krajinného rázu zajišťuje dotčený orgán, v tomto případě Městský úřad Milevsko – odbor životního prostředí, který v rámci procesu projednávání návrhu územního plánu vydal svoje stanovisko.</li> </ul>
--	---	---



	<p>čímž hrubě narušuje krajinný ráz. Tudíž to odporuje odstavci – podmínky prostorového uspořádání na straně 36.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Na straně 40 jsou popsány limity využitelnosti území, avšak na koordinačním výkrese toto vyznačeno není.</li> <li>- Na straně 41, kde se pojednává o VPS je konstatováno, že nejsou vymezeny. Máme za to, že buď jsou nebo nejsou.</li> <li>- Strana 42 bod k- 3 je pojednáno o nutnosti zpracování územní studie pro lokalitu Z2/7 ve lhůtě do 6 let. Máme za to, že před urbanizací této lokality mělo být posouzeno, zda lokalita je vhodná k urbanizaci.</li> <li>- Strana 44 je pouze jako číslo, neboť je bez jakéhokoliv textu – čistá.</li> <li>- Na straně 48, kde je uvedena územně plánovací dokumentace schválená krajem, je uvedeno, že je nutno dodržovat například přírodní krajinné hodnoty v území, což tato územní změna v této lokalitě naprosto popírá.</li> <li>- Strana 55 – z uvedeného je patrné, že územní studie měly předcházet schválení územní změny v této lokalitě Z2/7.</li> </ul>	<p>Konkrétní řešení rozhledny je již věcí navazujících řízení a podrobnějších dokumentací, ve kterých se bude nutno také zabývat vztahy jednotlivých vlastníků a jejich konkrétními připomínkami, které mohou být teprve v podrobnější dokumentaci a navazující fázi povolování posouzeny s ohledem na konkrétní řešení stavebního záměru.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>námítce se nevyhovuje</b> – Na straně 40 textové část verze pro společné jednání jsou řešeny limity využití území vyplývající z řešení územního plánu obce, resp. ze změn 1 a 2. Jak již jejich název napovídá jedná se o obecné limity, které by měly být respektovány v podrobnějších dokumentacích a navazujících řízeních, a které nelze zobrazit ani v koordinačních výkrese.</li> <li>- <b>námítce se nevyhovuje</b> – Z textu kapitoly g) a kapitoly h) výrokové části je zcela zřejmé, že změna nevymezuje žádné nové veřejně prospěšné stavby ani není použit institut možnosti vyvlastnění či uplatnění předkupního práva.</li> <li>- <b>námítce se nevyhovuje</b> – Jedná se legální stavebním zákonem umožněnou podmínku pro využití území. Zda by měla být uvedená studie zpracována před či po změně územního plánu obce, není předmětem řešení změny. Při navrhování řešení změny bylo zohledněno všechny dostupné podklady.</li> <li>- <b>námítce se nevyhovuje</b> – Tak je strana 44 prázdná. Předpokládáme, že na řešení změny nemá prázdná strana 44 zásadní vliv.</li> <li>- <b>námítce se nevyhovuje</b> – V této podkapitole je vyhodnocen soulad s územně plánovací dokumentací vydanou krajem, což jsou konkrétně zásady územního rozvoje Jihočeského kraje, která stanovuje s ohledem na svou podrobnost určité koncepční mantinely.</li> <li>- <b>námítce se nevyhovuje</b> – Z textu na straně 55 v žádném případě nevyplývá, že by měly být územní studie zpracovány před schválením změny územního plánu obce. Naopak text nastiňuje,</li> </ul>
--	--	---

		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Strana 56 – z uvedeného je patrné, že dotčený orgán zřejmě z nedostatku informací o uvedené lokalitě nepožadoval vyhodnocení vlivů na životní prostředí, což by měl neprodleně napravit.</li> <li>- Strana 61 – je konstatováno, že aktivity v území jsou již realizovány a užívány bez jakéhokoliv povolení a souhlasu s územní dokumentací.</li> <li>- Strana 66 – z odstavce „doporučení“, je vysloven názor, že tato změna ve své podstatě nemusí být respektována, což pokládáme za prazvláštní doporučení.</li> <li>- Strana 71 – se dozvídáme, že dojde k vykácení lesa v lokalitě Z2/7 v důsledku rozšíření komunikace, ale dále i v závislosti na umístění vysokého napětí. Vlastník lesa, jakož i dalších jeho pozemků s tímto zásahem žádný souhlas nikdy nedal a podle jeho sdělení ani nedá. Neboť tato územní změna od svého prvopočátku neuvádí konkrétně čísla pozemků, které mohou být změnou dotčeny, nelze předpokládat, že tito vlastníci se v projednávání změny vůbec mohou vyjádřit. Toto jednání pokládáme za nezákonné a nemorální.</li> <li>- Dále následují neočíslované listy pod označením – vypořádání připomínek. S takovýmto řešením vypořádání připomínek zásadně nesouhlasíme a</li> </ul>	<p>pro které plochy je této podmínky využito a co by měla konkrétní studie obsahovat.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>námítce se nevyhovuje</b> – Kapitola g) odůvodnění dostatečně zdůvodňuje, proč není požadováno vyhodnocení vlivů na životní prostředí.</li> <li>- <b>námítce se nevyhovuje</b> – Jedná se pouze o konstataci. Územnímu plánu nepřísluší řešit problematiku povolování či povolení jednotlivých staveb.</li> <li>- <b>námítce se nevyhovuje</b> – Zde dochází k nepochopení textu změny. Podkapitola, jejíž součástí je zmiňovaný text, má název „Používané pojmy pro účely změny územního plánu“. Takže, pokud se v textu výrokové části objeví slovo „doporučení“, pak nastává případ použití této definice, resp. tento text definuje to, jak se slovem doporučení má pracovat příslušný úřad.</li> <li>- <b>námítce se nevyhovuje</b> – V kapitole vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené pro plnění funkcí lesa jsou zdůvodněny možné zábory. Konkrétní zábory mohou být známi až v podrobnosti dokumentace pro územní řízení. Zde jsou uváděny, jak napovídá sám název, pouze předpokládané zábory. K dotčení lesních pozemků jihovýchodně od Kovářova by mohlo dojít nepatrně v okrajových částech. K tomuto řešení vydal své stanovisko také dotčený orgán. Jak již je výše uvedeno, v podrobnějších dokumentacích a navazujících řízeních se bude nutno také zabývat vztahy jednotlivých vlastníků a jejich konkrétními připomínkami, které mohou být teprve v podrobnější fázi povolování posouzeny</li> <li>- netýká se řešení změny územního plánu obce - bereme na vědomí</li> </ul>
--	--	---	--

		<p>považujeme přímo za nesmyslné, aby v následných řízeních měly být tyto připomínky uplatňovány, neboť by byl již schválen tento územní plán. Doufáme, že zastupitelstvo obce takto zpracovanou územní změnu a její lokalitu Z2/7 z této změny vyřadí, neboť není zpracována v souladu s veškerými právními normami při urbanizaci tohoto území.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Zpracovatel naprosto ignoruje informace z předešlých námitek o výskytu chráněných vzácných živočichů, jako například čáp černý, orel mořský, či kuňka ohnivá, jak bylo podrobně uvedeno v připomínkách ze dne 11. 9. 2012 a převzato 12. 9. 2012 podatelnu obce Kovářov.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>námítce se nevyhovuje</b> - Celý proces schvalování územního plánu prochází několika etapami, které se řídí zákon 186/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále též jen „stavební zákon“). V rámci tohoto procesu se vyjadřují k návrhu dotčené orgány, krajský úřad, sousední obce, vlastníci pozemků a své připomínky mohou vznést i ostatní občané. Z hlediska ochrany přírody a krajiny je příslušný dotčený orgán, v tomto případě Městský úřad Milevsko – odbor životního prostředí, který v rámci procesu projednávání návrhu územního plánu vydal svoje stanovisko. Při zpracování návrhu byly vzaty v úvahu dostupné relevantní informace.</li> </ul>
2.	Čeněk Pekárek	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Námitka k návrhu změny č. 2 územního plánu obce Kovářov, lokalita Z2/8 Pelechy, dne 26. 6. 2010 jsem podal žádost o změnu územního plánu parcely 1456/1 v katastrálním území Zahořany z orné půdy na zahradu. Stávající legislativa umožňovala (dle vyjádření stavebního úřadu) využívat zahradu i k rekreačním účelům, včetně stavby malých rekreačních objektů. Z tohoto důvodu nebyla stavba chatky v žádosti výslovně uvedena. Je celkem logické, že kdo pracuje celý den na zahradě, musí si po čase odpočinout, najíst se, či se kde převléci. Nový stavební zákon však jakoukoliv rekreační či obytnou stavbu na zahradě zakazuje. Do této lokality jezdím od svého dětství – na sousedním pozemku stojí rodný dům</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>námítce nevyhovuje</b> – V návrhu na pořízení změny územního plánu obce byl uveden požadavek na změnu pozemku na zahradu. Tomuto požadavku bylo vyhověno s tím, že pokud bude pozemek užíván jako zahrada, nedochází k dalším záborům zemědělského půdního fondu. Změna požadavku na bydlení je již takovým výrazným posunem v samotném řešení, který by vyžadoval nové zhodnocení možností využití celé lokality a tím ve své podstatě posouzení rozvojových možností sídla, které však přesahuje rámec pořizované změny.</li> </ul>

		<p>mého otce, rád bych tu také strávil část svého stáří. Požaduji o změnu využití z plochy soukromé zeleně na plochu pro individuální rekreace tj. plochu, na níž lze umístit rekreační objekt. Stavba bude mít minimální rozměry, nebude vyžadovat žádné terénní úpravy, aby se ztratila v plánované zeleni, případná stavba bude umístěna ve vzdálenosti více jak 50 m od lesa.</p>	
3.	Milan Škoch	<p>- Námitka k předloženému návrhu změny č. 2 územního plánu obce Kovářov - Zasílám námitku k plánované změně č. 2 územního plánu obce Kovářov, která se týká neočíslované stránky v předloženém návrhu změny územního plánu. Na této neočíslované stránce je sloupec Z 25. Kromě jiného je zde uvedeno: Neohrozit ekologicko – stabilizační funkce v území – zejména v lokalitě u rybníka Malý Smíšek rozšiřovat komunikaci severovýchodním směrem a tím minimalizovat zásah břehových porostů. Uvádím, že dlouhodobě upozorňuji Obec Kovářov a zpracovatele změny územního plánu na skutečnost, že je v uvedeném území chybně vedena účelová komunikace a tím neoprávněně využíván můj soukromý pozemek, který je bez mého souhlasu neustále poškozován dopravní zátěží. Opět trvám na tom, aby účelová komunikace v dotčené lokalitě vedla správně, tedy po obecních pozemcích, a tím ve větší vzdálenosti od rybníka Malý Smíšek, a ne jak je uvedeno ve změně územního plánu, rozšiřováním komunikace.</p>	<p>- <b>námítce se nevyhovuje</b> – Řešení navržené ve změně územního plánu obce umožňuje vést komunikaci, která zpřístupní areál archeoparku jak po stávající účelové komunikaci, tak ve stopě historické komunikace, která je však v současné době fakticky součástí zemědělsky obdělávaného lánu. Jelikož změna územního plánu obce nevyužívá u žádného z navrhovaných záměrů možnosti vyvlastnění či uplatnění předkupního práva, je nutno jakýkoli stavební záměr provést v souladu s právními předpisy včetně neopomenutí vlastníků pozemků. Územní plán obce, resp. jeho změna pouze umožňuje zpřístupnění lokality. Samotné řešení přístupnosti lokality je již věcí navazujících řízení a podrobnějších dokumentací, ve kterých se bude nutno také zabývat vlastnickými vztahy k jednotlivým pozemkům a stavbám a vztahy jednotlivých vlastníků.</p>
4.	Milan Škoch	<p>- Námitka k předloženému návrhu změny č. 2 územního plánu obce Kovářov. Uvádím námitku</p>	

		<p>k vypořádání mých předešlých námitek v návrhu změny územního plánu č. 2 po mém upozornění na jednání zastupitelstva Obce Kovářov za přítomnosti Ing. Vlastimila Smítky, nejsou vypořádány mé tři námítky, ale jen dvě. U obou mých námitek, jež jsou v předložené změně územního plánu uvedeny, považuji odpovědi zpracovatele na ně za zcela nedostatečné a nereflektující na podstatu námitek. Proto všechny mé tři námítky i pro tuto změnu územního plánu trvají, tj.:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- nesouhlasí se zřízením archeoparku a přístupovou komunikací v lokalitě Z2/7 s odkazem na poškození přírodních lokalit (biokoridor do lokality „Budař“ a biocentrum) v řešeném území</li> </ul>	<p>- <b>námítce se nevyhovuje</b> - Pro uvedenou lokalitu Z2/7 je v návrhu územního plánu uvedena podmínka studie, která ukládá investorovi řešit zejména kapacitní přístupové komunikace, parkoviště, zajištění likvidace odpadních vod, zásobování vodou a elektrickou energií. Pokud se týká přístupové komunikace, umožňuje změna tuto vést po stávající faktické komunikaci, která však vede opravdu po pozemcích podatele námítky, ale současně koridor dopravní infrastruktury obsahuje možnost umístění komunikace v trase historické komunikace vedené také v katastru nemovitostí, která však je fakticky součástí zemědělsky využívaného lánu. Která z možností či zda nějaká další v rámci vymezeného koridoru dopravní infrastruktury bude zvolena, je věcí dohody zúčastněných stran. Jelikož změna územního plánu obce nevyužívá u žádného z navrhovaných záměrů možnosti vyvlastnění či uplatnění předkupního práva, je nutno jakýkoli stavební záměr provést v souladu s právními předpisy včetně neopomenutí vlastníků pozemků. Územní plán obce, resp. jeho změna pouze umožňuje zpřístupnění lokality. Samotné řešení přístupnosti lokality je již věcí navazujících řízení a podrobnějších dokumentací, ve kterých se bude nutno také zabývat vlastnickými vztahy k jednotlivým pozemkům a stavbám a vztahy jednotlivých</p>
--	--	---	---

		<ul style="list-style-type: none"> <li>- nesouhlasí s řešením lokality Z2/7 ve změně vedené přes pozemky nacházející se v jeho vlastnictví</li> </ul>	<p>vlastníků. Ochranu územního systému ekologické stability zajišťuje dotčený orgán, v tomto případě Městský úřad Milevsko – odbor životního prostředí, který v rámci procesu projednávání návrhu územního plánu vydal svoje stanovisko (viz výše).</p> <p>- <b>námítce se nevyhovuje</b> - Pro uvedenou lokalitu Z2/7 je v návrhu územního plánu uvedena podmínka studie, která ukládá investorovi řešit zejména kapacitní přístupové komunikace, parkoviště, zajištění likvidace odpadních vod, zásobování vodou a elektrickou energií. Pokud se týká přístupové komunikace, umožňuje změna tuto vést po stávající faktické komunikaci, která však vede opravdu po pozemcích podatele námítky, ale současně koridor dopravní infrastruktury obsahuje možnost umístění komunikace v trase historické komunikace vedené také v katastru nemovitostí, která však je fakticky součástí zemědělsky využívaného lánu. Která z možností či zda nějaká další v rámci vymezeného koridoru dopravní infrastruktury bude zvolena, je věcí dohody zúčastněných stran. Jelikož změna územního plánu obce nevyužívá u žádného z navrhovaných záměrů možnosti vyvlastnění či uplatnění předkupního práva, je nutno jakýkoli stavební záměr provést v souladu s právními předpisy včetně neopomenutí vlastníků pozemků. Územní plán obce, resp. jeho změna pouze umožňuje zpřístupnění lokality. Samotné řešení přístupnosti lokality je již věcí navazujících řízení a podrobnějších dokumentací, ve kterých se bude nutno také zabývat vlastnickými vztahy k jednotlivým pozemkům a stavbám a vztahy jednotlivých vlastníků.</p>
5.	Jiří Jiroušek	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Námitka ke změně č. 2 územního plánu obce Kovářov. Podávám námitku k plánované změně č. 2 v lokalitě označené Z2/7, neboť se řešení zřejmě dotýká i mých pozemků a je pravděpodobně navrženo i vykácení části mého lesa. Takto zpracovanou územní</li> </ul>	<p>- <b>námítce se nevyhovuje</b> - V kapitole vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené pro plnění funkcí lesa jsou zdůvodněny možné zábory. Konkrétní zábory mohou být známi až v podrobnosti dokumentace pro územní řízení. Zde jsou uváděny, jak napovídá</p>

		<p>změnu považuji za nekonkrétní z důvodu nejasnosti, kterých pozemků se řešení dotýká.</p>	<p>sám název, pouze předpokládané zábory. K dotčení lesních pozemků jihovýchodně od Kovářova by mohlo dojít nepatrně v okrajových částech. K tomuto řešení vydal své stanovisko také dotčený orgán. Pokud se týká přístupové komunikace, umožňuje změna tuto vést po stávající faktické komunikaci, která však vede opravdu po pozemcích podatele námitky, ale současně koridor dopravní infrastruktury obsahuje možnost umístění komunikace v trase historické komunikace vedené také v katastru nemovitostí, která však je fakticky součástí zemědělsky využívaného lánu. Která z možností či zda nějaká další v rámci vymezeného koridoru dopravní infrastruktury bude zvolena, je věcí dohody zúčastněných stran. Jelikož změna územního plánu obce nevyužívá u žádného z navrhovaných záměrů možnosti vyvlastnění či uplatnění předkupního práva, je nutno jakýkoli stavební záměr provést v souladu s právními předpisy včetně neopomenutí vlastníků pozemků. Územní plán obce, resp. jeho změna pouze umožňuje zpřístupnění lokality. Samotné řešení přístupnosti lokality je již věcí navazujících řízení a podrobnějších dokumentací, ve kterých se bude nutno také zabývat vlastnickými vztahy k jednotlivým pozemkům a stavbám a vztahy jednotlivých vlastníků.</p>
--	--	---	--

6.	Mgr. Kateřina Havránková	<p><b>Věc: Námitky k navrhované změně č. 2 územního plánu obce Kovářov</b></p> <p>Dne 25. 6. 2014 proběhlo veřejné projednání o upraveném a posouzeném návrhu změny č. 2 územního plánu obce Kovářov. Společnost ArcheVia s. r. o. jako vlastník pozemků v k. ú. Kovářov (zapsaných na LV č. 96) dotčených návrhem řešení uplatňuje po proběhlém veřejném projednání a vyjasnění některých bodů návrhu změny územního plánu se zpracovatelem následující námitky:</p> <p><b>1) <u>prostupnost krajiny</u></b>  <b>- upřesnit zachování propustnosti krajiny pouze po existující veřejné komunikaci, případně po jejím přetrasování</b></p> <p>odůvodnění:  ÚP požaduje obecně zajistit zachování prostupnosti krajiny na plochách archeoparku (str. 21). To samé uvádí i u vymezení zastavitelných ploch Z21-Z23 na str. 10-13 a ploch přestavby P2 a P3 na straně 16 a 17. Na dalších místech a v odůvodnění změny (např.: str. 64) se naopak uvádí možnost oddělit celý areál od okolních pozemků živým plotem doplněným ohradníky, což je současný stav.</p> <p><b>2) <u>oplocení areálu</u></b>  <b>- doplnit oplocení uváděné u ploch archeoparku – zastavitelné také pro plochy archeoparku – nezastavitelné a pro SNÚ</b></p>	<p><b>- námitce se vyhovuje</b> – Vzhledem k charakteru zastavitelných ploch není nutné pro jednotlivé zastavitelné plochy uvádět podmínku zachování a zajištění prostupnosti území, která je ošetřena na jiných místech návrhu územního plánu ve vztahu k celé lokalitě archeoparku. Podmínky využití pro plochy archeoparku nezastavitelné umožňují ohrazení pozemků pro pastvu dobytka. Bude upraveno v textové části.</p> <p><b>- námitce se nevyhovuje</b> – Již stávající podmínky využití ploch archeoparku – nezastavitelné a podmínky využití ploch smíšených nezastavěného území umožňují ohrazení pozemků pro pastvu dobytka.</p>
----	--------------------------	--	--



	<p>odůvodnění: ÚP uvádí možnost oddělit celý areál od okolních pozemků živým plotem doplněným ohradníky, na straně 36 a 37 u přípustného využití ploch archeoparku – nezastavitelných došlo k opomenutí možnosti oplocení živým plotem s ohradníky, stejně jako u ploch smíšených nezastavěného území</p> <p><b>3) <u>plocha Az-2</u></b> <b>- u plochy Az-2 zpřesnit vymezení jejích hranic</b></p> <p>odůvodnění: V grafické části ÚP je třeba zpřesnit hranice této plochy tak, aby odpovídaly plánované ploše záchranné stanice pro zvířata. (viz příloha)</p> <p><b>4) <u>plocha Az-3</u></b> <b>- u plochy Az-3 zpřesnit vymezení jejích hranic</b></p> <p>odůvodnění: V grafické části je třeba zpřesnit hranice této plochy tak, aby odpovídaly plánované ploše archeoparku. (viz. příloha)</p> <p><b>5) <u>plocha Az-4</u></b> <b>- u plochy Az-4 - objekt interaktivního výstavního prostoru zpřesnit vymezení jejích hranic a uvést do souladu grafickou část</b></p> <p>odůvodnění: Textové části u ploch Az-4 „stávající zděná budova</p>	<p><b>- námitce se nevyhovuje</b> – Plochy byly do návrhu změny vymezeny na žadatelem předaném podkladě. Požadované změny ve vymezení jsou mimo tento předaný podklad.</p> <p><b>- námitce se nevyhovuje</b> – Plochy byly do návrhu změny vymezeny na žadatelem předaném podkladě. Požadované změny ve vymezení jsou mimo tento předaný podklad.</p> <p><b>- námitce se nevyhovuje</b> – Plochy byly do návrhu změny vymezeny na žadatelem předaném podkladě. Požadované změny ve vymezení jsou mimo tento předaný podklad.</p>
--	--	--

	<p>s možností rozšíření o přístavbu“ neodpovídá grafická část, kdy není v mapě zřetelné podle vyznačené plochy přestavby, kde lze přístavbu provést, například proto, že nejsou uvedeny katastrální hranice budovy. V ÚP a jeho změně č. 1 bylo toto zastavitelné území vymezeno šířeji. Ve změně č. 2 došlo v grafické části k podstatnému omezení a přitom není jasné, zda to bylo účelem nebo jde pouze o chybu při překreslení. Proto požadujeme upravit vymezení zastavitelného území.</p> <p><b>6) <u>plocha Az-6</u></b>  <b>- u plochy Az-6 dát do souladu grafickou část s hranicemi v terénu</b></p> <p>odůvodnění:  U plochy Az-6 v severní části neodpovídá hranice plochy v grafické části skutečným hranicím vymezeným jednoduchým dřevěným hrazením. (viz. příloha)</p> <p><b>7) <u>budova čp. 200</u></b>  <b>- dát do souladu textovou část s grafickou částí</b></p> <p><b>- upravit hranice mezi plochami Az-6 a Az-7</b></p>	<p><b>- námitce se nevyhovuje</b> – Plochy byly do návrhu změny vymezeny na žadatelem předaném podkladě. Požadované změny ve vymezení jsou mimo tento předaný podklad.</p> <p><b>- námitce se vyhovuje</b> – Budova čp. 200 byla nesprávně uvedena v podmínkách využití pro plochu Az-6. Proto bude text přesunut do podmínek využití pro plochu Az-7. Oprava proběhne v rámci textové části.</p> <p><b>- námitce se nevyhovuje</b> – Plochy byly do návrhu změny vymezeny na žadatelem předaném podkladě. Požadované změny ve vymezení jsou mimo tento předaný podklad. Vzhledem k měřítku změny územního plánu obce je stávající vymezení vyhovující i pro případnou rekonstrukci čp. 200.</p>
--	--	--

	<p><b>- zmínit výslovně možnost přístavby a nástavby čp. 200</b></p> <p>odůvodnění: V textové části na straně 35 je budova čp. 200 uvedena v popisu plochy Az-6 jako zázemí ekocentra. V grafické části je však budova zakreslena v ploše Az-7, což je správně. Je proto potřeba přesunout v textové části budovu čp. 200 z plochy Az-6 do plochy Az-7, kde je zakreslena. Jelikož budova čp. 200 nezapadá do krajinného prostředí, je třeba provést její úpravy, zejména změnit její proporce a sklon střechy. S tím souvisí i drobný posun hranice mezi plochou Az-6 a Az-7 (viz. příloha). Aby nedocházelo k pochybnostem, je dle nás vhodné možnost přístavby a nástavby uvést přímo u plochy Az-7.</p> <p><b>8) <u>přípustné využití Az-7</u></b>  <b>- na straně 35 větu „s možností rozšíření o přístavbu a věžovitou rozhlednu na západním okraji (mimo vymezený prvek ÚSES) s výškou maximálně 12 m“ nahradit formulací „s možností rozšíření o přístavbu a nástavbu s výškou maximálně 12 m“. Opravit též v odůvodnění na straně 63.</b></p> <p>odůvodnění: Došlo k chybnému vymezení – z textu je možno chápat, že jde věžovitou rozhlednu u plotu sousední obory, což však nebylo požadováno. Jedná se pouze o přístavbu a nástavbu stávající usedlosti čp. 201 pro účely vymezené ÚP, nikoliv stavbu rozhledny mimo tuto usedlost u plotu obory.</p>	<p><b>- námitce se nevyhovuje</b> – Podmínky využití pro plochu Az-7, ve které je umístěna budova čp. 200, nevylučují možnost přístaveb a nástaveb.</p> <p><b>- námitce se nevyhovuje</b> – Tato podmínka využití byla do návrhu změny vymezena na žadatelem předaném podkladě. Požadované změny ve vymezení jsou mimo tento předaný podklad.</p>
--	---	---

	<p><b>9) <u>plochy archeoparku – zastavitelné</u></b>  <b>- vypustit u nepřipustného využití „scénické stavby“</b></p> <p><b>- zpřesnit podmínky prostorového uspořádání</b></p> <p>odůvodnění:  ÚP zakazuje na zastavitelných plochách scénické stavby. Scénické stavby jsou řazeny stavebním zákonem mezi stavby nevyžadující územní rozhodnutí. Není proto možné tyto stavby zakazovat a přitom povolovat stavby, které požadují vyšší stupeň územního nebo stavebního povolení. Některé scénické stavby na těchto plochách již stojí, těžko tedy mohou být vnímány jako nepřipustné využití. Zákaz scénických staveb ať už jakýchkoliv, navíc znemožňuje kulturní využití archeoskanzenů, kde by podle takto schváleného ÚP nešlo ani stavět kulisy pro jednotlivá divadelní představení nebo natáčení filmů.  V podmínkách prostorového uspořádání je uvedeno, že stavby a zařízení musí být v souladu s charakterem středověké architektury. Z daného textu vyplývá, že by se mělo jednat o všechny stavby. Mělo by dojít ke zpřesnění, že se podmínky netýkají plochy Az-7, kde se nepředpokládá, že by přístavby a nástavby měly být provedeny roubenou technologií z neotesaných kuláčů jako vesnice archeoparku.</p> <p><b>10) <u>plochy archeoparku – nezastavitelné</u></b>  <b>- doplnit přípustné využití o přírodní a naučné stezky a u drobné architektury o informační stánky a herní</b></p>	<p><b>- námitce se nevyhovuje</b> – Změna územního plánu podchycuje záměry žadatele tak, jak byly promítnuty do předaného podkladu. Využití pro scénické stavby v tomto podkladu chybělo.</p> <p><b>- námitce se vyhovuje</b> – Požadavek vychází z logického předpokladu, který bude v návrhu změny dopřesněn zejména v podmínkách prostorového uspořádání, aby se předešlo případným pochybnostem. Bude dopřesněno v rámci textové části.</p> <p><b>- námitce se nevyhovuje</b> – Podmínky využití ploch archeoparku –</p>
--	--	--

		<p><b>prvky</b></p> <p>odůvodnění:  Plochy je vhodné doplnit o přípustné využití související s hlavním využitím celého území.</p> <p><b><u>11) plochy smíšené nezastavitelného území - SNÚ</u></b>  <b>- zpřesnit podmíněně přípustné využití území</b></p> <p>odůvodnění:  ÚP a jeho změna č. 1 v údolí Hrejkovického potoka zahrnoval pozemky společnosti mezi využití jako přírodě blízké porosty umožňující na nich například podmíněně zřizovat a provozovat zařízení bezprostředně související s využitím území (např.: sportovní zařízení). Návrhová změna č. 2 územního plánu podmíněně využití podstatně zpřísňuje, zřejmě z důvodu rozšíření umožnění migrace mezi biocentry. Domníváme se, že k tomuto zpřísnění není důvod. Původní biokoridor byl přerušen plotem Obory Pekárkův mlýn a svou hlavní funkci již nemůže plnit a nemůže tak dojít ani k jeho ohrožení. Proto je vhodné doplnit podmíněně přípustné využití o původní využití – umožňující na nich například podmíněně zřizovat a provozovat zařízení bezprostředně související s využitím území (např. sportovní zařízení) a doplnit ho o možnost využití pro přírodní a naučné stezky, lávky přes potok a herní prvky.</p>	<p>nezastavitelné umožňují dostatečně široké možnosti využití tak, aby vyhovovaly na jedné straně záměru žadatele a na druhé straně zachovaly tuto část krajiny v určité podobě s charakterem nezastavěného území. Pokud se týká přírodních a naučných stezek, drobné architektury a informačních cedulí jsou v rámci podmínek využití možné. Naopak informační stánky patří a jsou směřovány záměrně do ploch archeoparku – zastavitelných.</p> <p><b>- námitce se nevyhovuje</b> – Plochy smíšené nezastavěného území odpovídají vymezenému lokálnímu biokoridoru a tomu také odpovídají stanovené podmínky využití pro tuto plochu. Vše v návaznosti na platné právní předpisy včetně § 17 vyhlášky č. 500/2006 Sb. a zákona č. 114/1992 Sb. společně se související předpisy. Soulad uváděných záměrů s územně plánovací dokumentací je nutno posoudit individuálně při jejich jasné konkretizaci v podrobnějších dokumentacích a navazujících řízeních.</p>
--	--	---	--

	<p><b><u>12) přístup po kapacitní pozemní komunikaci</u></b>  <b>- vynechat na straně 51 napojení „na dostatečně kapacitní silnici“</b></p> <p>odůvodnění:  ÚP uvádí jako podmínku zajištění infrastruktury, zejména zajištění přístupu po kapacitní pozemní komunikaci. Na straně 51 se již od jiných částí ÚP hovoří o kapacitní pozemní komunikaci, která bude napojena na dostatečně kapacitní silnici. Přitom ve výrokové části se o kapacitní silnici nehovoří. Nikde v ÚP není ani dáno, co se rozumí kapacitní pozemní komunikaci a kapacitní silnicí.</p> <p><b><u>13) Z20</u></b>  <b>- posunout celou plochu Z20 severovýchodním směrem tak, aby nezasahovala do plochy Z26, kterou je třeba také změnit, viz. námitka bod 15)</b></p> <p>odůvodnění:  jelikož je třeba dát do souladu grafickou část u plochy Z26 s hranicemi v terénu, je nutno posunout i plochu Z20, aby se plochy nepřekrývaly.</p> <p><b><u>14) Z25 – rozšiřování komunikací</u></b>  <b>- u Z25 na straně 14 zpřesnit formulaci „u rybníku Malý Smíšek rozšiřovat stávající komunikaci severovýchodním směrem“</b></p>	<p><b>- námitce se nevyhovuje</b> – Za kapacitní silnici je možno považovat stávající silnici II. třídy, na kterou je napojena komunikace zpřístupňující areál archeoparku. Záměrem zpracovatele bylo v tomto případě zdůraznit, že podmínkou konkrétního návrhu je vybudování takové komunikace, která umožní bezproblémový přístup areálu archeoparku a bude splňovat obecné požadavky z právních předpisů na ni kladené. Co je kapacitní komunikace a jaké bude mít konkrétní parametry bude nutno posoudit na základě konkretizace povolovaného záměru v navazujících řízeních. Právní předpisy obecně uvádějí, že např. stavební pozemek se vždy vymezuje tak, aby svými vlastnostmi, zejména velikostí, polohou, plošným a prostorovým uspořádáním a základovými poměry, umožňoval umístění, realizaci a užívání stavby pro navrhovaný účel a aby byl dopravně napojen na kapacitně vyhovující veřejně přístupnou pozemní komunikaci.</p> <p><b>- námitce se nevyhovuje</b> – Plochy byly do návrhu změny vymezeny na žadatelem předaném podkladě. Požadované změny ve vymezení jsou mimo tento předaný podklad.</p> <p><b>- námitce se nevyhovuje</b> – Z celého textu podmínky „neohrožit ekologicko – stabilizační funkce v území – zejména v lokalitě u rybníku Malý Smíšek rozšiřovat komunikaci severovýchodním směrem a tím minimalizovat zásah břehových porostů“ je zřejmé, že cílem je</p>
--	--	--

