

Obec Mažice

Č. j.:

V Mažicích:

Zastupitelstvo obce Mažice, 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

územní plán Mažice

Záznam o účinnosti	
vydávající správní orgán: Zastupitelstvo obce Mažice	číslo jednací:
datum vydání:	datum nabytí účinnosti:
oprávněná úřední osoba pořizovatele jméno a příjmení: Ing. Vlastimil Smítka funkce: pracovník společnosti UPLAN, s. r. o., která vykonává územně plánovací činnost podpis: jméno a příjmení: Jan Kubíček funkce: starosta obce podpis:	otisk úředního razítka pořizovatele

Zpracovatel:

 Vlastiboř 21, 392 01 Soběslav	razítko projektant
datum vyhotovení: březen 2011	
vypracoval: Ing. Vlastimil Smítka	
odpovědný projektant: Ing. arch. Jaroslav Poláček	
číslo paré:	

I. Obsah územního plánu

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

a) vymezení zastavěného území	5
b) koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot	5
<i>Koncepce rozvoje území obce</i>	5
<i>Zásady celkové koncepce rozvoje obce</i>	5
<i>Hlavní cíle rozvoje</i>	6
<i>Koncepce ochrany a rozvoje hodnot území</i>	6
<i>Hodnoty zastavěného území</i>	7
<i>Hodnoty nezastavěného území</i>	7
c) urbanistická koncepce včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně	8
<i>Vymezení zastavitelných ploch</i>	10
<i>Vymezení ploch přestavby</i>	12
<i>Vymezení systému sídelní zeleně</i>	12
d) koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístění	12
<i>Koncepce dopravní infrastruktury</i>	12
<i>Koncepce technické infrastruktury</i>	12
<i>Koncepce občanského vybavení</i>	13
<i>Koncepce ochrany obyvatelstva</i>	14
<i>Koncepce veřejných prostranství</i>	15
e) 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 nerostů apod.....	15
<i>Koncepce uspořádání krajiny</i>	15
<i>Územní systém ekologické stability</i>	16
<i>Prostupnost krajiny</i>	17
<i>Protierozní opatření</i>	17
<i>Ochrana před povodněmi</i>	17
<i>Rekreace</i>	18
<i>Dobývání nerostů</i>	18
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 podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu.....	18
<i>Výstupní limity</i>	36
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...	37

<i>Veřejně prospěšné stavby</i>	<i>37</i>
<i>Veřejně prospěšné opatření.....</i>	<i>37</i>
<i>Stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu.....</i>	<i>37</i>
<i>Plochy pro asanaci.....</i>	<i>38</i>
h) vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo.....	38
<i>Veřejně prospěšné stavby</i>	<i>38</i>
<i>Veřejně prospěšné opatření.....</i>	<i>38</i>
<i>Veřejné prostranství</i>	<i>38</i>
i) údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části	38

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

- | | |
|--|------------|
| a) výkres základního členění území v měřítku | 1 : 5 000, |
| b) hlavní výkres v měřítku | 1 : 5 000, |
| c) výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací v měřítku | 1 : 5 000. |

a) vymezení zastavěného území

Zastavěné území je vymezeno ke dni 1. srpna 2010. Všechna zastavěná území jsou vymezena ve výkrese základního členění území a hlavním výkrese.

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

Koncepce rozvoje území obce

Zásady celkové koncepce rozvoje obce

Základní zásadou rozvoje území obce je dosáhnout takového vývoje, který by přinesl „rozumný“ rozvoj v mezích možností území, odpovídající velikosti a významu obce ve struktuře osídlení a orientovaný na zachování hodnot území zejména klidného venkovského prostředí, pohody bydlení a kulturní, ale přesto z hlediska přírodního prostředí dobře fungující krajiny.

Nepřipustit nekoordinovaný rozvoj a nevymezovat zastavitelné plochy příliš velkého rozsahu, jejichž zastavění by narušilo přednosti a hodnoty území. Všechny stavby, zařízení a terénní úpravy musí respektovat život a styl života na venkově, nesmí zejména zhoršovat kvalitu prostředí, hodnotu území a narušovat pohodu bydlení.

Zásady rozvoje jsou:

- vycházet z postavení sídla ve struktuře osídlení:
 - menší sídlo s obytnou a rekreační funkcí, pouze se základní občanskou vybaveností, avšak překvapivě s vysokým (oproti okolním sídlům) počtem zaměstnanců v sídle,
- zachovat venkovský charakter území,
- umožnit rozvoj úměrný velikosti a významu obce ve struktuře osídlení zejména s ohledem na zachování urbanistických a stavebních forem charakteristických pro tuto oblast,
- novou zástavbu uvnitř zastavěného území povolovat velmi citlivě s ohledem na hodnoty území,
- vytvořit podmínky pro stabilizaci počtu trvale bydlících obyvatel a zejména zastavení odlivu mladých,
- vytvořit předpoklady k rozvoji zaměstnanosti v sídle,
- zlepšit prostupnost území,
 - zlepšit bezpečnost pěšího a cyklistického napojení na území sousedních obcí,
 - podporovat propojení na okolní sídla,
- zachovávat a dále rozvíjet hodnoty území zejména přílivité a klidné životní prostředí - spojit klidné bydlení v zachovalé klidné krajině s dobrou (alespoň základní) nabídkou služeb a dalším zázemím v obci samé a dobrou dostupností služeb ve větších centrech osídlení,

- zachovat přírodní zdroje zejména zásoby podzemních vod, minimalizovat jejich čerpání,
- zachovat a respektovat stávající hodnoty území zejména výrazné hodnoty přírodní, architektonické a urbanistické, včetně struktury a hmotového řešení staveb, klidné venkovské prostředí a pohodu bydlení,
- pokračovat v celkovém rozvoji venkovského prostředí zejména navázat na kvalitní stránky vývoje dané historií a vyvinout maximální snahu o zachování všech předností a příležitostí života na venkově, nadále je rozvíjet a pečovat o ně,
- neumísťovat skládky, spalovny, třídírny odpadů apod. ani jiná zneškodňovací zařízení zejména odpadů a nebezpečných látek,
- pro zachování zejména urbanistických hodnot (zejména charakteristického rázu sídla) umožnit dostatečně široké možnosti využití rozsáhlých zemědělských usedlostí zejména hospodářských částí, které umožní jejich uživatelům reálné využití (při respektování bydlení jako převažujícího účelu využití) a tím jejich udržbu a zachování,
- podporovat cestovní ruch vycházející ze zachovalé krajiny, urbanistických a architektonických hodnot.

Hlavní cíle rozvoje

- zachovat hodnotné prostory zejména urbanistické,
- nenarušit hodnoty území,
- zachovávat stabilních částí přírody a doplňovat zejména chybějící části důležité pro funkčnost celku,
- zachovat stávající způsob využití veřejných prostranství a hlavně přístupnost veřejnosti, která je základní podmínkou pro účel centrálních prostorů sídla. Všechny další změny těchto veřejných prostorů by se měly orientovat na zlepšování kvality, uchovávání a rozvoj hodnot, zejména sídelní zeleně s upřednostněním původních druhů a zejména zachováním vodních ploch, které dotváří jejich ráz. Základním účelem těchto prostorů je umožnit setkávání lidí, cílem pak návrat života do nich,
- nabídnout dostatek příležitostí k nové výstavbě pro trvalé bydlení,
- zachovávat hodnoty území včetně nenahraditelných hodnot přírodních zejména minimalizovat čerpání podzemních vod z oblasti,
- podporovat oblast cestovního ruchu odpovídající velikosti sídla a respektující hodnoty území a související činnosti např. cyklostezky, stezky pro pěší, přestavbu či adaptaci zejména rozsáhlých hospodářských budov na ubytovací kapacity (penzión).

Koncepce ochrany a rozvoje hodnot území

Řešené území je protkáno řadou hodnot. Níže uvedené hodnoty území požadujeme v maximální míře respektovat a utvořit podmínky pro jejich ochranu a respektování v podrobnějších dokumentacích a navazujících řízeních. Je nutno zajistit ochranu zejména urbanistické struktury jako celku, ale též jednotlivých budov zejména zemědělských usedlostí (statků selského baroka) a jejich předzahrad a dalších prostorů a pruhledů. To zajišťují např. stanovené regulativy.

Hodnoty zastavěného území

- urbanisticky cenná je postranní ulice vpravo při vjezdu od Jiter (čp. 71, 74) a řada stavení podél této příjezdní komunikace za čp. 16 (čp. 56, 47, 52, 50),
- mimo nemovitých kulturních památek, vesnické památkové rezervace a v předchozí odrážce zmíněných čísel popisných je nutno za hodnoty považovat všechny ostatní statky a chalupy, které svou hmotou a tvarem zapadají do obrazu sídla např. čp. 10, 9, 5, 4, 3, 1, 63, 65, 36, 28, 24, 32, 31, 29, 54, 27, 18, 65, 59, 17, 43, avšak na druhou stranu některé se stavebními závadami.

Ochrana hodnot - Při všech přístavbách a stavebních úpravách je nutno respektovat tyto hodnoty. Proto doporučujeme přístavby směřovat do dvora a tím nenarušit stávající podobu jednotlivých budov. Nástavby se nedoporučují. Případné podkroví se snažit zbudovat pouze s využitím stávajících půdních prostor a zbudováním vikýřů (nedoporučují se sdružené vikýře). Stejně tak je zdůrazněna ochrana klidného venkovského prostředí, která má být jedním z hlavních lákadel pro nově potencionální zájemce o bydlení.

- celý návesní prostor s kapličkou, rybníkem, bývalou kovárnou a pomníkem padlých v první světové válce,

Za hodnoty by nebylo správné považovat ve většině případů jen stavby samotné, ale je nutno mezi ně zařadit jejich okolí a prostředí, do něhož jsou zasazeny, bez něhož by byl jejich výraz značně ochuzen, a které je s nimi neodmyslitelně spjato. Jedná se o prostory před statky zejména prostorné zahrady umožňující množství průhledů a pohledů, za stodolami sady, louky, navazující humna, kde sídlo postupně přecházející do volné krajiny.

Ochrana hodnot – Tyto prostory tvoří, popř. dotváří veřejná prostranství, která jsou nezastavitelná. Významu a cennosti těchto prostranství musí odpovídat využití plochy a další případné úpravy celého veřejného prostranství včetně všech návesních budov, jejichž stavební úpravy a přístavby musí plně respektovat hlavní zásady a rysy, prostorové uspořádání a dispozice staveb, stávající stavební čáru, orientaci jednotlivých objektů, tvarosloví atd. (viz také podmínky výše). Úpravy zeleně musí směřovat k původním druhům vegetace. Ochrana hodnot také musí odpovídat úpravám jednotlivých stavení zejména viditelné z veřejných prostorů. V samotných veřejných prostorech je nutno všechny činnosti přizpůsobit zlepšování kvality. Tímto směrem jsou také navrženy regulativy pro plochu veřejných prostranství.