		<p>- u Z25 v místě odbočení z příjezdové komunikace na komunikaci k parkovišti a u příjezdové komunikace zpřesnit v grafické části hranice plochy Z25, aby odpovídala hranicím v terénu</p> <p>- vypustit „zohlednit výstupní limity (uvedené v kapitole f) výrokové části), zejména VL5“ odůvodnění: Je potřeba zpřesnit, že podmínka pro rozšiřování je dána pro stávající komunikaci podél břehových porostů rybníka. Při porovnání grafické části ÚP s ortofotomapou se zjistilo, že v místě odbočení je hranice plochy posunuta do stromů a keřů a i hranice příjezdové komunikace k parkovišti je posunuta a neodpovídá tak skutečnému průběhu komunikace. (viz. příloha) je třeba také připomenout, že podkladová mapa není aktuální. Výstupní limit VL5 nemá pro komunikaci opodstatnění.</p> <p><b>15) Z26 – parkoviště</b> <b>dát do souladu grafickou část ÚP se skutečnými hranicemi v terénu u plochy Z26</b> odůvodnění: - Při srovnání grafické části ÚP s ortofotomapou se zjistilo, že zakreslená plocha Z26 neodpovídá skutečným hranicím v terénu. Je třeba upravit její plochu tak, aby se na severovýchodě rozšířila a dosahovala až k vysázenému živému plotu. Na jihovýchodě naopak zmenšit její plochu také tak, aby dosahovala jen k vysázenému živému plotu. (viz. příloha).</p>	<p>odsunout komunikaci severovýchodním směrem tam, kde by mohly být ohroženy břehové porosty rybníku Malý Smíšek.</p> <p>- <b>námítce se nevyhovuje</b> – Plochy byly do návrhu změny vymezeny na žadatelem předaném podkladě. Požadované změny ve vymezení jsou mimo tento předaný podklad.</p> <p>- <b>námítce se vyhovuje</b> – Zohlednění výstupního limitu VL5 bude pro zastavitelnou plochu Z25 vypuštěno. Jedná se o obecný limit vyplývající z řešení změny územního plánu, který zásadním způsobem neovlivňuje umístění komunikace. Bude upraveno v rámci textové části.</p> <p>- <b>námítce se nevyhovuje</b> – Plochy byly do návrhu změny vymezeny na žadatelem předaném podkladě. Požadované změny ve vymezení jsou mimo tento předaný podklad.</p>
--	--	--	--

## o) **vypořádání připomínek**

**návrh vyhodnocení připomínek uplatněných k návrhu změny č. 2 územního plánu obce Kovářov**

	<b>podatel připomínky</b>	<b>připomínka</b>	<b>návrh vyhodnocení připomínky</b>
1.	manželé Mrkáčkovi	<p><b>připomínka k řešení lokality Z2/7</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- neurčuje číselně pozemky, kterých se řešení dotýká</li> <li>- nesouhlas se vznikem negativní dominanty - rozhledny 12 m vysoké, nesouhlas s lokalitou Az-4 návrh přestavby P3, kdy se jedná o dříve nepovolenou stavbu umístěnou v územním systému ekologické stability</li> <li>- nesouhlas s umístěním parkoviště Z-26 na hranici pozemku PK 498 a hlediště Az-1, z důvodu blízkosti meliorační vodoteče, nesouhlas s umístěním záchranné stanice pro zvířata v těsné blízkosti jejich obory, kterou z veterinárního pohledu z jejich pohledu není možné akceptovat</li> <li>- připomínka o opomenutí řešení odpadních vod umístění ČOV - v lokalitě Z2/7</li> <li>- nesouhlas s celkovým řešením této lokality</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- územní plán včetně jeho změny nevyjmenovává jednotlivé pozemky, ale naopak změna se skládá z textové a grafické části, ze kterých je patrné samotné řešení, vzhledem k rozsahu záměru vybudování archeoparku bylo nutno k řešení změny přistoupit komplexně a neřešit jenom samotný archeopark, ale také jeho dopravní obsluhu a dostupnost</li> <li>- ochranu přírody a krajiny včetně krajinného rázu zajišťuje dotčený orgán, v tomto případě Městský úřad Milevsko – odbor životního prostředí, který v rámci procesu projednávání návrhu územního plánu vydal svoje stanovisko, samotné řešení rozhledny je již věcí navazujících řízení a podrobnějších dokumentací, ve kterých se bude nutno také zabývat vztahy jednotlivých vlastníků a jejich konkrétními připomínkami, které mohou být teprve v podrobnější fázi povolování posouzeny</li> <li>- problematika narušení melioračních stok je v návrhu řešení ošetřena v kapitola m)1, kde je stanovena podmínka v případě narušení meliorovaných ploch je před zahájením záměru provést úpravu drenážního systému, samotné řešení staveb a zařízení zejména parkoviště, záchranné stanice je věcí navazujících řízení a podrobnějších dokumentací, ve kterých se bude nutno také zabývat vztahy jednotlivých vlastníků a jejich konkrétními připomínkami, které mohou být teprve ve podrobnější fázi povolování posouzeny</li> <li>- pro uvedenou lokalitu Z2/7 je v návrhu územního plánu uvedena podmínka studie, která ukládá investorovi mimo jiné řešit zajištění likvidace odpadních vod</li> <li>- celý proces schvalování územního plánu prochází několika etapami, v rámci</li> </ul>



		<p>s ohledem na krajinu a výskytu vzácných živočichů</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- nesouhlas s připomínkou obce Hrazany ke zprůchodnění obory z důvodu nekontrolovatelné návštěvnosti</li> <li>- odkaz na připomínky z 11. 9. 2012, které byly podány již k zadání a nadále trvají</li> <li>- požadavek k lokalitě Z2/7 na vypracování dopadu na krajinu a životní prostředí</li> </ul>	<p>kterých se k návrhu řešení vyjadřují jak dotčené orgány, krajský úřad, sousední obce, vlastníci pozemků a své připomínky mohou vznést i ostatní občané. Všechna tato vyjádření, stanoviska a připomínky jsou v průběhu tohoto procesu vyhodnocovány, je hledáno nejoptimálnější řešení, které odpovídá podmínkám v daném území</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- průchodnost krajiny je z jednou základních podmínek koncepce krajiny tohoto územního plánu a na vlastních pozemků je tuto základní podmínku umožnit</li> <li>- s těmito připomínkami bylo pracováno v rámci návrhu zadání</li> <li>- samotné řešení záměru je již věcí navazujících řízení a podrobnějších dokumentací, ve kterých je možno také možno provést posouzení dopadu na krajinu a životní prostředí</li> </ul>
2.	Škoch Milan	<p>nesouhlasí se zřízením archeoparku a přístupovou komunikací v lokalitě Z2/7 s odkazem na poškození přírodních lokalit (biokoridor do lokality „Budař“ a biocentrum) v řešeném území</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- pro uvedenou lokalitu Z2/7 je v návrhu územního plánu uvedena podmínka studie, která ukládá investorovi řešit zejména kapacitní přístupové komunikace, parkoviště, zajištění likvidace odpadních vod, zásobování vodou a elektrickou energií, ochranu územního systému ekologické stability zajišťuje dotčený orgán, v tomto případě Městský úřad Milevsko – odbor životního prostředí, který v rámci procesu projednávání návrhu územního plánu vydal svoje stanovisko (viz. výše), které bylo respektováno</li> </ul>
3.	Škoch Milan	<p>nesouhlasí s řešením lokality Z2/7 ve změně vedené přes pozemky nacházející se v jeho vlastnictví</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- pro uvedenou lokalitu Z2/7 je v návrhu územního plánu uvedena podmínka studie, která ukládá investorovi řešit zejména kapacitní přístupové komunikace, parkoviště, zajištění likvidace odpadních vod, zásobování vodou a elektrickou energií, územní plán pouze umožňuje zpřístupnění lokality, samotné řešení přístupnosti lokality je již věcí navazujících řízení a podrobnějších dokumentací, ve kterých se bude nutno také zabývat vlastnickými vztahy k jednotlivým pozemkům a stavbám a vztahy jednotlivých vlastníků</li> </ul>

**p) údaje o počtu listů odůvodnění změny územního plánu obce a počtu výkresů k ní připojené grafické části**

Počet listů (stránek) odůvodnění změny územního plánu obce	15 (30)
Počet výkresů k němu připojené grafické části	3
• koordinální výkres v měřítku	1 : 5 000,
• výkres širších vztahů	1 : 50 000,
• výkres předpokládaných záborů půdního fondu v měřítku	1 : 5 000,

**Poučení :**

Proti změně č. 2 územního plánu obce Kovářov 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 č. 2 územního plánu obce
2. grafická část odůvodnění změny č. 2 územního plánu obce

**Pavel Slivka**  
místostarosta obce

**Pavel Hroch**  
starosta obce

# Obec Kovářov

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

## v y d á v á změnu č. 2 územního plánu obce Kovářov

Záznam o účinnosti	
vydávající správní orgán: <b>Zastupitelstvo obce Kovářov</b>	datum nabytí účinnosti:
oprávněná úřední osoba pořizovatele jméno a příjmení: <b>Ing. Vlastimil Smítka</b> funkce: <b>oprávněná úřední osoba pořizovatele</b> podpis: jméno a příjmení: <b>Pavel Hroch</b> funkce: <b>starosta obce</b> podpis:	otisk úředního razítka pořizovatele

## Zpracovatel:

 Vlastiboř 21, 392 01 Soběslav	razítko projektant
datum vyhotovení: <b>duben 2015</b>	
vypracoval: <b>Ing. Vlastimil Smítka</b>	
odpovědný projektant: <b>Ing. arch. Jaroslav Poláček</b>	
číslo paré:	

# I. Obsah změny územního plánu obce

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

a) <b>vymezení zastavěného území</b> .....	5
b) <b>základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot</b> .....	5
b) 1. základní koncepce rozvoje území obce .....	5
b) 2. koncepce ochrany a rozvoje hodnot území .....	5
c) <b>urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně</b> .....	5
c) 1. urbanistická koncepce .....	5
c) 2. vymezení zastavitelných ploch .....	5
c) 3. vymezení ploch přestavby .....	17
c) 4. vymezení systému sídelní zeleně .....	20
d) <b>koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístění</b> .....	20
d) 1. koncepce dopravní infrastruktury .....	20
d) 2. koncepce technické infrastruktury .....	20
d) 3. koncepce občanského vybavení (veřejná infrastruktura) .....	20
d) 4. koncepce veřejných prostranství .....	20
e) <b>koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochranu před povodněmi, rekreaci, dobývání ložisek nerostných surovin a podobně</b> .....	21
e) 1. koncepce uspořádání krajiny .....	21
e) 2. územní systém ekologické stability .....	21
e) 3. prostupnost krajiny .....	21
e) 4. protierozní opatření a ochrana před povodněmi .....	21
e) 5. rekreace .....	21
e) 6. dobývání ložisek nerostných surovin .....	21
e) 7. další opatření pro obnovu a zvyšování ekologické stability krajiny .....	21
f) <b>stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití, popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu</b> .....	22
Plochy bydlení venkovské – Bv .....	22
Plochy rekreace – individuální – REi .....	24
Plochy hromadné rekreace - kemp - REh .....	25
Plochy občanského vybavení – OV .....	25
Plochy občanského vybavení sport – OV s .....	26
Plochy veřejných prostranství - VP .....	28
Plochy zeleně – na veřejných prostranstvích – Zvp .....	29

<i>Plochy soukromé zeleně – zahrady - SZ</i> .....	30
<i>Plochy zemědělské výroby - ZV</i> .....	30
<i>Plochy výroby a skladování - VS</i> .....	31
<i>Plochy dopravní infrastruktury - DI</i> .....	33
<i>Plochy archeoparku – zastavitelné</i> .....	34
<i>Plochy archeoparku – nezastavitelné</i> .....	36
<i>Plochy smíšené nezastavěného území - SNÚ</i> .....	38
<b>g) vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit</b> .....	<b>41</b>
g) 1. veřejně prospěšné stavby.....	41
g) 2. veřejně prospěšné opatření .....	41
g) 3. stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu .....	41
g) 4. plochy pro asanaci.....	41
<b>h) vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo</b> .....	<b>42</b>
h) 1. veřejně prospěšné stavby.....	42
h) 2. veřejné prostranství.....	42
<b>i) stanovení kompenzačních opatření</b> .....	<b>42</b>
<b>j) vymezení ploch, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci</b> .....	<b>42</b>
<b>k) vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její pořízení a přiměřené lhůty pro vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti</b> .....	<b>42</b>
<b>l) stanovení pořadí změn v území (etapizace)</b> .....	<b>43</b>
<b>m) údaje o počtu listů změny územního plánu obce a počtu výkresů k ní připojené grafické části</b> .....	<b>44</b>

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

- a) výkres základního členění území v měřítku 1 : 5 000,
- b) hlavní výkres v měřítku 1 : 5 000.

## **a) vymezení zastavěného území**

Vymezení zastavěného území se změnou č. 2 územního plánu obce Kovářov (dále též jen „změna“) nemění. Zastavěné území je aktualizováno v řešeném území změnou č. 2 územního plánu obce Kovářov.

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

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

Základní koncepce rozvoje území obce se změnou nemění.

Je nutno zachovat prostupnost území vzhledem k ostatním pozemkům v území zejména při využití archeoparku.

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

Koncepce ochrany a rozvoje hodnot území obce se změnou nemění ani není dotčena. Hodnoty území zůstávají shodné dle jejich vymezení v územním plánu obce. Tyto hodnoty, zejména pak hodnoty přírodní, je nutné zachovávat a respektovat. Dále je nutné zachovávat a respektovat strukturu a hmotové řešení, klidné prostředí a pohodu bydlení. Důležité je i začlenění ploch do krajiny včetně pozvolného přechodu do volné krajiny, navázání na stávající zástavbu, ozelenění apod.

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

### **c) 1. urbanistická koncepce**

Urbanistická koncepce navržená ve stávajícím územním plánu obce zůstává zachována. Dochází pouze k dílčímu doplnění ploch pro bydlení především v návaznosti na stávající obytnou zástavbu, ploch pro sport, pro rekreaci a výrobu a skladování. Vzhledem ke specifickým požadavkům v lokalitě jihovýchodně od Kovářova byly vytvořeny nové plochy pro umístění archeoparku.

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

označení zastavitelné plochy (plochy dle využití)	umístění	způsobu využití plochy	podmínky pro využití plochy	prověření změn využití plochy dohody, ÚS či RP*	etapizace
Z2 (Bv-2, VP-1, VP-2) lokalita Z2/1 (převzatá plocha ze změny č. 1)	Kovářov na východě sídla	bydlení venkovské, veřejné prostranství	<ul style="list-style-type: none"> <li>- zohlednit výstupní limity (uvedené v kapitole f) výrokové části) zejména VL3, VL4, VL6</li> <li>- ze změny č. 1 respektovat podmínky využití: <ul style="list-style-type: none"> <li>- v podrobnějších dokumentacích a navazujících řízeních je nutno zohlednit: elektrickou stanici VN včetně ochranného pásma, vzdušné elektrické vedení VN včetně ochranného pásma, vodovod včetně ochranného pásma, ochranné pásmo silnice II. třídy, ochranné pásmo vodního zdroje, pozemky odvodněné v rámci zlepšení půdní úrodnosti, a pozemky zemědělského půdního fondu II. třídy ochrany,</li> <li>- v jižní části plochy zohlednit poddolované území po těžbě radioaktivní suroviny č. 1923 s názvem „Kovářov“,</li> <li>- navázat na stávající zástavbu,</li> <li>- navrhovaná místní komunikace dle stávajícího územního plánu obce se v této ploše ruší, dopravní napojení řešit ze silnice II/102 a z místní komunikace,</li> <li>- doporučujeme, aby výstavba postupovala od zastavěného území k nezastavěnému tak, aby nevznikaly proluky, které by nebyly zemědělsky obhospodařovatelné</li> </ul> </li> </ul>	ANO  dohoda o parcelaci, územní studie	ANO  trvá dle změny č. 1  1. etapa: výstavba technické infrastruktury – oddílné kanalizace zakončené ČOV  2. etapa: výstavba objektů pro bydlení



Z6 (VS-1) lokalita Z2/3 (převzatá plocha ze změny č. 1)	Kovářov na severu sídla	výroba a skladování včetně umístění bioplynové stanice	<ul style="list-style-type: none"> <li>- zohlednit výstupní limity (uvedené v kapitole f) výrokové části) zejména VL2, VL3, VL4, VL5</li> <li>- dopravní napojení řešit ze stávající pozemní komunikace</li> <li>- ze změny č. 1 respektovat podmínky využití: <ul style="list-style-type: none"> <li>- respektovat hodnoty území,</li> <li>- zohlednit limity využití území a další limitující skutečnosti týkající se plochy viz grafická část,</li> <li>- snaha o maximální odclonění a minimalizaci negativních vlivů,</li> <li>- doporučujeme, aby výstavba postupovala od zastavěného území k nezastavěnému tak, aby nevznikaly proluky, které by nebyly zemědělsky obhospodařovatelné</li> </ul> </li> </ul>	NE	ANO  1. etapa: výstavba technické infrastruktury – oddílné kanalizace zakončené ČOV  2. etapa: výstavba objektů pro výrobu a skladování
Z10 (REi-1) lokalita Z2/12 (převzatá plocha ze změny č. 1)	v severozápadní části katastrálního území Chrást u Zahořan u Orlické vodní nádrže	rekreace – individuální	<ul style="list-style-type: none"> <li>- zohlednit výstupní limity (uvedené v kapitole f) výrokové části) zejména VL3,</li> <li>- individuální zásobování vodou pod podmínkou prokázání dostatečného a kvalitativně vyhovujícího zdroje</li> <li>- ze změny č. 1 respektovat podmínky využití: <ul style="list-style-type: none"> <li>- respektovat hodnoty území,</li> <li>- zohlednit komunikační vedení včetně ochranného pásma,</li> <li>- v podrobnějších dokumentacích a navazujících řízeních je nutno zohlednit vzdálenost 50 m od okraje lesa,</li> <li>- zohlednit ochrannou zónu nadregionálního biokoridoru a mezofilní hájovou osu K60 nadregionálního biokoridoru,</li> <li>- dopravní napojení řešit z místní komunikace,</li> </ul> </li> <li>- ze změny č. 1 vypuštěna podmínka využití: <ul style="list-style-type: none"> <li>- podmínkou je prokázání vyřešení problému se zásobováním objektů vodou a vyřešení problému odkanalizování lokality kanalizačními sběrači zakončenými čistírnou odpadních vod</li> </ul> </li> </ul>	NE  ze změny č. 1 vypuštěna podmínka využití územní studie	NE  ze změny č. 1 vypuštěna etapizace

Z12 (REi-2) lokalita Z2/13	osada Radava na západě správního území, u vodní nádrže Orlík	rekreace – individuální	<ul style="list-style-type: none"> <li>- dopravní napojení řešit ze stávající pozemní komunikace,</li> <li>- zohlednit výstupní limity (uvedené v kapitole f) výrokové části)</li> <li>- zohlednit ochrannou zónu nadregionálního biokoridoru a mezofilní hájovou osu K60 nadregionálního biokoridoru,</li> <li>- individuální zásobování vodou pod podmínkou prokázání dostatečného a kvalitativně vyhovujícího zdroje</li> </ul>	NE	NE
Z13 (REi-4) lokalita Z2/5	osada Radava na západě správního území, u vodní nádrže Orlík	rekreace - individuální	<ul style="list-style-type: none"> <li>- dopravní napojení řešit ze stávající pozemní komunikace,</li> <li>- zohlednit komunikační vedení včetně ochranného pásma,</li> <li>- zohlednit vedení vysokého napětí včetně ochranného pásma,</li> <li>- zohlednit výstupní limity (uvedené v kapitole f) výrokové části)</li> <li>- zohlednit ochrannou zónu nadregionálního biokoridoru a mezofilní hájovou osu K60 nadregionálního biokoridoru,</li> <li>- individuální zásobování vodou pod podmínkou prokázání dostatečného a kvalitativně vyhovujícího zdroje</li> </ul>	NE	NE
Z14 (REi-5) lokalita Z2/6	osada Radava na západě správního území, u vodní nádrže Orlík	rekreace - individuální	<ul style="list-style-type: none"> <li>- podmínkou využití plochy je vyřešení dopravního napojení,</li> <li>- zohlednit zákonnou vzdálenost 50m od okraje lesa,</li> <li>- zohlednit výstupní limity (uvedené v kapitole f) výrokové části) zejména VL5,</li> <li>- zohlednit ochrannou zónu nadregionálního biokoridoru a mezofilní hájovou osu K60 nadregionálního biokoridoru,</li> <li>- individuální zásobování vodou pod podmínkou prokázání dostatečného a kvalitativně vyhovujícího zdroje,</li> </ul>	NE	NE
Z15 (Bv-10) lokalita Z2/4	lokalita Kroupov u osady Kotýřina	bydlení venkovské	<ul style="list-style-type: none"> <li>- dopravní napojení řešit ze stávající pozemní komunikace,</li> <li>- zohlednit výstupní limity (uvedené v kapitole f) výrokové části) zejména VL4, VL1</li> <li>- využití této lokality musí být koncipováno tak, aby nedošlo k ohrožení či oslabení ekologicko-stabilizační funkce významného krajinného prvku Kroupovský rybník, který bezprostředně souvisí s touto plochou</li> </ul>	NE	NE

Z16 (Bv-9) lokalita Z2/2	Kovářov na jihu sídla	bydlení venkovské	<ul style="list-style-type: none"> <li>- navázat na stávající zástavbu,</li> <li>- zohlednit poddolované území po těžbě radioaktivní suroviny č. 1923 s názvem „Kovářov“,</li> <li>- zohlednit vedení vysokého napětí včetně ochranného pásma,</li> <li>- dopravní napojení řešit ze stávající pozemní komunikace,</li> <li>- zohlednit výstupní limity (uvedené v kapitole f) výrokové části) zejména VL3, VL4, VL7</li> </ul>	NE	NE
Z17 (OVs-2) lokalita Z2/2	Kovářov na jihu sídla	občanské vybavení sport	<ul style="list-style-type: none"> <li>- zohlednit poddolované území po těžbě radioaktivní suroviny č. 1923 s názvem „Kovářov“,</li> <li>- zohlednit staré důlní dílo na západním okraji řešené plochy,</li> <li>- zohlednit komunikační vedení včetně ochranného pásma,</li> <li>- dopravní napojení řešit ze stávající pozemní komunikace,</li> <li>- zohlednit výstupní limity (uvedené v kapitole f) výrokové části) zejména VL4, VL7</li> </ul>	NE	NE
Z18 (Bv-8, Zvp-1) lokalita Z2/3	Kovářov na severovýchodě sídla	bydlení venkovské, zeleň na veřejných prostranstvích	<ul style="list-style-type: none"> <li>- dopravní napojení řešit ze silnice III/10534,</li> <li>- zohlednit výstupní limity (uvedené v kapitole f) výrokové části) zejména VL3, VL4, VL5</li> <li>- zohlednit komunikační vedení včetně ochranného pásma,</li> <li>- zohlednit ochranné pásmo silnice III. třídy,</li> <li>- zohlednit zákonnou vzdálenost 50 m od okraje lesa</li> </ul>	ANO územní studie	ANO  1. etapa: výstavba technické infrastruktury – oddílné kanalizace zakončené ČOV  2. etapa: výstavba objektů pro bydlení
Z19 (SluE-1) lokalita Z2/10			- plocha vypuštěna		

Z20 (Az-1) lokalita Z2/7	lokalita jihovýchodně od Kovářova, na okraji správního území obce	archeopark – zastavitelná	<ul style="list-style-type: none"> <li>- podmínkou využití ploch je prokázání splnění podmínek napojení na vyhovující kapacitní pozemní komunikaci včetně rozhledových poměrů a zajištění dostatečného kapacitního parkování vozidel</li> <li>- zohlednit výstupní limity (uvedení v kapitole f) výrokové části) zejména VL5</li> <li>- zohlednit zákonnou vzdálenost 50 m od okraje lesa,</li> <li>- respektovat významné krajinné prvky, při využití území zohlednit harmonické měřítko, vztahy v krajině a ochranu krajinného rázu dotčené lokality</li> </ul>	ANO územní studie	<p>ANO</p> <p>1. etapa: výstavba veřejné infrastruktury – zejména kapacitní přístupové komunikace, parkoviště, zajištění likvidace odpadních vod, zásobování vodou a elektrickou energií</p> <p>2. etapa: využití pro archeopark včetně výstavby staveb a zařízení pro archeopark</p>
--------------------------------	---	---------------------------------	---	----------------------	---

Z21 (Az-2) lokalita Z2/7	lokalita jihovýchodně od Kovářova, na okraji správního území obce	archeopark – zastavitelná	<ul style="list-style-type: none"> <li>- podmínkou využití ploch je prokázání splnění podmínek napojení na vyhovující kapacitní pozemní komunikaci včetně rozhledových poměrů a zajištění dostatečného kapacitního parkování vozidel</li> <li>- zohlednit výstupní limity (uvedení v kapitole f) výrokové části)</li> <li>- zohlednit významné krajinné prvky, při využití území zohlednit harmonické měřítko, vztahy v krajině a ochranu krajinného rázu dotčené lokality</li> </ul>	ANO územní studie	<p>ANO</p> <p>1. etapa: výstavba veřejné infrastruktury – zejména kapacitní přístupové komunikace, parkoviště, zajištění likvidace odpadních vod, zásobování vodou a elektrickou energií</p> <p>2. etapa: využití pro archeopark včetně výstavby staveb a zařízení pro archeopark</p>
--------------------------------	---	---------------------------------	---	----------------------	---

Z22 (Az-3) lokalita Z2/7	lokalita jihovýchodně od Kovářova, na okraji správního území obce	archeopark – zastavitelná	<ul style="list-style-type: none"> <li>- podmínkou využití ploch je prokázání splnění podmínek napojení na vyhovující kapacitní pozemní komunikaci včetně rozhledových poměrů a zajištění dostatečného kapacitního parkování vozidel</li> <li>- zohlednit výstupní limity (uvedení v kapitole f) výrokové části)</li> <li>- zohlednit významné krajinné prvky, při využití území zohlednit harmonické měřítko, vztahy v krajině a ochranu krajinného rázu dotčené lokality</li> </ul>	ANO územní studie	<p>ANO</p> <p>1. etapa: výstavba veřejné infrastruktury – zejména kapacitní přístupové komunikace, parkoviště, zajištění likvidace odpadních vod, zásobování vodou a elektrickou energií</p> <p>2. etapa: využití pro archeopark včetně výstavby staveb a zařízení pro archeopark</p>
--------------------------------	---	---------------------------------	---	----------------------	---

Z23 (Az-6) lokalita Z2/7	lokalita jihovýchodně od Kovářova, na okraji správního území obce	archeopark – zastavitelná	<ul style="list-style-type: none"> <li>- podmínkou využití ploch je prokázání splnění podmínek napojení na vyhovující kapacitní pozemní komunikaci včetně rozhledových poměrů a zajištění dostatečného kapacitního parkování vozidel</li> <li>- zohlednit výstupní limity (uvedení v kapitole f) výrokové části)</li> <li>- zohlednit významné krajinné prvky, při využití území zohlednit harmonické měřítko, vztahy v krajině a ochranu krajinného rázu dotčené lokality</li> </ul>	ANO územní studie	<p>ANO</p> <p>1. etapa: výstavba veřejné infrastruktury – zejména kapacitní přístupové komunikace, parkoviště, zajištění likvidace odpadních vod, zásobování vodou a elektrickou energií</p> <p>2. etapa: využití pro archeopark včetně výstavby staveb a zařízení pro archeopark</p>
Z24 (Az-5)			- plocha vypuštěna		

<p>Z25 (DI-1) lokalita Z2/7</p>	<p>lokalita jihovýchodně od Kovářova, na okraji správního území obce</p>	<p>dopravní infrastruktur a související s výstavbou archeoparku</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- zohlednit výstupní limity (uvedení v kapitole f) výrokové části)</li> <li>- zohlednit vedení vysokého napětí včetně ochranného pásma,</li> <li>- zohlednit zákonnou vzdálenost 50 m od okraje lesa,</li> <li>- zohlednit významné krajinné prvky, při využití území zohlednit harmonické měřítko, vztahy v krajině a ochranu krajinného rázu dotčené lokality</li> <li>- neohrozit ekologicko – stabilizační funkce v území – zejména v lokalitě u rybníku Malý Smíšek rozšiřovat komunikaci severovýchodním směrem a tím minimalizovat zásah břehových porostů</li> </ul>	<p>ANO územní studie</p>	<p>ANO 1. etapa: výstavba veřejné infrastruktury – zejména kapacitní přístupové komunikace, parkoviště, zajištění likvidace odpadních vod, zásobování vodou a elektrickou energií  2. etapa: využití pro archeopark včetně výstavby staveb a zařízení pro archeopark</p>
---	--	---	---	------------------------------	--



Z26 (DI-2) lokalita Z2/7	lokalita jihovýchodně od Kovářova, na okraji správního území obce	dopravní infrastruktur a související s výstavbou archeoparku	<ul style="list-style-type: none"> <li>- zohlednit výstupní limity (uvedení v kapitole f) výrokové části)</li> <li>- zohlednit významné krajinné prvky, při využití území zohlednit harmonické měřítko, vztahy v krajině a ochranu krajinného rázu dotčené lokality</li> <li>- neohrozit ekologicko – stabilizační funkce v území</li> </ul>	ANO územní studie	<p>ANO</p> <p>1. etapa: výstavba veřejné infrastruktury – zejména kapacitní přístupové komunikace, parkoviště, zajištění likvidace odpadních vod, zásobování vodou a elektrickou energií</p> <p>2. etapa: využití pro archeopark včetně výstavby staveb a zařízení pro archeopark</p>
--------------------------------	---	--	--	----------------------	---

Z27 (DI-3) lokalita Z2/7	lokalita jihovýchodně od Kovářova, na okraji správního území obce	dopravní infrastruktur a související s výstavbou archeoparku	<ul style="list-style-type: none"> <li>- zohlednit výstupní limity (uvedení v kapitole f) výrokové části)</li> <li>- zohlednit významné krajinné prvky, při využití území zohlednit harmonické měřítko, vztahy v krajině a ochranu krajinného rázu dotčené lokality</li> <li>- neohrozit ekologicko – stabilizační funkce v území</li> </ul>	ANO územní studie	<p>ANO</p> <p>1. etapa: výstavba veřejné infrastruktury – zejména kapacitní přístupové komunikace, parkoviště, zajištění likvidace odpadních vod, zásobování vodou a elektrickou energií</p> <p>2. etapa: využití pro archeopark včetně výstavby staveb a zařízení pro archeopark</p>
--------------------------------	---	--	--	----------------------	---

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

**c) 3. vymezení ploch přestavby**

<b>označení zastavitelné plochy (plochy dle využití)</b>	<b>umístění</b>	<b>způsobu využití plochy</b>	<b>podmínky pro využití plochy</b>	<b>prověření změn využití plochy dohody, ÚS či RP*</b>	<b>etapizace</b>
P1 (REi-3) lokalita Z2/11 (převzatá plocha ze změny č. 1)	v severozápadní části katastrálního území Chrást u Zahořan u Orlické vodní nádrže	rekreace - individuální	<ul style="list-style-type: none"> <li>- dopravní napojení řešit ze stávající pozemní komunikace,</li> <li>- zohlednit výstupní limity (uvedené v kapitole f) výrokové části) zejména VL3, VL4,</li> <li>- ze změny č. 1 respektovat podmínky využití:</li> <li>- respektovat hodnoty území, <ul style="list-style-type: none"> <li>- v podrobnějších dokumentacích a navazujících řízeních je nutno zohlednit: průběh radioreléové trasy,</li> <li>- zohlednit ochrannou zónu nadregionálního biokoridoru a mezofilní hájovou osu K60 nadregionálního biokoridoru,</li> <li>- zohlednit další limity využití území a limitující skutečnosti týkající se plochy viz grafická část,</li> <li>- dopravní napojení řešit z místní komunikace,</li> </ul> </li> <li>- ze změny č. 1 vypuštěna podmínka využití: <ul style="list-style-type: none"> <li>- podmínkou je prokázání vyřešení problému se zásobováním objektů vodou a vyřešení problému odkanalizování lokality kanalizačními sběrači zakončenými čistírnou odpadních vod</li> </ul> </li> </ul>	NE  ze změny č. 1 vypuštěna podmínka využití územní studie	NE  ze změny č. 1 vypuštěna etapizace

P2 (Az-7) lokalita Z2/7	lokalita jihovýchodně od Kovářova, na okraji správního území obce	archeopark – zastavitelná	<ul style="list-style-type: none"> <li>- podmínkou využití ploch je prokázání splnění podmínek napojení na vyhovující kapacitní pozemní komunikaci včetně rozhledových poměrů a zajištění dostatečného kapacitního parkování vozidel</li> <li>- zohlednit výstupní limity (uvedení v kapitole f) výrokové části) zejména VL1,</li> <li>- zohlednit významné krajinné prvky, při využití území zohlednit harmonické měřítko, vztahy v krajině a ochranu krajinného rázu dotčené lokality</li> <li>- neohrozit ekologicko – stabilizační funkce v území</li> </ul>	ANO územní studie	<p>ANO</p> <p>1. etapa: výstavba veřejné infrastruktury – kapacitní přístupové komunikace zajištění likvidace odpadních vod, zásobování vodou a elektrickou energií</p> <p>2. etapa: využití pro archeopark včetně výstavby staveb a zařízení pro archeopark</p>
-------------------------------	---	---------------------------------	--	----------------------	--

P3 (Az-4) lokalita Z2/7	lokalita jihovýchodně od Kovářova, na okraji správního území obce	archeopark – zastavitelná	<ul style="list-style-type: none"> <li>- podmínkou využití ploch je prokázání splnění podmínek napojení na vyhovující kapacitní pozemní komunikaci včetně rozhledových poměrů a zajištění dostatečného kapacitního parkování vozidel</li> <li>- zohlednit výstupní limity (uvedení v kapitole f) výrokové části) zejména VL1, VL5</li> <li>- zohlednit významné krajinné prvky, při využití území zohlednit harmonické měřítko, vztahy v krajině a ochranu krajinného rázu dotčené lokality</li> <li>- neohrozit ekologicko – stabilizační funkce v území</li> </ul>	ANO územní studie	<p>ANO</p> <p>1. etapa: výstavba veřejné infrastruktury – kapacitní přístupové komunikace zajištění likvidace odpadních vod, zásobování vodou a elektrickou energií</p> <p>2. etapa: využití pro archeopark včetně výstavby staveb a zařízení pro archeopark</p>
P4 (OVs-3) lokalita Z2/2	Kovářov na jihu sídla	občanské vybavení sport	<ul style="list-style-type: none"> <li>- zohlednit poddolované území po těžbě radioaktivní suroviny č. 1923 s názvem „Kovářov“,</li> <li>- dopravní napojení řešit ze stávající pozemní komunikace,</li> <li>- zohlednit výstupní limity (uvedené v kapitole f) výrokové části) zejména VL4, VL7</li> </ul>	NE	NE

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

#### **c) 4. vymezení systému sídelní zeleně**

Systém sídelní zeleně není změnou dotčen. Dochází k doplnění v lokalitě Z2/3 na severovýchodě sídla Kovářov, kde bude veřejná zeleň tvořit předěl mezi bydlením a výrobou, resp. zemědělským areálem.

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

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

Koncepce dopravní infrastruktury není změnou dotčena. Dopravní napojení řešit ze stávajících pozemních komunikací. Parkování je umožněno v rámci podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití. Pro využití ploch je podmínkou prokázání splnění podmínek napojení na vyhovující kapacitní pozemní komunikaci včetně rozhledových poměrů. Nově navrhované plochy podél silnic II. a III. třídy musí mít vyřešeno napojení na komunikace a plochy pro odstavení vozidel. Musí být ponechány územní rezervy pro úpravu parametrů komunikací dle platných předpisů, pro zřízení pěších komunikací, případně pro ukládání inženýrských sítí.

Zásadní podmínkou pro využití lokality Z2/7 archeopark je prokázání splnění podmínek napojení na vyhovující kapacitní pozemní komunikaci včetně rozhledových poměrů a zajištění dostatečného kapacitního parkování vozidel.

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

Koncepce technické infrastruktury není změnou dotčena.

Koncepce zásobování pitnou vodou zůstává zachována. Pro využití archeoparku je nutno zajistit dostatečné zásobování pitnou vodou. Při využití ploch v lokalitě Radava je možno řešit zásobování vodou individuálně do doby prokázání nevhodnosti individuálních řešení zejména ve vztahu ke kvalitě vod.

Koncepce likvidace odpadních vod zůstává zachována. Pro využití archeoparku je nutno zajistit odpovídající způsob likvidace odpadních vod.

Koncepce zásobování elektrickou energií respektuje současný stav. V navazujících řízeních bude nutno zhodnotit kapacitu stávajících zařízení vzhledem ke konkrétním využitím uvnitř ploch.

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

Koncepce občanského vybavení náležejícího do veřejné infrastruktury zůstává zachována.

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

Koncepce veřejných prostranství není změnou dotčena. Je doplněna veřejná zeleň k rozlehlejší ploše pro rozvoj bydlení na severovýchodě sídla Kovářov.

**e) konceptce 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 a podobně.**

**e) 1. konceptce uspořádání krajiny**

Konceptce uspořádání krajiny není změnou dotčena.

**e) 2. územní systém ekologické stability**

Územní systém ekologické stability není změnou dotčen. Při využití ploch je nutno respektovat jednotlivé prvky územního systému ekologické stability.

**e) 3. prostupnost krajiny**

Prostupnost krajiny není mimo lokality archeoparku dotčena. Při využití ploch pro archeopark je bezpodmínečně nutno zajistit zachování prostupnosti krajiny zejména po stávajících či navrhovaných komunikacích nejen pro volně žijící živočichy, ale také pro lidi, pro které je nutno případně přetrasovat stávající komunikace.

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

Protierozní opatření ani ochrana před povodněmi nejsou změnou navržena. V řešeném území se dle dostupných informací nenachází záplavové území ani aktivní zóna záplavového území.

**e) 5. rekreace**

Stávající rekreace není změnou dotčena. Rekreační využití lokality Radava je potvrzeno navržením menších ploch pro rozvoj rekreace.

Další rekreační využívání krajiny orientovat na komunikace pro pěší a cyklisty a další zejména místní a účelové komunikace.

**e) 6. dobývání ložisek nerostných surovin**

Dobývání ložisek nerostných surovin není změnou dotčeno. V lokalitách Z2/1 a Z2/2 je při využití zohledněno poddolovaného území označeného č. 1923 s názvem „Kovářov“. Změna nenavrhuje dobývání ložisek nerostných surovin.

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

Další opatření pro obnovu a zvyšování ekologické stability krajiny není navrženo.

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

Podmínky využití ploch pro plochy bydlení venkovské stanovené ve změně č. 2 územního plánu obce Kovářov se použijí i pro plochy vymezené ve změně č. 1 územního plánu obce Kovářov. Podmínky využití ploch bydlení venkovské stanovené ve změně č. 1 se nepoužijí.

## **Plochy bydlení venkovské – Bv**

### **Charakteristika ploch**

Jedná se o plochy, ve kterých je záměrem umožnit širší způsob využití včetně výstavby rodinných domů. Širší způsob využití uvnitř těchto ploch nesmí negativně ovlivňovat hlavní využití těchto ploch, tj. bydlení.

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

- **bydlení.**

### **Přípustné využití**

- **bydlení** - umístování staveb rodinných domů respektující hodnoty území, s možností odpovídajícího zázemí (např. sady, užitkové zahrady) a též je možný chov drobného domácího zvířectva pouze však pro vlastní potřebu - samozásobitelství (např. drůbež, králíci),
  - dále je možno umísťovat stavby nebo zařízení (a provádět s nimi související terénní úpravy), bezprostředně související s bydlením, sloužící výhradně pro vlastní potřebu a nesnižující kvalitu prostředí pro bydlení (**např. dílny, stavby pro hospodářská zvířata pro samozásobitelský chov, bazény, skleníky, pařeniště**); toto využití (resp. stavby a zařízení) vytváří nezbytné zázemí pro typické venkovské bydlení a souvisí s životem a stylem života na venkově,
  - přípustné jsou jen takové stavby a zařízení (resp. využití), pro které není nutné vyhlásit ochranné pásmo, tzn. toto využití svými negativními vlivy nesmí překračovat limitní hodnoty stanovené zvláštními právními předpisy za hranicí pozemku určeného k jeho realizaci; pokud by se tak stalo, stává se toto využití nepřípustným,
- **rekonstrukce stávajících staveb pro bydlení včetně zemědělských usedlostí,**
- **veřejná prostranství,**
- **občanské vybavení,** které nesnižuje kvalitu prostředí a pohodu bydlení a je slučitelné s bydlením a to nejen patřící do veřejné infrastruktury, ale také komerčního charakteru, např. stavby, zařízení a pozemky pro vzdělávání a výchovu, sociální



služby a péči o rodiny, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva a dále např. občanské vybavení sloužící hlavně obyvatelům obce zejména stavby, zařízení a terénní úpravy pro tělovýchovu a sport místního významu bez vlastního zázemí (např. dětská hřiště), stavby pro obchod do velikosti 500 m<sup>2</sup> prodejní plochy, hostinská činnost, ubytování a stravování místního významu,

- **zeleň** (s upřednostněním původních druhů) – např. veřejná, izolační, zahrady, sady,
- **shromažďovací místa pro tříděný komunální odpad** (např. papír, sklo, pet lahve) pouze pro místní účely,
- **dopravní a technická infrastruktura** související s přípustným nebo podmíněně přípustným využitím zejména bydlením (např. chodníky, zpevněné pozemní komunikace, vodovody, kanalizace, stavby a zařízení pro zneškodňování odpadních vod (do doby vybudování veřejné kanalizace včetně centrální čistírny odpadních vod), trafostanice, energetická vedení, komunikační vedení),
- **garáže, odstavná a parkovací stání** pro potřeby vyvolané přípustným nebo podmíněně přípustným způsobem využití,
- **podnikatelská činnost** formy nerušící výroba a služby charakteru drobné (např. prodej potravin a drobného zboží, krejčovství, kadeřnictví, zahradnictví, spravování obuvi, ubytovací služby), která doplňuje venkovské bydlení,
- **penzion.**

#### **Podmíněně přípustné využití**

- **mimo plochy Bv-2 další podnikatelská činnost**, u které je nutno zhodnotit případ od případu její přípustnost např. truhlárny, tesárny, klempířství, pneuservis a to pouze za podmínky, že toto využití (zejména svým provozováním a technickým zařízením) a jeho důsledky nenaruší životní prostředí a zdraví a zejména své okolí a užívání staveb a zařízení ve svém okolí nebude nadměrně obtěžovat nebo ohrožovat (např. škodlivými exhalacemi, hlukem, teplem, otřesy, vibracemi, prachem, zápachem, znečišťováním ovzduší, vod a půdy, světelným znečištěním zejména oslňováním, zastíněním) anebo tyto negativní jevy vyvolávat, a nesníží významně kvalitu prostředí souvisejícího území,
- **mimo plochy Bv-2 chov hospodářských zvířat** (např. krávy, koně, kozy, prasata, drůbež, králíci) a s tím související skladování produktů živočišné výroby, příprava a skladování krmiv a steliva, dále též skladování a posklizňová úpravu produktů rostlinné výroby apod., a to pouze za podmínky, že toto využití (zejména svým provozováním a technickým zařízením) a jeho důsledky nenaruší životní prostředí a zdraví a zejména své okolí a užívání staveb a zařízení ve svém okolí nebude nadměrně obtěžovat nebo ohrožovat (např. škodlivými exhalacemi, hlukem, teplem, otřesy, vibracemi, prachem, zápachem, znečišťováním ovzduší, vod a půdy, světelným znečištěním zejména oslňováním, zastíněním) anebo tyto negativní jevy vyvolávat, a nesníží významně kvalitu prostředí souvisejícího území,

#### **Nepřípustné využití**

- každé využití, které by bylo v rozporu s hlavním využitím plochy nebo by mohlo narušit pohodu bydlení a kvalitní prostředí pro bydlení (např. škodlivými exhalacemi, hlukem, teplem, otřesy, vibracemi, prachem, zápachem, znečišťováním ovzduší, vod a půdy, světelným znečištěním zejména oslňováním, zastíněním) anebo toto narušení vyvolávat, zejména:

- **stavby pro rodinnou rekreaci,**
- **stavby pro obchod,** které překročí místní význam zejména obsahující celkovou prodejní plochu větší než 500 m<sup>2</sup> (např. velkoobchody, nákupní střediska, obchodní domy),
- **stavby pro výrobu a skladování a stavby pro zemědělství** (zejména pojatých ve velkém objemu, které by přinesly do území nadměrné zatížení negativními vlivy včetně související dopravy), mimo uvedených jako přípustné, popř. podmíněně přípustné,
- **dále např.** autoservisy, čerpací stanice pohonných hmot, myčky, diskotéky, garáže pro nákladní automobily, hromadné a řadové garáže, autobazary, stavby se shromažďovacím prostorem.

### **Podmínky prostorového uspořádání**

Je nutno zohlednit anebo respektovat hodnoty území. Nové stavby musí respektovat výškovou hladinu okolní zástavby a nesmí vytvářet výraznou pohledovou dominantu v území (doporučujeme přizpůsobení architektury budov zařazených jako hodnoty území). Při nové výstavbě i rekonstrukci stávajících objektů doporučujeme použít sedlové střechy.

Stavby mohou mít nejvýše jedno nadzemní podlaží a podkroví. Pro rekonstrukce stávajících vícepatrových budov toto omezení neplatí – je možno zachovat stávající počet podlaží.

## **Plochy rekreace – individuální – REi**

### **Charakteristika ploch**

Jedná se o plochy, na kterých zásadně převažuje využití pro rekreaci. Jejich účelem je zkvalitňovat a rozvíjet využití pro rekreaci.

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

- **zajištění podmínek pro rekreaci.**

### **Přípustné využití**

- **stávající využití splňující požadavky na rodinnou rekreaci včetně rekonstrukcí stávajících staveb pro rodinnou rekreaci** s možností odpovídajícího zázemí zejména formou zahrádek,
- **umístování nových staveb pro rodinnou rekreaci** s možností odpovídajícího zázemí zejména formou zahrádek,
- **shromažďovací místa pro tříděný komunální odpad** (např. sklo, papír, pet lahve) sloužící pouze pro hlavní využití plochy,
- **hřiště,** která nesnižují kvalitu prostředí, jsou slučitelná s přírodní letní rekreací a slouží pouze účelům hlavního využití této plochy bez možnosti vlastního zázemí, oplocení a terénních úprav s respektováním hodnot území.

### **Podmíněně přípustné využití**

- **dopravní a technická infrastruktura** bezprostředně související s přípustným nebo podmíněně přípustným využitím (např. zpevněné pozemní komunikace, parkovací

stání, vodovody, stavby a zařízení pro zneškodňování odpadních vod, energetická vedení, komunikační vedení) **pod podmínkou**, že bude sloužit pouze využitím této plochy.

### **Nepřípustné využití**

- **stavby pro bydlení, stavby pro obchod, stavby pro zemědělství, stavby pro výrobu a skladování,**
- **každé využití, které by mohlo narušit hlavní využití (zejména kvalitní prostředí pro rekreaci) nebo by mohlo narušit pohodu rekreace a kvalitní prostředí pro rekreaci** (např. např. škodlivými exhalacemi, hlukem, teplem, otřesy, vibracemi, prachem, zápachem, znečišťováním ovzduší, vod a půdy, světelným znečištěním zejména oslňováním, zastíněním) anebo toto narušení vyvolává, zejména:
  - autoservisy, autoopravny, čerpací stanice pohonných hmot, myčky, diskotéky, garáže pro nákladní automobily, hromadné a řadové garáže, autobazary, stavby pro shromažďování většího počtu osob.

### **Podmínky prostorového uspořádání**

Stavby mohou mít (a to i stávající při rekonstrukci) nejvýše jedno nadzemní podlaží a podkroví a jedno podzemní podlaží. Pro rekonstrukce stávajících vícepatrových budov toto omezení neplatí. Charakter zástavby - izolované stavby pro rodinnou rekreaci.

## **Plochy hromadné rekreace - kemp - REh**

### **Charakteristika ploch**

Jedná se o plochy, které jsou označené kódem REh.

**Regulativy ploch a podmínky jejich využití zůstávají shodné dle původního územního plánu obce Kovářov.**

**Přípustné:** jsou to plochy určené k hromadnému provozování sportovních aktivit, zábavy a rekreace. Přípustné je zřizovat sportoviště a hřiště, dětská hřiště, jednoduché stavby související s využitím plochy pro sport a rekreaci – kempinky, stanové tábory apod.

**Podmíněné:** stavby související s vytvořením technického, sociálního a občanského zázemí (šatny, sociální zařízení, občerstvení, slouží-li potřebám rekreační funkce), parkovací a odstavná stání vyvolaná funkčním využitím území, veřejná zeleň, nezbytná technická infrastruktura.

**Nepřípustné:** ostatní funkce, neuvedené jako přípustné nebo podmíněné.

## **Plochy občanského vybavení – OV**

### **Charakteristika ploch**

Jedná se o plochy, na kterých zásadně převažuje funkční využití občanského vybavení jako veřejné infrastruktury, tj. služeb, ubytování a kultury, veřejné správy apod. označených kódem OV.

**Regulativy ploch občanského vybavení a podmínky jejich využití zůstávají shodné dle původního územního plánu obce Kovářov.**

Přípustné: funkce poskytující veřejné, správní, kulturní, duchovní, zdravotnické, sociální, sportovní a vzdělávací služby. Přípustné je zřízovat a provozovat knihovny, archivy, kaple, kostely, fary, úřady státní správy, služebny policie, požární zbrojnice, zdravotnická střediska apod., parkovací a odstavná stání vyvolaná funkčním využitím území, plochy veřejné zeleně včetně architektonických prvků parteru, nákupní zařízení.

Podmíněné: bydlení, ostatní podnikání a služby pokud nevyžadují vyhlášení OP a negativně neovlivňují své okolí, ČSPH, nezbytná technická infrastruktura

Nepřípustné: jsou takové činnosti a děje, které nadměrně narušují prostředí, chovatelství, pěstitelství, průmyslová výroba a sklady.

## **Plochy občanského vybavení sport – OVs**

### **Charakteristika ploch**

Jedná se o plochy, na kterých zásadně převažuje funkční využití pro tělovýchovu, sport a dětské hřiště včetně s nimi bezprostředně souvisejících činností a služeb.

Plochy občanského vybavení sport jsou označeny kódem OVs.

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

**Hlavním využitím těchto ploch je zajištění podmínek pro přiměřené umístění, dostupnost a využívání staveb a zařízení za účelem zajištění aktivního trávení volného času obyvatel obce (zejména se zaměřením na sport) a zajištění podmínek pro jejich užívání v souladu s jejich účelem.**

### **Přípustné využití**

- **stavby, zařízení a terénní úpravy pro tělovýchovu a sport a související s tímto využitím** – např. kabiny, umývárny, toalety, tribuny, tréninková hřiště, stavby a zařízení zajišťující občerstvení, tělocvičny,
- **dětská hřiště,**
- **další plochy pro sport** – např. víceúčelová hřiště, tenisové kurty,
- **stavby a zařízení správy a řízení** (např. kanceláře),
- **veřejná prostranství,**
- **zelen** (s upřednostněním původních druhů) – např. zahrady, sady, zeleň veřejná, izolační,
- **shromažďovací místa pro tříděný komunální odpad** (např. papír, sklo, pet lahve) pouze pro místní účely,
- **dopravní a technická infrastruktura** bezprostředně související s přípustným popř. podmíněně přípustným využitím, zejména sportem (zejména ta, která je pro sport, resp. jeho provozování potřebná – např. chodníky, zpevněné pozemní komunikace, vodovody, kanalizace, stavby a zařízení pro zneškodňování odpadních vod (do doby vybudování veřejné kanalizace včetně centrální čistírny odpadních vod), trafostanice, energetická vedení, komunikační vedení),

- **garáže, odstavná a parkovací stání** pro potřeby vyvolané přípustným nebo podmíněně přípustným způsobem využití, jejichž umístění musí být vždy řešeno jako součást stavby, popř. umístěných na pozemku stavby.

### **Podmíněně přípustné využití**

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

### **Nepřípustné využití**

- **bydlení** (mimo podmíněně přípustného využití) - zejména umístování nových staveb pro bydlení, staveb pro rekreaci,
- **stavby pro rodinnou rekreaci**,
- **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 nadměrně 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 potencionální zdroje znečištění ovzduší, činnosti, při nichž by docházelo k emitování nebezpečných tuhých a plyných látek, těkavých organických látek a pachových látek, významné potencionální zdroje znečištění povrchových a podzemních vod, skladování odpadů (včetně nebezpečných odpadů), nebezpečných látek, výrobků a přípravků, nebezpečných chemických látek apod.
  - **umístování spaloven a kotlen** jakéhokoli druhu (mimo kotlen nezbytných pro přípustné popř. podmíněné využití, a s ním bezprostředně související a pro toto využití sloužící).

### **Podmínky prostorového uspořádání**

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

**Podmínky využití ploch pro plochy občanského vybavení sport stanovené ve změně č. 2 územního plánu obce Kovářov se použijí i pro plochy vymezené ve změně č. 1 územního plánu obce Kovářov. Podmínky využití ploch občanského vybavení sport stanovené ve změně č. 1 se nepoužijí.**

## **Plochy veřejných prostranství - VP**

### **Charakteristika ploch**

Plochy veřejných prostranství jsou v území zastoupeny jednak návesním prostorem a jednak nově navrženými plochami v souvislosti s rozvojem bydlení, jejichž účelem je zajištění podmínek pro umístění, rozsah a dostupnost pozemků veřejných prostranství. Hlavní charakteristikou je jejich veřejná přístupnost.

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

- **zachování nebo vytvoření veřejného prostoru.**

### **Přípustné využití**

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

### **Podmíněně přípustné využití**

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

### **Nepřípustné využití**

- **takové využití, které by narušilo, znemožnilo anebo ztížilo hlavní využití plochy**, zejména umístování staveb a zařízení mimo stavby a zařízení přípustné nebo podmíněně přípustné, např. stavby pro bydlení a rekreaci a s nimi provozně související stavby a zařízení (jako např. kolny, garáže), stavby pro výrobu a skladování, stavby pro zemědělství, stavby pro obchod, stavby se shromažďovacím prostorem,

- **stavby a zařízení, které by narušily hodnoty území**, např. trafostanice, zpevňování ploch zejména pro parkování vozidel.

#### **Podmínky prostorového uspořádání**

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

**Podmínky využití ploch pro plochy veřejných prostranství stanovené ve změně č. 2 územního plánu obce Kovářov se použijí i pro plochy vymezené ve změně č. 1 územního plánu obce Kovářov. Podmínky využití ploch veřejných prostranství stanovené ve změně č. 1 se nepoužijí.**

## **Plochy zeleně – na veřejných prostranstvích – Zvp**

#### **Charakteristika ploch**

Jedná se o významné plochy veřejně přístupné zeleně, které není vhodné začleňovat do ploch s jiným způsobem využití. Tato zeleň obklopuje zejména plochy pro bydlení a dotváří tak prostor pro relaxaci obyvatel.

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

- **zachování nebo vytvoření prostoru s veřejně přístupnou zelení.**

#### **Přípustné využití**

- **drobná architektura** (drobné vodní plochy, menší sakrální stavby (např. kříže, boží muka, výklenkové kapličky), památníky, sochy, lavičky, informační zařízení a vybavení apod.),
- **zastávky a čekárny** pro veřejnou hromadnou dopravu,
- **zeleň** zejména veřejná a rekreační,
- **vodní plochy včetně retenčních a požárních nádrží,**
- **dětská hřiště.**

#### **Podmíněně přípustné využití**

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

### **Nepřípustné využití**

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

### **Podmínky prostorového uspořádání**

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

## **Plochy soukromé zeleně – zahrady - SZ**

### **Charakteristika ploch**

Charakteristickým znakem je veřejná nepřístupnost zdůrazněná často oplocením.

**Regulativy ploch a podmínky jejich využití zůstávají shodné dle původního územního plánu obce Kovářov.**

Přípustné: jsou to plochy určené k provozování zahrádkářských aktivit a rekreace. Přípustné je zřizovat sportoviště a hřiště, dětské hřiště, jednoduché stavby (s výjimkou staveb pro individuální rekreaci) související s využitím plochy pro soukromou zeď, parkovací a odstavná stání vyvolaná využitím území, veřejná zeď, louky, velký podíl zeleně.

Podmíněné: umístovat zde účelové stavby související se zahrádkářskou činností (sklady na nářadí a ovoce, apod.).

Nepřípustné: je umístění staveb pro bydlení, pro individuální rekreaci, občanské vybavenosti a staveb pro výrobu a skladování, samostatné garáže.

## **Plochy zemědělské výroby - ZV**

### **Charakteristika ploch**

Jedná se o plochu zemědělského areálu s převahou staveb pro zemědělství. Cílem je, aby negativní vlivy nad přípustnou mez nepřekročily maximální hranice zejména směrem k navrhované zástavbě pro bydlení. Doporučeným a žádoucím doplňujícím prvkem v těchto plochách je zeď zejména izolační.

**Regulativy ploch a podmínky jejich využití zůstávají shodné dle původního územního plánu obce Kovářov.**

Přípustné: činnosti zemědělské výroby a zemědělských provozů – zahradnické a zelinářské areály, chovatelské areály, jimž nemusí být vymezeno PHO, zemědělské a zpracovatelské provozovny, přípustné je zřizovat skladové prostory a zařízení poskytující



zemědělské služby a obchod, parkovací a odstavná stání pro potřebu vyvolanou využitím území.

Podmíněné: zemědělské areály, jimž musí být vymezeno pásmo hygienické ochrany, výrobní a podnikatelská činnost, výrobní služby a sklady. Podmíněné je zřizovat provozní byty či rodinné domy pro bydlení osob přímo spojených s provozem dané výroby, nezbytnou technickou infrastrukturu.

Nepřípustné: jsou veškeré činnosti vyžadující ochranu před zátěží okolí (hlukem, vibracemi, prachem, pachem, exhalacemi), nepřípustné je zřizovat čerpací stanice pohonných hmot s výjimkou zařízení pro potřebu provozovatele.

## Plochy výroby a skladování - VS

### Charakteristika ploch

Jedná se o plochu hospodářského areálu. Cílem je, aby negativní vlivy nad přípustnou mez nepřekročily maximální hranice zejména směrem k navrhované zástavbě pro bydlení. Doporučeným a žádoucím doplňujícím prvkem v této ploše je zeleň zejména ochranná a izolační.

### Hlavní využití (převažující účel využití)

- **umožnit výrobu, skladování a umístění staveb pro zemědělství.**

### Přípustné využití

- **zemědělská výroba:**
  - např. chov hospodářských zvířat a s tím související skladování produktů živočišné výroby, příprava a skladování krmiv a steliva; skladování a posklizňová úprava produktů rostlinné výroby; pěstování rostlin,
  - zejména umístování zemědělských staveb a staveb pro zemědělství,
- **výroba a skladování:**
  - zejména umístování staveb a zařízení pro výrobu a skladování, např. strojní výroba, kovovýroba, prodej stavebnin, servisy, opravy, sklady (mimo uvedených jako nepřípustné), truhlárny, tesařské dílny, pily, čerpací stanice pohonných hmot, myčky, klempířství, záměčnictví, kovářství, autobazary,
- **bioplynová elektrárna včetně bezprostředně provozně souvisejících staveb a zařízení** sloužících pro potřeby provozu bioplynové elektrárny (zejména dopravní a technická infrastruktura, např. trafostanice, přípojky, energetická vedení, přístupová komunikace pro možnost obsluhy a servisu, dále také např. oplocení, stavby a zařízení pro ostrahu a servis elektrárny),
- **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),
- **dopravní a technická infrastruktura** bezprostředně související s přípustným nebo podmíněně přípustným využitím;

- např. chodníky, zpevněné pozemní komunikace (hlavně účelové),
- garáže, odstavná a parkovací stání pro potřeby vyvolané přípustným nebo podmíněně přípustným způsobem využití; (umístění garáží, odstavných a parkovacích stání pro požadovaný způsob využití musí být vždy vymezeno a řešeno v samotných plochách výroby a skladování),
- např. vodovody, kanalizace, stavby a zařízení pro zneškodňování odpadních vod, energetická vedení, trafostanice, komunikační vedení,
- **zelen** (s upřednostněním původních druhů) zejména izolační,
- **shromažďovací místa pro tříděný komunální odpad** (např. sklo, papír, pet lahve) **pro místní účely** (tj. pro účely plochy) a pouze místního významu,
- **sběrný dvůr**,
- **stavby a zařízení správy a řízení** (např. kanceláře).

### Podmíněně přípustné využití

- **obslužná zařízení a stavby pro ně** bezprostředně související s přípustným anebo podmíněně přípustným využitím (např. bufet, kantýna, prodejní stánek, závodní jídelna) **pod podmínkou**, že budou sloužit téměř výhradně pro využití v ploše výroby a skladování,
- po prokázání účelnosti a minimalizaci negativních vlivů (nesmí překročit přípustné limity) je možno ve výjimečných a zvláště odůvodněných případech v těchto plochách připustit
  - **bydlení** (např. služební byt) - ojediněle **za podmínky**, že bude zajištěna ochrana před negativními vlivy a budou dodrženy hygienické limity hluku v chráněném venkovním i vnitřním prostoru staveb.

### Nepřípustné využití

- **bydlení** (mimo podmíněně přípustného využití bytu správce) - zejména umístování nových staveb pro bydlení,
- **stavby pro rodinnou rekreaci**,
- **stavby ubytovacích zařízení**,
- **stavby se shromažďovacím prostorem**,
- využití, které by mohlo zejména svým provozováním a technickým zařízením a jeho důsledky:
  - **nadměrně** (nad právními předpisy přípustné hodnoty) **narušit životní prostředí a veřejné zdraví**,
  - **své okolí a užívání staveb a zařízení ve svém okolí nadměrně obtěžovat nebo ohrožovat** (např. škodlivými exhalacemi, hlukem, teplem, otřesy, vibracemi, prachem, zápachem, znečišťováním ovzduší, vod a půdy, světelným znečištěním zejména oslňováním, zastíněním),
  - **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.

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

### **Podmínky prostorového uspořádání**

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

## **Plochy dopravní infrastruktury - DI**

### **Charakteristika ploch**

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

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

- **umístění staveb a zařízení dopravní infrastruktury**

### **Přípustné využití**

- **dopravní stavby** zejména stavby a zařízení pozemních komunikací a s nimi provozně související:
  - zařízení technického vybavení
  - technická infrastruktura
  - součásti komunikací, např. náspy, zářezy, opěrné zdi, mosty, tunely, křižovatky, navazující přeložky pozemních komunikací
- **jiná související dopravní infrastruktura** - např. obslužné komunikace, chodníky
- **zeleň** – zejména ochranná, izolační a doprovodná
- stavby a zařízení protihlukových opatření
- **stávající čerpací stanice pohonných hmot**, popř. jejich rekonstrukce či nové na místě stávajících čerpacích stanic

### **Podmíněně přípustné využití**

- **stavby a zařízení technické infrastruktury** (např. vodovody, kanalizace, energetická a

- komunikační vedení) **za podmínky**, že nenaruší, neztíží ani neznemožní hlavní využití
- **zastávky, nástupiště a čekárny, odstavná a parkovací stání za podmínky**, že nenaruší, neztíží ani neznemožní hlavní využití

### **Nepřípustné využití**

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

### **Podmínky prostorového uspořádání**

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

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

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

## **Plochy archeoparku – zastavitelné**

### **Charakteristika ploch**

Jedná se o plochy archeoparku, které jsou určeny pro vlastní umístění staveb a zařízení souvisejících s provozováním archeoparku.