Hodnoty nezastavěného území

Stejně jako v zastavěném území je možno ve volné krajině nalézt množství hodnot, které je nutno zachovat a chránit. Sem je možno zařadit téměř každou zeleň v krajině, remízek, či předěl mezi poli, které mají svůj význam a hrají nezastupitelnou roli v krajině, jejím životě a fungování. Mimo les se jedná o liniové prvky nebo bodové prvky zeleně.

Mezi nejvýznamnější liniové prvky zeleně patří prvky kopírující většinou drobné toky a strouhy svádějící vodu do hlavních odvodňovacích stok.

Ochrana hodnot – Zajistit zachování těchto prvků a posílit jejich funkčnost v územním systému ekologické stability. Pokusit se doplňovat další zejména podél struh a polních cest. Jejich ochranu zajišťují vymezené regulativy u jednotlivých ploch dle způsobu využití.

Mezi nejvýznamnější bodové anebo plošné prvky zeleně, které se nacházejí také uvnitř zastavěného území (solitéry stromů často doplněné další zelení, např. za čp. 3, před čp. 45, v zatáčce u silnice směrem na Zálší), je možno zařadit např. všechny rybníčky, mezi liniové zejména odvodňovací stoky s doprovodnou a břehovou zelení a množství dalších přírodních prvků (např.

severovýchodní okraj sídla). Mezi hodnoty území také patří vytěžené rašeliniště a to at' již zemědělsky obhospodařovaná či jinak využívaná, tak části, které byly ponechány svému osudu.

Ochrana hodnot – Zajistit zachování těchto prvků a posílit jejich funkčnost v územním systému ekologické stability. Jejich ochranu zajišťují vymezené regulativy u jednotlivých ploch dle způsobu využití.

Zeleň zejména podél komunikací, uvnitř a na okrajích sídla, meze a rozhraní např. mezi lesem a ornou půdou.

Ochrana hodnot - Při stávajícím využití a při úpravách a případných změnách využití zejména přilehlých pozemků je nutno tuto zeď respektovat.

Zásoby podzemní vody

Ochrana hodnot – Je nutno zajistit přiměřené odběry, zabránit „průmyslové těžbě“ vody v celé oblasti blat.

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

Urbanistická koncepce vychází ze stávajícího uspořádání:

- rozlehlá náves s kaplí, památníkem padlých v I. světové válce návesním rybníkem a doprovodnou zelení - plochy veřejných prostranství - orientace na zvyšování kvality, doplnění zeleně, doplnění mobiliáře, zachování nezastavitelnosti,
- na náves navazující zástavba historických zemědělských usedlostí - plochy bydlení venkovské - respektování hodnot sídla, zvyšování kvality stávající zástavby, podpora rekonstrukcí a využití stávajících budov,
- na návsi umístěná budova obecního úřadu spolu s hasičskou zbrojnicí a budova bývalé kovárny (dnes hostinec a prodejna smíšeného zboží) - plochy občanského vybavení - orientace na zachování poskytovaných služeb a zvyšování kvality bez zásadního plošného rozšiřování,
- další zástavba v sídle zejména zemědělských usedlostí, menších stavení a novodobějších rodinných domů podél komunikací (směrem na Zálší k zemědělskému areálu, směrem na Jitra, směrem na Borkovice) – plochy bydlení venkovské – možnosti rozvoje sídla, stylové navázání na historickou zástavu,
- druhá menší náves s rybníčkem na severu sídla - plochy veřejných prostranství,
- za zástavbou zahrady a rozlehlá humna, jimiž postupně přechází sídlo do volné krajiny – součást ploch bydlení venkovské – podpora zachování prostupnosti tohoto území a charakteristických rysů (sady, trvalé travní porosty),
- stávající fotbalové hřiště na jihovýchodě sídla - plochy občanského vybavení sport – dostatečné plošné vymezení i pro případný rozvoj,
- stávající areál jezdeckého klubu na jihu sídla – plochy občanského vybavení sport - dostatečné plošné vymezení i pro případný rozvoj,
- stávající areál zajišťující zázemí pro zemědělské plochy, které vznikly na místech, kde probíhala těžba rašeliny na severovýchodě sídla – plochy výroby a skladování – intenzifikace využití stávajících ploch, případný plošný rozvoj je možný v návaznosti na stávající plochy s respektováním využití bydlení, snaha o citlivější začlenění do území a to at' již pomocí zeleně, tak případnými stavebními úpravami,

- bývalý zemědělský areál na jihozápadě sídla – plochy výroby a skladování – pro zemědělskou výrobu využíván pouze částečně, druhá část je využívána společností zabývající se nakládáním s odpady – intenzifikace využití stávajících ploch, případný plošný rozvoj je možný v návaznosti na stávající plochy s respektováním využití bydlení, snaha o citlivější začlenění do území a to ať již pomocí zeleně, tak případnými stavebními úpravami,
- úpravna vody na západ od sídla – stávající plocha technické infrastruktury,

a nabízí možnosti rozvoje sídla:

- zejména orientace na posílení funkce bydlení - rozvoj bydlení v návaznosti na stávající zástavbu (zejména v lokalitě severně od návsi na humnech zástavby lemující silnicí III/13518),
- na severovýchodním okraji sídla zastavitelná plocha technické infrastruktury pro umístění centrální čistírny odpadních vod, snaha o citlivé začlenění do území a to ať již pomocí zeleně, tak přizpůsobením staveb tradiční zástavbě,
- s ohledem na potenciál však není vyloučeno ani následné vymezení zastavitelných ploch v jiných lokalitách, popř. rozšíření stávajících lokalit,
- nedoporučujeme ani následně vymezovat významné rozvojové plochy výroby a skladování např. větší výměru než je stávající areál a to ani v součtu jednotlivých následně vymezovaných zastavitelných ploch.

Vymezení zastavitelných ploch

Pro všechny plochy platí, že je nutno respektovat hodnoty území a navázat na tyto hodnoty v další zástavbě uvnitř dané plochy např. umístěním staveb na pozemku, jejich uspořádáním a členěním. Dále je nutno vždy vybudovat vyhovující veřejnou infrastrukturu zejména vodovod, kanalizaci, pozemní komunikace vyhovujících parametrů včetně případného chodníku, elektrické vedení.

označení plochy (plochy dle využití)	umístění	způsobu využití plochy	podmínky pro využití plochy	prověření změn využití plochy územní studií či regulačním plánem	etapizace
			-		
Z1 (Bv-1)	severně od návsi za řadovou zástavbou lemující komunikaci III/13518	bydlení venkovské	<ul style="list-style-type: none">- zohlednit limity využití území zejména ochranné pásmo vodovodu,- dopravní napojení řešit ze stávající pozemní komunikace vedoucí k úpravě vody,- v ploše mohou být umístěny max. 2 rodinné domy a to ve stejné vzdálenosti od této komunikace, přičemž největší vzdálenost nesmí překročit umístění objektu na stavební parcele č. 111,- v zadní polovině rozvojové plochy nebudou situovány žádné stavby a bude zachována původní nebo obdobná funkce (např. pole, zahrada),- navržené rodinné domy se budou vyznačovat urbanistickým vztahem k původní zástavbě (zachování základní objemové proporce původního stavebního fondu v regionu (výška, sklon střechy, základní objemové proporce odpovídajícím v základních rysech obvyklým stavbám domů v regionu),- zohlednit další limity využití území a limitující skutečnosti týkající se plochy viz grafická část,- výstupní limity	NE	NE
Z2 (TI-čov)	severovýchod sídla mezi stávající zástavbou a areálem Sempry	technická infrastruktura - čistírna odpadních vod	<ul style="list-style-type: none">- zohlednit limity využití území zejména ochranné pásmo elektrického vedení, ochranné pásmo silnice III/13518,- zapojit do navrhovaných ploch zeleň a vytvořit tak "zelenou clonu" vzhledem k sousedním plochám,	NE	NE

označení plochy (plochy dle využití)	umístění	způsobu využití plochy	podmínky pro využití plochy	prověření změn využití plochy územní studií či regulačním plánem	etapizace
			<ul style="list-style-type: none"> - v maximální míře přizpůsobit tradiční venkovské zástavbě, - dopravní napojení řešit ze stávající účelové komunikace, popř. silnice III/13518, - zohlednit a zachovat průchodnost lokálního biokoridoru, - zohlednit další limity využití území a limitující skutečnosti týkající se plochy viz grafická část, - výstupní limity, 		

Vymezení ploch přestavby

Plochy přestavby nejsou vymezeny.

Vymezení systému sídelní zeleně

- základním liniovým prvkem je doprovodná zeleň podél bezejmenného vodního toku, který prochází od jihozápadního okraje celé sídla a na severovýchodě sídla se vlévá do vodního toku Brod,
- Brod je druhým liniovým nositelem zeleně protínající severní část sídla zejména pak druhou menší náves,
- základními plošnými prvky sídelní zeleně jsou oba návesní prostory s rybníky, které jsou protínány již zmiňovanými vodotečemi, a rybníček poblíž fotbalového hřiště spolu se související zelení,
- to vše doplňují zelené klíny v podobě doprovodné zeleně podél struh a cest,
- neopomenutelnou součástí systému sídelní zeleně jsou rozsáhlé zahrady a humna tvořících postupný přechod do volné krajiny,
- upřednostňovány by měly být především původní domácí druhy rostlin.

Pojetí zeleně je závislé na způsobu využití plochy, avšak základním rysem je upřednostnění původních druhů odpovídajícím přírodním podmínkám. Zeleň s izolační funkcí se bude uplatňovat především v plochách výroby a skladování, technické infrastruktury (ČOV) a dopravní infrastruktury. Doprovodná zeleň pak zejména kolem pozemních komunikací a drobných vodních toků.

d) koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístění

Koncepce dopravní infrastruktury

Koncepce silniční dopravy vychází ze současného stavu, který je z hlediska intenzity dopravy a současných potřeb obce dostačující. Kostru dopravní infrastruktury tvoří dvě silnice III. třídy (III/13518, III/14718). Tyto silnice zůstávají z hlediska koncepce nezměněny s tím, že je možno je dle potřeby rozšiřovat a upravovat. Na ně pak navazují ostatní pozemní komunikace.

Zastavitelné plochy je možno připojit ze stávajících komunikací. Územní plán umožňuje v některých plochách (viz níže kapitola stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití) realizaci nových pozemních komunikací v šířkových parametrech v souladu s příslušnými normami dle důvodu vzniku komunikace, a také řešení odstavných a parkovacích stání, garáží apod. Doprava v klidu (zejména garáže, odstavná a parkovací stání) pro požadovaný způsob využití a s ním bezprostředně související musí být vždy řešeno jako součást stavby, popř. umístěných na pozemku stavby.

Drážní, letecká ani vodní doprava či logistická centra se řešeného území nedotýkají.