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

- **archeopark**

### **Přípustné využití**

- **včelíny** bez pobytových místností
- **přístřešky pro dobytek a zařízení pro napájení dobytka**
- **terénní úpravy** (zejména archeologické objekty – např.: jámy, valy, mohyly)
- **oplocení** – areál bude oplocen již vysazeným živým plotem sestávajícím z původních českých a v lokalitě se vyskytujících dřevin. Živý plot může být dále doplněn elektrickým ohradníkem pro potřeby pastvy ovcí a koz.
- **drobná architektura** (drobné vodní plochy; menší sakrální stavby - např. kříže, boží muka, výklenkové kapličky; památníky; sochy; lavičky; informační zařízení a vybavení apod.)
- **vodní plochy včetně retenčních a požárních nádrží**
- **zelen** (s upřednostněním původních druhů) – např. zahrady, sady, veřejná, izolační
- **pro plochu Az-1 halová stavba s hledištěm formou** - objekt rekonstruované halové stavby - dřevěná stavba kulové a drážkové konstrukce, obdélníkového charakteru, výšky cca 5 m s možností využití pro expozici související s náplní archeoparku

- **pro plochu Az-2 záchranná stanice pro zvířata formou** - objekty záchranné stanice pro handicapovaná zvířata provedené roubenou technologií, z neotesaných kuláčů různých průměrů obdélníkového půdorysu, výšky cca 4 m. Dále objekty s nosnou konstrukcí tvořenou vertikálními a horizontálními dřevěnými prvky (kůlové a rámové). Ohrady a ploty budou tvořeny jednoduchým dřevěným hrazením nebo proutím vyplétaným oplocením. Objekty budou využity pro umístění zejména handicapovaných zvířat, stanice bude součástí ekologických expozic areálu
- **pro plochu Az-3 archeopark formou** - většina objektů archeopark bude provedená roubenou technologií, z neotesaných kuláčů různých průměrů, obdélníkového půdorysu, výšky cca 5 m. Dále objekty s nosnou konstrukcí tvořenou vertikálními a horizontálními dřevěnými prvky (kůlové a rámové). Ohrady a ploty budou tvořeny jednoduchým dřevěným hrazením nebo vyplétaným proutěným oplocením. Dále je možné umístit doplňkové objekty typu zásobní jámy, obranné příkopy, zemní valy a rekonstruované mohylové pohřebiště
- **pro plochu Az-4 dětské hřiště, občerstvení formou** - objekt interaktivního výstavního prostoru. Stávající zděná budova s možností rozšířená o přístavbu doplněná o venkovní herní objekty, prvky a sociální zázemí
- **pro plochu Az-6 ekocentrum** - stavby historické vesnice provedené roubenou technologií, z neotesaných kuláčů různých průměrů, obdélníkového půdorysu a výšky cca 4 m. Dále objekty s nosnou konstrukcí tvořenou vertikálními a horizontálními dřevěnými prvky (kůlové a rámové). Ohrady a ploty budou tvořeny jednoduchým dřevěným hrazením nebo proutím vyplétaným oplocením. Objekty budou využity pro interaktivní ekologické výukové programy zaměřené na českou přírodu a historii.
- **pro plochu Az-7 penzión, prodejna – umístěná ve stávající usedlosti čp. 201** s možností rozšíření o přístavbu a věžovitou rozhlednu na západním okraji (mimo vymezený prvek ÚSES) s výškou maximálně 12 m. Jednotlivé budovy usedlosti mohou sloužit jako provozní zázemí areálu, tj. zejména restaurace, toalety, prodejna suvenýrů, expozice související s náplní archeoparku, ubytování bezprostředně související s archeoparkem, sklady, dílny vše bezprostředně související s hlavním využitím Stávající budova čp. 200, kterou je možno rekonstruovat v rámci plochy Az-7, bude sloužit jako zázemí ekocentra, přednášková místnost, toalety, ubytování vše bezprostředně související s hlavním využitím
  - **dále též stavby a zařízení správy a řízení** (např. kanceláře), **garáže, odstavná a parkovací stání** pro potřeby vyvolané přípustným způsobem využití
  - **shromažďovací místa pro tříděný komunální odpad** (např. papír, sklo, PET lahve) pouze pro místní účely
  - **dopravní a technická infrastruktura** bezprostředně související s přípustným popř. podmíněně přípustným využitím (např. chodníky, zpevněné pozemní komunikace, vodovody, kanalizace, trafostanice, energetická vedení, komunikační vedení)

#### **Podmíněně přípustné využití**

- **pro plochu Az-6 a Az-7 chov hospodářských zvířat** (např. krávy, koně, kozy, prasata, drůbež, králíci) a s tím související skladování produktů živočišné výroby, příprava a skladování krmiv a steliva, dále též skladování a posklizňová úpravu produktů rostlinné výroby apod., a to pouze za podmínky, že toto využití (zejména svým provozováním a

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

### **Nepřípustné využití**

- **veškeré činnosti, stavby a zařízení, které nejsou uvedeny jako přípustné nebo podmíněně přípustné**
- **scénické stavby**

### **Podmínky prostorového uspořádání**

Stavby a zařízení včetně použitých technologií musí být plně v souladu s charakterem středověké architektury, tj. odpovídat současným stavebně-historickým znalostem o podobě a vývoji středověké architektury. Tyto podmínky se nevztahují na plochu přestavby P2 – Az-7.

Nové stavby nesmí svým umístěním a proporcemi narušit hodnoty území. Je nutno respektovat výstupní limity zejména s ohledem na splnění limitů v oblasti veřejného zdraví.

Pro využití území včetně staveb a zařízení platí, že je nutno minimalizovat:

- dopady na krajinu, krajinný ráz a hodnoty území, včetně dominantnosti v území, cílem je co nejcitlivější zasazení do krajiny (např. pomocí zeleně)
- narušení pohledového a estetického vnímání obce
- negativní dopady na okolí
- dopady na části krajiny, které mají ekologicko – stabilizační funkce v území včetně prvků územního systému ekologické stability

## **Plochy archeoparku – nezastavitelné**

### **Charakteristika ploch**

V územním plánu jsou vymezeny plochy archeoparku – nezastavitelné v lokalitě Z2/7 mimo plochy zastavitelné obsahující zejména části území, u kterých se předpokládá, že zůstanou charakteru nezastavěného území, např. trvalý travní porost, orná půda.

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

- **zajištění podmínek pro zemědělské hospodaření**

### **Přípustné využití**

- **zemědělské hospodaření:**
  - pěstování zemědělských plodin
  - obhospodařování trvalých travních porostů, a to jak sečení či sušení tak trvalé spásání
  - dočasné zatravňování (víceleté pícniny na orné půdě)
- **změny druhu pozemků na:**
  - trvalý travní porost, vodní plochy, lesní pozemek

- ovocný sad bez oplocení a bez možnosti umístování staveb a zařízení (ani těch bezprostředně souvisejících se sadem) a bez provádění zemních prací a změn terénu
- **realizace prvků územního systému ekologické stability a jejich podpora**
- **opatření ke zlepšení stavu stávajících vodních toků a vodních ploch** zejména rybníků (např. opravy hrází a odbahnění) a plnění nejen jejich funkce vodohospodářského díla, ale také stabilizační funkce v krajině podporující ekologickou stabilitu území
- **dočasné oplocenky při výsadbě lesa a dočasná ohrazení pozemků pro pastvu dobytka** např. formou elektrických ohradníků či jednoduchého dřevěného ohrazení
- **terénní úpravy** charakteru „archeologických objektů“, např. jámy, valy, mohyly
- **drobná architektura** (sochy, lavičky, informační cedule a tabule apod.)
- **poľní cesty a zemědělské účelové komunikace**
- **včelíny** bez pobytoých místností
- **přístřešky pro dobytek a zařízení pro napájení dobytka**
- **zeleň** zejména doprovodná, liniová, izolační

### **Podmíněně přípustné využití**

- **za podmínky**, že nenaruší hlavní využití ploch zemědělských a organizaci zemědělského půdního fondu a neztíží obhospodařování zemědělského půdního fondu, je přípustné využití:
  - **stavby, zařízení a jiná opatření pro předcházení povodním** (zejména pro zadržení nebo zdržení vody v krajině či zvýšení její retenční schopnosti) **a na ochranu před povodněmi**
  - **stavby, zařízení a jiná opatření proti erozi**, např. vybudování nových či obnova stávajících mezí a průlehub
  - **technická infrastruktura místního významu** a pouze v nezbytném rozsahu pro obsluhu území, např. vrty, studny, vodojemy, zařízení pro úpravu vody, vodovodní a kanalizační řady místního významu včetně dalších souvisejících staveb a zařízení místního významu, energetická a komunikační vedení místního významu (např. vedení nízkého napětí, vysokého napětí, trafostanice)
  - **pozemní komunikace místního významu** a pouze v nezbytném rozsahu pro obsluhu území

### **Nepřípustné využití**

- **větrné a fotovoltaické elektrárny apod.**
- **takové využití** (např. stavby pro bydlení, pro výrobu a skladování, rodinnou rekreaci a sport a s nimi provozně související stavby a zařízení (jako např. kolny, garáže), a všechny takové stavby a zařízení, které by umožňovaly byt i krátkodobý pobyt osob), **které by narušilo, znemožnilo anebo ztížilo hlavní využití plochy**
- **zaplocování a jiné zamezování přístupnosti nezastavěného území mimo přípustného a podmíněně přípustného využití**
- **stavby, zařízení a jiná opatření včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí včetně oplocení, pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství a těžbu nerostů – mimo přípustných a podmíněně přípustných**

### **Podmínky prostorového uspořádání**

Pro využití území včetně staveb a zařízení platí, že je nutno minimalizovat:

- dopady na krajinu a hodnoty území, včetně její dominantnosti v krajině, cílem je co

- nejcitlivější zasazení do krajiny (např. pomocí zeleně)
- o narušení pohledového a estetického vnímání obce
- o negativní vliv na okolí
- o dopady na části krajiny, které mají ekologicko – stabilizační funkce v území včetně prvků územního systému ekologické stability

## Plochy smíšené nezastavěného území - SNÚ

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

### Hlavní využití (převažující účel využití)

- **plnění stabilizujících funkcí v území, zprostředkování stabilizujících vlivů na okolní intenzivněji využívané plochy a podpora migrace organismů mezi biocentry**

### Přípustné využití

- **využití území, které zajistí splnění hlavního využití plochy** zejména vysoké zastoupení druhů organismů odpovídajících trvalým stanovištním podmínkám při běžném extenzivním vodohospodářském, zemědělském nebo lesnickém hospodaření (trvalé travní porosty, extenzivní sady, lesy, vodní plochy, vodní toky apod.)

### Podmíněně přípustné využití

- **za podmínek**, že nenaruší hlavní využití plochy zejména stabilizující funkce a funkce biokoridoru:
  - o **stavby a zařízení dopravní a technické infrastruktury** (včetně staveb a zařízení bezpodmínečně nutných pro tyto liniové stavby) a dále **pod podmínkou**, že se jedná o stavby a zařízení místního významu, nelze nalézt jinou variantu řešení s žádnými nebo alespoň s menšími dopady na hlavní využití plochy (zejména na ekologickou stabilitu krajiny a biodiverzitu), např. liniové stavby budou umístěny v co nejmenším zásahu, nejkratším směru nejlépe kolmo na biokoridor
  - o **opatření pro předcházení povodním** (zejména pro zadržení nebo zdržení vody v krajině či zvýšení její retenční schopnosti) a **na ochranu před povodněmi**
  - o **pouze nezbytně nutné stavby a zařízení sloužící pro hospodaření v lese a ochranu přírody** (vždy bez pobytových místností)
  - o **opatření ke zlepšení stavu stávajících vodních toků a vodních ploch** zejména rybníků (např. opravy hrází)
  - o změny druhu **pozemků na vodní plochy**
  - o **dočasné oplocenky při výsadbě lesa a dočasná ohrazení pozemků pro pastvu dobytka** např. formou elektrických ohradníků či jednoduchého dřevěného ohrazení
  - o **včelíny** bez pobytových místností do 25 m<sup>2</sup> bez přípojek technické



infrastruktury

- **využití území** (např. změna druhu pozemku s nižším stupněm ekologické stability na druh s vyšším stupněm ekologické stability (např. z orné půdy na trvalý travní porost, z orné půdy na les)), **které splní podmínky:**
  - bude zvyšovat funkčnost územního systému ekologické stability
  - bude zvyšovat ekologickou stabilitu území a přírodní hodnotu plochy
  - nedojde ke znemožnění hlavního způsobu využití
- **za podmínky, že rozšíření nebo úprava silnic II. a III. třídy negativně nezasáhnou stávající zastavěné území a že nenaruší hlavní využití ploch zemědělských a organizaci zemědělského půdního fondu je přípustné v rámci oprav a úprav těchto stávajících silnic II. a III. třídy provádět jejich rozšíření, homogenizaci či směrové a výškové trasování**

### Nepřípustné využití

- **změny v území** (zejména změny využití území), **které by mohly ohrozit hlavní využití** (např. změny druhu pozemku s vyšším stupněm ekologické stability na druh s nižším stupněm ekologické stability, např. z louky na ornou půdu, rušivé činnosti jako je umísťování staveb, odvodňování pozemků, těžba nerostných surovin, mimo činností podmíněně přípustných)
- **změny v území** (zejména změny využití území), **které by znemožnily nebo ohrožily funkčnost biokoridorů nebo územní ochranu ploch vymezených k založení chybějících biokoridorů či jejich částí** (např. umísťování staveb a zařízení, těžba nerostných surovin, ekologicky nepříznivé změny druhů pozemků viz nepřípustné využití výše)
- **výrobní energie** např. větrné, fotovoltaické elektrárny
- **takové využití, které by zvýšilo či způsobilo nebezpečí eroze, poškodilo půdu či narušilo vodní režim v území a narušilo využití okolních pozemků**
- **takové využití, které by narušilo, znemožnilo anebo ztížilo hlavní využití plochy** (zejména bydlení, rekreace, občanské vybavení, ubytování, výroba a skladování - např. stavby pro bydlení, zemědělské usedlosti, stavby pro výrobu a skladování, stavby pro rodinnou rekreaci a sport a s nimi provozně související stavby a zařízení (jako např. kolny, garáže), a všechny takové stavby, zařízení a objekty, které by umožňovaly být i krátkodobý pobyt osob zejména obsahující obytné či pobytové místnosti, hygienická zařízení či vytápění apod.)
- **změny využití, které by narušily hodnoty území anebo byly s nimi v rozporu**
- **zemní práce a změny terénu, které by mohly narušit hlavní využití těchto ploch** (zejména pak plnění stabilizujících funkcí v území, zprostředkování stabilizujících vlivů na okolní intenzivněji využívané plochy a podpora migrace organismů mezi biocentry), **nebo které by narušily hodnoty území anebo byly s nimi v rozporu**
- **takové využití, které by narušovalo organizaci ploch, hydrologické a odtokové poměry v území**
- **ohrazování, oplocování, zaplocování a jiné zamezování přístupnosti území mimo přípustného a podmíněně přípustného využití**
- **stavby, zařízení a jiná opatření, které s nimi bezprostředně souvisejí včetně oplocení, pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství a těžbu nerostů – mimo přípustných a podmíněně přípustných**
- **zařízení a stavby typu mobilních domů** (mobilhouse, mobilheim, mobilhome apod.)
- **odstavování či parkování mobilních zařízení v podobě maringotek apod.**
- **farmové chovy, zájmové chovy, oborní chovy a podobné činnosti**

### **Limity využití území vyplývající z řešení územního plánu obce, resp. ze změn 1 a 2 jsou:**

- VL1 **územní systém ekologické stability** - je limitující skutečností, kterou je nutno respektovat při využití konkrétní plochy.
- VL2 **maximální hranice negativních vlivů** – jsou stanoveny zejména pro plochy výroby a skladování – zemědělská výroba, technické infrastruktury – negativní vlivy z těchto ploch nesmí tuto hranici překročit, a stejně tak žádné v budoucnu vyhlášené ochranné pásmo týkající se negativních vlivů na okolí.
- VL3 **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 či zápachem (např. z trafostanic, staveb pro zemědělství) nesmí mít charakter chráněného venkovního prostoru ani chráněného venkovního prostoru staveb.
  - umístění staveb a zařízení, která mohou být zdrojem negativních vlivů – tyto stavby a zařízení, která mohou být zdrojem negativních vlivů, např. hluku či zápachu (např. trafostanice, stavby pro zemědělství), nesmí být umísťovány tak, aby do chráněných venkovních prostorů staveb a chráněných venkovních prostorů zasáhly nadlimitní hodnoty negativních vlivů z těchto staveb a zařízení.
- VL4 **ochrana melioračních zařízení** – v případě dotčení a možnosti narušení meliorovaných ploch, je nutno před zahájením záměru provést úpravu drenážního systému tak, aby nedocházelo k narušení jeho funkčnosti nebo ovlivnění zamokřením navazujících ploch.
- VL5 **ochrana staveb před pádem stromů** - neumísťovat nadzemní stavby a zařízení, které by ohrožoval pád stromu (např. stavby pro bydlení) blíže než 25 m od hranic pozemků určených pro plnění funkcí lesa. Tento limit se nevztahuje na plochy individuální rekreace, ve kterých je nutno tuto skutečnost posoudit individuálně v navazujících řízeních.
- VL6 **negativní vliv hluku z dopravy**
- umístění staveb a zařízení, které mají charakter chráněného venkovního prostoru či chráněného venkovního prostoru staveb - v plochách v blízkosti silnic mohou být situovány stavby pro bydlení, stavby pro občanské vybavení typu staveb pro účely školní a předškolní výchovy a pro zdravotní, sociální účely a pro sport a funkčně obdobné stavby a plochy vyžadující ochranu před hlukem (chráněný venkovní prostor) až po splnění hygienických limitů z hlediska hluku či vyloučení předpokládané hlukové zátěže.
  - umístění nových silnic – tyto stavby a zařízení mohou být umístěny v blízkosti staveb pro bydlení, staveb pro občanské vybavení typu staveb pro účely školní a předškolní výchovy a pro zdravotní, sociální účely a funkčně obdobných staveb a ploch vyžadujících ochranu před hlukem (chráněný venkovní prostor) až po splnění hygienických limitů z hlediska hluku či vyloučení předpokládané hlukové zátěže.

## **VL7 negativní vliv hluku z ploch sportu**

- umístění staveb a zařízení, které mají charakter chráněného venkovního prostoru či chráněného venkovního prostoru staveb - v blízkosti stávajících i navrhovaných sportovišť mohou být stavby pro bydlení, stavby pro občanské vybavení typu staveb pro účely školní a předškolní výchovy a pro zdravotní, sociální účely a funkčně obdobné stavby a plochy vyžadující ochranu před hlukem (chráněný venkovní prostor) až po splnění hygienických limitů z hlediska hluku či vyloučení předpokládané hlukové zátěže.
- umístění nových ploch pro sport – tyto plochy mohou být umístěny v blízkosti staveb pro bydlení, staveb pro občanské vybavení typu staveb pro účely školní a předškolní výchovy a pro zdravotní, sociální účely a funkčně obdobných staveb a ploch vyžadujících ochranu před hlukem (chráněný venkovní prostor) až po splnění hygienických limitů z hlediska hluku či vyloučení předpokládané hlukové zátěže.

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

#### **g) 1. veřejně prospěšné stavby**

Veřejně prospěšné stavby, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit, nejsou ve změně vymezeny.

#### **g) 2. veřejně prospěšné opatření**

Veřejně prospěšná opatření, pro která lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit, nejsou ve změně vymezena.

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

Stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu, pro která lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit, nejsou ve změně vymezeny.

#### **g) 4. plochy pro asanaci**

Plochy pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit, nejsou ve změně vymezeny.

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

**h) 1. veřejně prospěšné stavby**

Ve změně nejsou vymezeny žádné veřejně prospěšné stavby, pro které lze uplatnit předkupní právo.

**h) 2. veřejné prostranství**

Veřejná prostranství, pro která lze uplatnit předkupní právo, nejsou ve změně vymezena.

**i) stanovení kompenzačních opatření**

Kompenzační opatření nejsou stanovena.

**j) vymezení ploch, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci**

Podmínka zpracování dohody o parcelaci pro využití plochy je stanovena pro zastavitelnou plochu Z2 – lokalita Z2/1 (tato plocha se dle způsobu využití skládá z plochy bydlení venkovské – Bv-2 a ploch veřejných prostranství VP-1 a VP-2).

Dohoda o parcelaci bude řešit zejména souhlas vlastníků s daným záměrem a s rozdělením nákladů a prospěchů spojených s realizací záměru.

**k) vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její pořízení a přiměřené lhůty pro vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti**

Podmínka zpracování územní studie pro využití plochy je stanovena pro:

- **zastavitelné plochy Z2** lokalita Z2/1 (tato plocha se dle způsobu využití skládá z plochy bydlení venkovské – Bv-2 a ploch veřejných prostranství VP-1 a VP-2),
- **plochu Z18** lokalita Z2/3 (tato plocha se dle způsobu využití skládá z plochy bydlení venkovské Bv-8 a plochy zeleně na veřejných prostranstvích Zvp-1).
- **plochy DI-1, DI-2, DI-3, An-1, Az-1, Az-2, Az-3, Az-4, Az-6, Az-7** lokalita Z2/7 Hlavním důvodem je prokázání splnění podmínek využití těchto ploch, zejména dopravní obslužnosti, resp. celé lokality, ve které bude umístěn archeopark.

Územní studie by měly řešit zejména dopravní a technickou infrastrukturu včetně dopravního napojení lokality, veřejná prostranství včetně veřejné zeleně, parcelaci a v případě potřeby též umístění staveb na pozemku, stavební a uliční čáru, tvar staveb zejména stavby hlavní a vstupy na jednotlivé pozemky. V ploše Z2 je nutno dále řešit napojení sídla na nezastavěné území případně koordinace s územním systémem ekologické stability (napojení sídelní zeleně na okolní krajinu).

Lhůta pro pořízení územních studií a jejich vložení do evidence územně plánovací činnosti je stanovena do šesti let od nabytí účinnosti změny územního plánu obce.

## **I) stanovení pořadí změn v území (etapizace)**

- je stanovena etapizace týkající se využití jednotlivých ploch

- **pro zastavitelnou plochu Z2 lokalita Z2/1 skládající se z ploch Bv-2, VP-1, VP-2**
  - o I. etapa: výstavba technické infrastruktury – oddílné kanalizace zakončené čistírnou odpadních vod
  - o II. etapa: využití plochy pro bydlení (zejména výstavba rodinných domů), resp. využití plochy pro veřejná prostranství
- **pro zastavitelnou plochu Z6 lokalita Z2/3 skládající se z plochy VS-1**
  - o I. etapa: výstavba technické infrastruktury – oddílné kanalizace zakončené čistírnou odpadních vod
  - o II. etapa: využití plochy pro výrobu a skladování (zejména výstavba staveb pro výrobu a skladování, staveb pro zemědělství)
- **pro zastavitelnou plochu Z18 lokalita Z2/3 skládající se z plochy Bv-8 a Zvp-1**
  - o I. etapa: výstavba technické infrastruktury – oddílné kanalizace zakončené čistírnou odpadních vod
  - o II. etapa: využití plochy pro bydlení (zejména výstavba rodinných domů), resp. využití plochy pro bydlení
- **pro plochy DI-1, An-1, Az-1, Az-2, Az-3, Az-4, Az-6, Az-7 lokalita Z2/7**
  - o I. etapa: výstavba veřejné infrastruktury – např. kapacitní přístupové komunikace, parkoviště, zajištění likvidace odpadních vod, zásobování vodou a elektrickou energií
  - o II. etapa: využití pro archeopark včetně výstavby staveb a zařízení pro archeopark

**m) údaje o počtu listů změny územního plánu obce a počtu výkresů k ní připojené grafické části**

Počet listů (stránek) změny územního plánu obce	22 (44)
Počet výkresů k ní připojené grafické části	2
• výkres základního členění území v měřítku	1 : 5 000,
• hlavní výkres v měřítku	1 : 5 000.

# odůvodnění změny územního plánu obce

## II. Obsah odůvodnění změny územního plánu obce

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

a) postup při pořízení změny územního plánu obce .....	46
b) vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem, vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území .....	46
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 .....	52
d) vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů .....	54
e) vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů .....	55
f) vyhodnocení splnění požadavků zadání .....	55
g) zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území a informace o výsledcích vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území .....	57
h) stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 .....	58
i) sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst. 5 zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly .....	58
j) komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty .....	58
k) vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch .....	68
l) výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 stavebního zákona), s odůvodněním potřeby jejich vymezení .....	68
m) vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené pro plnění funkcí lesa .....	68
n) rozhodnutí o námitkách včetně jejich odůvodnění .....	74
o) vypořádání připomínek .....	74
p) údaje o počtu listů odůvodnění změny územního plánu obce a počtu výkresů k ní připojené grafické části .....	93

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

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

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

Na svém zasedání 29. 6. 2011 rozhodlo Zastupitelstvo obce Kovářov o pořízení změny č. 2 územního plánu obce Kovářov (dále též jen „změna“). Dále zastupitelstvo obce určilo starostu obce Pavla Hrocha jako zastupitele, který bude spolupracovat s pořizovatelem v oblasti územního plánování (např. § 47 odst. 1 a odst. 4, § 53 odst. 1 stavebního zákona).

Poté byl zpracován návrh zadání změny, který byl vystaven na úřední desce a rozeslán dotčeným orgánům. Po veřejném projednávání byl návrh zadání schválen Zastupitelstvem obce Kovářov dne 19. 10. 2012. Společné jednání proběhlo 8. 8. 2013 na Obecním úřadu v Kovářově. Souhlasné stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 7 stavebního zákona bylo vydáno dne 14. 4. 2014.

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

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

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

V Politice územního rozvoje ČR 2008 není zahrnuto správní území obce Kovářov do žádné rozvojové osy ani žádné rozvojové oblasti. Na východě správního území obce je navržen záměr vodní dopravy VD5 – zabezpečení podmínek pro plavbu po Vltavě.

Dle dostupných informací a po prostudování Politiky územního rozvoje ČR 2008 není předpoklad, že řešená území změny budou zasažena tímto koridorem vodní dopravy republikového významu. Navržené řešení změny č. 2 územního plánu obce Kovářov není v rozporu s Politikou územního rozvoje ČR 2008.

Politika územního rozvoje stanovuje republikové priority v mezinárodních, přeshraničních a republikových souvislostech s cílem dalšího rozvoje území. Tyto priority stanovují rámec k vytváření vyváženého vztahu územních podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel v území (udržitelný rozvoj). Priority územního plánování chrání kulturní, přírodní a civilizační hodnoty území, čímž je snaha podpořit a zachovat ráz jedinečné urbanistické struktury sídel. Při řešení ochrany hodnot území jsou zohledněny také požadavky na zvyšování kvality života obyvatel a hospodářského rozvoje území. Při stanovení způsobu využití území je přistupováno v návaznosti na zásady územního rozvoje ke komplexnímu řešení území vymezeného změnou územního plánu obce (zohledněním širších územních vazeb a souvislostí), jehož využití vychází ze současného stavu a reaguje na záměry v území. Platný územní plán obce stanovuje jednak podmínky využití jednotlivých ploch a to jak stávajících, tak navrhovaných takovým způsobem, aby bylo možno reagovat na jednotlivé záměry, a tím vytváří v území podmínky k rozvoji podnikání a tím předchází důsledků náhlých hospodářských změn. Dále vymezuje plochy dle způsobu využití, ve kterých je umožněn rozvoj jednotlivých funkcí, tak zastavitelné plochy, čímž vytváří předpoklady pro nové pracovní příležitosti. Stanovené podmínky pro využití ploch, které se nachází v zastavěném území, umožňují jeho hospodárné využívání. Rozvojové plochy jsou vymezovány s ohledem na stávající strukturu sídel s cílem



minimalizovat konflikty s ostatními zájmy v území (včetně ochrany životního prostředí a jeho hlavních složek – půdy, vody a ovzduší) a hlavně v návaznosti na stávající zástavbu s cílem ochrany nezastavěného území (zejména zemědělské a lesní půdy). Ve změně územního plánu obce je respektován územní systém ekologické stability, jsou podporovány ekologické funkce krajiny a dále je snahou umožnit a podpořit udržování rozmanitosti venkovské krajiny. Jsou vytvořeny podmínky pro rozvoj a využití předpokladů území pro formy cestovního ruchu (např. je umožněna realizace komunikací pro cyklisty a pěší). Stejně tak je prostupnost území zajištěna pro volně žijící živočichy pomocí územního systému ekologické stability a dalších ploch se stabilizující funkcí v krajině. Změna územního plánu obce vytváří podmínky pro preventivní ochranu území před potenciálními riziky – umožňuje zatravňování, zalesňování, budování vodních ploch a další. Při stanovování urbanistické koncepce byla posouzena kvalita stávajícího bytového fondu a je umožněno jeho ozdravení. Rozvoj v území včetně veřejné infrastruktury je navrhován s ohledem na širší a dlouhodobé souvislosti a dlouhodobý horizont plánování.

## **1) 2. vyhodnocení souladu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem**

Řešená území změny č. 2 územního plánu obce Kovářov jsou součástí řešeného území Zásad územního rozvoje Jihočeského kraje v aktuálním znění. Západní část správního území obce Kovářov, konkrétně katastrální území Chrást u Zahořan, je zahrnuto do specifické oblasti N-SOB1 Orlicko. Správního území obce se týkají tyto záměry:

- nadregionální biokoridor NBK 60 Štěchovice – Hlubocká obora
- regionální biocentrum RBC 824 Žíkov
- regionální biocentrum 4009 Ovčácká stezka.

Řešených území změny se však netýkají žádné záměry řešené v Zásadách územního rozvoje Jihočeského kraje v aktuálním znění.

Ve specifické oblasti Orlicko jsou stanoveny tyto zásady pro územně plánovací činnost a rozhodování v území:

- podporovat řešení směřující k vyváženému využívání krajiny a vodní plochy Orlické přehrady, k únosnému zatížení celé přehrady, koordinující ochranu kvality vod a přírodních hodnot břehových partií se zájmem na rozvoji socioekonomických aktivit a využití rekreačního potenciálu této oblasti
- stanovit podmínky pro citlivé a přijatelné využití rekreačního potenciálu oblasti s ohledem na únosné zatížení přírody, krajiny a vodní plochy
- podporovat řešení vytvářející podmínky pro zkvalitnění služeb v oblasti rekreace a cestovního ruchu, řešení upřednostňující zvýšení kvality před navyšováním kvantity, vznik nových ploch individuální rekreace a dalšího zatížení břehových partií a vodní hladiny Orlické přehrady řešit společně s celkovou koncepcí území
- podporovat řešení, která citlivě využívají a chrání přírodní zdroje v oblasti
- podporovat zkvalitnění a zlepšení dopravní dostupnosti území, vytvořit podmínky pro zkvalitnění dopravních vazeb, a to zejména v oblasti turistického a cestovního ruchu formou doplnění přívozů, cyklotras a přístavišť pro uvažované rekreační využití Vltavské vodní cesty

- podporovat zkvalitnění a vytvoření koncepčního řešení vodohospodářské infrastruktury, vzhledem ke specifickým problémům oblasti zvláště na úseku čištění odpadních vod a odstraňování fosforu, což jsou faktory, které mají zásadní vliv na kvalitu vody v nádrži a její následné rekreační využití
- při návrhu rozvoje území zohlednit podmínky stanovené pro KPZ Orlicko

Navržené řešení změny územního plánu obce Kovářov není s touto územně plánovací dokumentací v rozporu. Stanovení priorit územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území je respektováno zajištěním a vyváženým řešením priorit v rámci jednotlivých pilířů udržitelného rozvoje.