Koncepce technické infrastruktury

Technickou infrastrukturu doporučujeme v podrobnějších dokumentacích v maximální míře řešit v pozemcích dopravní infrastruktury (popř. v souběhu s nimi) a veřejných prostranství.

zásobování pitnou vodou

Stávající koncepce zásobování pitnou vodou je vyhovující a zůstává zachována. Nepředpokládají se žádné zásadní změny. Zásobování vodou z vodovodního řadu je vyhovující i pro případný nárůst spotřeby, např. v důsledku výstavby v zastavitelných plochách, který je možno řešit napojením na stávající řady. Koncepce čerpání podzemních vod je založena na nenavýšení čerpání.

kanalizace

Současný stav likvidace odpadních vod v řešeném území je nevyhovující. Koncepce odkanalizování sídla je založena na vybudování centrální čistírny odpadních vod, pro kterou je vymezena plocha na severovýchodě sídla, a odpovídajících kanalizačních řádů, které je však nutno řešit v podrobnějších dokumentacích. Do doby realizace centrální čistírny odpadních vod budou odpadní vody čištěny po splnění zákonných podmínek např. formou jímek na vyvážení nebo domovními čistírnami, které lze napojit do vodního toku se stálým průtokem vody.

Dešťové vody je nutno v maximální míře zasakovat.

zásobování elektrickou energií

Koncepce zásobování elektrickou energií respektuje současný stav a nepředpokládá žádné zásadní změny. Je vyhovující i pro případný nárůst spotřeby, např. v důsledku výstavby a konkrétní spotřeby v zastavitelných plochách. V případě potřeby je možno umístit novou trafostanici v některých plochách dle způsobu využití, např. v plochách bydlení, výroby a skladování.

zásobování plynem

Není navrženo.

nakládání s odpady

Koncepce nakládání s odpady vychází ze současného stavu a nepředpokládá žádné zásadní změny.

Svoz pevného domovního odpadu je zajišťován svozem mimo řešené území. Nebezpečný a velkoobjemový odpad bude likvidován minimálně dvakrát ročně formou svozu.

Umístění sběrného dvora není navrhováno monofunkční plochou, ale je umožněno v některých plochách (blíže viz regulativy pro jednotlivé plochy).

V řešeném území nejsou vymezeny plochy pro nakládání s odpady jako např. skládky, spalovny, kompostárny, třídní odpadů, či jiná obdobná zneškodňovací zařízení ani není možné umístění těchto staveb či zařízení. Pouze v bývalém zemědělském areálu je umožněno stávající využití v podobě třídní odpadů a případné možnosti rozšíření.

V podrobnějších dokumentacích řešících detailněji jednotlivé plochy (např. územní studie, regulační plán) je nutno se zabývat mimo jiných řešení umístění plochy (shromažďovacího místa) pro separovaný komunální odpad (např. plasty, papír, sklo).

Koncepce občanského vybavení

V územním plánu jsou vymezeny dvě plochy občanského vybavení stávající na návsi a to budova obecního úřadu spolu s požární zbrojnicí a budova bývalé kovárny dnes sloužící jako hostinec a prodejna smíšeného zboží. Sportovní aktivity jsou směřovány na jih (areál sloužící jezdeckému oddílu Blaták Mažice) a jihovýchod sídla (fotbalové hřiště) v podobě vymezených ploch občanského vybavení sport. Případný rozvoj je možno realizovat uvnitř

vymezených ploch.

Ostatní možnosti tohoto způsobu využití jsou umožněny v plochách jiného způsobu využití jako přípustné anebo podmíněně přípustné využití (viz kapitola f)).

Koncepce ochrany obyvatelstva

Návrh ploch pro požadované potřeby:

- a) ochrana území před průchodem průlomové vlny vzniklé zvláštní povodní - V řešeném území se neočekává průchod průlomové vlny vzniklé zvláštní povodní.
- b) zón havarijního plánování - Správní území obce se nenachází v zóně havarijního plánování. Dle dostupných informací žádná firma svou produkcí a skladováním nebezpečných látek neohrožuje území řešené tímto územním plánem.
- c) ukrytí obyvatelstva v důsledku mimořádné události – Nebyl vznesen žádný požadavek na vymezení samostatných ploch pro ukrytí obyvatelstva v důsledku mimořádné události a proto nejsou tyto plochy samostatně vymezeny. Toto využití je možno řešit v rámci podrobnějších dokumentací a navazujících řízeních např. jako součást podzemních, suterénních a jiných částí obytných domů a provozních a výrobních objektů. Ukrytí obyvatelstva zabezpečuje příslušný obecní úřad pouze při vyhlášení válečného stavu. Ukrytí bude provedeno ve vytipovaných podzemních, suterénních a jiných částech obytných domů a v provozních a výrobních objektech po jejich úpravě na improvizované úkryty. V případě potřeby ukrytí obyvatel a návštěvníků obce při vzniku mimořádné události v době míru zajišťuje obecní úřad ochranu osob před kontaminací nebezpečnými látkami (průmyslová havárie, únik nebezpečné látky z havarovaného vozidla) především za využití ochranných prostorů jednoduchého typu ve vhodných částech obytných domů a provozních, výrobních a dalších objektů, kde budou improvizovaně prováděny úpravy proti pronikání nebezpečných látek.
- d) evakuace obyvatelstva a jeho ubytování - zajištění evakuace organizuje obecní úřad. Pobyt evakuovaných osob a osob bez přístřeší je možný v těchto stávajících objektech.
- e) skladování materiálu civilní ochrany a humanitární pomoci - Toto opatření bude dle potřeby zajišťováno v době po vzniku mimořádné události. K tomu budou využity vhodné prostory v rámci obce, případně blízkého okolí. Skladování prostředků individuální ochrany pro zabezpečované skupiny osob ve školských a zdravotnických zařízeních bude prozatím řešeno v centrálních skladech mimo správní území obce.
- f) vyvezení a uskladnění nebezpečných látek mimo zastavěná území a zastavitelné plochy - Na území obce se nenacházejí nebezpečné látky v takovém množství, aby bylo nutno tímto způsobem snižovat riziko spojené s případnými haváriemi.
- g) záchranné, likvidační a obnovovací práce pro odstranění nebo snížení škodlivých účinků kontaminace - Jako místo pro dekontaminaci osob, případně pro dekontaminaci kolových vozidel je možno využít plochy na vstupech do zastavěných částí sídel na komunikacích III. třídy, případně další zpevněné plochy v obci. Záhraboviště není v řešeném území vymezeno. Nakažená zvířata budou likvidována v místě nákazy a odvezena do míst určených příslušným pracovníkem veterinární správy a hygieny.
- h) ochrana před vlivy nebezpečných látek skladovaných v území – V řešeném území není přípustné (ani podmíněně přípustné) skladovat nebezpečné látky. Pokud je taková skutečnost nutná, např. skladování nebezpečných látek jako nezbytná součást nějaké výroby, resp. přípustného anebo podmíněně přípustného využití, pak je tuto skutečnost nutno řešit individuálně. Proto nejsou vymezeny samostatné plochy pro ochranu před

vlivy nebezpečných látek skladovaných v území. V řešeném území je možno využít ochranných vlastností budov, které bude nutno upravit proti proniknutí kontaminantů (uzavření a utěsnění otvorů, oken a dveří, větracích zařízení a dočasně ukrývané osoby chránit improvizovaným způsobem (ochrana dýchacích cest, očí a povrchu těla).

- i) nouzové zásobování obyvatelstva vodou a elektrickou energií - Nouzové zásobování obyvatelstva vodou a elektrickou energií bude řešit obec a její orgány ve spolupráci s provozovateli sítí podle jejich zpracovaných plánů pro případy mimořádné situace.
- j) zajištění varování a vyrozumění o vzniklém ohrožení - Tato oblast bude v případě obce zajištěna spuštěním sirén a předáním varovných informací občanům cestou obecního úřadu za využití rozhlasů, pojízdných rozhlasových zařízení, předání telefonických informací a dalších náhradních prvků varování.

Koncepce veřejných prostranství

Koncepce veřejných prostranství respektuje současný stav s důrazem na zachování stávajících obou hlavních návesních prostorů včetně hlavního uličního prostoru, který propojuje tyto veřejná prostranství a počítá s jejich dalším zkvalitňováním a nepředpokládá žádné zásadní změny. Nová veřejná prostranství mohou být vymezena např. v plochách bydlení zastavitelných. Jejich význam však bude odpovídat velikosti a významu konkrétní plochy.

e) 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 nerostů apod.

Koncepce uspořádání krajiny

Koncepce uspořádání krajiny je orientována na udržení a zlepšení přírodní kvality řešeného území zejména ochranu ekologicky stabilních částí a obnovu těch částí, které svou kvalitou a stabilitu ztratili (např. intenzivní zemědělskou činností), ale jsou důležité pro zlepšení ekologické stability celku. Tomu odpovídají také stanovené podmínky pro využití jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití.

Krajinu v řešeném území je možno z hlediska ekologické stability rozdělit na několik částí. Toto uspořádání vychází z historického uspořádání území, kdy svou roli sehrává umístění samotného sídla na pomezí mezi intenzivně zemědělsky využívanou krajinou a samotnými blaty bez větších lesních celků uvnitř správního území obce. Na východě a jihu navazují na sídlo a dále k hranicím obce pokračují méně přírodě blízké ekosystémy a tím méně přírodně stabilní plochy, které jsou zemědělsky intenzivně využívány. Teprve severně od sídla je možno najít přírodě bližší ekosystémy, které se postupně navracejí na plochy blat, kde došlo k průmyslové těžbě rašeliny. Jedná o nejstabilnější části krajiny, které zastupují plochy nejbližší přirozenému přírodnímu stavu, čemuž také odpovídají vymezené prvky územního systému ekologické stability. Západně od sídla jsou sice intenzivně využívány zemědělské plochy, ale vzhledem ke skutečnosti, že se jedná o trvalé travní porosty s dostatečným množstvím stok, doproduktivní zeleně a dokonce také solitérní zeleně uprostřed pozemků, lze tuto část považovat za přírodně stabilizovanou. Tradiční upořádání sídlo – pole – lesy ve správním území obce nenajdeme.

Ale ani v těch méně stabilních částech krajiny nelze zapomenout na důležité prvky, které rozdělují krajinu na menší zemědělské celky a zajišťují alespoň minimální ekologickou

stabilitu (často vymezené jako plochy smíšené nezastavěného území). O to více je nutno tyto prvky chránit a dále rozšiřovat, popř. další zakládat.

Tomuto rozdělení také odpovídá vymezení ploch ve volné krajině, kdy ve stabilnějších částech krajiny (sever a západ od sídla) převažují plochy přírodní, popř. smíšené nezastavěného území, naproti tomu východně a jižně od sídla zcela dominují plochy zemědělské zejména v podobě orné půdy.

Ve volné krajině jsou umožněny změny druhů pozemků např. zalesňování, vytváření vodních ploch, ale vždy za splnění k tomu uvedených podmínek. Rovněž je umožněno za dodržení zákonných podmínek umístění polních hnojišť a komunitní kompostování.

V nezastavěném území nelze umisťovat větrné elektrárny, solární elektrárny apod.