Změna územního plánu obce svým řešením, zejména pak stanovenými podmínkami využití jednotlivých ploch, posilováním atraktivity jeho území pro podnikání i investice, dynamizací lidských zdrojů a zkvalitňováním životních podmínek obyvatel při respektování principů udržitelného rozvoje, rozvíjí konkurenceschopnost a vytváří podmínky pro prosperitu a trvale udržitelný rozvoj území, který současným i budoucím generacím zachovává možnost uspokojovat jejich základní životní potřeby a přitom nesnižuje ekologickou stabilitu a rozmanitost přírody a krajiny. Stejně tak chrání, zachovává, udržuje a obnovuje kulturní a kulturně historické dědictví, zachovává přirozené funkce a rovnováhu ekosystémů a umožňuje rozvoj hospodářského využívání území a sociální soudržnost obyvatel při zachování jeho specifických hodnot. Při řešení změny územního plánu obce jsou respektovány přírodní, krajinné a kulturní hodnoty v území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví.

Změna územního plánu obce respektuje priority pro zajištění příznivého životního prostředí:

- vytváří podmínky pro zachování a tvorbu rozmanité, esteticky vyvážené a ekologicky stabilní krajiny; tzn. respektovat stanovené cílové charakteristiky krajiny a stanovené zásady pro činnost v území a rozhodování o změnách v území pro jednotlivé typy krajiny a dále vytvářet podmínky k ochraně a zajištění funkčnosti územního systému ekologické stability (dále též jen „ÚSES“)
- minimalizuje zábory zemědělského půdního fondu a negativní zásahy do pozemků určených k plnění funkcí lesa (dále též jen „PUPFL“); tzn. zajistit ochranu před neopodstatněnými zábory kvalitní zemědělské půdy s cílem zachovat hodnoty území pro zemědělské a lesní hospodaření
- zajišťuje ochranu, zachování a obnovu jedinečného výrazu kulturní krajiny přispívající k vytváření charakteru typického krajinného rázu pro Jižní Čechy; tzn. minimalizovat fragmentaci volné krajiny a podpořit úpravy, činnosti a aktivity, které povedou k obnově a zkvalitnění krajinných hodnot v území
- vytváří podmínky pro ochranu území před potenciálními riziky a přírodními katastrofami (např. povodně, záplavy, eroze půdy, selhání technologického systému), tzn. řešit opatření vedoucí k jejich zmírnění či eliminaci s cílem minimalizovat rozsah případných škod, a to se zřetelem na možné ovlivnění širšího území; zejména preferovat pasivní protipovodňová opatření spočívající ve zvyšování retenční schopnosti krajiny při ochraně před povodněmi a záplavami

- vytváří podmínky pro zajišťování ochrany vodních poměrů, chráněných oblastí přirozené akumulace vod (dále též jen „CHOPAV“, území chráněných pro akumulaci povrchových vod, povrchových a podzemních vod, vodních ekosystémů na území kraje a vodních zdrojů pro stávající i budoucí potřeby kraje, tzn. podporovat a vytvářet opatření v území, která povedou ke zvýšení retenčních schopností území
- podporuje a vytváří taková řešení, která povedou k ochraně ovzduší, půd a vod v území a k minimalizaci jejich znečištění
- podporuje řešení zohledňující ochranu přírodně a krajinářsky cenných území

Změna územního plánu obce respektuje priority pro zajištění hospodářského rozvoje:

- zabezpečuje rozvoj cestovního ruchu na území Jihočeského kraje, tzn. vytvořit podmínky a prostor pro udržitelný rozvoj a zvyšování kvality aktivit cestovního ruchu v oblasti turistiky, lázeňství, sportovních aktivit a rekreace včetně vytvoření podmínek pro uplatnění mimoprodukční funkce lesů a rybníků v návštěvnický a rekreačně atraktivních oblastech s cíly umožnit intenzivnější rekreační a turistické využívání území a zlepšení prostupnosti krajiny i v přeshraničním turistickém styku
- vytváří podmínky pro rozvoj, popř. stabilizaci, venkovských oblastí, tzn. vytvořit podmínky a prostor pro zachování a rozvoj zemědělství, lesního a vodního hospodářství a stejně tak aktivit, které s nimi souvisejí

Změna územního plánu obce respektuje priority pro zajištění sociální soudržnosti obyvatel:

- vytváří podmínky pro eliminaci nepříznivých sociálních vlivů a posílení polycentrického uspořádání sídelní struktury kraje; tzn. nepříznivé sociální vlivy plynoucí z rozdílné úrovně zabezpečení kvality života obyvatel a obytného prostředí je potřeba eliminovat formou rozvoje potřebné veřejné infrastruktury, prosazením příznivého urbanistického rozvoje a posílením vzájemné sociální, hospodářské a dopravní vazby mezi urbánními, venkovskými i marginálními oblastmi a umožnit i rozvoj oblastí, kde převládají zájmy přírody nad civilizačními hodnotami, v nichž je nutno zároveň zohlednit přírodní hodnoty daného území
- při vymezování zastavitelných ploch vylučuje nekoncepční formy využívání krajiny, tzn. přednostně využívat proluky v zastavěném území a nevyužité a opuštěné areály předcházet negativním vlivům suburbanizace
- vytváří podmínky pro zachování a citlivé doplnění výrazu sídel, tzn. respektovat stávající historicky utvářené sídelní struktury, ochranu tradičního obrazu městských i vesnických sídel v krajině, včetně zajištění ochrany jednotlivých kulturních památek a krajinných a stavebních dominant, u městských a vesnických památkových rezervací a zón a krajinných památkových zón dbát na zachování a citlivé doplnění originality původního architektonického výrazu a urbanistického a prostorového uspořádání, s cílem nenarušovat cenné městské i venkovské urbanistické struktury a architektonické a přírodní hodnoty nevhodnou zástavbou, u rázovitých obcí a sídel dbát na zachování originality původního architektonického výrazu a prostorového uspořádání, podpořit oblastně pestré hodnoty kulturního dědictví

- vytvoří podmínky pro odstranění nebo zmírnění současných ekologických problémů, tzn. vhodně stanovenými koncepcemi v územních plánech je potřeba zamezit nepříznivým dopadům lidských činností na kvalitu životního a obytného prostředí, asanovat devastovaná území a odstranit staré ekologické zátěže v území
- při činnosti v území vytváří podmínky pro zajištění odpovídající ochrany veřejného zdraví

V souladu s cíli a úkoly pro územní plánování jsou respektovány a rozvíjeny hodnoty území. Změna územního plánu obce respektuje úkoly stanovené na základě zásad pro rozhodování o změnách v území stanovených v podmínkách koncepce ochrany a rozvoje přírodních hodnot:

- respektuje ochranu přírodních hodnot ve zvláště chráněných územích, evropsky významných lokalitách a ptačích oblastech, respektuje cílovou charakteristiku krajiny dle vymezení krajinného typu, podporuje obnovu a doplnění krajinných prvků a segmentů ve prospěch posílení ekologické stability krajiny
- podporuje řešení směřující k vyváženosti zájmů ochrany přírody a zájmů podporujících rozvoj hospodářských, socioekonomických aktivit včetně rekreačního využití území
- při navrhování nových zastavitelných ploch zohledňuje zásady ochrany zemědělského půdního fondu a pozemků určených k plnění funkce lesa
- nové zastavitelné plochy jsou pokud možno vymezovány v návaznosti na již urbanizované území (tj. zastavěné území nebo již vymezené zastavitelné plochy), a to i za cenu méně pozitivního dopadu na ochranu zemědělského půdního fondu
- při navrhování nových zastavitelných ploch jsou vždy zohledněny zásady ochrany přírody a krajiny
- při stanovování podmínek využití území dbá na posilování retenční schopnosti území, ve vztahu k posílení biodiverzity a k protipovodňové prevenci, podporuje obnovu břehových porostů a ploch lužních lesů, vytvoření ochranných pásem travních porostů v údolních nivách
- respektuje vodohospodářské zájmy v území, ochranu přirozených koryt vodních toků, vodních ploch, ochranu zdrojů podzemní a povrchové vody, minerálních a léčivých vod a vodních ekosystémů, včetně podmínek ochrany lázeňských míst a přírodních léčivých zdrojů v území

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

- vytváří podmínky pro obnovu a udržování památkového fondu kraje<sup>20</sup> a podporovat rozvoj jeho dalšího možného využití
- respektuje charakter krajiny, podporuje obnovu a doplňuje originálních krajinných prvků a segmentů ve prospěch zachování specifického krajinného rázu, nepřipouští zástavbu vymykající se měřítku krajiny i charakteru zástavby a výrazně narušující krajinný, urbanistický nebo architektonický ráz a negativně ovlivňující panoramatické a dálkové pohledy nebo sídelní a krajinné prostředí

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

- podporuje ochranu, obnovu a rozvoj veřejné infrastruktury s ohledem na hodnoty území, zvláštní pozornost věnovat zařízením občanského vybavení a veřejným prostranstvím
- podporuje vznik zařízení a vybavenosti cestovního ruchu; v oblasti infrastruktury např. rozvoj informačního systému cestovního ruchu, zřizování nových cykloturistických stezek nebo naučných stezek včetně doprovodné infrastruktury, zřizování a propojování hipostezek

Z hlediska krajinného typu se ve správním území obce nachází krajina lesopолní (sever, severovýchod a severozápad správního území obce), lesní (jihozápad správního území obce), rybníční (jihovýchod správního území obce) a vodní (přehradní) nádrže (západ správního území obce).

V krajině lesopолní navržené řešení změny územního plánu obce podporuje:

- zachovat v nejvyšší možné míře stávající rozmanitost krajiny a dále tuto rozmanitost podporovat doplňováním vhodných krajinných prvků, resp. nepřipustěním vymizení prvků stávajících (např. minimalizací záborů PUPFL)
- podporovat retenční schopnost krajiny
- územně plánovacími nástroji podpořit respektování znaků historicky kulturní krajiny, cenných architektonických a urbanistických znaků sídel i jejich vhodnou dostavbu
- rozvíjet cestovní ruch ve formách příznivých pro udržitelný rozvoj

V krajině lesní navržené řešení změny územního plánu obce:

- minimalizovat negativní zásahy do PUPFL, zejména omezit zábor těchto pozemků na nezbytně nutnou míru
- předcházet riziku narušení kompaktního lesního horizontu vhodným vymežováním zastavitelných ploch, resp. zabránit umístění nevhodných staveb (zejména dominant obytného charakteru) do území, tzn. dbát na vhodnost vymežování zastavitelných ploch a volbu dalších možných podmínek využití v územně plánovací dokumentaci
- územně plánovacími nástroji podpořit respektování cenných architektonických a urbanistických znaků sídel i jejich vhodnou dostavbu formou nejmenšího možného zásahu do charakteristických rysů okolní krajiny,
- rozvíjet cestovní ruch ve formách příznivých pro udržitelný rozvoj, v rámci územně plánovací činnosti omezit možnost rozšiřování a intenzifikace chatových lokalit pro individuální rekreaci

V krajině rybniční navržené řešení změny územního plánu obce:

- zachovává v nejvyšší možné míře vodní plochy v území a dále podporovat doplňování rybniční soustavy
- dbá na vhodnost vymezení zastavitelných ploch, dalších ploch s rozdílným způsobem využití a volbu dalších možných podmínek využití v územně plánovací dokumentaci s cílem eliminovat riziko zhoršení kvality vod
- územně plánovacími nástroji podporuje respektování cenných architektonických a urbanistických znaků sídel, případně umožnit i jejich vhodnou dostavbu
- rozvíjí cestovní ruch ve formách příznivých pro udržitelný rozvoj

V krajině vodní (přehradní) nádrže navržené řešení změny územního plánu obce:

- dbá na vhodnost vymezení zastavitelných ploch, dalších ploch s rozdílným způsobem využití a volbu dalších možných podmínek využití v územně plánovací dokumentaci s cílem eliminovat riziko zhoršení kvality vod
- podporuje opatření vedoucí k revitalizaci
- prověřuje možnost využití nádrže též jako protipovodňového opatření
- rozvíjí cestovní ruch ve formách příznivých pro udržitelný rozvoj

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

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

Řešená území změny územního plánu obce se nachází uvnitř správního území obce Kovářov a nevyžadují koordinaci využívání území z hlediska širších vztahů v území vzhledem ke správním obvodům sousedních obcí.

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

Změnou nedojde k porušení vytvořených podmínek ani narušení vyváženého vztahu pro udržitelný rozvoj území tj. vyváženého hospodářského rozvoje, sociální soudržnosti a

kvalitních životních podmínek. Svým řešením vytváří předpoklady pro „rozumné“ využívání území. Změna územního plánu obce řeší účelně využití a prostorové uspořádání území. Blíže ostatní kapitoly odůvodnění.

Podmínky pro využití ploch v nezastavěném území dostatečně chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. Zastavitelné plochy jsou vymezeny s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. Dle možností a podrobnosti změny územního plánu obce jsou stanoveny urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a požadavky na změny v území, zejména na umístění, uspořádání a řešení staveb.

Vzhledem k navrhovanému řešení změny územního plánu obce je stanovena etapizace týkající se využití jednotlivých ploch:

- pro zastavitelnou plochu Z2 lokalita Z2/1 skládající se z ploch Bv-2, VP-1, VP-2
  - o I. etapa: výstavba technické infrastruktury – oddílné kanalizace zakončené čistírnou odpadních vod
  - o II. etapa: využití plochy pro bydlení (zejména výstavba rodinných domů), resp. využití plochy pro
- pro zastavitelnou plochu Z6 lokalita Z2/3 skládající se z plochy Vs-1
  - o I. etapa: výstavba technické infrastruktury – oddílné kanalizace zakončené čistírnou odpadních vod
  - o II. etapa: využití plochy pro výrobu a skladování (zejména výstavba staveb pro výrobu a skladování, staveb pro zemědělství)
- pro plochy DI-1, An-1, Az-1, Az-2, Az-3, Az-4, Az-6, Az-7 lokalita Z2/7
  - o I. etapa: výstavba veřejné infrastruktury – např. kapacitní přístupové komunikace, parkoviště, likvidace odpadních vod, zásobování vodou a elektrickou energií
  - o II. etapa: využití plochy pro archeopark zejména umístění staveb a zařízení pro archeopark

Pro zastavitelné plochy Z2, Z6 a Z18 je důvodem stanovení etapizace jejich rozlehlost a částečně také složitost, kdy je nutno využít území „podmínit“ výstavbou technické infrastruktury a teprve poté umožnit samotné využití ploch. Dalším důvodem je skutečnost, že tento požadavek byl již k těmto plochám uplatněn ve stanovisku dotčeného orgánu k návrhu změny č. 1 územního plánu obce Kovářov. Pro zastavitelné plochy v lokalitě archeoparku se jedná o jasný signál vůči investorovi, že bude nejprve nutno zajistit infrastrukturu zejména přístup po kapacitní pozemní komunikaci, která bude napojena na dostatečně kapacitní silnici, vyhovující počet parkovacích stání, zajistit likvidaci odpadních vod atd., a teprve poté bude možno lokalitu využít pro archeopark. Naopak etapizace byla vypuštěna z podnětu vlastníka u ploch rekreace Rei-1, Rei-3. Důvodem je rovný přístup ke všem vlastníkům v obdobném území, kdy v současné době probíhají na ostatních pozemcích výstavby objektů pro rekreaci, ale obdobné podmínky tito stavebníci splňovat nemusí. Případný nárůst odpadních vod plynoucí z potencionálního využití uvedených dvou ploch není natolik velký, aby byl hraniční pro tyto zásadní podmínky. Pokud je situace v území vážná bylo vhodné spíše pořídit změnu územního plánu a tuto podmínku stanovit pro celou lokalitu u Orlické nádrže v k. ú Chrást u Záhořan.

Vzhledem k navrhovanému řešení změny nebylo nutno konkrétně řešit nebezpečí ekologických a přírodních katastrof včetně nutnosti odstraňování jejich důsledků. Řešení změny územního plánu obce vytváří předpoklady pro zvýšení ekologické stability území. Navrženým řešením jsou také v území vytvořeny podmínky pro hospodárné vynakládání prostředků z veřejných rozpočtů na změny v území. Při řešení změny územního plánu obce 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 změny územního plánu obce nebyly určeny žádné asanační, rekonstrukční a rekultivační zásahy do území.

Řešení změny územního plánu obce vytváří podmínky pro ochranu území podle zvláštních právních předpisů před negativními vlivy záměrů na území. Vzhledem k navrhovanému řešení změny není nutno navrhopat kompenzační opatření. Územní plán obce ani jeho změna nevymezuje žádné plochy těžby ložisek nerostných surovin ani jiných surovin. S dobýváním ložisek nerostných surovin ani jiných surovin změna územního plánu obce nepočítá. Tím reguluje rozsah využívání přírodních zdrojů. Při řešení změny územního plánu obce byly uplatňovány poznatky zejména z oborů architektury, urbanismu, územního plánování, ekologie a památkové péče.

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

Změna územního plánu obce je vypracována v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších změn a předpisů (dále jen „stavební zákon“), vyhláškou č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů (dále též jen „vyhláška č. 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 č. 500“). Jednotlivé plochy jsou členěny dle § 4 až § 19 vyhlášky č. 501. V souladu s možností danou § 3 odst. 4 vyhlášky č. 501 je využito s ohledem na specifické podmínky a charakter území možnosti podrobnějšího členění jednotlivých ploch zejména na plochy bydlení venkovské, plochy rekreace – individuální, plochy občanského vybavení sport.

Dále bylo též využito možnosti stanovení ploch s jiným způsobem využití, než je stanoveno v § 4 až § 19 vyhlášky č. 501 – plochy zeleně – soukromé a vyhrazené, plochy zeleně – na veřejných prostranstvích, plochy archeoparku – zastavitelné, plochy archeoparku - nezastavitelné. K vymezení těchto „speciálních“ ploch bylo přistoupeno s ohledem na specifické podmínky v území a jejich oddělení od jiných ploch. Zejména u ploch archeoparku je jasně deklarovaná snaha zpracovatele, aby dotčené území bylo využitelné pouze a jen pro archeopark. Jiná využití v těchto územích nejsou žádoucí.

Plochy soukromé zeleně – zahrady, plochy zemědělské výroby, plochy hromadné rekreace – kemp jsou převzaty z původního územního plánu obce, aby byla zajištěna návaznost na tento stávající platný územní plán obce a s ohledem na širší okolí, ve kterém se plochy nachází.

Změna územního plánu obce je zpracována pro části správního území obce Kovářov vymezené řešeními územími. Změna územního plánu obce je pořizována úředníkem splňujícím kvalifikační předpoklady pro územně plánovací činnost a zpracována osobou oprávněnou k vybrané činnosti ve výstavbě.

Výroková část (textová část návrhu) změny územního plánu obce je zpracována dle přílohy 7 I. vyhlášky 500, textová část odůvodnění změny územního plánu obce je zpracována dle přílohy 7 II. vyhlášky 500 v kombinaci s § 53 stavebního zákona a správního řádu. Grafická část celé změny územního plánu obce je vydávána v měřítku 1: 5 000. Pouze výkres širších vztahů je zpracován a vydán v měřítku 1 : 50 000.



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

K návrhu změny č. 2 územního plánu obce Kovářov uplatnil Krajský úřad Jihočeského kraje, odbor životního prostředí zemědělství a lesnictví nesouhlasné stanovisko. Na základě tohoto stanoviska byl návrh změny č. 2 územního plánu obce upraven – byla vypuštěna plocha sluneční elektrárny Z19 a upřesněny zábory zemědělského půdního fondu. Následně vydal uvedený dotčený orgán souhlasné stanovisko. Dále zaslal svoje stanovisko odbor životního prostředí Městského úřadu Milevsko, kde souhlasil s návrhem pod podmínkou úprav. V lokalitě Z 2/3 v k. ú. Březí byla doplněna podmínka trvalého odnětí z pozemků PUFL pro plochu veřejného prostranství před realizací změny, v lokalitě Z2/13 Radava doplněna podmínka změny využití řešených pozemků za předpokladu, že bude navržena změna i navazujících pozemků. Dále v ploše Z 15 byly upraveny podmínky využití s ohledem na blízký prvek VKP rybník Kroupovský. Pro plochy Z 20 až Z 27 Archeoparku byly upraveny podmínky využití ploch z hlediska zákona č. 114/1992 o ochraně přírody a krajiny a plocha Z24 (Az-5) byla vypuštěna. Dále v lokalitě Z2/1 a Z2/3 byly upraveny podmínky využití ploch a doplněna etapizace. Pro lokality Z2/5, Z2/6, Z2/11 a Z2/12 v Radavě bylo doplněno upozornění na problém ohledně zásobování vodou. Ostatní stanoviska dotčených orgánů byla bezrozporná. V průběhu pořizování územního plánu nebyl řešen žádný rozpor.

**f) vyhodnocení splnění požadavků zadání**

V návrhu změny č. 2 územního plánu obce byly prověřeny záměry dle zadání změny – blíže viz kapitola komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty. Soulad s Politikou územního rozvoje ČR 2008 je vyhodnocen v podkapitole b. 1 odůvodnění. Soulad se zásadami územního rozvoje je vyhodnocen v podkapitole b. 2 odůvodnění. Změna územního plánu obce se netýká vazeb na území sousedních obcí, proto nejsou stanoveny žádné nároky na sousední správní území.

Nebyly stanoveny žádné požadavky na rozvoj území obce. Požadavky na plošné a prostorové uspořádání území jsou součástí řešení návrhu změny viz. kapitola j). Koncepce uspořádání krajiny není dotčena.

Koncepce dopravní a technické infrastruktury, občanského vybavení a veřejných prostranství zůstává zachována dle stávajícího platného územního plánu obce. Dopravní napojení jednotlivých lokalit bude řešeno napojením na stávající pozemní komunikace. Pro plochu Z2/7 – archeopark byla stanovena podmínka zpracování územní studie z důvodu prokázání splnění podmínek napojení na vyhovující kapacitní pozemní komunikaci včetně rozhledových poměrů a zajištění dostatečného kapacitního parkování vozidel, zajištění dostatečného zásobování pitnou vodou a zajištění odpovídajícího způsobu likvidace odpadních vod.

Byly respektovány hodnoty platné dle stávajícího územního plánu a limity využití území a další limitující skutečnosti. Nebyly stanoveny žádné požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území ani požadavky na veřejně prospěšná opatření a asanace. V řešených územích změnou se nenachází žádné objekty civilní ochrany, obrany a bezpečnosti státu. V řešeném území se nenachází dobývací prostor, ložiska nerostných surovin, chráněné ložiskové území sesuvné území. Do východního okraje poddolovaného území č. 1923 „Kovářov“ zasahují lokality

Z2/1 a Z2/2. Toto území je ve změně č. 2 územního plánu obce zohledněno a bude nutno je řešit v navazujících řízeních a podrobnějších dokumentacích. Změna nenavrhuje dobývání ložisek nerostných surovin. V řešených územích změnou se nenachází stanovená záplavová území ani aktivní zóna záplavového území.

Snahou zpracovatele bylo umístěním navržených ploch v co nejvyšší míře minimalizovat zábor I. a II. třídy ochrany zemědělského půdního fondu. Plochy byly upraveny tak, aby odpovídaly velikosti a potřebám jednotlivých sídel. Předpokládané důsledky navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené pro plnění funkcí lesa jsou řešeny v samostatné kapitole n) odůvodnění. Každá zastavitelná plocha byla zanesena do tabulky a byla vyhodnocena (viz. „Tabulka vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené pro plnění funkcí lesa“ v kapitole odůvodnění n) vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené pro plnění funkcí lesa). U šesti lokalit dotčených změnou (Z2/3, 6, 7, 8, 12, 13), které se nachází v blízkosti lesa (do 50 m od okraje lesa), byl stanoven výstupní limit VL5, který dovoluje v odůvodněných případech umístit stavbu do vzdálenosti 25 m od okraje lesa. V lokalitě Z2/13 tento limit nebude uplatněn.

V jednotlivých lokalitách změny, kterých je 13, jsou vymezeny zastavitelné plochy, které číselně navazují na stávající číslování zastavitelných ploch z platného územního plánu. Zpracovatel územního plánu v rámci možností a podrobnosti územního plánu řešil hlavní střety zájmů a problémů v území. Prvním střetem je střet s ochrannou zónou nadregionálního biokoridoru. Návrh územního plánu stanovil plošné a prostorové uspořádání území tak, aby vyhovovalo z hlediska ochrany přírody a krajinného rázu. Druhým střetem zájmů byl střet zastavitelných ploch s I. a II. třídou ochrany ZPF. Tato problematika je blíže specifikována v kapitole n) odůvodnění územního plánu. Jako třetí střet bylo označeno poddolované území č. 1923 „Kovářov“, které bylo zohledněno a bude nutno je řešit v navazujících řízeních a podrobnějších dokumentacích. Další střety jsou s liniovými stavbami (inženýrské sítě, silnice, a apod.), které jsou zohledněny ve změně územního plánu obce vyznačením ochranných pásem. V některých případech je stanovena podmínka zpracování územní studie. (např. lokalita Z2/1), plochou lesa a vzdáleností 50 m od okraje lesa. V návrhu byl vytvořen výstupní limit VL5, který stanovuje neumísťovat nadzemní stavby a zařízení, které by ohrožoval pád stromu (např. stavby pro bydlení) blíže než 25 m od hranic pozemků určených pro plnění funkcí lesa. Tento limit se nevztahuje na plochy individuální rekreace, ve kterých je nutno tuto skutečnost posoudit individuálně v navazujících řízeních.

Zastavitelné plochy a plochy přestavby jsou shrnuty v tabulce v kapitole c) výrokové části. V této tabulce jsou stanoveny podmínky pro jejich využití. Plochy jsou zobrazeny v grafické části samostatnou značkou s příslušným kódem. Každá zastavitelná plocha má své jedinečné označení, stanovené podmínky pro využití plochy, ve kterých je řešen zejména přístup k ploše, ochrana hodnot a výstupní limity, prověření změn využití plochy územní studií. Každá plocha přestavby má také své jedinečné označení, u ploch přestavby původní a navrhovaný způsob využití plochy, stanovené podmínky pro využití plochy, ve kterých je řešen zejména přístup k ploše, ochrana hodnot a vztah k výstupním limitům, podmínku prověření změn využití plochy územní studií.

U ploch, které jsou významné, popř. určitým způsobem nejednoznačné či složité vzhledem k jejich podrobnějšímu řešení včetně uspořádání uvnitř plochy, byla stanovena územní studie jako podmínka jejich využití. Podmínka zpracování územní studie pro využití plochy je stanovena pro:

- **zastavitelné plochy Z2** lokalita Z2/1 (tato plocha se dle způsobu využití skládá z plochy bydlení venkovské – Bv-2 a ploch veřejných prostranství VP-1 a VP-2),
- **plochu Z18** lokalita Z2/3 (tato plocha se dle způsobu využití skládá z plochy bydlení

venkovské Bv-8 a plochy zeleně na veřejných prostranstvích Zvp-1).

- **plochy DI-1, An-1, Az-1, Az-2, Az-3, Az-4, Az-6, Az-7 lokalita Z2/7** Hlavním důvodem je prokázání splnění podmínek využití těchto ploch, zejména dopravní obslužnosti, resp. celé lokality, ve které bude umístěn archeopark.

Územní studie by měly řešit zejména dopravní a technickou infrastrukturu včetně dopravního napojení lokality, veřejná prostranství, parcelaci a v případě potřeby též umístění staveb na pozemku, stavební a uliční čáru, tvar staveb zejména stavby hlavní a vstupy na jednotlivé pozemky.

Lhůta pro pořízení územních studií a jejich vložení do evidence územně plánovací činnosti je stanovena do šesti let od nabytí účinnosti změny územního plánu obce.

Nebyly stanoveny požadavky na vymezení ploch a koridorů, pro které budou podmínky pro rozhodování o změnách jejich využití stanoveny regulačním plánem, požadavky na vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území ani požadavek na zpracování variant.

Byly splněny požadavky na uspořádání obsahu návrhu změny územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění s ohledem na charakter území a problémy k řešení, včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení. Blíže viz kapitoly m) výrokové části a q) textové části odůvodnění.

## **g) zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území a informace o výsledcích vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území**

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

V řešených územích změnou se nenachází žádná ptačí oblast, evropsky významná lokalita, zvláště chráněná území ani jejich ochranná pásma. Do správního území obce sice zasahují prvky územního systému ekologické stability nadregionálního a regionálního významu, ale řešených území změnou se nedotýkají. Pouze lokality Z2/5, Z2/6, Z2/10, Z2/11, Z2/12 se nachází v ochranném pásmu nadregionálního biokoridoru.

V návrhu změny územního plánu obce nebyly zpracovány varianty řešení. Koncepce zásadně neovlivňuje jiné koncepce ani koncepce nemá zásadní vliv na udržitelný rozvoj dotčeného území, zejména vytváří podklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích. Dále návrh koordinuje veřejné i soukromé záměry změn v území, výstavbu a jiné činnosti ovlivňující rozvoj území a konkretizuje ochranu veřejných zájmů. Návrh zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území (blíže viz kapitola j) „komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty“ odůvodnění změny územního plánu obce). Koncepce neřeší závažné problémy životního

prostředí a veřejného zdraví, nemá přeshraniční povahu, z provedení koncepce nevyplývají žádná rizika pro životní prostředí a veřejné zdraví (např. při přírodních katastrofách, při haváriích). Přírodní charakteristika ani kulturní dědictví nejsou významně zasaženy koncepcí, ve veřejném zájmu jsou chráněny a rozvíjeny přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví a přitom je chráněna krajina jako podstatná složka prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. Nedochází k překročení žádných norem kvality životního prostředí nebo mezních hodnot. Je respektována kvalita půdy a intenzita jejího využívání (blíže viz kapitola m) „vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené pro plnění funkcí lesa“ odůvodnění změny územního plánu obce). Koncepce nemá dopad na oblasti nebo krajiny s uznávaným statutem ochrany národní, komunitární nebo mezinárodní úrovně.

#### **h) stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5**

Stanovisko nebylo vydáno, jelikož dotčený orgán z hlediska zákona o posuzování vlivů na životní prostředí nepožadoval vyhodnocení vlivů na životní prostředí (blíže viz kapitola g) „zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území a informace o výsledcích vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území“ odůvodnění změny územního plánu obce“).

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

Stanovisko nebylo vydáno, jelikož dotčený orgán z hlediska zákona o posuzování vlivů na životní prostředí nepožadoval vyhodnocení vlivů na životní prostředí (blíže viz kapitola g) „zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území a informace o výsledcích vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území“ odůvodnění změny územního plánu obce“).

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

Hlavním cílem změny územního plánu obce je doplnění několika rozvojových ploch zejména pro bydlení, veřejné prostranství, občanské vybavení, rekreaci a výrobu a skladování. Nově je také navržena jedna plocha se specifickým využitím, je to plocha pro umístění archeoparku. V tomto případě se jedná o aktivitu, která již v území probíhá a jedná se tedy o uvedení do souladu územně plánovací dokumentace se skutečností. Stávající zastavěné území je účelně využíváno. Některé plochy řešené změnou jsou navrženy přímo v zastavěném území, ostatní na něj navazují.

Stávající územní plán obce stanovil přípustné, nepřípustné, popř. podmíněně přípustné využití ploch s rozdílným způsobem využití. Některé podmínky pro využití ploch jsou zachovány, některé jsou změnou územního plánu obce aktualizovány nebo jsou doplněny nové dle navržených ploch. Nové zastavitelné plochy doplňují stávající využití v území a

navazují na něj. Jedná se jak o požadavky vlastníků, tak samotné obce, které zásadním způsobem nemění smysl stávajícího územního plánu obce a „pouze“ reaguje na konkrétní potřeby využití území, které jsou v souladu s obecnými úkoly a cíli územního plánování a také stávajícím územním plánem obce včetně jeho zásadních koncepcí – koncepce rozvoje území obce, urbanistické koncepce a koncepce uspořádání krajiny.

Lokalita Z2/1 se nachází na východě sídla Kovářov. Tato lokalita byla již řešena ve stávajícím územním plánu obce i změnou č. 1 územního plánu obce. Vzhledem k tomu, že se vlastníkům dosud nepodařilo dohodnout na jejím využití, byla tato lokalita určena k přeřešení také změnou č. 2. Její vymezení i způsob využití zůstaly beze změny (navržená plocha pro bydlení doplněná dvěma veřejnými prostory v zastavitelné ploše Z2 dle změny č. 1), pouze k podmínce zpracování územní studie pro využití plochy (ze změny č. 1) navíc přibyla podmínka dohody o parcelaci. Touto cestu se bude obec snažit dosáhnout dohody mezi vlastníky a následnému využití navržené plochy.