Neméně důležité bude v budoucnu zachovat a dodržovat tradiční plynulý přechod a vazbu sídla na krajinu (zejména tradičními humny), znovu vysazovat liniovou zeleň a obnovovat další přírodní prvky jako jsou potoky, strouhy, rybníky, louky, solitérní stromy, které často doprovázeli určité stavební prvky nejen v zastavěném území, ale také ve volné krajině, apod.

Územní systém ekologické stability

Územní systém ekologické stability se skládá v řešeném území z jednoho regionálního biocentra, jednoho regionálního biokoridoru, dvou lokálních biocenter, dvou lokálních biokoridorů a jednoho interakčního prvku. Kostru ekologické stability tvoří ekologický významné segmenty, které mají stabilizační funkci pro krajinu. Do nich patří všechny prvky územního systému ekologické stability a další plochy mimo tyto prvky, zejména které jsou zařazeny do ploch smíšených nezastavěného území (např. předěly v polích, rybníky, vodoteče) zejména rozdělovací plochy zemědělské.

Prvky územního systému ekologické stability v řešeném území územního plánu Mažice:

Číslo a název prvku územního systému ekologické stability				RBC 1 (dle zásad územního rozvoje RBC 782)	Kozohlůdky
Charakter	Význam	Velikost	Převažující STG	Využití	
Biocentrum	Regionální	518 ha	4A6, 5A6	Les, ostatní plocha, vodní plocha	
Charakteristika	Regionální biocentrum v prostoru blat na severovýchodním okraji území, v řešeném území pouze 9,371 ha, tvořené rašelinnými lesy, přechodovým rašeliništěm, lučními a travinobylinnými společenstvy a různověkými lesními porosty.				

Číslo a název prvku územního systému ekologické stability				LBC 1	Blata
Charakter	Význam	Velikost	Převažující STG	Způsob využití	
Biocentrum	Lokální	29,596 ha	5AB6	les, ostatní plocha, vodní tok	
Charakteristika	Lokální biocentrum vložené do regionálního biokoridoru, tvořené rašelinnými lesy a travinobylinnými společenstvy na rekultivované ploše po těžbě rašeliny.				

Číslo a název prvku územního systému ekologické stability				LBC 2	Na vyhandlovaných
Charakter	Význam	Velikost	Převažující STG	Způsob využití	
Biocentrum	Lokální	3,542 ha	3B4-5	Vodní tok, trvalý travní porost	
Charakteristika	Lokální biocentrum zahrnující louky, vodoteč a dřevinné nárosty (v k.ú. Mažice 1,966 ha).				

Číslo a název prvku územního systému ekologické stability				RBK 1 (dle zásad územního rozvoje RBK371)	Blatská stoka
Charakter	Význam	Velikost	Převažující STG	Způsob využití	
Biokoridor	Regionální	3,165 ha	5AB6	vodní tok, ostatní plocha	
Charakteristika	Regionální biokoridor zahrnuje vodní tok a okolní travinobylinné porosty.				

Číslo a název prvku územního systému ekologické stability				LBK 1	U Kříže
Charakter	Význam	Velikost	Převažující STG	Způsob využití	
Biokoridor	Lokální	5,789 ha	3B4, 3B3	Vodní tok, orná půda	
Charakteristika	Navržený lokální biokoridor v bloku orné půdy sleduje trasu vodoteče, na jihu území pak přechází do k.ú.Horní Bukovsko. Mimo malého remízu zcela bez dřevin.				

Číslo a název prvku územního systému ekologické stability				LBK 2	Potok Brody
Charakter	Význam	Velikost	Převažující STG	Způsob využití	
Biokoridor	Lokální	3,352 ha	3B4-5, 3B4	Vodní tok, orná půda, ostatní plocha, trvalý travní porost	
Charakteristika	Částečně funkční lokální biokoridor sleduje trasu potoka Brody přes zastavěné území Mažic k regionálnímu biocentru Kozohlůdky. Zahrnuje směrově upravené koryto toku, okolní louky a pole. Průchod zastavěným územím po okraji návěsního rybníka lze považovat za trvale pouze částečně funkční úsek.				

Číslo a název prvku územního systému ekologické stability			IP 1	Padělký
Charakter	Velikost	Převažující STG	Způsob využití	
Interakční prvek	3,471 ha	3B3	Ostatní plocha, komunikace, orná půda	
Charakteristika	Cesta s odvodňovacím příkopem v bloku orné půdy jihozápadně od Mažic. Podél cesty úzký pruh ruderalizované travinobylinné vegetace, dřeviny v severní části, dále pouze ojediněle.			

Prostupnost krajiny

Systém komunikací zejména účelových, které navazují na hlavní cestní síť v území je z hlediska prostupnosti krajiny vyhovující. Je nutno zachovat zejména historická spojení se sousedními obcemi, která mohou být využívána hlavně pro pěší a cyklisty.

Nelze ani pominout ostatní účelové komunikace zpřístupňující další části krajiny. Všechny tyto komunikace je vhodné doplnit zelení.

Je nutno zachovávat stávající pěšiny a cesty zejména uvnitř zastavěného území a respektovat tato propojení v zastavitelných plochách. Důležité je také zachování záhumních cest a přístupů na zemědělské a lesní pozemky.

Všechny cesty, pěšiny, účelové a místní komunikace je nutno udržovat a zlepšovat s ohledem na jejich význam.

Protierozní opatření

Protierozní opatření nejsou navržena.

Ochrana před povodněmi

Protipovodňová opatření nejsou navržena. Drobná protipovodňová opatření v podobě mezí, remízku, vodních ploch apod. je možno realizovat v jednotlivých plochách vymezených dle způsobu využití v souladu s přípustným, popř. podmíněně přípustným využitím.

Rekreace

Celé území je atraktivní zejména díky zachovalé přírodě a architektonickým a urbanistickým hodnotám. V řešeném území není vymezena žádná plocha rekreace .

Rekreační využívání krajiny je orientováno pouze na turistické stezky, cyklostezky a další zejména účelové komunikace. Nezastavěné území není uzpůsobeno k dlouhodobějšímu pobytu. Nepřípustné ve volné krajině jsou např. veřejné tábořiště, rekreační louky, plochy jiných rekreačních aktivit.

Dobývání nerostů

Plocha těžby nerostů ani jiných surovin není v územním plánu vymezena. S dobýváním nerostů územní plán nepočítá.

Další opatření pro obnovu a zvyšování ekologické stability krajiny

Odkrýt a revitalizovat zatrubněné a regulované úseky vodních toků, s vytvořením dřevitých břehových porostů odpovídající druhové skladby. Zachovat a rozvíjet všechny části krajiny.

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 podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu

Plochy bydlení venkovské – Bv

Charakteristika ploch

Jedná se zejména (ale nejen) o historické rozsáhlé dvorcové statky s hospodářským zázemím (zemědělské usedlosti) a na ně navazující zastavitelné plochy, ve kterých je záměrem umožnit širší způsob využití než obecně v plochách bydlení. Toto využití odpovídá tradičnímu pojetí života na venkově. Širší způsob využití uvnitř těchto ploch nesmí negativně ovlivňovat hlavní využití těchto ploch, tj. bydlení.

Jedná se o plochy, jejichž účelem je zkvalitňovat a rozvíjet stávající využití a stavby s ohledem a respektováním hlavního využití a označovaných kódem Bv.

Hlavní využití (převažující účel využití)

Hlavním využitím těchto ploch je bydlení v kvalitním prostředí, umožňující nerušený a bezpečný pobyt a každodenní rekreaci a relaxaci obyvatel. Jedná se o bydlení v klidném a čistém prostředí využívající ale také respektující hodnoty území.

Přípustné využití

- **bydlení** - umístování staveb rodinných domů respektující hodnoty území, mající odpovídající 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 umisťovat 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 nepřipustným,
- **veřejná prostranství**,
- **občanské vybavení** náležející do veřejné infrastruktury,
- **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), dále 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

- **podnikatelská činnost** např. nerušící výroba a služby charakteru drobné (např. prodej potravin a drobného zboží, krejčovství, kadeřnictví, zahradnictví, spravování obuvi, ubytovací služby), která doplňuje venkovské bydlení, a další obdobná podnikatelská činnost, a to pouze **za podmíněk**, 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,
- **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,
- **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,

- **penzión** a to pouze **za podmínky** prokázání souladu s hlavní využitím plochy tj. bydlením (tzn. nebude snižovat kvalitu prostředí pro bydlení a pohodu bydlení), a zejména splnění níže uvedených požadavků na garáže, odstavná a parkovací stání.

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:
 - o **stavby pro rodinnou rekreaci**,
 - o **stavby pro obchod**, které překročí místní význam zejména obsahující celkovou prodejní plochu větší než 1000 m² (například velkoprodejny, nákupní střediska, obchodní domy),
 - o **stavby pro výrobu a skladování a stavby zemědělských staveb** (zejména pojatých ve velkém objemu, které by přinesly do území nadměrné zatížení negativními vlivy včetně související dopravy), mimo uvedených jako přípustné, popř. podmíněně přípustné,
 - o **dále např.** autoservisy, čerpací stanice pohonných hmot, myčky, diskotéky, garáže pro nákladní automobily, hromadné a řadové garáže, autobazary, stavby pro shromažďování většího počtu osob.

Podmínky prostorového uspořádání

V případě využití stávajících budov doporučujeme provedení "pouze" stavebních úprav (při kterých se zachová vnější půdorysné i výškové ohraničení stavby), při kterých se musí klást důraz především na zachování uličních průčelí a jejich typických stavebních částí jako jsou štíty a brány.

Nové stavby musí být umístěny v souladu s hodnotami území, musí respektovat výškovou hladinu okolní zástavby a nesmí vytvářet výraznou pohledovou dominantu v území, doporučujeme přizpůsobení architektury budov zařazených jako hodnoty území a nesmí rušit základní členění průčelí a jeho významné detaily. 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 (nejlépe ve tvaru půdorysu L nebo U), kdy hlavní část bude mít obdélníkový půdorys orientovaný kolmo nebo vodorovně vzhledem k ulici. Navíc nové stavby stojící na místě stávajících budov (např. stavba stodoly na místě staré, která se musela zbourat v důsledku špatného stavu), doporučujeme alespoň rámcově zachovávat vnější půdorysné ohraničení původních staveb a zejména celku zemědělské usedlosti ("hmotové řešení do ulice"). V místech anebo v případech, ve kterých podmínka umístění (popř. rozšíření) směrem dovnitř celku nemůže být prokazatelně splněna, lze rozšířit půdorys směrem ven ze stávajícího celku budov (např. zemědělské usedlosti), avšak s bezpodmínečným respektováním hodnot a charakteru území

(např. pokud by se stavěla nová budova stodoly na místě staré je možno půdorys stavby přiměřeně rozšířit s ohledem na hodnoty a charakter území).

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.

Přístavby doporučujeme (pokud je reálně možno) řešit uvnitř stávajících budov, popř. na nádvoří (dvoře) uvnitř zemědělské usedlosti. V místech anebo v případech, ve kterých podmínka umístění (popř. rozšíření) směrem na nádvoří nemůže být prokazatelně splněna, lze přístavbu umístit i vně stávajícího půdorysu zemědělské usedlosti, avšak s bezpodmínečným respektováním hodnot a charakteru území.

Nástavby nedoporučujeme, stejně tak sdružené vikýře. Jednotlivé vikýře jsou přípustné.

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

Plochy občanského vybavení - OV

Charakteristika ploch

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

Hlavní využití (převažující účel využití)

Hlavním využitím těchto ploch je zajištění podmínek pro přiměřené umístění, dostupnost a využívání staveb občanského vybavení a zajištění podmínek pro jejich užívání v souladu s jejich účelem.

Přípustné využití

- občanské vybavení, které nesnižuje kvalitu prostředí a pohodu okolních ploch, kde je hlavním využitím bydlení zejména:
 - o pozemky staveb a zařízení pro obchodní prodej, ubytování, stravování a služby (např. stavby pro obchod do 1000 m², stavby pro shromažďování většího počtu osob, stavby ubytovacích zařízení)
 - o stavby a zařízení zejména pro tělovýchovu a sport, dětská hřiště,
 - o stavby a zařízení občanského vybavení pro vzdělávání a výchovu, sociální služby, péči o rodinu a děti, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva,
- stavby a zařízení správy a řízení (např. kanceláře),
- veřejná prostranství,
- zelen (s upřednostněním původních druhů) – např. zahrady, sady, 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 občanským vybavením (zejména ta, která je pro občanské vybavení potřebná a nezbytná – 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

- je možno ve výjimečných a zvláště odůvodněných případech v těchto plochách připustit **bydlení** bezprostředně související s přípustným anebo podmíněně přípustným využitím **pod podmínkou** prokázání účelnosti a minimalizaci negativních vlivů na tyto objekty, popř. místnosti, bude zajištěna ochrana před negativními vlivy a budou dodrženy hygienické limity hluku v chráněném vnitřním prostoru staveb.

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:
 - o **narušit životní prostředí a veřejné zdraví** nebo,
 - o **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,
 - o **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 dvě nadzemní podlaží a podkroví. Počet podzemních podlaží není omezen.

Plochy občanského vybavení sport - OVs

Charakteristika ploch

Jedná se o plochu, na které zásadně převažuje funkční využití pro tělovýchovu, sport a dětské hřiště včetně s ní bezprostředně souvisejících činností a služeb. Tyto plochy jsou označeny kódem Ovs.

Hlavní využití (převažující účel využití)

Hlavním využitím této plochy 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,
- zeleň (s upřednostněním původních druhů) – např. zahrady, sady, 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:
 - o pozemky staveb a zařízení pro ubytování, stravování a služby (např. stavby ubytovacích zařízení)
 - o 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.
- **umísťování spaloven a kotelen** jakéhokoli druhu (mimo kotelen nezbytných pro přípustné popř. podmíněné využití, a s ním bezprostředně související a pro toto využití sloužící),

Podmínky prostorového uspořádání

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

Plochy veřejných prostranství - VP

Charakteristika ploch

Plochy veřejných prostranství jsou označeny kódem VP.

Hlavní využití (převažující účel využití)

Hlavním využitím těchto ploch je zachování nebo vytvoření veřejného prostoru přístupného veřejnosti umožňující setkávání obyvatel obce, průchodnost některých částí sídel apod.

Přípustné využití

- **drobná architektura** (drobné vodní plochy, sochy, lavičky, informační zařízení a vybavení apod.),
- **zastávky a čekárny** pro veřejnou hromadnou dopravu,
- **zeleň** zejména veřejná a rekreační,
- **vodní plochy.**

Podmíněně přípustné využití

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

Nepřípustné využití

- **takové využití, které by narušilo, znemožnilo anebo ztížilo hlavní využití plochy,** zejména umísťování 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 obchod, stavby pro shromažďování většího počtu osob, zemědělské stavby,
- **změny staveb, 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 sídlo a opačně také do krajiny.

Plochy výroby a skladování - VS

Charakteristika ploch

Všechny plochy výroby a skladování jsou označeny kódem VS.

Doporučeným a žádoucím doplňujícím prvkem v těchto plochách je zeleň zejména izolační.

Hlavní využití (převažující účel využití)

Hlavním využitím těchto ploch je umožnit výrobu, skladování a umístění zemědělských staveb v souladu s přípustným využitím a to tak, aby toto využití (zejména svým provozováním a technickým zařízením) a jeho důsledky nenarušily životní prostředí a zdraví, a zejména své okolí a užívání staveb a zařízení ve svém okolí nadměrně neobtěžovaly a neohrožovaly (např. škodlivými exhalacemi, hlukem, teplem, otřesy, vibracemi, prachem, zápachem, znečišťováním ovzduší, vod a půdy, světelným znečištěním zejména oslňováním, zastíněním), a nesnížily kvalitu prostředí souvisejícího území (nejen pro bydlení).

Přípustné využití

- **zemědělská výroba:**
 - o např. chov hospodářských zvířat a s tím související skladování produktů živočišné výroby, příprava a skladování krmiv a steliva; skladování a posklizňová úpravu produktů rostlinné výroby; pěstování rostlin (např. žampionů, hlívy ústříčné),
 - o zejména umísťování zemědělských staveb a staveb pro zemědělství,
- **výroba a skladování:**
 - o zejména umísťování staveb a zařízení pro výrobu a skladování, např. strojní výroba, kovovýroba, prodej stavebnin, servisy, opravny, sklady (mimo uvedených jako nepřípustné), truhlárny, tesárny, pila, čerpací stanice pohonných hmot, myčky, klempířství, zámečnictví, kovářství, autobazary, stavby a zařízení pro rozšíření a zkvalitnění stávajícího provozu nakládajícího s odpady,
- **občanské vybavení** zejména takové, které není vhodné (popř. ani přípustné) umísťovat zejména v plochách smíšených obytných – 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;
 - o např. chodníky, zpevněné pozemní komunikace (hlavně účelové),
 - o garáže, odstavná a parkovací stání pro potřeby vyvolané přípustným nebo podmíněně přípustným způsobem využití; umístění garáží, odstavných a parkovacích stání pro požadovaný způsob využití musí být vždy vymezeno a řešeno na vlastních plochách výroby a skladování
 - o např. vodovody, kanalizace, stavby a zařízení pro zneškodňování odpadních vod, energetická vedení, trafostanice, komunikační vedení,
- **zeleň** (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.

Podmíněně přípustné využití

- **obslužná zařízení a stavby pro ně** bezprostředně související s přípustným anebo podmíněně přípustným využitím (např. bufet, kantina, prodejní stánek, závodní jídelna) pod podmínkou, že budou sloužit téměř výhradně pro využití v ploše výroby a skladování,
- **stavby a zařízení správy a řízení** (např. kanceláře) bezprostředně související s přípustným anebo podmíněně přípustným využitím pod podmínkou prokázání účelnosti a minimalizaci negativních vlivů na tyto objekty, popř. místnosti,
- po prokázání účelnosti a minimalizaci negativních vlivů (nesmí překročit přípustné limity) je možno ve výjimečných a zvláště odůvodněných případech v těchto plochách připustit
 - o **ubytování** - ojedinele za podmínky, že bude zajištěna ochrana před negativními vlivy a budou dodrženy hygienické limity hluku v chráněném vnitřním prostoru staveb,
 - o **bydlení** - ojedinele 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) - zejména umístování nových staveb pro bydlení, staveb pro rekreaci,
- **stavby pro rodinnou rekreaci,**
- **stavby pro shromažďování většího počtu osob,**
- **využití, které by mohlo** zejména svým provozováním a technickým zařízením a jeho důsledky:
 - o **narušit životní prostředí a veřejné zdraví** nebo,
 - o **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,
 - o **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) – mimo přípustného využití souvisejícího se stávajícím provozem nakládajícím s odpady 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 kotelen** jakéhokoli druhu (mimo kotelen 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. Je nutno respektovat výstupní limity zejména s ohledem na splnění limitů v oblasti veřejného zdraví.

Plochy dopravní infrastruktury - DI

Charakteristika ploch

Plochy dopravní infrastruktury jsou označeny kódem DI. V územním plánu jsou vymezeny plochy dopravní infrastruktury stávající (zejména stávající silnice III. třídy a další důležité pozemní komunikace). Ostatní dopravní infrastruktura zejména další místní a účelové komunikace jsou začleněny do ploch jiného způsobu využití.

Hlavní využití (převažující účel využití)

Hlavním využitím těchto ploch je zajištění dopravní přístupnosti ostatních ploch.

Přípustné využití

- **doprava silniční, tzn. zejména stavby a zařízení pozemních komunikací a s nimi provozně související:**
 - zařízení technického vybavení,
 - technická infrastruktura,
 - součásti komunikace, např. náspy, zářezy, opěrné zdi, mosty,
- **jiná související dopravní infrastruktura** jako např. obslužné komunikace, chodníky, pásy zeleně,
- **zeleně** – zejména izolační a doprovodná,
- **stavby a zařízení protihlukových opatření.**

Podmíněné 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).

Podmínky prostorového uspořádání

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

- o 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.

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

Plochy technické infrastruktury - TI

Charakteristika ploch

Plochy technické infrastruktury jsou označeny kódem TI. V územním plánu jsou vymezeny plochy technické infrastruktury a to stávající plocha, kde je umístěna úpravná vody a zastavitelná plocha pro umístění čistírny odpadních vod. Ostatní technická infrastruktura je začleněna do ploch jiného způsobu využití.

Hlavní využití (převažující účel využití)

Hlavním využitím těchto ploch je umožnění umístění centrální čistírny odpadních vod a vodárny a s nimi provozně související zařízení technického vybavení, vedení kanalizace, vodovodu a plynovodu.

Přípustné využití

- **čistírna odpadních vod, vodárna, vedení kanalizace** a s nimi provozně související zařízení technického vybavení,
- **vedení vodovodu** a s nimi provozně související zařízení technického vybavení,
- **vedení plynovodu** a s nimi provozně související zařízení technického vybavení,
- **související dopravní a technická infrastruktura**,
- **zeleně** – zejména izolační a doprovodná.

Nepřípustné využití

- **takové využití, které by znemožnilo anebo ztížilo hlavní využití plochy**.

Podmínky prostorového uspořádání

Pro budoucí ochranné pásmo čistírny odpadních vod platí podmínka, že nesmí zasáhnout plochy, kde je hlavním využitím bydlení (blíže výstupní limity níže).

Pro samotné stavby čistíren odpadních vod, ale i pro ostatní stavby a zařízení, které jsou přípustné nebo podmíněně přípustné platí, že je nutno minimalizovat:

- o 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.

Plochy vodní a vodohospodářské - VV

Charakteristika ploch

Plochy vodní a vodohospodářské jsou označeny kódem VV.

V územním plánu jsou vymezeny plochy vodní a vodohospodářské zejména na pozemcích vodních ploch.