Lokalita Z2/2 na jihu Kovářova je částečně zahrnuta do zastavitelných ploch a částečně do plochy přestavby. Tato lokalita byla dle stávajícího územního plánu obce vymezena pro výrobu a výrobní služby. Reálné využití však tomuto vymezení neodpovídalo. Proto je nově v lokalitě navržena plocha občanského vybavení sport (OVs-2 a OVs-3). V severní části lokality je doplněna menší zastavitelná plocha určená pro rozvoj bydlení (Bv-9).

V lokalitě Z2/3 na severu Kovářova se nachází dvě zastavitelné plochy. Navržená plocha výroby a skladování se oproti změně č. 1 zmenšila, nově přibyl rozvoj bydlení (Bv-8) podél silnice III. třídy. Mezi tyto dvě plochy byla vložena plocha zeleně na veřejných prostranstvích.

Lokalita Z2/4 je vymezena na východě osady Kroupov na jihozápadním okraji správního území obce Kovářov, nedaleko sídla Kotýřina. Jedná se o doplnění stávající zástavby menší zastavitelnou plochou pro bydlení (Bv-10).

Lokality Z2/5 a Z2/6 jsou obě menšího rozsahu a nachází se na západě správního území obce Kovářov v osadě Radava, v blízkosti vodní nádrže Orlík. Lokalita Z2/5 se nachází na východě osady Radava a je zde navržen menší rozvoj individuální rekreace (REi-4), jako doplnění stávajících ploch využívaných k rekreaci. Lokalita Z2/6 se nachází severovýchodně od Radavy, jedná se o solitérní lokalitu pro rozvoj individuální rekreace (REi-5). Vzhledem k intenzitě využití lokality je nutno upozornit na problémy se zásobováním vodou a s tím souvisejícími poklesy podzemních vod, a na skutečnost, že speciální stavební úřad pro vodní díla nevydá další stavební povolení pro výstavbu studen.

Lokalita Z2/7 se nachází jihovýchodně od sídla Kovářov na okraji správního území obce Kovářov. Tato lokalita je určena ke specifickému způsobu využití, a to pro realizaci archeoparku. Jedná se o několik navržených ploch rozdělených na zastavitelné (Az-1 až Az-7) a nezastavitelné (An-1). K tomuto rozdělení bylo přistoupeno jednak s ohledem na umístění záměru do hodnotné krajiny a jednak z důvodu navrhovaných záměrů v území. Dále je v zastavitelných plochách vymezeny plochy dopravní infrastruktury (DI-1, DI-2, DI-3), ve kterých by měla být řešena kapacitní příjezdová komunikace, parkovací stání pro návštěvníky a připojení na původní komunikaci. V lokalitě Z2/7 se také nachází dvě plochy přestavby. Jedná se o stávající stavby, které by měly být nově využity také pro záměr archeoparku.

Lokalita Z2/8 se nachází jižně od sídla Zahořany, na okraji osady Pelechy. V této lokalitě je navržena plocha pro soukromou zahradu (SZ-1). Jedná se o okrajovou část lokality Pelechy vybíhající do krajiny, proto je využití pro soukromou zahradu ponecháno, dle podmínek pro využití plochy soukromé zeleně – zahrady ve stávajícím územním plánu obce, bez možnosti umístění rekreačních objektů.

Lokality Z2/9 a Z2/10 jsou vymezeny v sídle Vepice. Obě lokality byly v zadání změny č. 2 územního plánu obce navrženy k rozvoji výroby a skladování. Nakonec, po prověření záměrů v území a s přihlédnutím k připomínkám doručeným k návrhu zadání, bylo v lokalitě Z2/9 ponecháno stávající využití dle platného územního plánu obce, tj. plocha bydlení v rodinných domech. V severní části lokality Z2/10 bylo také ponecháno stávající využití dle platného územního plánu obce, tj. plocha zemědělské výroby.

Lokality Z2/11, Z2/12 a Z2/13 jsou vymezeny v osadě Radava na západě správního území obce Kovářov, v blízkosti vodní nádrže Orlík. Lokality Z2/11 a Z2/12 byly již řešeny změnou č. 1 a ve změně č. 2 byly navrženy k opětovnému přeřešení. U obou ploch se jednalo o vypuštění podmínky zpracování územní studie pro využití plochy rekreace individuální. V lokalitě Z2/11 zůstala zachována (dle změny č. 1) plocha přestavby. Vymezení i využití ploch hromadná rekreace – kemp zůstaly zachovány dle platného územního plánu obce, popř. změny č. 1 územního plánu obce. Lokalita Z2/13 se nachází na jihu osady Radava. Jedná se o menší zastavitelnou plochu, kde je navržena individuální rekreace (REi-2).

## **1) 1. odůvodnění ploch dle způsobu využití**

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

Plochy bydlení - venkovské zastupují většinu ploch uvnitř zastavěného území a také většinu zastavitelných ploch v sídlech. Jejich podmínky pro využití ploch se soustředí na využití stávajících budov a nádvoří a zejména zachování hodnot území.

Aby mohly velké zemědělské usedlosti a další stavby přežít, je snahou územního plánu nabídnout vlastníkům dostatečnou šíři možností využití. Nesmí se však v žádném případě zapomínat na hlavní využití ploch, kterým je v převážné většině bydlení. V jednotlivých případech bude záležet na posouzení stavebního úřadu, zda již toto rozšíření nepřekročí únosnou hranici s ohledem na hlavní využití plochy a hodnoty území.

Mimo umísťování rodinných domů, které je možno doplnit zahradami, je umožněn, jak již je výše uvedeno širší způsob využití, zejména v podobě omezeného počtu chovu hospodářských zvířat jako jsou koně, krávy, kozy, ovce apod. pro samozásobitelství, případně podnikatelská činnost např. nerušící výroba a služby charakteru drobné (např. prodej potravin a drobného zboží, krejčovství, kadeřnictví, zahradnictví, spravování obuvi, ubytovací služby). V podmíněně přípustném využití jsou možnosti využití ještě rozšířeny, avšak vždy bezpodmínečně při splnění určité podmínky (truhlárny, tesárny, klempířství, pneuservis atd., omezený chov hospodářských zvířat jako jsou koně, krávy, kozy, ovce apod.).

Toto využití je nutno posuzovat jednotlivě při jeho povolování s ohledem na konkrétní podmínky v území. Důvodem této šíře je snaha skloubit představy o místy dosud tradičním venkovském stylu života (spojení s přírodou, chov zvířat, pěstování rostlin) a požadavky na bydlení v kvalitním prostředí bez rušivých elementů v podobě susedova dobytka a tím částečným příklonem k městskému stylu života. Druhým důvodem je nabídnout možnosti využití pro větší stavební celky v podobě zemědělských usedlostí, jejichž prvotní účel byl postupem doby výrazně potlačen, resp. zcela pominul. Míšení a prolínání jednotlivých využití by se mělo promítnout také v navazujících plochách zejména zastavitelných. Nesmí se však v žádném případě zapomínat na hlavní využití ploch, kterým je bydlení. To nevylučuje jejich využití pouze pro bydlení. Při využití pozemků uvnitř sídla je nutno zohlednit zejména ochranu hodnot.

Bydlení v dnešní době představuje mnoho možností realizace jednotlivých staveb. Také v plochách bydlení - venkovské je nutno dbát na určitou kvalitu. Nová zástavba však bohužel ponejvíce nerespektuje hodnoty území ani základní požadavky a představy budoucích uživatelů a často ani nemůže. Postaví se stavba hlavní a kolem ní se dodatečně přilepují různé

(často velmi nepřívětivé a nevhodné) přístavby kůlen, dílem, sklepů apod., pro pocit soukromí se pak ohrazují pozemky vysokými neproniknutelnými ploty, popř. se vysazují např. tuje. Tyto stavby a následné úpravy působí velmi rušivě zejména ve vztahu k okolní zástavbě. Proč se tedy neinspirovat v tradiční zástavbě prověřené dlouhodobou praxí a užíváním a nepřevzít z ní to hodnotné. Podívejme se např. na hodnotná stavení, na která by měla výstavba navazovat. Tato stavení jsou typickou ukázkou, jak osvědčeně fungují a splňují všechny požadavky, byť datum jejich realizace nemusí být zrovna nejstarší. Stavby ve tvaru písmene U nebo L zajišťují pro obyvatele dostatek soukromí (uzavřený dvůr), nabízí možnost umístění garáže, dílny a hospodářských částí pod jednou střechou, čímž docílují souladu s charakteristickým rázem vesnice a hodnotami území. Jeho dispozice na pozemku pomáhá zapomenout na případné negativní vlivy okolí. Obecně je nutné klást důraz na průčelí budov včetně případných předzahrádek.

Tomu odpovídají také hodnoty území a jejich stanovená ochrana, která se promítá také do řešení územního plánu včetně požadavku na zohlednění (v méně exponovaných plochách vzhledem k hodnotám území), resp. respektování (ve více exponovaných plochách vzhledem k hodnotám území). Nové stavby, i v zastavitelných plochách, doporučujeme umístit v souladu s hodnotami území, respektovat výškovou hladinu okolní zástavby a nevytvářet výraznou pohledovou dominantu v území, doporučujeme přizpůsobení architektury budov zařazených jako hodnoty území a bez rušení základního členění průčelí a jeho významných detailů. Hlavní stavbu (rodinný dům) a ostatní stavby, které plní doplňkovou funkci ke stavbě hlavní (např. garáže, dílny a hospodářské stavby, které tvoří zázemí pro hlavní využití bydlení), doporučujeme v souladu s hodnotami území navrhnout tak, aby stavebně a architektonicky tvořily jeden ucelený soubor (samozřejmě nejlépe ve tvaru půdorysu L nebo U, avšak jsme si současně vědomi, že se jedná o „pouhé“ doporučení), kdy hlavní část bude mít obdélníkový půdorys orientovaný kolmo nebo vodorovně vzhledem k ulici.

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

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

Stavby mohou mít nejvýše jedno nadzemní podlaží a podkroví.

#### Plochy rekreace – individuální – REi

Plochy pro individuální rekreaci byly vymezeny v lokalitě Radava v blízkosti Orlické přehrady.

Hlavním využitím těchto ploch je zajištění podmínek pro rekreaci individuální v kvalitním, klidném a čistém prostředí respektujícím plně hodnoty území. Jedná se o rozšíření stávajících ploch, na kterých jsou umístěny typické stavby pro rodinnou rekreaci a které jsou využívány pro letní víkendové pobyty.

Cílem je zachovat tyto plochy včetně jejich klidového umístění. Podmínky využití těchto ploch umožňují jak rekonstrukci stávajících staveb pro rodinnou rekreaci, tak výstavbu nových rekreačních objektů a staveb a zařízení souvisejících s rekreací např. shromažďovací místa pro tříděný komunální odpad či možnosti sportovního využití, ale vždy úměrně ploše rekreace a pouze pro vyžití samotných rekreatantů, není tím zamýšleno samostatné sportoviště.

Volná krajina v řešeném území není navrhována k dlouhodobějšímu pobytu. Celé území je však atraktivní pro aktivní způsoby rekreace, jako jsou vodní sporty, ale i pěší turistika a cykloturistika.

### Plochy veřejných prostranství – VP

Plochy veřejného prostranství vymezené v lokalitě Z2/1 na východě sídla Kovářova (VP-1, VP-2), byly vymezeny ve změně č. 1 územního plánu obce Kovářov.

Plochy veřejných prostranství musí zůstat bezpodmínečně veřejně přístupné a sloužit především svému hlavnímu využití. Teprve pak mohou být realizovány ostatní možnosti využití. Není vhodné tyto plochy prostorově dělit. V případě dopravní infrastruktury se jedná o nezbytné stavby a zařízení, které umožňují zejména hlavní využití např. také okolních ploch. V žádném případě se nejedná o zpevněné parkovací plochy pro soukromé využití dalších ploch. Ty si musí každý zajistit na vlastním pozemku např. uvnitř stávajících budoucích rodinných domů. Pokud se týká technické infrastruktury, pak se znovu jedná především o vedení, která by měla (pokud je možno) být umísťována pod zem. Pokud je možno, měly by se všechny nové stavby a zařízení zejména technické infrastruktury umístit buď pod zem anebo umístit uvnitř zemědělské usedlosti.

Podmínky pro využití ploch mimo jiných umožňují dětská hřiště a stavby, zařízení a terénní úpravy pro tělovýchovu a sport a související s tímto využitím – např. hřiště pro různé sporty, tréninková hřiště, skateparky. Nelze umístit v této ploše např. trafostanici. V územním plánu jsou vymezeny stávající plochy veřejných prostranství

### Plochy občanského vybavení sport – OV<sub>s</sub>

Plocha občanského vybavení sport je vymezena na jihu sídla Kovářov

Jedná se o plochy, na kterých zásadně převažuje funkční využití pro tělovýchovu, sport a dětské hřiště, včetně s nimi bezprostředně souvisejících staveb, zařízení, činností a služeb. Hlavním využitím těchto ploch je zajištění podmínek pro přiměřené umístění, dostupnost a využívání staveb a zařízení za účelem zajištění aktivního trávení volného času především obyvatel obce (zejména se zaměřením na sport) a zajištění podmínek pro jejich užívání v souladu s jejich účelem. Tyto plochy by měly být vhodně doplněny veřejnou zelení.

### Plochy zeleně – na veřejných prostranstvích – Zvp

Plocha zeleně na veřejných prostranstvích je vymezena na severovýchodě sídla Kovářov mezi plochou výroby a skladování a plochou - bydlení venkovské.

Plochy zeleně – na veřejných prostranstvích musí zůstat bezpodmínečně veřejně přístupné a sloužit především svému hlavnímu využití. Teprve pak mohou být realizovány ostatní možnosti využití. Není vhodné tyto plochy prostorově dělit. V případě dopravní infrastruktury se jedná o nezbytné stavby a zařízení, které umožňují zejména hlavní využití např. také okolních ploch. V žádném případě se nejedná o zpevněné parkovací plochy pro soukromé využití dalších ploch. Ty si musí každý zajistit na vlastním pozemku např. uvnitř stávajících zemědělských usedlostí. Pokud se týká technické infrastruktury, pak se znovu jedná především o vedení, která by měla (pokud je možno) být umísťována pod zem. Pokud je možno, měly by se všechny nové stavby a zařízení zejména technické infrastruktury umístit pod zem.

Podmínky pro využití ploch mimo jiných umožňují dětská hřiště a stavby, zařízení a terénní úpravy pro tělovýchovu a sport a související s tímto využitím – např. hřiště pro různé sporty, tréninková hřiště, skateparky. Nelze umístit v této ploše např. trafostanici. V územním plánu je vymezena jedna stávající plocha veřejné zeleně a dvě plochy pro toto využití jsou navrhovány.

### Plochy výroby a skladování – VS

Plocha je vymezena na severovýchodě sídla Kovářov nad plochou zeleně na veřejných prostranstvích.



Možnosti využití těchto ploch jsou široké. Lze se orientovat jak na zemědělskou prvovýrobu, tak na podnikatelskou činnost, která bude respektovat rozvoj sídla. Případný výrazný nárůst dopravy je nutno řešit s ohledem na průchod dopravy plochami, kde hlavním využitím je bydlení. V těchto plochách je také umožněno umístění sběrného dvora. Pro všechny plochy je stanovena maximální hranice negativních vlivů, která má zajistit ochranu okolních ploch zejména těch, ve kterých je hlavním využitím bydlení, před negativními vlivy z využití ploch.

Vymezené plochy výroby a skladování a to jak stávající ploch, tak navrhovaná plocha, jsou dle zpracovatele dostačující.

U těchto ploch nesmí dojít k jejich nadměrnému rozšíření, čemuž také odpovídají podmínky pro případná následná rozšíření.

Podmíněně přípustné využití "*obslužná zařízení a stavby pro ně*" znamená, že např. může se zřídit v této ploše závodní jídelna

Nepřípustným využitím "*skladováním odpadů (včetně nebezpečných odpadů), nebezpečných látek, výrobků a přípravků, nebezpečných chemických látek apod.*" je myšleno pro účely tohoto územního plánu, že je nepřípustné tyto látky skladovat jako hlavní činnost podnikání anebo jako jednu z důležitých složek tohoto podnikání. Toto ustanovení se nevztahuje na skladování těchto látek jako nutné součásti přípustného, popř. podmíněně přípustného využití, tzn. je přípustné skladovat nebezpečné látky např. v rámci provozu autoservisu, kde se bez manipulace a uskladnění těchto látek pro jeho provoz neobejdete, ale účelem autoservisu jistě není naplnit halu (provozovnu) těmito látkami.

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

Nepřípadají v úvahu stavby pro bydlení a pro rodinnou rekreaci.

## **Archeopark**

Je třeba říci, že v tomto případě se jedná o aktivity, které v území již probíhají, a touto změnou má být územně plánovací dokumentace uvedena do souladu se skutečným užíváním pozemků. Jelikož se jedná o velmi specifické využití území, bylo přistoupeno jednak k rozdělení plochy na plochy archeoparku – zastavitelné a plochy archeoparku – nezastavitelné. Tímto rozdělením je jasně deklarováno, která část území nebude zastavována a která může být zastavěna. Vzhledem k dodaným podkladům investorem jsou plochy archeoparku – zastavitelné dále členěny dle jednotlivých zastavitelných ploch, kde pro každou jednotlivě je stanoveno přípustné využití s charakteristikou jednotlivých staveb a jejich využití v rámci areálu. Níže jsou tyto plochy popsány.

### Plochy archeoparku – zastavitelné

Plochy jsou vymezeny na jihovýchodě od sídla Kovářov na okraji správního území obce. Cílem vymezení těchto ploch spolu s plochami archeoparku – nezastavitelnými je umožnit umístění pouze a jen archeoparku. Jiné možnosti nejsou přípustné a jsou v rozporu s touto změnou a jejími cíli. Samotný charakter využití jasně vyplývá ze stanovených podmínek a dalších popisů a upřesnění níže.

Hlavním využitím těchto ploch je zajištění podmínek výhradně pro archeopark. Definice pojmu archeopark je uvedena níže. Přípustné využití je stanoveno obecně pro všechny vymezené plochy (úvodních sedm odrážek) a dále je upřesněno využití pro každou plochu jednotlivě. V těchto upřesňujících podmínkách najdete, že vlastní zázemí archeoparku se bude

nacházet v plochách Az-6, Az-7, ostatní plochy budou sloužit k realizaci vlastního archeoparku zejména stavby a zařízení, které musí být plně v souladu s charakterem středověké architektury, tj. odpovídat současným stavebně-historickým znalostem o podobě a vývoji středověké architektury. Podmíněně přípustný je pro plochy Az-6, Az-7 chov hospodářských zvířat.

Pro účely této změny územního plánu je **archeopark** archeologické muzeum v přírodě, které prezentuje poznatky získané na základě archeologických výzkumů, historického a etnologického bádání. Archeopark zahrnuje prostorové, časové, sociální, kulturní a přírodní souvislosti a podává komplexní obraz života v daném období přístupnou interaktivní formou. Jedná se o soubory rekonstruovaných historických staveb obklopených plochami zeleně a zařízeními pro chov zvířat, doplněné o objekty a zařízení naučných expozic, informačních prvků a stezek.

Cílem archeologického muzea v přírodě je ukázat veřejnosti minulost v co nejúplnější formě a přiblížit všechny aspekty života dávných předků. Návštěvníci mají možnost prohlédnout si raně středověké stavby a jejich vybavení a vyzkoušet si repliky předmětů denní potřeby, nářadí, výrobních zařízení apod.

Při výstavbě je řešena správná interpretace výsledků vědeckého bádání a následně rekonstrukce objektů a jejich souvislost s dalšími objekty. Archeopark musí být vhodně zasazen do krajiny a protože návštěvník jej vnímá jako celek, je nezbytné, aby umístění všech jeho součástí bylo v souladu s dosavadními odbornými znalostmi a specifikem daného místa.

**Charakterem středověké architektury** je myšleno pro jednotlivé zastavitelné plochy:

AZ-1 – Objekt rekonstruované halové stavby z akropole hradiště v Kouřimi. Jedná se o dřevěnou stavbu kúlové a drážkové konstrukce, půdorysných rozměrů cca 6 x 60 m, výšky 5 m. Objekt může sloužit jako interaktivní zážitková expozice související s náplní archeoparku.

AZ-2 – Objekty záchranné stanice pro handicapovaná zvířata. Objekty provedené roubenou technologií, z neotesaných kuláčů různých průměrů. Půdorysné rozměry objektů budou cca 3 x 4 m až 8 x 5 m, výška cca 3 – 4 m. Roubené konstrukce budou posazeny na nízké podezdívce z místního kamene, spojovaného hlínou, či kladeného nasucho. Dále objekty s nosnou konstrukcí tvořenou vertikálními a horizontálními dřevěnými prvky (kúlové a rámové), výplně tvořené proutím, někde opatřené hliněnou omítkou - mazaninou (směs jílů, nasekané slámy a případně dalších příměsí). Ohrady a ploty budou tvořeny jednoduchým dřevěným hrazením nebo proutím vyplétaným oplocením. Krovky budou ve většině případů elementárních archaických typů, hrubě opracované, převážně s vrcholovou vaznicí, podepřenou „sochami“ nebo jednoduché hambalkové. Jako střešní krytina budou použity rákosové došky případně štípaný dřevěný šindel. Podlaha bude ve většině případů tvořena udusanou hlínou, případně dřevěnými fošnami. Objekty budou využity pro umístění zejména trvale handicapovaných zvířat, stanice bude součástí ekologických expozic areálu.

AZ-3 – Objekty archeoparku. Charakter staveb včetně použitých technologií odpovídá současným stavebně-historickým znalostem o podobě a vývoji středověké architektury. Objekty budou provedeny tradičními „lehkými“ technologiemi, které nevyžadují standardní základové konstrukce. Nebudou používány neodstranitelné technologie či materiály, zatěžující životní prostředí či znamenající nevratné zásahy do terénu. Většina objektů provedená roubenou technologií, z neotesaných kuláčů různých průměrů. Půdorysné rozměry objektů cca 3 x 4 m až 8 x 5 m, výška cca 3–5 m. Roubené konstrukce budou obvykle posazeny na nízké podezdívce z místního kamene, spojovaného hlínou, či kladeného nasucho. Dále objekty s nosnou konstrukcí tvořenou vertikálními a horizontálními dřevěnými prvky (kúlové a rámové), výplně tvořené proutím a rákosem, někde opatřené hliněnou omítkou -

mazaninou (směsí jílu, nasekané slámy a případně dalších příměsí). Ohrady a ploty budou tvořeny jednoduchým dřevěným hrazením nebo vyplétaným proutěným oplocením. Krovky budou ve většině případů elementárních archaických typů, hrubě opracované, převážně s vrcholovou vaznicí, podepřenou „sochami“ nebo jednoduché hambalkové. Jako střešní krytina budou použity rákosové došky případně štípaný dřevěný šindel. Podlaha bude ve většině případů tvořena udusanou hlínou, případně dřevěnými fošnami. Doplňkové objekty typu zásobní jámy, obranné příkopy, zemní valy a rekonstruované mohylové pohřebiště. Objekty archeoparku budou tvořit hlavní část historické expozice areálu.

AZ-4 – Objekt interaktivního výstavního prostoru. Stávající zděná budova rozšířená o dřevěnou přístavbu, dále doplněná o venkovní herní objekty a prvky.

AZ-6 – Objekty ekocentra: čp. 200 a historická vesnice. Stavby historické vesnice provedené roubenou technologií, z neotesaných kuláčů různých průměrů. Půdorysné rozměry objektů cca 3 x 4 m až 8 x 5 m, výška cca 3 – 4 m. Roubené konstrukce budou posazeny na nízké podezdívce z místního kamene, spojovaného hlínou, či kladeného nasucho. Dále objekty s nosnou konstrukcí tvořené vertikálními a horizontálními dřevěnými prvky (kulové a rámové), výplně tvořené proutím, někde opatřené hliněnou omítkou - mazaninou (směsí jílu, nasekané slámy a případně dalších příměsí). Ohrady a ploty budou tvořeny jednoduchým dřevěným hrazením nebo proutím vyplétaným oplocením. Krovky budou ve většině případů elementárních archaických typů, hrubě opracované, převážně s vrcholovou vaznicí, podepřenou „sochami“ nebo jednoduché hambalkové. Jako střešní krytina budou použity rákosové došky případně štípaný dřevěný šindel. Podlaha bude ve většině případů tvořena udusanou hlínou, případně dřevěnými fošnami. Objekty budou využity pro interaktivní ekologické výukové programy zaměřené na českou přírodu a historii. Čp. 200 bude sloužit jako zázemí ekocentra, přednášková místnost, toalety, ubytování.

AZ-7 – Usedlost čp. 201 částečně rozšířená o zděnou přístavbu a věžovitou rozhlednu s výškou maximálně 12 m. Jednotlivé budovy usedlosti využité jako provozní zázemí areálu – restaurace, toalety, prodejna suvenýrů, expozice, ubytování, sklady, dílny.

Dle podmínek využití je možno oddělit celý areál od okolních pozemků živým plotem (doporučujeme původní české dřeviny vyskytující se v dané lokalitě) doplněným ohradníky sloužícími pro potřeby pastvy ovcí a koz. Nelze povolit jiné oplocení, které vytvoří z archeoparku „nedobytný ostrov“ zejména zdi, pletivový plot atd.

#### Plochy archeoparku – nezastavitelné

Plocha je vymezena na severovýchodě sídla Kovářov na okraji správního území obce. Tato plocha obklopuje plochy zastavitelné a sceluje je všechny do jedné lokality.

Jeho hlavním úkolem je zachování volného prostranství mezi zastavěnými plochami. Dle podmínek využití je možno oddělit celý areál od okolních pozemků živým plotem (doporučujeme původní české dřeviny vyskytující se v dané lokalitě) doplněným ohradníky sloužícími pro potřeby pastvy ovcí a koz. Nelze povolit jiné oplocení, které vytvoří z archeoparku „nedobytný ostrov“ zejména zdi, pletivový plot atd.

#### **Tyto plochy jsou převzaty z původního územního plánu obce Kovářov:**

Plochy hromadné rekreace - kemp - REh

Plochy občanského vybavení – OV

Plochy soukromé zeleně – zahrady - SZ

Plochy zemědělské výroby – ZV

## **1) 2. odůvodnění veřejné infrastruktury**

### **Dopravní infrastruktura**

Koncepce dopravní infrastruktury není změnou dotčena.

### **Technická infrastruktura**

Koncepce technické infrastruktury není změnou dotčena.

### **Občanské vybavení (patřící do veřejné infrastruktury)**

Koncepce občanského vybavení není změnou dotčena, změnou došlo pouze k jejímu doplnění. Na jihu sídla Kovářov je navržena plocha občanského vybavení sport. Z části se jedná o přestavbu stávající výrobní haly na sportovní halu včetně možnosti dalšího rozvoje aktivního odpočinku obyvatel.

Na základě doporučení Hasičského záchranného sboru je upozorněno, že v případě vzniku mimořádné situace bude postupováno podle Krizového, respektive Havarijního plánu Jihočeského kraje.

### **Veřejná prostranství**

Koncepce veřejných prostranství není změnou dotčena.

## **1) 3. Používané pojmy pro účely změny územního plánu**

**Samozásobitelstvím** je myšlena běžná spotřeba rodiny. Za samozásobitelství nelze považovat chovy o několika stovkách kusů drůbeže, králíků či dalších domácích zvířat.

Za **venkovský charakter území** je možno pro účely tohoto územního plánu považovat takový charakter území, ve kterém je zřetelné přímé spojení obyvatel se sídlem, krajinou a přírodou. Stavby by měly respektovat svým architektonickým a urbanistickým pojetím hodnoty území, měly by navazovat na své bezprostřední okolí a být citlivě zasazené do organismu venkovského sídla. Je třeba též zohlednit stanovenou výškovou hladinu zástavby a nevytvářet nepřirozené výškové nebo objemové dominanty. Venkovský charakter nové zástavby rodinných domů lze vytvořit v podobě samostatně stojících rodinných domů či dvojdomů, zasazených do soukromé zeleně, která přirozeně přejde do zeleně veřejných venkovských prostranství. Nejedná se v žádném případě o zástavbu tvořenou řadovými domy šířky pozemků do 12 m či vícepodlažními objekty.

Pojem **venkovský životní styl a prostředí** nelze jednoznačně nadefinovat, jako ostatně mnoho sousloví, které politika územního rozvoje či územně plánovací dokumentace včetně zásad územního rozvoje často používají. Tyto obecně používané pojmy vychází z různých aspektů, které jsou dovoditelné ze samotného řešení územního plánu, a souhrnně naznačují, co si lze, např. pod pojmem venkovský život v dané oblasti či další sousloví, představit. Stejně jako zásady územního rozvoje v aktuálním znění stanovují obecné zásady pro rozhodování o změnách využití území, např. chránit venkovský ráz sídel, bez dalšího upřesnění či zdůvodnění a územní plán či podrobnější dokumentace si s tímto úkolem musí poradit a zdůvodnit, tak stejně územní plán stanovuje, např. respektovat venkovský životní styl a prostředí, a znovu si musí příslušný orgán provést vlastní správní uvážení. Je potom na

úvaze příslušného správního úřadu, co vše si dokáže dovodit a na základě řešení územního plánu představit a také odůvodnit jako venkovský životní styl. Je zcela na jeho správní úvaze, zda daný záměr bude ještě považovat za souladný s tímto pojmem či nikoli. Stejně jako je problematické apriory odmítnout určitý záměr výstavby, aniž jsou známi souvislosti a území, do kterého je záměr zasazen. Nelze prostě v koncepčním dokumentu nalajnovat a vystihnout všechny záměry, které do území mohou přijít. A pak je právě na odbornosti příslušného úřadu, jak se k danému problému postaví a k jakému náležitě odůvodněnému závěru dospěje. Mezi hlavní vodítka patří zejména urbanistická koncepce, vymezení hodnot území včetně jejich ochrany a podmínky využití jednotlivých ploch.

Vyjmenovanými hodnotami je naznačen např. typ staveb a architektonický směr, který je podporován, chráněn a vyzdvižen, či s životem na venkově neodmyslitelně související krajina a její ochrana. Proto je stanovena koncepce ochrany krajiny, která má zachovat určitý ráz dané oblasti a úzce navazuje na urbanistickou strukturu sídla.

**Území s archeologickými nálezy** je prostor, kde byly identifikovány jakékoliv archeologické nálezy movité či nemovité povahy a rovněž prostor, kde je možné vzhledem k přírodním podmínkám či dosavadnímu historickému vývoji tyto nálezy s vysokou pravděpodobností očekávat. Území s archeologickými nálezy rozlišuje v území čtyři kategorie:

- I. kategorie – území s pozitivně prokázaným výskytem archeologických nálezů (zpravidla sem spadají intravilány historických sídel),
- II. kategorie – území, na němž dosud nebyl pozitivně prokázán výskyt archeologických nálezů, ale určité indicie mu nasvědčují,
- III. kategorie – území, na němž nebyl dosud rozpoznán a pozitivně prokázán výskyt archeologických pramenů a ani tomu nenasvědčují žádné indicie, ale předmětné území mohlo být osídleno nebo jinak využito člověkem a existuje pravděpodobnost výskytu archeologických nálezů,
- IV. kategorie – území, na němž není reálná pravděpodobnost výskytu archeologických nálezů.

**Přístřešek pro dobytek** – otevřené zařízení chránící dobytek před povětrnostními vlivy zejména před průvanem, deštěm, sněhem a sluncem. Tyto přístřešky musí splňovat požadavky první věty a v žádném případě nesmí plnit jinou funkci zejména obsahovat pobytové místnosti, hygienická zařízení, vytápění, neslouží k ustájení zvířat.

Stejně tak je možno v textu najít v některých případech "**doporučení**". V tuto chvíli vzhledem k neznalosti konkrétních záměrů na změny v území a k podrobnosti územního plánu nelze jednoznačně paušalizovat a posoudit přípustnost či nepřípustnost podoby konkrétního záměru. Jelikož bude důležité umístění a podoba konkrétního záměru, je zvolena forma doporučení. Doporučením je vyjádřen jasný názor zpracovatele územního plánu, že např. takovéto využití či stavební úpravy jsou či nejsou vhodné, avšak je zde ponechán prostor pro správní uvážení příslušného orgánu. Proto pokud bude posuzován záměr nedoporučený územním plánem, může jej stavební úřad při svém správním uvážení posoudit a na základě svého správního uvážení povolit, ale musí mít pro tento svůj krok jasné argumenty a toto své správní uvážení bezpodmínečně řádně zdůvodnit včetně skutečností, které ho k tomuto závěru vedly, a to zejména s ohledem na skutečnost, proč se domnívá, že záměr není v rozporu s hodnotami území, s hlavním využitím plochy apod.

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

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

Změnou nedochází ke změně zastavěného území. Změnu územního plánu vyvolala potřeba vymezení nových zastavitelných ploch, které mají umožnit zejména rozvoj bydlení, rekreace, občanského vybavení a zemědělského hospodaření převážně v návaznosti na stávající využití. Bližší odůvodnění v kapitolách výše.

**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 Jihočeského kraje.

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

**Srovnávací tabulka**

označení plochy dle způsobu využití (označení plochy dle významu)* a umístění	výměra plochy	zábory vyhodnocené v předešlých ÚPD
Bv-2 (Z2) - jihovýchod Kovářova	6,7920	6,7920
Bv-8 (Z18) - severovýchod Kovářova	2,0697	1,0810
Bv-10 (Z15) - Kroupov - Kotýřina	0,1281	
REi-1 (Z10) - Radava	0,4276	0,4276
REi-2 (Z12) - Radava	0,0942	
REi-4 (Z13) - Radava	0,1002	
REi-5 (Z14) - Radava	0,0478	
VP-1 (Z2) - jihovýchod Kovářova	0,157	0,157
VP-2 (Z2) - jihovýchod Kovářova	0,5136	0,5136
Zvp-1 (Z18) - severovýchod Kovářova	0,7922	0,4705
DI-1 (Z25) - jihovýchodně od Kovářova	3,6942	0,1329
DI-2 (Z26) - jihovýchodně od Kovářova	0,6113	
DI-3 (Z27) - jihovýchodně od Kovářova	0,1115	
VS-1 (Z6) - severovýchod Kovářova	4,3311	4,3311
Az-1 (Z20) - jihovýchodně od Kovářova	0,1447	
Az-2 (Z21) - jihovýchodně od Kovářova	0,31	
Az-3 (Z22) - jihovýchodně od Kovářova	0,567	
Az-6 (Z23) - jihovýchodně od Kovářova	0,3699	
An-1 (není takto označena) - jihovýchodně od Kovářova	4,78	
<b>CELKEM</b>	<b>26,0421</b>	<b>13,9057</b>

\* označení plochy dle způsobu využití (označení plochy dle významu) - viz § 3 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů

Tabulka vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené pro plnění funkcí lesa.

(všechny výměry jsou uvedeny v ha)

označení plochy	výměra plochy	druh pozemku dle katastru				celkový zábor ZPF	zábor ZPF v zastavěném území	třída ochrany					třída ochrany/výměra					zasazení staveb a zařízení uskutečněných za účelem zlepšení půdní úrodnosti (ANO/NE)
		orná p.	TTP	zahrada	PUPFL			I.	II.	III.	IV.	V.	I.	II.	III.	IV.	V.	
Bv-2	6,7920	6,7920				6,7920			73201	74700				5,6076	1,1844			ANO - 6,4182
Bv-8	2,0697	2,0697				2,0697			73211					0,0617				ANO - 0,2478
									73201					2,0080				
Bv-10	0,1281	0,1281				0,1281				75001					0,1281			ANO - 0,0314
REi-1	0,4276			0,4276		0,4276					53211					0,4276		
REi-2	0,0942				0,0942	0,0000												
REi-4	0,1002		0,1002			0,1002					53211					0,1002		
REi-5	0,0478	0,0478				0,0478					53211					0,0478		
VP-1	0,157	0,157				0,1570			73201					0,157				ANO - 0,1319
VP-2	0,5136	0,5136				0,5136			73201					0,5136				ANO - 0,5010
Zvp-1	0,7922	0,4508	0,0197		0,3217	0,4705			73211					0,4423	0,0282			ANO - 0,2125
DI-1	3,6942	0,3662	1,3249		0,0441	1,6911			73201	74700 75001		73715		0,4929	0,6963 0,0927		0,4092	ANO - 1,6344
DI-2	0,6113	0,1453	0,4532			0,5985			73201	75001				0,214	0,3845			
DI-3	0,1115		0,1115			0,1115				75001					0,1115			
VS-1	4,3311	4,1386	0,1925			4,3311			73211			73715		1,7717	0,4172		2,1422	ANO - 1,8236
Az-1	0,1447	0,1447				0,1447			73201					0,1447				
Az-2	0,31		0,31			0,3100			73201	75001				0,2426	0,0674			
Az-3	0,567	0,567				0,5670			73201					0,567				
Az-6	0,3699	0,3559				0,3559			73201	75001				0,2837	0,0722			
An-1	4,78	4,0817	0,5426		0,0222	4,6243			73201	75001		76701		4,491	0,1295		0,0038	
<b>CELKEM</b>	<b>26,0421</b>	<b>19,9584</b>	<b>3,0546</b>	<b>0,4276</b>	<b>0,4822</b>	<b>23,4406</b>	<b>0,0000</b>						<b>0,0000</b>	<b>16,9978</b>	<b>3,3120</b>	<b>0,5756</b>	<b>2,5552</b>	

Celkem zábory dle druhu pozemku:

- orná půda 19,9584 ha
- trvalý travní porost 3,0546 ha
- zahrada 0,4276 ha

Celková výměra navrhovaných ploch (tj. včetně pozemků nenáležících do zemědělského půdního fondu) je 26,0421 ha.

Celkem zábor zemědělského půdního fondu je 23,4406 ha.

Využití plochy	Výměra plochy	Celkový zábor ZPF	zábory vyhodnocené v předchozích ÚPD	nově navrženo oproti předchozí ÚPD
plochy bydlení - venkovské	8,9898	8,9898	7,8730	1,1168
plochy dopravní infrastruktury	4,4170	2,4011	0,1329	2,2682
plochy rekreace	0,6698	0,5756	0,4276	0,1480
plochy veřejných prostranství	0,6706	0,6706	0,6706	0,0000
plochy zeleně na veřejných prostranství	0,7922	0,4705	0,4705	0,0000
plochy výroby a skladování	4,3311	4,3311	4,3311	0,0000
plochy archeoparku - zastavitelné	1,3916	1,3776	0	1,3776
plochy archeoparku - nezastavitelné	4,7800	4,6243	0	4,6243
<b>Celkem</b>	<b>26,0421</b>	<b>23,4406</b>	<b>13,9057</b>	<b>9,5349</b>

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

V několika řešených územích změnou jsou uskutečněny investice do půdy za účelem zlepšení půdní úrodnosti v podobě melioračních zařízení. Jejich rozsah je zobrazen ve výkresu předpokládaných záborů půdního fondu. Meliorační zařízení jsou zasažena v minimální možné míře vymezenými zastavitelnými plochami Z2 - lokalita Z2/1 (plochy bydlení venkovského Bv-2 a veřejné prostranství VP-1, VP-2), Z6 - lokalita Z2/3 (plocha výroby a skladování VS-1), Z15 - lokalita Z2/4 (plocha bydlení venkovské Bv-10), Z16 - lokalita Z2/2 (plocha bydlení venkovské Bv-9, Z17 - lokalita Z2/2 (plocha občanského vybavení sport OV-2), Z18 - lokalita Z2/3 (plochy bydlení venkovského Bv-8 a zeleň na veřejných prostranstvích Zvp-1) a dále plocha Z25 (plocha DI-1) v lokalitě Z2/7. V navazujících řízeních je nutno zasažení melioračních zařízení zohlednit. V případě dotčení a možnosti narušení meliorovaných ploch, je nutno před zahájením záměru provést úpravu drenážního systému tak, aby nedocházelo k narušení jeho funkčnosti nebo ovlivnění zamokřením navazujících ploch.

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

V severní části sídla Kovářov se nachází zemědělský areál, který je změnou navržen k rozšíření východním směrem. Na jihu sídla Kovářov je navržena změna plochy pro výroby a výrobních služeb na plochu sport a bydlení. Na východním okraji sídla Vepice je zachován areál zemědělské výroby.



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

bydlení – Na jihozápadě sídla se jedná o plochu (Bv-2) dlouhodobě sledovanou a vymezenou v územně plánovací dokumentaci. Tato plocha je ve změně č. 2 řešena pouze z důvodu skutečnosti, že je záměrem zpracovatele využít nového institutu, který nabízí stavební zákon v podobě dohody o parcelaci. Jinak se v této ploše oproti platné územně plánovací dokumentaci nic nemění. Další navržená plocha pro bydlení (Bv-8) je na severovýchod od sídla Kovářov. Tato plocha se nalézá v lokalitě, která byla již řešena ve změně č. 1, kde však celé území bylo vymezeno pro výrobu a skladování. Změnou č. 2 dochází ke zmenšení plochy pro výrobu a skladování a převedení její části na plochu pro bydlení. Dá se tedy říci, že zábor této plochy se v souhrnu zvětšil jen minimálně. Tato plocha byla vymezena tak, aby byla co nejlépe dostupná s blízké silnice III. třídy. Další menší plocha (Bv-10) se nachází na sever od samoty Kroupov u osady Kotýřina. Zde se jedná jen o minimální plochu, která odpovídá možnosti zde vystavět jeden rodinný dům a logicky zarovnává zastavěné území do uzavřeného celku. Jedná se o jedinou možnost výstavby v lokalitě Kroupov. Tyto rozvojové plochy navazují na stávající urbanistickou koncepci a zachovávají sídlo ucelené. Pro plochy Bv-2 a Bv-8 je dána podmínka územní studie, která má za úkol řešit dopravní dostupnost lokalit, plocha Bv-10 je dobře dostupná ze stávající komunikace. Navržené řešení nenarušuje ani organizaci zemědělského půdního fondu ani nezasahuje na pozemky určené k plnění funkcí lesa.

výroba a skladování – Jedná se o zmenšení již navrhované a odsouhlasené plochy pro rozvoj zemědělského areálu (viz změna č. 1) na severu sídla (VS-1 lokalita Z2/3 – řešená již ve změně č. 1). Od sousední plochy bydlení venkovské je v návrhu oddělen plochou zeleně na veřejném prostranství, která zde bude plnit ochranou a izolační funkci. Dopravní napojení bude řešeno ze stávajícího areálu. Tato plocha nenaruší organizaci zemědělského půdního fondu, je již delší dobu využívána pro zemědělské skladování.

Plochy rekreace – individuální – Jedná se o lokality na západě správního území obce Kovářov, které byly vymezeny pro rekreaci individuální. Jedná se o lokality Z2/11 (plocha rekreace individuální REi-3 – řešená a vyhodnocená již ve změně č. 1), Z2/12 (plocha rekreace individuální REi-1 – řešená a vyhodnocená již ve změně č. 1), Z2/5 (plocha rekreace individuální REi-4), Z2/6 (plocha rekreace individuální REi-5). Navrhované plochy pro rekreaci navazují na plochy rekreace stávající a jsou dostupné ze stávající komunikace, kromě plochy REi-5. Tato plocha je využitelná pod podmínkou vyřešení dopravního napojení. Všechny vymezené plochy zasahují do IV. třídy ochrany ZPF. V lokalitě Z2/13 nedochází k záboru zemědělské půdy, dochází zde k záboru pozemků určených pro plnění funkcí lesa (viz následující kapitola). Ve všech případech se jedná o plochy, které jsou součástí již dnes intenzivně využívané lokality pro rekreaci.

### **Archeopark**

Jelikož se jedná o velmi specifické využití území, bylo přistoupeno k rozdělení plochy na plochy archeoparku – zastavitelné a plochy archeoparku – nezastavitelné. Tímto rozdělením je jasné deklarováno, která část území nebude zastavována a která může být zastavěna. Vzhledem k dodaným podkladům investorem jsou plochy archeoparku – zastavitelné dále členěny dle jednotlivých zastavitelných ploch, kde je pro každou jednotlivě stanoveno

přípustné využití s charakteristikou jednotlivých staveb a jejich využití v rámci areálu. Plochy archeoparku – zastavitelné jsou vymezeny jihovýchodně od sídla Kovářov na okraji správního území obce. Cílem vymezení těchto ploch spolu s plochami archeoparku – nezastavitelnými je umožnit umístění pouze a jen archeoparku. Jiné možnosti nejsou přípustné a jsou v rozporu s touto změnou a jejími cíli. Samotný charakter využití jasně vyplývá ze stanovených podmínek a dalších popisů a upřesnění. K faktickým záborům zemědělské půdy bude docházet pouze v plochách archeoparku – zastavitelných a plochách dopravní infrastruktury, které souvisí s vybudováním archeoparku – kapacitní příjezdová komunikace, parkoviště. Pokud se týká souvisejících ploch dopravní infrastruktury, jedná se zejména o zkapacitnění stávající pozemní komunikace, takže zábory jako takové budou minimální. Předpokládá se pouze rozšíření stávající komunikace. Tato komunikace je následně zakončena dostatečně kapacitním parkovištěm, které zabírá zemědělskou půdu na okraji celého areálu archeoparku. Samotné zastavitelné plochy jsou logicky rozmístěny se snahou o maximální navázání na stávající zastavěná území. Proto také hlavní a největší plocha zázemí je v návaznosti na stávající zemědělskou usedlost, která spolu se zastavitelnou plochou Z23 (Az-6) vytváří hlavní zázemí areálu se stavbami a zařízeními formou ekocentra, penzionu, prodejny apod. Zastavitelná plocha Z22 (Az-3) je určena pro archeopark, ve kterém budou objekty provedeny tradičními "lehkými" technologiemi, které nevyžadují standardní základové konstrukce. Nebudou používány neodstranitelné technologie či materiály, zatěžující životní prostředí či znamenající nevratné zásahy do terénu. Většina objektů bude provedena roubenou technologií, z neotesaných kuláčů různých průměrů. Objekty archeoparku budou tvořit hlavní část historické expozice areálu. Zastavitelná plocha Z20 (AZ-1) navazující na plochu pro parkoviště je určena pro halovou stavbu s hledištěm odpovídající náplni archeoparku. Poslední zastavitelnou plochou je Z21 (Az-2), která by měla sloužit jako záchranná stanice pro zvířata je umístěna do prostoru mezi parkoviště a hlavní zázemí archeoparku. Všechny plochy jsou vymezeny tak, aby co nejméně zasahovaly do obhospodařování okolních pozemků, a co tvořily logický celek.

V tabulce záborů zemědělské půdy je také vyhodnocena i ostatní část území, plochy archeoparku – nezastavitelné. Pro tyto plochy byly stanoveny obdobné regulativy, jaké jsou používány obecně pro plochy zemědělské tak, aby zůstala zachována možnost zemědělského využití. Lze tedy říci, že návrh umožňuje v těchto plochách jen takové využití, které umožňuje území zachovat co nejlépe jeho původnímu využití před započítáním záměru archeoparku a nejedná se tedy o nevratné změny, přitom podmínky využití obou ploch archeopark – zastavitelné i archeopark – nezastavitelné jsou striktně nastaveny tak, aby zde nebylo možné realizovat jiný záměr.

Vymezené plochy zasahují do II. a III. třídy ochrany ZPF.

Převážná většina rozvojových ploch se nachází na II. třídě ochrany zemědělského půdního fondu. Jedná se o ucelený areál, který vychází ze zázemí stávající zemědělské usedlosti se snahou o využití souvisejících pozemků. Jak již je výše uvedeno, záměr archeoparku by neměl v žádném případě znamenat nenávratné vyjmutí ze zemědělského půdního fondu ani narušení organizace zemědělského půdního fondu.

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

V navrhovaném řešení dojde k záboru pozemků určených pro plnění funkcí lesa v lokalitě Radava Z2/13, kde je vymezena plocha pro rekreaci individuální REi-2. Navrhovaná plocha navazuje a doplňuje stávající plochy rekreace v osadě Radava u Orlické přehradní nádrže.

Současně s touto plochou je navrhovaná změna využití navazujících pozemků p. č. 770/5, 770/8, 770/11 z pozemků určených pro plnění funkcí lesa na plochy zemědělské. Navrhovaná změna je možná pouze budou-li pozemky 770/9, 770/10, 770/12, 770/5, 770/8, 770/11 trvale vyňaty z pozemků určených pro plnění funkcí lesa před vlastní realizací změny využití.

Dále dojde k záboru pozemků určených pro plnění funkcí lesa v lokalitě na severovýchodě Kovářova Z2/3 (zastavitelná plocha Z18) v části vymezené plochy pro zeleň na veřejných prostranstvích (Zvp-1) – viz výkres předpokládaných záborů půdního fondu. Stávající lesní pozemky (mimo jiné p. č. 38 k. ú. Březí u Kovářova) musí být před samotnou realizací změny trvale odňaty z pozemků určených pro plnění funkcí lesa. V minimální míře dojde k záboru lesa v lokalitě Z2/7 v plochách vymezených pro přístupovou cestu (DI-1) v důsledku jejího rozšíření.

Ve výstupních limitech je řešena skutečnost neumísťovat stavby ohrožené pádem stromů (zejména stavby pro bydlení) blíže než 25 m od hranic ploch pozemků určených pro plnění funkcí lesa, tj. v takové vzdálenosti, do které mohou dopadnout padající stromy. Upozorňujeme, aby tento výstupní limit, kterým stanovuje podmínky pro územní plán, nebyl zaměňován s výstupním limitem vzdálenost 50 m od okraje lesa, kde stanovuje podmínky využití v tomto území zákon o lesích. Výstupní limit 25 m od pozemků určených pro plnění funkcí lesa je stanoven na základě úvahy zpracovatele, který vychází z logického předpokladu a praktické znalosti problematiky ochrany staveb (zejména stavby pro bydlení) před pádem stromů, které v našich zeměpisných výškách dosahují cca právě požadovaných 25 m. Tento výstupní limit se naopak nevztahuje na stavby, které nejsou pádem stromů ohroženy, např. vodovody.

## n) rozhodnutí o námitkách včetně jejich odůvodnění

### návrh rozhodnutí o námitkách uplatněných k návrhu změny č. 2 územního plánu obce Kovářov

	podatel námítky	námítka	návrh rozhodnutí o námitkách včetně odůvodnění
1.	Jaroslav Mrkáček	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Opětovně předložený materiál je neevidentní, neboť nejsou jednotlivé strany předloženého materiálu řádně očíslovány.</li> <li>- Z řešení lokality Z2/7 není patrné, kterých konkrétních pozemků se toto řešení vlastně dotýká a to včetně vyznačené komunikace, jako plocha Z25.</li> <li>- Po listu č. 5 následuje 14 listů neočíslovaných, se pod označením Z25 (D1-1) dozvíme, že v tomto koridoru</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>námítce se vyhovuje</b> – Při úpravě textové části došlo k nezobrazení některých čísel na jednotlivých stranách, avšak celá textová část byla zveřejněna ve formátu pdf a celá textová část byla vystavena k nahlédnutí na obecním úřadu, takže posloupnost jednotlivých stran byla zcela zřejmá, číslování jednotlivých stran bude doplněno.</li> <li>- <b>námítce se nevyhovuje</b> – Změna územního plánu je zpracována ve standartních měřítcích, tj. zejména výkres základního členění území, hlavní výkres, výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací, koordinační výkres v měřítku 1 : 5 000, čemuž také odpovídá podrobnost vystaveného návrhu a tudíž také jeho čitelnost. V návrhu řešení pro grafickou část byla jako podklad použita katastrální mapa se zakreslením parcel včetně čísel parcel. Vlastní návrh změny byl v zákonných termínech pak k dispozici na Obecním úřadě Kovářov a dálkově zpřístupněn na internetových stránkách obce Kovářov tak jak určuje zákon 186/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále též jen „stavební zákon“). Pro uvedenou lokalitu Z2/7 je v návrhu územního plánu uvedena podmínka studie, která ukládá investorovi řešit zejména kapacitní přístupové komunikace, parkoviště, zajištění likvidace odpadních vod, zásobování vodou a elektrickou energií.</li> <li>- <b>námítce se nevyhovuje</b> - Číslování stran viz výše. V případě elektrického vedení je nutno upozornit, že se nejedná o návrh, ale</li> </ul>

	<p>má být umístěno vedení vysokého napětí včetně ochranného pásma. Toto ve svém důsledku bude znamenat vykácení krajinného prvku (pátevní remízy) v celé její délce. Toto považujeme za brutální zásah do krajinného rázu tohoto území. Plocha označená jako P3 (Az-4) je v ÚSES a to dále se dozvíme, že v návrhu se chce rozšířit i o sociální zařízení. Podotýkáme, že tato plocha je v úrovni Hrejkovického potoka. Toto řešení odporuje na straně 21 bodu e2, neboť je přímo v aktivní zóně záplavového území.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Zmíněné přetrasování stávajících komunikací nesmí narušit sousední oboru.</li> <li>- Na straně 35 je uvedeno, že plocha Az-2, umístěna v blízkosti plotu obory má sloužit jako záchranná stanice pro handicapovaná zvířata. Opětovně vyslovujeme zásadní nesouhlas.</li> <li>- V ploše Az-7 je navržena rozhledna. Tato stavba naprosto nerespektuje výškovou hladinu okolní zástavby a vytváří pohledovou dominantu v území,</li> </ul>	<p>současný stav, kdy elektrické vedení vysokého napětí protíná koridor dopravní infrastruktury a v tomto bodě je pouze na tuto skutečnost upozorněno. Proto k uvedenému zásahu do krajinného rázu nedojde. Zda bude nutno posílit zásobování celé lokality elektrickou energií bude nutno posoudit při konkretizaci samotných odběrů. U plochy přestavby označené P3 se stanoveným využitím jako plochy archeoparku – zastavitelné označené Az-4 se jedná o přestavbovou plochu, která je na místě v katastru evidované zemědělské stavby. Stanovené podmínky pro tuto plochu reagují i na skutečnost, že se nachází v územním systému ekologické stability (konkrétní podmínky pro využití plochy jsou uvedeny v podkapitole c) 3. vymezení ploch přestavby tabulce ploch přestavby. Uvedená informace o zasažení aktivní zóny záplavového území, není pravdivá. Z dostupných podkladů musíme konstatovat, že v tomto úseku Hrejkovického potoka není stanovena aktivní zóna záplavového území.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>námítce se nevyhovuje</b> – Zmiňované přetrasování komunikace začíná i končí v bodech stávající komunikace, proto z důvodu jejího umístění nemůže vzniknout pro sousední oboru žádné nové narušení.</li> <li>- <b>námítce se nevyhovuje</b> - Samotné řešení stavebních záměrů včetně záchranné stanice je věcí navazujících řízení a podrobnějších dokumentací, ve kterých se bude nutno také zabývat vztahy jednotlivých vlastníků a jejich konkrétními připomínkami, které mohou být teprve v podrobnější dokumentaci a navazující fázi povolování posouzeny. Dotčené orgány k navrhovanému umístění záchranné stanice nevyjádřily nesouhlas.</li> <li>- <b>námítce se nevyhovuje</b> - Ochranu přírody a krajiny včetně krajinného rázu zajišťuje dotčený orgán, v tomto případě Městský úřad Milevsko – odbor životního prostředí, který v rámci procesu projednávání návrhu územního plánu vydal svoje stanovisko.</li> </ul>
--	---	---

	<p>čímž hrubě narušuje krajinný ráz. Tudíž to odporuje odstavci – podmínky prostorového uspořádání na straně 36.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Na straně 40 jsou popsány limity využitelnosti území, avšak na koordinačním výkrese toto vyznačeno není.</li> <li>- Na straně 41, kde se pojednává o VPS je konstatováno, že nejsou vymezeny. Máme za to, že buď jsou nebo nejsou.</li> <li>- Strana 42 bod k- 3 je pojednáno o nutnosti zpracování územní studie pro lokalitu Z2/7 ve lhůtě do 6 let. Máme za to, že před urbanizací této lokality mělo být posouzeno, zda lokalita je vhodná k urbanizaci.</li> <li>- Strana 44 je pouze jako číslo, neboť je bez jakéhokoliv textu – čistá.</li> <li>- Na straně 48, kde je uvedena územně plánovací dokumentace schválená krajem, je uvedeno, že je nutno dodržovat například přírodní krajinné hodnoty v území, což tato územní změna v této lokalitě naprosto popírá.</li> <li>- Strana 55 – z uvedeného je patrné, že územní studie měly předcházet schválení územní změny v této lokalitě Z2/7.</li> </ul>	<p>Konkrétní řešení rozhledny je již věcí navazujících řízení a podrobnějších dokumentací, ve kterých se bude nutno také zabývat vztahy jednotlivých vlastníků a jejich konkrétními připomínkami, které mohou být teprve v podrobnější dokumentaci a navazující fázi povolování posouzeny s ohledem na konkrétní řešení stavebního záměru.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>námítce se nevyhovuje</b> – Na straně 40 textové část verze pro společné jednání jsou řešeny limity využití území vyplývající z řešení územního plánu obce, resp. ze změn 1 a 2. Jak již jejich název napovídá jedná se o obecné limity, které by měly být respektovány v podrobnějších dokumentacích a navazujících řízeních, a které nelze zobrazit ani v koordinačních výkrese.</li> <li>- <b>námítce se nevyhovuje</b> – Z textu kapitoly g) a kapitoly h) výrokové části je zcela zřejmé, že změna nevymezuje žádné nové veřejně prospěšné stavby ani není použit institut možnosti vyvlastnění či uplatnění předkupního práva.</li> <li>- <b>námítce se nevyhovuje</b> – Jedná se legální stavebním zákonem umožněnou podmínku pro využití území. Zda by měla být uvedená studie zpracována před či po změně územního plánu obce, není předmětem řešení změny. Při navrhování řešení změny bylo zohledněno všechny dostupné podklady.</li> <li>- <b>námítce se nevyhovuje</b> – Tak je strana 44 prázdná. Předpokládáme, že na řešení změny nemá prázdná strana 44 zásadní vliv.</li> <li>- <b>námítce se nevyhovuje</b> – V této podkapitole je vyhodnocen soulad s územně plánovací dokumentací vydanou krajem, což jsou konkrétně zásady územního rozvoje Jihočeského kraje, která stanovuje s ohledem na svou podrobnost určité koncepční mantinely.</li> <li>- <b>námítce se nevyhovuje</b> – Z textu na straně 55 v žádném případě nevyplývá, že by měly být územní studie zpracovány před schválením změny územního plánu obce. Naopak text nastiňuje,</li> </ul>
--	--	---

		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Strana 56 – z uvedeného je patrné, že dotčený orgán zřejmě z nedostatku informací o uvedené lokalitě nepožadoval vyhodnocení vlivů na životní prostředí, což by měl neprodleně napravit.</li> <li>- Strana 61 – je konstatováno, že aktivity v území jsou již realizovány a užívány bez jakéhokoliv povolení a souhlasu s územní dokumentací.</li> <li>- Strana 66 – z odstavce „doporučení“, je vysloven názor, že tato změna ve své podstatě nemusí být respektována, což pokládáme za prazvláštní doporučení.</li> <li>- Strana 71 – se dozvídáme, že dojde k vykácení lesa v lokalitě Z2/7 v důsledku rozšíření komunikace, ale dále i v závislosti na umístění vysokého napětí. Vlastník lesa, jakož i dalších jeho pozemků s tímto zásahem žádný souhlas nikdy nedal a podle jeho sdělení ani nedá. Neboť tato územní změna od svého prvopočátku neuvádí konkrétně čísla pozemků, které mohou být změnou dotčeny, nelze předpokládat, že tito vlastníci se v projednávání změny vůbec mohou vyjádřit. Toto jednání pokládáme za nezákonné a nemorální.</li> <li>- Dále následují neočíslované listy pod označením – vypořádání připomínek. S takovýmto řešením vypořádání připomínek zásadně nesouhlasíme a</li> </ul>	<p>pro které plochy je této podmínky využito a co by měla konkrétní studie obsahovat.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>námítce se nevyhovuje</b> – Kapitola g) odůvodnění dostatečně zdůvodňuje, proč není požadováno vyhodnocení vlivů na životní prostředí.</li> <li>- <b>námítce se nevyhovuje</b> – Jedná se pouze o konstataci. Územnímu plánu nepřísluší řešit problematiku povolování či povolení jednotlivých staveb.</li> <li>- <b>námítce se nevyhovuje</b> – Zde dochází k nepochopení textu změny. Podkapitola, jejíž součástí je zmiňovaný text, má název „Používané pojmy pro účely změny územního plánu“. Takže, pokud se v textu výrokové části objeví slovo „doporučení“, pak nastává případ použití této definice, resp. tento text definuje to, jak se slovem doporučení má pracovat příslušný úřad.</li> <li>- <b>námítce se nevyhovuje</b> – V kapitole vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené pro plnění funkcí lesa jsou zdůvodněny možné zábory. Konkrétní zábory mohou být známi až v podrobnosti dokumentace pro územní řízení. Zde jsou uváděny, jak napovídá sám název, pouze předpokládané zábory. K dotčení lesních pozemků jihovýchodně od Kovářova by mohlo dojít nepatrně v okrajových částech. K tomuto řešení vydal své stanovisko také dotčený orgán. Jak již je výše uvedeno, v podrobnějších dokumentacích a navazujících řízeních se bude nutno také zabývat vztahy jednotlivých vlastníků a jejich konkrétními připomínkami, které mohou být teprve v podrobnější fázi povolování posouzeny</li> <li>- netýká se řešení změny územního plánu obce - bereme na vědomí</li> </ul>
--	--	---	--

		<p>považujeme přímo za nesmyslné, aby v následných řízeních měly být tyto připomínky uplatňovány, neboť by byl již schválen tento územní plán. Doufáme, že zastupitelstvo obce takto zpracovanou územní změnu a její lokalitu Z2/7 z této změny vyřadí, neboť není zpracována v souladu s veškerými právními normami při urbanizaci tohoto území.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Zpracovatel naprosto ignoruje informace z předešlých námitek o výskytu chráněných vzácných živočichů, jako například čáp černý, orel mořský, či kuňka ohnivá, jak bylo podrobně uvedeno v připomínkách ze dne 11. 9. 2012 a převzato 12. 9. 2012 podatelnu obce Kovářov.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>námítce se nevyhovuje</b> - Celý proces schvalování územního plánu prochází několika etapami, které se řídí zákon 186/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále též jen „stavební zákon“). V rámci tohoto procesu se vyjadřují k návrhu dotčené orgány, krajský úřad, sousední obce, vlastníci pozemků a své připomínky mohou vznést i ostatní občané. Z hlediska ochrany přírody a krajiny je příslušný dotčený orgán, v tomto případě Městský úřad Milevsko – odbor životního prostředí, který v rámci procesu projednávání návrhu územního plánu vydal svoje stanovisko. Při zpracování návrhu byly vzaty v úvahu dostupné relevantní informace.</li> </ul>
2.	Čeněk Pekárek	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Námitka k návrhu změny č. 2 územního plánu obce Kovářov, lokalita Z2/8 Pelechy, dne 26. 6. 2010 jsem podal žádost o změnu územního plánu parcely 1456/1 v katastrálním území Zahořany z orné půdy na zahradu. Stávající legislativa umožňovala (dle vyjádření stavebního úřadu) využívat zahradu i k rekreačním účelům, včetně stavby malých rekreačních objektů. Z tohoto důvodu nebyla stavba chatky v žádosti výslovně uvedena. Je celkem logické, že kdo pracuje celý den na zahradě, musí si po čase odpočinout, najíst se, či se kde převléci. Nový stavební zákon však jakoukoliv rekreační či obytnou stavbu na zahradě zakazuje. Do této lokality jezdím od svého dětství – na sousedním pozemku stojí rodný dům</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>námítce nevyhovuje</b> – V návrhu na pořízení změny územního plánu obce byl uveden požadavek na změnu pozemku na zahradu. Tomuto požadavku bylo vyhověno s tím, že pokud bude pozemek užíván jako zahrada, nedochází k dalším záborům zemědělského půdního fondu. Změna požadavku na bydlení je již takovým výrazným posunem v samotném řešení, který by vyžadoval nové zhodnocení možností využití celé lokality a tím ve své podstatě posouzení rozvojových možností sídla, které však přesahuje rámec pořizované změny.</li> </ul>