Hlavní využití (převažující účel využití)

Hlavním využitím těchto ploch je zajištění podmínek pro převažující vodohospodářské využití.

Přípustné využití

- vodohospodářské využití,
- chov ryb,
- nezbytně nutné objekty a zařízení sloužící pro vodohospodářské využití např. sila na krmení ryb,
- opatření ke zlepšení stavu rybníku a plnění jeho funkce vodohospodářského díla,
- prvky územního systému ekologické stability a další zeleň.

Podmíněně přípustné využití

- **za podmínek**, že nenaruší životní prostředí a jeho funkce, neohrozí stabilitu okolních pozemků, nezvýší ani nezpůsobí nebezpečí erozí, nepoškodí půdu, nenaruší vodní režim v území, ani krajinu a její funkce, nezhorší a nenaruší stav ploch významných z hlediska ochrany přírody a krajiny (např. zvláště chráněných území, přírodního parku, územního systému ekologické stability), nebude hrozit degradace půdy je možno připustit v těchto plochách:
 - 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,
 - technická a dopravní infrastruktura bezprostředně související s hlavním využitím ploch,
 - sítě technické infrastruktury místního významu a pouze v nezbytném rozsahu pro obsluhu území, např. vedení NN k samotám, vodovodní a kanalizační řady,
 - účelové a místní komunikace místního významu a pouze v nezbytném rozsahu pro obsluhu území,
 - účelové komunikace související s cestovním ruchem a s využitím širšího území např. cyklostezky, stezky pro pěší, naučné stezky na stávajících účelových anebo místních komunikacích, popř. v odůvodněných případech v trase historické komunikace (tzn. obnova této historické komunikace).

Nepřípustné využití

- takové využití, které by narušilo anebo znemožnilo vodohospodářské využití,

zejména pak poškodilo nebo narušilo vodní režim a negativně ovlivnilo kvalitu vody a čistotu vody a vodního režimu, ohrozilo ekologickou stabilitu okolních pozemků, znemožnilo realizaci prvků územního systému ekologické stability, popř. poškodilo ty stávající,

- 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,**
- **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 vodní režim),** 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.**

Podmínky prostorového uspořádání

Pro přípustné nebo podmíněně přípustné stavby a zařízení a způsoby využití platí, že je nutno minimalizovat:

- o 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.

Plochy zemědělské - ZE

Charakteristika ploch

Plochy zemědělské jsou označeny kódem ZE.

V územním plánu jsou vymezeny plochy zemědělské zejména na zemědělském půdním fondu tvořeném v řešeném území zejména pozemky zemědělsky obhospodařovanými, avšak bez rybníků s chovem ryb nebo vodní drůbeže.

Hlavní využití (převažující účel využití)

Hlavním využitím těchto ploch je zajištění podmínek pro zemědělské hospodaření (pojem zemědělské hospodaření dle níže "přípustné využití").

Přípustné využití

- **zemědělské hospodaření:**
 - pěstování zemědělských plodin (např. obilniny, okopaniny, píce, technické plodiny a jiné zemědělské plodiny),
 - obhospodařování trvalých travních porostů, a to jak sečení či sušení tak trvalé spásání,
- **dočasné zatravnění** (víceleté pícniny na orné půdě),
- **změny druhu pozemků** na:
 - trvalý travní porost
 - ovocný sad bez oplocení a bez možnosti umístění staveb a zařízení (ani těch bezprostředně souvisejících se sadem) a bez provádění zemních prací a změn terénu.

Podmíněně přípustné využití

- **změny druhu pozemků z trvalý travní porost na orná půda** jen za podmíněk, že:
 - nezvýší erozní ohrožení území,
 - nezhorší a nenaruší stav ploch významných z hlediska ochrany přírody a krajiny (např. přírodního parku, územního systému ekologické stability),
 - nebude hrozit degradace půdy,
- **za podmínky**, že nenaruší hlavní využití ploch zemědělských a organizaci zemědělského půdního fondu a neztíží obhospodařování zemědělského půdního fondu, je přípustné využití:
 - **polní cesty a zemědělské účelové komunikace**,
 - **včelíny**,
 - **myslivecká zařízení** a to:
 - slániska, napajedla a zařízení pro příkrmování (např. zásypy, krmelce, seníky, seníky s krmelcem, seníky pro vysokou),
 - pozorování a lov zvěře (např. posedy, kazatelny),
 - další myslivecká zařízení (např. pro chov – voliéry pro bažanty, koroptví voliéry, kotce),
 - **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 průlehů,
 - **zeleň** zejména doprovodná, liniová, izolační,
 - **drobná architektura** (sochy, lavičky, informační cedule a tabule apod.),
 - **technická infrastruktura** bezprostředně související s hlavním využitím ploch, např. sezónní zavlažovací zařízení,
 - **sítě technické infrastruktury místního významu** a pouze v nezbytném rozsahu pro obsluhu území, např. vedení NN, VN k samotám, vodovodní a kanalizační řady místního významu,
 - **účelové a místní komunikace místního významu** a pouze v nezbytném rozsahu pro obsluhu území (např. samot),
 - **účelové komunikace související s cestovním ruchem a s využitím širšího území** např. cyklostezky, stezky pro pěší, naučné stezky na stávajících účelových anebo místních komunikacích, popř. v odůvodněných případech v trase historické komunikace (tzn. obnova této historické komunikace),
- **změny druhu pozemků na lesní pozemek** jen za podmíněk, že:
 - nenaruší hlavní využití ploch zemědělských a organizaci zemědělského půdního fondu, sít' zemědělských účelových komunikací a neztíží obhospodařování zemědělského půdního fondu,
 - nezhorší a nenaruší stav ploch významných z hlediska ochrany přírody a krajiny (např. zvláště chráněných území, ptačí oblasti, územního systému ekologické stability),
 - nemělo by se jednat o pozemky I. a II. třídy ochrany zemědělské půdy, o pozemky těchto tříd ochrany se může jednat pouze v případě, že navrhovaná změna je nezbytně nutná k zajištění ochrany zemědělského půdního fondu anebo ochrany životního prostředí,
 - nebude hrozit degradace půdy,
- **změny druhu pozemků na vodní plochy** jen za podmíněk, že:

- nezvýší erozní ohrožení území,
- nenaruší hlavní využití ploch zemědělských a organizaci zemědělského půdního fondu, síť zemědělských účelových komunikací a neztíží obhospodařování zemědělského půdního fondu,
- nezhorší a nenaruší stav ploch významných z hlediska ochrany přírody a krajiny (např. zvláště chráněných území, ptáčích oblastí, územního systému ekologické stability),
- nemělo by se jednat o pozemky I. a II. třídy ochrany zemědělské půdy, o pozemky těchto tříd ochrany se může jednat pouze v případě, že navrhovaná změna je nezbytně nutná k zajištění ochrany nebo zkvalitňování (zlepšení půdní úrodnosti) zemědělského půdního fondu anebo ochrany životního prostředí,
- nebude hrozit degradace půdy.

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 být i krátkodobý pobyt osob), **které by narušilo, znemožnilo anebo ztížilo hlavní využití plochy,**
- **změny staveb a zařízení, které by narušily hodnoty území anebo byly s nimi v rozporu,**
- **zemní práce a změny terénu, které by mohly narušit hlavní využití těchto ploch, nebo které by narušily hodnoty území anebo byly s nimi v rozporu,**
- **takové využití, jehož provedení by nevratně znemožnilo zemědělské využití zemědělského půdního fondu,**
- **takové využití, které by narušovalo organizaci zemědělského půdního fondu, hydrologické a odtokové poměry v území a síť zemědělských účelových komunikací.**

Podmínky prostorového uspořádání

Pro přípustné nebo podmíněně přípustné stavby a zařízení platí, že je nutno minimalizovat:

- o 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.

Plochy lesní - LE

Charakteristika ploch

Plochy lesní jsou označeny kódem LE.

V územním plánu jsou vymezeny plochy lesní zejména na pozemcích lesa.

Hlavní využití (převažující účel využití)

Hlavním využitím těchto ploch je zajištění podmínek využití pozemků pro les a zajištění plnění jeho funkcí.

Přípustné využití

- funkce lesa,
- nezbytně nutné objekty a zařízení sloužící hospodaření v lese,
- stavby pro plnění funkcí lesa a jejich zařízení,
- stavby a zařízení lesního hospodářství,
- opatření ke zlepšení stavu lesa a plnění jeho funkcí,
- umísťovat signály, stabilizační kameny a jiné značky pro geodetické účely, zařízení a stanice sloužící monitorování životního prostředí a větrní jámy.

Podmíněně přípustné využití

- **za podmíněk,** že nepoškodí les, nenaruší prostředí lesa a jeho funkce, neohrozí stabilitu lesa (zejména lesních porostů větrem a vodní erozí), nezvýší ani nezpůsobí nebezpečí erozí, nepoškodí půdu, nenaruší vodní režim v území, nenaruší hospodaření v lese ani síť lesní dopravní sítě, ani krajinu a její funkce, nezhorší a nenaruší stav ploch významných z hlediska ochrany přírody a krajiny (např. zvláště chráněných území, přírodního parku, územního systému ekologické stability) je možno připustit v těchto plochách:
 - nezbytně nutná opatření k zajištění bezpečnosti osob a majetku - zejména zabezpečovací opatření před škodami způsobenými zejména sesuvem půdy, padáním kamenů, pádem stromů nebo jejich částí, přesahem větví a kořenů, zastíněním z pozemků určených k plnění funkcí lesa, povodněmi a přívalovými dešti,
 - včelíny,
 - myslivecká zařízení a to:
 - slániska, napajedla a zařízení pro příkrmování (např. zásypy, krmelce, seníky, seníky s krmelcem, seníky pro vysokou),
 - pozorování a lov zvěře (např. posedy, kazatelny),
 - další myslivecká zařízení (např. pro chov – voliéry pro bažanty, koroptví voliéry, kotce),
 - 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,
 - technická infrastruktura bezprostředně související s hlavním využitím ploch,
 - sítě technická infrastruktury místního významu a pouze v nezbytném rozsahu pro obsluhu území, např. vedení NN, VN k samotám, vodovodní a kanalizační řady,
 - úcelové a místní komunikace místního významu a pouze v nezbytném rozsahu pro obsluhu území,
 - úcelové komunikace související s cestovním ruchem a s využitím širšího území např. cyklostezky, stezky pro pěší, naučné stezky na stávajících účelových anebo místních komunikacích, popř. v odůvodněných případech v trase historické komunikace (tzn. obnova této historické komunikace)
 - vrty a studny,
 - změny dokončené stavby na vlastním pozemku pod podmínkou, že celkový nárůst plochy nepřekročí 20% prvotně zkolaudované plochy stavby),
 - změny druhu pozemků na vodní plochy dále jen za podmíněk, že:
 - nezvýší erozní ohrožení území,
 - nenaruší hlavní využití ploch lesních, síť účelových komunikací a neztíží

- obhospodařování lesa,
- nebude hrozit degradace půdy,
- bude se jednat o neplodnou půdu anebo pozemky nižší kvality z hlediska pozemků určených k plnění funkcí lesa a to jen na plochách k tomu vhodných (jako např. zamokřené plochy - močál, mokřad, bažina) anebo v takovém umístění, které je nezbytné k ochraně životního prostředí.