		<p>mého otce, rád bych tu také strávil část svého stáří. Požaduji o změnu využití z plochy soukromé zeleně na plochu pro individuální rekreace tj. plochu, na níž lze umístit rekreační objekt. Stavba bude mít minimální rozměry, nebude vyžadovat žádné terénní úpravy, aby se ztratila v plánované zeleni, případná stavba bude umístěna ve vzdálenosti více jak 50 m od lesa.</p>	
3.	Milan Škoch	<p>- Námitka k předloženému návrhu změny č. 2 územního plánu obce Kovářov - Zasílám námitku k plánované změně č. 2 územního plánu obce Kovářov, která se týká neočíslované stránky v předloženém návrhu změny územního plánu. Na této neočíslované stránce je sloupec Z 25. Kromě jiného je zde uvedeno: Neohrozit ekologicko – stabilizační funkce v území – zejména v lokalitě u rybníka Malý Smíšek rozšiřovat komunikaci severovýchodním směrem a tím minimalizovat zásah břehových porostů. Uvádím, že dlouhodobě upozorňuji Obec Kovářov a zpracovatele změny územního plánu na skutečnost, že je v uvedeném území chybně vedena účelová komunikace a tím neoprávněně využíván můj soukromý pozemek, který je bez mého souhlasu neustále poškozován dopravní zátěží. Opět trvám na tom, aby účelová komunikace v dotčené lokalitě vedla správně, tedy po obecních pozemcích, a tím ve větší vzdálenosti od rybníka Malý Smíšek, a ne jak je uvedeno ve změně územního plánu, rozšiřováním komunikace.</p>	<p>- <b>námítce se nevyhovuje</b> – Řešení navržené ve změně územního plánu obce umožňuje vést komunikaci, která zpřístupní areál archeoparku jak po stávající účelové komunikaci, tak ve stopě historické komunikace, která je však v současné době fakticky součástí zemědělsky obdělávaného lánu. Jelikož změna územního plánu obce nevyužívá u žádného z navrhovaných záměrů možnosti vyvlastnění či uplatnění předkupního práva, je nutno jakýkoli stavební záměr provést v souladu s právními předpisy včetně neopomenutí vlastníků pozemků. Územní plán obce, resp. jeho změna pouze umožňuje zpřístupnění lokality. Samotné řešení přístupnosti lokality je již věcí navazujících řízení a podrobnějších dokumentací, ve kterých se bude nutno také zabývat vlastnickými vztahy k jednotlivým pozemkům a stavbám a vztahy jednotlivých vlastníků.</p>
4.	Milan Škoch	<p>- Námitka k předloženému návrhu změny č. 2 územního plánu obce Kovářov. Uvádím námitku</p>	

		<p>k vypořádání mých předešlých námitek v návrhu změny územního plánu č. 2 po mém upozornění na jednání zastupitelstva Obce Kovářov za přítomnosti Ing. Vlastimila Smítky, nejsou vypořádány mé tři námítky, ale jen dvě. U obou mých námitek, jež jsou v předložené změně územního plánu uvedeny, považuji odpovědi zpracovatele na ně za zcela nedostatečné a nereflektující na podstatu námitek. Proto všechny mé tři námítky i pro tuto změnu územního plánu trvají, tj.:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- nesouhlasí se zřízením archeoparku a přístupovou komunikací v lokalitě Z2/7 s odkazem na poškození přírodních lokalit (biokoridor do lokality „Budař“ a biocentrum) v řešeném území</li> </ul>	<p>- <b>námítce se nevyhovuje</b> - Pro uvedenou lokalitu Z2/7 je v návrhu územního plánu uvedena podmínka studie, která ukládá investorovi řešit zejména kapacitní přístupové komunikace, parkoviště, zajištění likvidace odpadních vod, zásobování vodou a elektrickou energií. Pokud se týká přístupové komunikace, umožňuje změna tuto vést po stávající faktické komunikaci, která však vede opravdu po pozemcích podatele námítky, ale současně koridor dopravní infrastruktury obsahuje možnost umístění komunikace v trase historické komunikace vedené také v katastru nemovitostí, která však je fakticky součástí zemědělsky využívaného lánu. Která z možností či zda nějaká další v rámci vymezeného koridoru dopravní infrastruktury bude zvolena, je věcí dohody zúčastněných stran. Jelikož změna územního plánu obce nevyužívá u žádného z navrhovaných záměrů možnosti vyvlastnění či uplatnění předkupního práva, je nutno jakýkoli stavební záměr provést v souladu s právními předpisy včetně neopomenutí vlastníků pozemků. Územní plán obce, resp. jeho změna pouze umožňuje zpřístupnění lokality. Samotné řešení přístupnosti lokality je již věcí navazujících řízení a podrobnějších dokumentací, ve kterých se bude nutno také zabývat vlastnickými vztahy k jednotlivým pozemkům a stavbám a vztahy jednotlivých</p>
--	--	---	---

		<ul style="list-style-type: none"> <li>- nesouhlasí s řešením lokality Z2/7 ve změně vedené přes pozemky nacházející se v jeho vlastnictví</li> </ul>	<p>vlastníků. Ochranu územního systému ekologické stability zajišťuje dotčený orgán, v tomto případě Městský úřad Milevsko – odbor životního prostředí, který v rámci procesu projednávání návrhu územního plánu vydal svoje stanovisko (viz výše).</p> <p>- <b>námítce se nevyhovuje</b> - Pro uvedenou lokalitu Z2/7 je v návrhu územního plánu uvedena podmínka studie, která ukládá investorovi řešit zejména kapacitní přístupové komunikace, parkoviště, zajištění likvidace odpadních vod, zásobování vodou a elektrickou energií. Pokud se týká přístupové komunikace, umožňuje změna tuto vést po stávající faktické komunikaci, která však vede opravdu po pozemcích podatele námítky, ale současně koridor dopravní infrastruktury obsahuje možnost umístění komunikace v trase historické komunikace vedené také v katastru nemovitostí, která však je fakticky součástí zemědělsky využívaného lánu. Která z možností či zda nějaká další v rámci vymezeného koridoru dopravní infrastruktury bude zvolena, je věcí dohody zúčastněných stran. Jelikož změna územního plánu obce nevyužívá u žádného z navrhovaných záměrů možnosti vyvlastnění či uplatnění předkupního práva, je nutno jakýkoli stavební záměr provést v souladu s právními předpisy včetně neopomenutí vlastníků pozemků. Územní plán obce, resp. jeho změna pouze umožňuje zpřístupnění lokality. Samotné řešení přístupnosti lokality je již věcí navazujících řízení a podrobnějších dokumentací, ve kterých se bude nutno také zabývat vlastnickými vztahy k jednotlivým pozemkům a stavbám a vztahy jednotlivých vlastníků.</p>
5.	Jiří Jiroušek	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Námitka ke změně č. 2 územního plánu obce Kovářov. Podávám námitku k plánované změně č. 2 v lokalitě označené Z2/7, neboť se řešení zřejmě dotýká i mých pozemků a je pravděpodobně navrženo i vykácení části mého lesa. Takto zpracovanou územní</li> </ul>	<p>- <b>námítce se nevyhovuje</b> - V kapitole vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené pro plnění funkcí lesa jsou zdůvodněny možné zábory. Konkrétní zábory mohou být známi až v podrobnosti dokumentace pro územní řízení. Zde jsou uváděny, jak napovídá</p>

		<p>změnu považuji za nekonkrétní z důvodu nejasnosti, kterých pozemků se řešení dotýká.</p>	<p>sám název, pouze předpokládané zábory. K dotčení lesních pozemků jihovýchodně od Kovářova by mohlo dojít nepatrně v okrajových částech. K tomuto řešení vydal své stanovisko také dotčený orgán. Pokud se týká přístupové komunikace, umožňuje změna tuto vést po stávající faktické komunikaci, která však vede opravdu po pozemcích podatele námitky, ale současně koridor dopravní infrastruktury obsahuje možnost umístění komunikace v trase historické komunikace vedené také v katastru nemovitostí, která však je fakticky součástí zemědělsky využívaného lánu. Která z možností či zda nějaká další v rámci vymezeného koridoru dopravní infrastruktury bude zvolena, je věcí dohody zúčastněných stran. Jelikož změna územního plánu obce nevyužívá u žádného z navrhovaných záměrů možnosti vyvlastnění či uplatnění předkupního práva, je nutno jakýkoli stavební záměr provést v souladu s právními předpisy včetně neopomenutí vlastníků pozemků. Územní plán obce, resp. jeho změna pouze umožňuje zpřístupnění lokality. Samotné řešení přístupnosti lokality je již věcí navazujících řízení a podrobnějších dokumentací, ve kterých se bude nutno také zabývat vlastnickými vztahy k jednotlivým pozemkům a stavbám a vztahy jednotlivých vlastníků.</p>
--	--	---	--

6.	Mgr. Kateřina Havránková	<p><b>Věc: Námitky k navrhované změně č. 2 územního plánu obce Kovářov</b></p> <p>Dne 25. 6. 2014 proběhlo veřejné projednání o upraveném a posouzeném návrhu změny č. 2 územního plánu obce Kovářov. Společnost ArcheVia s. r. o. jako vlastník pozemků v k. ú. Kovářov (zapsaných na LV č. 96) dotčených návrhem řešení uplatňuje po proběhlém veřejném projednání a vyjasnění některých bodů návrhu změny územního plánu se zpracovatelem následující námitky:</p> <p><b>1) <u>prostupnost krajiny</u></b>  <b>- upřesnit zachování propustnosti krajiny pouze po existující veřejné komunikaci, případně po jejím přetrasování</b></p> <p>odůvodnění:  ÚP požaduje obecně zajistit zachování prostupnosti krajiny na plochách archeoparku (str. 21). To samé uvádí i u vymezení zastavitelných ploch Z21-Z23 na str. 10-13 a ploch přestavby P2 a P3 na straně 16 a 17. Na dalších místech a v odůvodnění změny (např.: str. 64) se naopak uvádí možnost oddělit celý areál od okolních pozemků živým plotem doplněným ohradníky, což je současný stav.</p> <p><b>2) <u>oplocení areálu</u></b>  <b>- doplnit oplocení uváděné u ploch archeoparku – zastavitelné také pro plochy archeoparku – nezastavitelné a pro SNÚ</b></p>	<p><b>- námitce se vyhovuje</b> – Vzhledem k charakteru zastavitelných ploch není nutné pro jednotlivé zastavitelné plochy uvádět podmínku zachování a zajištění prostupnosti území, která je ošetřena na jiných místech návrhu územního plánu ve vztahu k celé lokalitě archeoparku. Podmínky využití pro plochy archeoparku nezastavitelné umožňují ohrazení pozemků pro pastvu dobytka. Bude upraveno v textové části.</p> <p><b>- námitce se nevyhovuje</b> – Již stávající podmínky využití ploch archeoparku – nezastavitelné a podmínky využití ploch smíšených nezastavěného území umožňují ohrazení pozemků pro pastvu dobytka.</p>
----	--------------------------	--	--

	<p>odůvodnění: ÚP uvádí možnost oddělit celý areál od okolních pozemků živým plotem doplněným ohradníky, na straně 36 a 37 u přípustného využití ploch archeoparku – nezastavitelných došlo k opomenutí možnosti oplocení živým plotem s ohradníky, stejně jako u ploch smíšených nezastavěného území</p> <p><b>3) <u>plocha Az-2</u></b> <b>- u plochy Az-2 zpřesnit vymezení jejích hranic</b></p> <p>odůvodnění: V grafické části ÚP je třeba zpřesnit hranice této plochy tak, aby odpovídaly plánované ploše záchranné stanice pro zvířata. (viz příloha)</p> <p><b>4) <u>plocha Az-3</u></b> <b>- u plochy Az-3 zpřesnit vymezení jejích hranic</b></p> <p>odůvodnění: V grafické části je třeba zpřesnit hranice této plochy tak, aby odpovídaly plánované ploše archeoparku. (viz. příloha)</p> <p><b>5) <u>plocha Az-4</u></b> <b>- u plochy Az-4 - objekt interaktivního výstavního prostoru zpřesnit vymezení jejích hranic a uvést do souladu grafickou část</b></p> <p>odůvodnění: Textové části u ploch Az-4 „stávající zděná budova</p>	<p><b>- námitce se nevyhovuje</b> – Plochy byly do návrhu změny vymezeny na žadatelem předaném podkladě. Požadované změny ve vymezení jsou mimo tento předaný podklad.</p> <p><b>- námitce se nevyhovuje</b> – Plochy byly do návrhu změny vymezeny na žadatelem předaném podkladě. Požadované změny ve vymezení jsou mimo tento předaný podklad.</p> <p><b>- námitce se nevyhovuje</b> – Plochy byly do návrhu změny vymezeny na žadatelem předaném podkladě. Požadované změny ve vymezení jsou mimo tento předaný podklad.</p>
--	--	--

		<p>s možností rozšíření o přístavbu“ neodpovídá grafická část, kdy není v mapě zřetelné podle vyznačené plochy přestavby, kde lze přístavbu provést, například proto, že nejsou uvedeny katastrální hranice budovy. V ÚP a jeho změně č. 1 bylo toto zastavitelné území vymezeno šířeji. Ve změně č. 2 došlo v grafické části k podstatnému omezení a přitom není jasné, zda to bylo účelem nebo jde pouze o chybu při překreslení. Proto požadujeme upravit vymezení zastavitelného území.</p> <p><b>6) <u>plocha Az-6</u></b>  <b>- u plochy Az-6 dát do souladu grafickou část s hranicemi v terénu</b></p> <p>odůvodnění:  U plochy Az-6 v severní části neodpovídá hranice plochy v grafické části skutečným hranicím vymezeným jednoduchým dřevěným hrazením. (viz. příloha)</p> <p><b>7) <u>budova čp. 200</u></b>  <b>- dát do souladu textovou část s grafickou částí</b></p> <p><b>- upravit hranice mezi plochami Az-6 a Az-7</b></p>	<p><b>- námitce se nevyhovuje</b> – Plochy byly do návrhu změny vymezeny na žadatelem předaném podkladě. Požadované změny ve vymezení jsou mimo tento předaný podklad.</p> <p><b>- námitce se vyhovuje</b> – Budova čp. 200 byla nesprávně uvedena v podmínkách využití pro plochu Az-6. Proto bude text přesunut do podmínek využití pro plochu Az-7. Oprava proběhne v rámci textové části.</p> <p><b>- námitce se nevyhovuje</b> – Plochy byly do návrhu změny vymezeny na žadatelem předaném podkladě. Požadované změny ve vymezení jsou mimo tento předaný podklad. Vzhledem k měřítku změny územního plánu obce je stávající vymezení vyhovující i pro případnou rekonstrukci čp. 200.</p>
--	--	--	--

	<p><b>- zmínit výslovně možnost přístavby a nástavby čp. 200</b></p> <p>odůvodnění: V textové části na straně 35 je budova čp. 200 uvedena v popisu plochy Az-6 jako zázemí ekocentra. V grafické části je však budova zakreslena v ploše Az-7, což je správně. Je proto potřeba přesunout v textové části budovu čp. 200 z plochy Az-6 do plochy Az-7, kde je zakreslena. Jelikož budova čp. 200 nezapadá do krajinného prostředí, je třeba provést její úpravy, zejména změnit její proporce a sklon střechy. S tím souvisí i drobný posun hranice mezi plochou Az-6 a Az-7 (viz. příloha). Aby nedocházelo k pochybnostem, je dle nás vhodné možnost přístavby a nástavby uvést přímo u plochy Az-7.</p> <p><b>8) <u>přípustné využití Az-7</u></b>  <b>- na straně 35 větu „s možností rozšíření o přístavbu a věžovitou rozhlednu na západním okraji (mimo vymezený prvek ÚSES) s výškou maximálně 12 m“ nahradit formulací „s možností rozšíření o přístavbu a nástavbu s výškou maximálně 12 m“. Opravit též v odůvodnění na straně 63.</b></p> <p>odůvodnění: Došlo k chybnému vymezení – z textu je možno chápat, že jde věžovitou rozhlednu u plotu sousední obory, což však nebylo požadováno. Jedná se pouze o přístavbu a nástavbu stávající usedlosti čp. 201 pro účely vymezené ÚP, nikoliv stavbu rozhledny mimo tuto usedlost u plotu obory.</p>	<p><b>- námitce se nevyhovuje</b> – Podmínky využití pro plochu Az-7, ve které je umístěna budova čp. 200, nevylučují možnost přístaveb a nástaveb.</p> <p><b>- námitce se nevyhovuje</b> – Tato podmínka využití byla do návrhu změny vymezena na žadatelem předaném podkladě. Požadované změny ve vymezení jsou mimo tento předaný podklad.</p>
--	---	---



	<p><b>9) <u>plochy archeoparku – zastavitelné</u></b>  <b>- vypustit u nepřipustného využití „scénické stavby“</b></p> <p><b>- zpřesnit podmínky prostorového uspořádání</b></p> <p>odůvodnění:  ÚP zakazuje na zastavitelných plochách scénické stavby. Scénické stavby jsou řazeny stavebním zákonem mezi stavby nevyžadující územní rozhodnutí. Není proto možné tyto stavby zakazovat a přitom povolovat stavby, které požadují vyšší stupeň územního nebo stavebního povolení. Některé scénické stavby na těchto plochách již stojí, těžko tedy mohou být vnímány jako nepřipustné využití. Zákaz scénických staveb ať už jakýchkoliv, navíc znemožňuje kulturní využití archeoskanzenů, kde by podle takto schváleného ÚP nešlo ani stavět kulisy pro jednotlivá divadelní představení nebo natáčení filmů.  V podmínkách prostorového uspořádání je uvedeno, že stavby a zařízení musí být v souladu s charakterem středověké architektury. Z daného textu vyplývá, že by se mělo jednat o všechny stavby. Mělo by dojít ke zpřesnění, že se podmínky netýkají plochy Az-7, kde se nepředpokládá, že by přístavby a nástavby měly být provedeny roubenou technologií z neotesaných kuláčů jako vesnice archeoparku.</p> <p><b>10) <u>plochy archeoparku – nezastavitelné</u></b>  <b>- doplnit přípustné využití o přírodní a naučné stezky a u drobné architektury o informační stánky a herní</b></p>	<p><b>- námitce se nevyhovuje</b> – Změna územního plánu podchycuje záměry žadatele tak, jak byly promítnuty do předaného podkladu. Využití pro scénické stavby v tomto podkladu chybělo.</p> <p><b>- námitce se vyhovuje</b> – Požadavek vychází z logického předpokladu, který bude v návrhu změny dopřesněn zejména v podmínkách prostorového uspořádání, aby se předešlo případným pochybnostem. Bude dopřesněno v rámci textové části.</p> <p><b>- námitce se nevyhovuje</b> – Podmínky využití ploch archeoparku –</p>
--	--	--

		<p><b>prvky</b></p> <p>odůvodnění:  Plochy je vhodné doplnit o přípustné využití související s hlavním využitím celého území.</p> <p><b><u>11) plochy smíšené nezastavitelného území - SNÚ</u></b>  <b>- zpřesnit podmíněně přípustné využití území</b></p> <p>odůvodnění:  ÚP a jeho změna č. 1 v údolí Hrejkovického potoka zahrnoval pozemky společnosti mezi využití jako přírodě blízké porosty umožňující na nich například podmíněně zřizovat a provozovat zařízení bezprostředně související s využitím území (např.: sportovní zařízení). Návrhová změna č. 2 územního plánu podmíněně využití podstatně zpřísňuje, zřejmě z důvodu rozšíření umožnění migrace mezi biocentry. Domníváme se, že k tomuto zpřísnění není důvod. Původní biokoridor byl přerušen plotem Obory Pekárkův mlýn a svou hlavní funkci již nemůže plnit a nemůže tak dojít ani k jeho ohrožení. Proto je vhodné doplnit podmíněně přípustné využití o původní využití – umožňující na nich například podmíněně zřizovat a provozovat zařízení bezprostředně související s využitím území (např. sportovní zařízení) a doplnit ho o možnost využití pro přírodní a naučné stezky, lávky přes potok a herní prvky.</p>	<p>nezastavitelné umožňují dostatečně široké možnosti využití tak, aby vyhovovaly na jedné straně záměru žadatele a na druhé straně zachovaly tuto část krajiny v určité podobě s charakterem nezastavěného území. Pokud se týká přírodních a naučných stezek, drobné architektury a informačních cedulí jsou v rámci podmínek využití možné. Naopak informační stánky patří a jsou směřovány záměrně do ploch archeoparku – zastavitelných.</p> <p><b>- námitce se nevyhovuje</b> – Plochy smíšené nezastavěného území odpovídají vymezenému lokálnímu biokoridoru a tomu také odpovídají stanovené podmínky využití pro tuto plochu. Vše v návaznosti na platné právní předpisy včetně § 17 vyhlášky č. 500/2006 Sb. a zákona č. 114/1992 Sb. společně se související předpisy. Soulad uváděných záměrů s územně plánovací dokumentací je nutno posoudit individuálně při jejich jasné konkretizaci v podrobnějších dokumentacích a navazujících řízeních.</p>
--	--	---	--

	<p><b><u>12) přístup po kapacitní pozemní komunikaci</u></b>  <b>- vynechat na straně 51 napojení „na dostatečně kapacitní silnici“</b></p> <p>odůvodnění:  ÚP uvádí jako podmínku zajištění infrastruktury, zejména zajištění přístupu po kapacitní pozemní komunikaci. Na straně 51 se již od jiných částí ÚP hovoří o kapacitní pozemní komunikaci, která bude napojena na dostatečně kapacitní silnici. Přitom ve výrokové části se o kapacitní silnici nehovoří. Nikde v ÚP není ani dáno, co se rozumí kapacitní pozemní komunikaci a kapacitní silnicí.</p> <p><b><u>13) Z20</u></b>  <b>- posunout celou plochu Z20 severovýchodním směrem tak, aby nezasahovala do plochy Z26, kterou je třeba také změnit, viz. námitka bod 15)</b></p> <p>odůvodnění:  jelikož je třeba dát do souladu grafickou část u plochy Z26 s hranicemi v terénu, je nutno posunout i plochu Z20, aby se plochy nepřekrývaly.</p> <p><b><u>14) Z25 – rozšiřování komunikací</u></b>  <b>- u Z25 na straně 14 zpřesnit formulaci „u rybníku Malý Smíšek rozšiřovat stávající komunikaci severovýchodním směrem“</b></p>	<p><b>- námitce se nevyhovuje</b> – Za kapacitní silnici je možno považovat stávající silnici II. třídy, na kterou je napojena komunikace zpřístupňující areál archeoparku. Záměrem zpracovatele bylo v tomto případě zdůraznit, že podmínkou konkrétního návrhu je vybudování takové komunikace, která umožní bezproblémový přístup areálu archeoparku a bude splňovat obecné požadavky z právních předpisů na ni kladené. Co je kapacitní komunikace a jaké bude mít konkrétní parametry bude nutno posoudit na základě konkretizace povolovaného záměru v navazujících řízeních. Právní předpisy obecně uvádějí, že např. stavební pozemek se vždy vymezuje tak, aby svými vlastnostmi, zejména velikostí, polohou, plošným a prostorovým uspořádáním a základovými poměry, umožňoval umístění, realizaci a užívání stavby pro navrhovaný účel a aby byl dopravně napojen na kapacitně vyhovující veřejně přístupnou pozemní komunikaci.</p> <p><b>- námitce se nevyhovuje</b> – Plochy byly do návrhu změny vymezeny na žadatelem předaném podkladě. Požadované změny ve vymezení jsou mimo tento předaný podklad.</p> <p><b>- námitce se nevyhovuje</b> – Z celého textu podmínky „neohrožit ekologicko – stabilizační funkce v území – zejména v lokalitě u rybníku Malý Smíšek rozšiřovat komunikaci severovýchodním směrem a tím minimalizovat zásah břehových porostů“ je zřejmé, že cílem je</p>
--	--	--

		<p>- u Z25 v místě odbočení z příjezdové komunikace na komunikaci k parkovišti a u příjezdové komunikace zpřesnit v grafické části hranice plochy Z25, aby odpovídala hranicím v terénu</p> <p>- vypustit „zohlednit výstupní limity (uvedené v kapitole f) výrokové části), zejména VL5“ odůvodnění: Je potřeba zpřesnit, že podmínka pro rozšiřování je dána pro stávající komunikaci podél břehových porostů rybníka. Při porovnání grafické části ÚP s ortofotomapou se zjistilo, že v místě odbočení je hranice plochy posunuta do stromů a keřů a i hranice příjezdové komunikace k parkovišti je posunuta a neodpovídá tak skutečnému průběhu komunikace. (viz. příloha) je třeba také připomenout, že podkladová mapa není aktuální. Výstupní limit VL5 nemá pro komunikaci opodstatnění.</p> <p><b>15) Z26 – parkoviště</b> <b>dát do souladu grafickou část ÚP se skutečnými hranicemi v terénu u plochy Z26</b> odůvodnění: - Při srovnání grafické části ÚP s ortofotomapou se zjistilo, že zakreslená plocha Z26 neodpovídá skutečným hranicím v terénu. Je třeba upravit její plochu tak, aby se na severovýchodě rozšířila a dosahovala až k vysázenému živému plotu. Na jihovýchodě naopak zmenšit její plochu také tak, aby dosahovala jen k vysázenému živému plotu. (viz. příloha).</p>	<p>odsunout komunikaci severovýchodním směrem tam, kde by mohly být ohroženy břehové porosty rybníku Malý Smíšek.</p> <p>- <b>námítce se nevyhovuje</b> – Plochy byly do návrhu změny vymezeny na žadatelem předaném podkladě. Požadované změny ve vymezení jsou mimo tento předaný podklad.</p> <p>- <b>námítce se vyhovuje</b> – Zohlednění výstupního limitu VL5 bude pro zastavitelnou plochu Z25 vypuštěno. Jedná se o obecný limit vyplývající z řešení změny územního plánu, který zásadním způsobem neovlivňuje umístění komunikace. Bude upraveno v rámci textové části.</p> <p>- <b>námítce se nevyhovuje</b> – Plochy byly do návrhu změny vymezeny na žadatelem předaném podkladě. Požadované změny ve vymezení jsou mimo tento předaný podklad.</p>
--	--	--	--

## o) **vypořádání připomínek**

**návrh vyhodnocení připomínek uplatněných k návrhu změny č. 2 územního plánu obce Kovářov**

	<b>podatel připomínky</b>	<b>připomínka</b>	<b>návrh vyhodnocení připomínky</b>
1.	manželé Mrkáčkovi	<p><b>připomínka k řešení lokality Z2/7</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- neurčuje číselně pozemky, kterých se řešení dotýká</li> <li>- nesouhlas se vznikem negativní dominanty - rozhledny 12 m vysoké, nesouhlas s lokalitou Az-4 návrh přestavby P3, kdy se jedná o dříve nepovolenou stavbu umístěnou v územním systému ekologické stability</li> <li>- nesouhlas s umístěním parkoviště Z-26 na hranici pozemku PK 498 a hlediště Az-1, z důvodu blízkosti meliorační vodoteče, nesouhlas s umístěním záchranné stanice pro zvířata v těsné blízkosti jejich obory, kterou z veterinárního pohledu z jejich pohledu není možné akceptovat</li> <li>- připomínka o opomenutí řešení odpadních vod umístění ČOV - v lokalitě Z2/7</li> <li>- nesouhlas s celkovým řešením této lokality</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- územní plán včetně jeho změny nevyjmenovává jednotlivé pozemky, ale naopak změna se skládá z textové a grafické části, ze kterých je patrné samotné řešení, vzhledem k rozsahu záměru vybudování archeoparku bylo nutno k řešení změny přistoupit komplexně a neřešit jenom samotný archeopark, ale také jeho dopravní obsluhu a dostupnost</li> <li>- ochranu přírody a krajiny včetně krajinného rázu zajišťuje dotčený orgán, v tomto případě Městský úřad Milevsko – odbor životního prostředí, který v rámci procesu projednávání návrhu územního plánu vydal svoje stanovisko, samotné řešení rozhledny je již věcí navazujících řízení a podrobnějších dokumentací, ve kterých se bude nutno také zabývat vztahy jednotlivých vlastníků a jejich konkrétními připomínkami, které mohou být teprve v podrobnější fázi povolování posouzeny</li> <li>- problematika narušení melioračních stok je v návrhu řešení ošetřena v kapitola m)1, kde je stanovena podmínka v případě narušení meliorovaných ploch je před zahájením záměru provést úpravu drenážního systému, samotné řešení staveb a zařízení zejména parkoviště, záchranné stanice je věcí navazujících řízení a podrobnějších dokumentací, ve kterých se bude nutno také zabývat vztahy jednotlivých vlastníků a jejich konkrétními připomínkami, které mohou být teprve ve podrobnější fázi povolování posouzeny</li> <li>- pro uvedenou lokalitu Z2/7 je v návrhu územního plánu uvedena podmínka studie, která ukládá investorovi mimo jiné řešit zajištění likvidace odpadních vod</li> <li>- celý proces schvalování územního plánu prochází několika etapami, v rámci</li> </ul>

		<p>s ohledem na krajinu a výskytu vzácných živočichů</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- nesouhlas s připomínkou obce Hrazany ke zprůchodnění obory z důvodu nekontrolovatelné návštěvnosti</li> <li>- odkaz na připomínky z 11. 9. 2012, které byly podány již k zadání a nadále trvají</li> <li>- požadavek k lokalitě Z2/7 na vypracování dopadu na krajinu a životní prostředí</li> </ul>	<p>kterých se k návrhu řešení vyjadřují jak dotčené orgány, krajský úřad, sousední obce, vlastníci pozemků a své připomínky mohou vznést i ostatní občané. Všechna tato vyjádření, stanoviska a připomínky jsou v průběhu tohoto procesu vyhodnocovány, je hledáno nejoptimálnější řešení, které odpovídá podmínkám v daném území</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- průchodnost krajiny je z jednou základních podmínek koncepce krajiny tohoto územního plánu a na vlastních pozemků je tuto základní podmínku umožnit</li> <li>- s těmito připomínkami bylo pracováno v rámci návrhu zadání</li> <li>- samotné řešení záměru je již věcí navazujících řízení a podrobnějších dokumentací, ve kterých je možno také možno provést posouzení dopadu na krajinu a životní prostředí</li> </ul>
2.	Škoch Milan	<p>nesouhlasí se zřízením archeoparku a přístupovou komunikací v lokalitě Z2/7 s odkazem na poškození přírodních lokalit (biokoridor do lokality „Budař“ a biocentrum) v řešeném území</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- pro uvedenou lokalitu Z2/7 je v návrhu územního plánu uvedena podmínka studie, která ukládá investorovi řešit zejména kapacitní přístupové komunikace, parkoviště, zajištění likvidace odpadních vod, zásobování vodou a elektrickou energií, ochranu územního systému ekologické stability zajišťuje dotčený orgán, v tomto případě Městský úřad Milevsko – odbor životního prostředí, který v rámci procesu projednávání návrhu územního plánu vydal svoje stanovisko (viz. výše), které bylo respektováno</li> </ul>
3.	Škoch Milan	<p>nesouhlasí s řešením lokality Z2/7 ve změně vedené přes pozemky nacházející se v jeho vlastnictví</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- pro uvedenou lokalitu Z2/7 je v návrhu územního plánu uvedena podmínka studie, která ukládá investorovi řešit zejména kapacitní přístupové komunikace, parkoviště, zajištění likvidace odpadních vod, zásobování vodou a elektrickou energií, územní plán pouze umožňuje zpřístupnění lokality, samotné řešení přístupnosti lokality je již věcí navazujících řízení a podrobnějších dokumentací, ve kterých se bude nutno také zabývat vlastnickými vztahy k jednotlivým pozemkům a stavbám a vztahy jednotlivých vlastníků</li> </ul>

**p) údaje o počtu listů odůvodnění změny územního plánu obce a počtu výkresů k ní připojené grafické části**

Počet listů (stránek) odůvodnění změny územního plánu obce	15 (30)
Počet výkresů k němu připojené grafické části	3
• koordinální výkres v měřítku	1 : 5 000,
• výkres širších vztahů	1 : 50 000,
• výkres předpokládaných záborů půdního fondu v měřítku	1 : 5 000,

**Poučení :**

Proti změně č. 2 územního plánu obce Kovářov 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 č. 2 územního plánu obce
2. grafická část odůvodnění změny č. 2 územního plánu obce

**Pavel Slivka**  
místostarosta obce

**Pavel Hroch**  
starosta obce