Nepřípustné využití

- **takové využití, které by narušilo anebo znemožnilo plnění funkcí lesa**, zejména pak poškodilo les, narušilo prostředí lesa a jeho funkce, ohrozilo stabilitu lesa (zejména lesních porostů vůči větru a vodní erozi), zvýšilo či způsobilo nebezpečí eroze, poškodilo půdu či narušilo vodní režim v území a narušilo hospodaření v lese, lesní dopravní síť či krajinu a její funkce,
- **takové využití** (např. stavby pro bydlení, pro výrobu a skladování, pro 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 být i krátkodobý pobyt osob), **které by narušilo, znemožnilo anebo ztížilo hlavní využití plochy**,
- **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**, nebo které by narušily hodnoty území anebo byly s nimi v rozporu,
- **takové využití, jehož provedení by nevratně znemožnilo plnění některé z funkcí lesa**,
- **takové využití, které by narušovalo organizaci ploch lesních, hydrologické a odtokové poměry v území a lesní dopravní síť**.

Podmínky prostorového uspořádání

Pro přípustné nebo podmíněně přípustné stavby a zařízení a způsoby využití platí, že je nutno minimalizovat:

- o 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.

Plochy přírodní - PŘ

Charakteristika ploch

Jedná se o cenné plochy z hlediska ochrany přírody a krajiny - v převážné většině biocenter územního systému ekologické stability, které jsou označeny kódem PŘ doplněným popř. označením jednotlivého biocentra.

Plochy přírodní jsou vymezeny za účelem uchování biodiverzity a podpory ekologické stability.

Hlavní využití (převažující účel využití)

Hlavním využitím těchto ploch je umožnit (zejména stavem a velikostí biotopů) trvalou existenci přirozeného či pozměněného, avšak přírodě blízkého ekosystému, konkretizovaného dle jednotlivých biocenter (resp. typu stanoviště), včetně dosažení relativně přirozené druhové skladby bioty odpovídající trvalým stanovištním podmínkám.

Přípustné využití

- využití území, které zajišťuje přirozenou druhovou skladbu bioty odpovídající trvalým stanovištním podmínkám,

Podmíněně přípustné využití

- vodohospodářská zařízení, liniové stavby technické infrastruktury (včetně staveb a zařízení bezpodmínečně nutných pro tyto liniové stavby) **pod podmínkou**, že nelze nalézt jinou variantu řešení s žádnými nebo alespoň s menšími dopady na hlavní využití plochy (zejména na ekologickou stabilitu krajiny a biodiverzitu), a poté pouze po stanovení opatření na minimalizaci negativních vlivů na hlavní využití a ekologickou hodnotu plochy.
- využití území (např. změna druhu pozemku s nižším stupněm ekologické stability na druh s vyšším stupněm ekologické stability (např. z orná na trvalý travní porost, z orná na les)), **které splní podmínky:**
 - o bude zvyšovat funkčnost územního systému ekologické stability,
 - o bude zvyšovat ekologickou stabilitu území a přírodní hodnotu plochy,
 - o nedojde ke znemožnění hlavního způsobu využití.

Nepřípustné využití

- činnosti a změny v území (zejména změny využití území), které by mohly ohrozit hlavní využití zejména ohrozit nebo snížit druhovou rozmanitost a ekologickou stabilitu společenstev jej tvořících (např. umísťování staveb a zařízení mimo přípustné a podmíněně přípustné, pobytová rekreace, intenzivní hospodaření, pronikání invazivních druhů, změna druhu pozemku s vyšším stupněm ekologické stability na druh s nižším stupněm ekologické stability, např. z louky na ornou půdu),
- změny v území (zejména změny využití), které by znemožnily nebo ohrožily funkčnost biocenter nebo územní ochranu ploch vymezených k založení chybějících biocenter či jejich částí (např. umísťování staveb, těžba nerostných surovin, ekologicky nepříznivé změny druhu pozemku viz nepřípustné využití výše).

Plochy smíšené nezastavěného území - SNÚ

Charakteristika ploch

Jedná se zejména o plochy cenné z hlediska krajiny jako celku a plochy biokoridorů územního systému ekologické stability, které jsou označeny kódem SNÚ. U ploch biokoridorů jsou doplněny kódem označujícím jednotlivý biokoridor.

Tyto plochy smíšené nezastavěného území jsou vymezeny za účelem podpory ekologické stability. Tyto plochy neumožňují rozhodující části organismů trvalou dlouhodobou existenci, avšak umožňují jejich migraci mezi biocentry a tím vytváří z oddělených biocenter síť a plní další stabilizující funkce v krajině.

Hlavní využití (převažující účel využití)

Účelem ploch není přímo zajistit přežití organismů, ale jejich hlavním účelem (a zde hlavním využitím) je podporovat migraci organismů mezi biocentry a zprostředkovávat stabilizující vlivy na okolní intenzivněji využívané plochy.

Přípustné využití

- **využití území, které zajistí splnění převažujícího účelu využití plochy** zejména vysoké zastoupení druhů organismů odpovídajících trvalým stanovištním podmínkám při běžném extensivním zemědělském nebo lesnickém hospodaření (trvalé travní porosty, extensivní sady, lesy, vodní plochy apod.),

Podmíněně přípustné využití

- **využití území** (např. změna druhu pozemku s nižším stupněm ekologické stability na druh s vyšším stupněm ekologické stability (např. z orná na trvalý travní porost, z orná na les)), **které splní podmínky:**
 - o bude zvyšovat funkčnost územního systému ekologické stability,
 - o bude zvyšovat ekologickou stabilitu území a přírodní hodnotu plochy,
 - o nedojde ke znemožnění hlavního způsobu využití.
- **liniové stavby dopravní (např. vedení cyklostezky) a technické infrastruktury, vodohospodářská zařízení apod.** včetně staveb a zařízení bezpodmínečně nutných pro tyto stavby a zařízení **pod podmínkou**, že nelze nalézt jinou variantu řešení s žádnými nebo alespoň s menšími dopady na hlavní využití plochy, a poté pouze po stanovení opatření na minimalizaci negativních vlivů na hlavní využití a ekologickou hodnotu plochy, např. budou umístěny v co nejmenší zásahu (nejkratším směru nejlépe kolmo na biokoridor).

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 umístování staveb, odvodňování pozemků, těžba nerostných surovin, mimo činností podmíněně přípustných),
- **změny v území (zejména změny využití území), které by znemožnily nebo ohrozily funkčnost biokoridorů nebo územní ochranu** ploch vymezených k založení chybějících biokoridorů či jejich částí (např. umístování staveb, těžba nerostných surovin, ekologicky nepříznivé změny druhů pozemků viz nepřípustné využití výše).

Výstupní limity

- navržené využití plochy dotčené předpokládanou zvýšenou hygienickou zátěží (hlukem, prachem, zápachem apod.), může být realizováno teprve po provedení takových opatření, která zamezí nebo budou eliminovat tuto zvýšenou hygienickou zátěž a všechny zjištěné negativní vlivy tak, aby byly dodrženy platné hygienické limity z hlediska hluku, prachu, zápachu apod.,
- jsou stanoveny maximální hranice negativních vlivů ze všech provozů uvnitř plochy, ve kterých tyto negativní vlivy mohou vznikat (např. plochy výroby a skladování, technické infrastruktury) – negativní vlivy z této plochy nesmí tuto hranici překročit, a stejně tak žádné v budoucnu vyhlašované ochranné pásmo anebo jiná na roveň jemu postavená hranice nesmí zasáhnout plochy mající charakter chráněného venkovního prostoru (např. plochy pro bydlení, pro sport, pro rekreaci, pro léčení a venkovní prostor ostatních chráněných staveb jako jsou např. školy, zdravotnická zařízení) zejména pak plochy bydlení, smíšených obytných, rekreace a sportu. Tato podmínka platí zejména vzhledem k zastavěnému území, popř. zastavitelným plochám, směrem do volné krajiny není omezena. V tomto případě se jedná zejména o negativní vlivy:

- plochy technické infrastruktury pro umístění čistírny odpadních vod, tzn. negativní vlivy ani žádné ochranné pásmo ani jiná na roveň jemu postavená hranice nesmí zasáhnout zejména do ploch bydlení ani do ploch smíšených obytných ani do ploch rekreace a sportu. Maximální hranice negativních vlivů vedou po vnější hraně nejbližších ploch, kde je hlavním využitím bydlení, tj. zejména ploch bydlení venkovského,
- v rozvojových plochách, které mohou být zasaženy nadměrným hlukem, 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,
- 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,
- neumisťovat bez souhlasu příslušného orgánu stavby blíže než 25 m od hranic ploch pozemků určených pro plnění funkcí lesa,
- respektovat 6 m široký jednostranný manipulační pruh podél vodních toků.

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

Veřejně prospěšné stavby

dopravní infrastruktura

Veřejně prospěšné stavby dopravní infrastruktury nejsou vymezeny.

technická infrastruktura

označení	charakteristika	katastrální území	poznámka
VPS-TI-čov	plocha pro umístění čistírny odpadních vod	Mažice	vyvlastnění

Veřejně prospěšné opatření

Veřejně prospěšné opatření snižování ohrožení v území povodněmi a jinými přírodními katastrofami není vymezeno.

Veřejně prospěšné opatření zvyšování retenční schopnosti území není vymezeno.

Založení prvků územního systému ekologické stability není vymezeno jako veřejně prospěšné opatření.

Veřejně prospěšné opatření ochrana archeologického dědictví není vymezeno.

Stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu

Stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu nejsou vymezeny.

Plochy pro asanaci

Plochy pro asanaci nejsou vymezeny.

h) vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo

Veřejně prospěšné stavby

Další veřejně prospěšné stavby, pro které lze uplatnit předkupní právo, nejsou vymezeny.

Veřejně prospěšné opatření

Nejsou vymezena žádná další veřejně prospěšná opatření, pro která lze uplatnit předkupní právo.

Veřejné prostranství

Není vymezeno veřejné prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo.

i) údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části

Počet listů územního plánu	20
----------------------------	----

Počet výkresů k němu připojené grafické části	3
---	---

- výkres základního členění území v měřítku 1 : 5 000,
- hlavní výkres v měřítku 1 : 5 000,
- výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací v měřítku 1 : 5 000.

odůvodnění územního plánu Mažice

II. Obsah odůvodnění územního plánu

1) Textová část odůvodnění územního plánu obsahuje:

a) postup při pořízení změny	40
b) vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem, vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území,	40
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	41
d) vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů	43
e) vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů	43
f) údaje o splnění zadání	43
g) komplexní zdůvodnění přijatého řešení a vybrané varianty, včetně vyhodnocení předpokládaných důsledků tohoto řešení, zejména ve vztahu k rozboru udržitelného rozvoje území	45
h) vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území a informace o výsledcích vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území	53
i) vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch,	53
j) vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené pro plnění funkcí lesa	54
k) rozhodnutí o námitkách včetně jejich odůvodnění	56
l) vypořádání připomínek	57
m) údaje o počtu listů odůvodnění územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části ..	57

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

d) koordinační výkres v měřítku	1 : 5 000,
e) výkres širších vztahů v měřítku	1 : 25 000,
f) výkres předpokládaných záborů půdního fondu v měřítku	1 : 5 000,
g) výřez sídla z koordinačního výkresu v měřítku	1 : 2 880.

a) postup při pořízení změny

Na svém zasedání dne 21. 5. 2008 rozhodlo Zastupitelstvo obce Mažice o pořízení územního plánu Mažice (dále též jen „územní plán“). Dále zastupitelstvo určilo místostarostu obce Františka Nováka jako zastupitele, který bude spolupracovat s pořizovatelem v oblasti územního plánování (např. § 47 odst. 1 a odst. 4, § 49 odst. 1, § 53 odst. 1 stavebního zákona) po celé funkční období tohoto zastupitelstva.

Následně byl zpracován návrh zadání, který byl vystaven na úřední desce a rozeslán dotčeným orgánům. Po veřejném projednávání byl návrh zadání schválen Zastupitelstvem obce Mažice dne 22. 12. 2008. Společné jednání o návrhu územního plánu se konalo dne 2. 9. 2010. Následně vydal Krajský úřad – Jihočeský kraj stanovisko dle § 51 stavebního zákona. Veřejné projednání o návrhu územního plánu se konalo dne 30. 3. 2011.

Zpracovatelem územního plánu 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,

Vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje ČR 2008

V Politice územního rozvoje ČR 2008 není zahrnuto správní území obce Mažice do žádné rozvojové oblasti, rozvojové osy, specifické oblasti ani není předpoklad, že by přes správní území vedly koridory dopravní a technické infrastruktury mezinárodního či republikového významu.

Nedaleko správního území prochází plánovaná stavba dálnice D3 a IV. tranzitního železničního koridoru, které by pro samotnou obec, resp. rozvoj jejího území, mohly mít efekt v podobě větší atraktivity bydlení díky dobré dopravní dostupnosti (zvětší se i možnosti dojížděky za prací pro místní obyvatele) a vlivem rozvoje větších sídel v okolí (zejména Soběslavi a Veselí nad Lužnicí) větší poptávky po bydlení v čistém a klidném životním prostředí. S největší pravděpodobností nelze očekávat přímý vliv na investice a rozvoj podnikání typu průmyslových zón.

Územně plánovací dokumentace schválená krajem

Správní území obce Mažice spadá do řešeného území územním plánem velkého územního celku Tábořsko aktualizovaným dle § 187 stavebního zákona, se kterým není územní plán v rozporu.

V současné době je projednáván návrh zásad územního rozvoje Jihočeského kraje. Z něj je převzato řešení regionálních prvků územního systému ekologické stability. Velmi kontroverzní nadmístní navýšení čerpání podzemních vod, které je dle názoru obce protiprávně vymezeno v návrhu zásad územního rozvoje, se kterým obec Mažice zásadně nesouhlasí a věří, že tento návrh bude vypuštěn, a s ním související vymezení koridorů technické infrastruktury není v návrhu územního plánu respektováno. Stávající platný územní plán velkého územního celku Tábořsko s žádným takovýmto záměrem nepočítá. Zahrnutí nadmístního záměru do územního plánu bez opory v platné nadřazené územně plánovací dokumentaci vydané či schválené krajem by bylo také v rozporu s rozsudky nejvyššího správního soudu.

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

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

Požadavky na územní plán Mažice

Z hlediska širších vztahů je respektována a zajištěna návaznost na prvky územního systému ekologické stability zejména na správní území sousedních obcí.

Požadavky na řešení ve správních územích sousedních obcí

Je nutno zajistit návaznosti na toto řešení v sousedních správních územích při zpracování územně plánovací dokumentací sousedních obcí. Stejně tak je nutno navázat na územní systém ekologické stability v těch sousedních územích, ve kterých není v tuto chvíli zpracována příslušná územně plánovací dokumentace.

Územní plán nekoliduje z hlediska širších územních vztahů s územně plánovací dokumentací 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

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

Územní plán ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. V doplňujících průzkumech a rozborech a následně ve schváleném zadání územního plánu byl zjišťován a posuzován stav území včetně jeho přírodních, kulturních a civilizačních hodnot, které byly následně promítnuty do řešení územního plánu zejména podkapitola "koncepte ochrany a rozvoje hodnot území" v kapitole "koncepte rozvoje území obce" vyzdvihuje některé hodnoty a stanovuje podmínky pro jejich ochranu zejména v souladu s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území. Na to navazuje také navržené řešení územního plánu (viz kapitola g) textové části odůvodnění „Komplexní odůvodnění přijatého

řešení“). Stanovená koncepce rozvoje území, včetně urbanistické koncepce s ohledem na hodnoty a podmínky území, stanovuje základní rysy navrženého řešení.

Regulativy pro plochy v nezastavěném území dostatečně chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. Urbanistická koncepce spolu s regulativy ploch uvnitř zastavěného území určují podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťují ochranu nezastavěného území a nezastavitelných pozemků. Zastavitelné plochy jsou vymezeny s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. V nich se také odráží potřeba změn v území (jak zastavitelné plochy pro bydlení, tak zastavitelná plocha pro umístění čistírny odpadních vod a stanovení koncepcí veřejné infrastruktury zejména koncepce zásobování pitnou vodou, koncepce likvidace odpadních vod, koncepce likvidace odpadů, koncepce občanského vybavení, koncepce veřejných prostranství). Dle možností a podrobnosti územního plánu jsou stanoveny urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a požadavky na změny v území, zejména na umístění, uspořádání a řešení staveb zejména v kapitole b) podkapitole „Koncepce ochrany a rozvoje hodnot území“ a v kapitole f) bodech “podmínky prostorového uspořádání” zejména ale nejen pro plochy bydlení venkovské, které reagují právě na stanovené hodnoty území. Tím jsou také stanoveny podmínky pro provedení změn v území, hlavně pro umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty území a spolu s kapitolou c) textové části územního plánu „urbanistické koncepce“ jsou stanoveny podmínky pro obnovu a rozvoj sídelní struktury a pro kvalitní bydlení.

Pořadí provádění změn v území (etapizaci) nebylo nutno vzhledem k velikosti sídla a celého řešeného území a vzhledem k navrhovanému řešení územního plánu stanovovat. Při řešení územního plánu bylo nutno řešit nebezpečí ekologické a přírodní katastrofy v podobě nadměrného čerpání podzemních vod z celé cenné a jedinečné lokality blat. Tento záměr se také přes všechny nesouhlasy včetně zásadně negativního stanoviska Ministerstva životního prostředí objevuje v návrhu zásad územního rozvoje Jihočeského kraje. Přes tyto nesouhlasy je neustále zástupci krajské samosprávy a krajského úřadu prosazováno navýšení trvalého čerpání podzemních vod v této lokalitě, což skrývají za nutnost posílit systém náhradního zásobování. Zástupci zpracovatele, pořizovatele i samosprávy s tímto záměrem a ani způsoby jeho prosazování zásadně nesouhlasí a věří, že tento kontroverzní záměr bude z návrhu zásad územního rozvoje vypuštěn. Jelikož ve stávajícím platném územním plánu velkého územního celku Tábořsko žádný takovýto záměr navržen není, nezpracoval jej (ani obdobné záměry) zpracovatel po dohodě se zástupci samosprávy do návrhu územního plánu Mažice. Zahrnutí záměrů na navýšení čerpání podzemních vod a to nejenom ve správním území obce ale v celé lokalitě blat by bylo v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

Řešení územního plánu vytváří předpoklady pro zvýšení ekologické stability území zejména kapitola e) textové části územního plánu „Koncepce uspořádání krajiny“. Řešení územního plánu vytváří předpoklady udržitelného („rozumného“) využívání celého správního území obce, čímž vytváří v území podmínky, které by měly napomoci řešení důsledků náhlých hospodářských změn a které umožní pružně reagovat na změny v hospodářské situaci státu i jednotlivce. Navrženým řešením jsou také v území vytvořeny podmínky pro hospodárné vynakládání prostředků z veřejných rozpočtů na změny v území. Kapitola d) textové části územního plánu vytváří podmínky pro zajištění civilní ochrany v možnostech a podrobnosti územního plánu a v rozsahu předaných podkladů. Při řešení územního plánu nevyvstala potřeba vymezení monofunkčních ploch, které se vyžadují zejména pozemky staveb a zařízení pro obranu a bezpečnost státu, civilní ochranu, sklady nebezpečných látek apod.. S ohledem na podrobnost územního plánu byly určeny nutné asanační, rekonstrukční a rekultivační zásahy do území, resp. v tomto případě nebyla potřeba těchto zásahů stanovena.

To neznamená, že v územním plánu není nutno určité stavby či části území rekonstruovat či ozdravit, avšak instituty předkupního práva či vyvlastnění nejsou v těchto případech zcela nutné. Řešení územního plánu vytváří podmínky pro ochranu území podle zvláštních právních předpisů před negativními vlivy záměrů na území. Vzhledem k navrhovanému řešení není nutno navrhopvat kompenzační opatření. Řešení územního plánu respektuje požadavky plynoucí z oborových koncepcí, avšak problém čerpání podzemní vody řešený v koncepci v oblasti zásobování pitnou vodou nepovažujeme za nezávislé komplexní posouzení problematiky čerpání podzemních vod z celé oblasti blat a proto toto navýšení čerpání podzemních vod není návrhem územního plánu umožněno. Územní plán respektuje stávající povolení využívání přírodního léčivého zdroje peleoidu, resp. zohledňuje jeho ochranná pásma, ale další rozšiřování využívání zdroje neumožňuje. Stejně tak nevymezuje žádné plochy těžby nerostů ani jiných surovin. S dobýváním nerostů ani jiných surovin (včetně těžby peleoidů), ani navýšením čerpání podzemních vod územní plán nepočítá. Tím reguluje rozsah využívání přírodních zdrojů. Při řešení územního plánu byly uplatňovány poznatky zejména z oborů architektury, urbanismu, územního plánování a ekologie a památkové péče.

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

Územní plán je vypracován v souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů včetně dodržení členění územního plánu dle přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb. Jednotlivé plochy jsou členěny dle §§ 4 až 19 vyhlášky č. 501/2006 Sb. ve znění vyhlášky č. 269/2009 Sb. (dále též jen „vyhláška 501“). V souladu s možností danou § 3 odst. 4 vyhlášky 501 jsou v územním plánu plochy vymezené dle způsobu využití dále podrobněji členěny a to na plochy bydlení venkovské, občanského vybavení sport, jejichž regulativy a název více charakterizují jak stávající tak požadované využití ploch určených pro bydlení, resp. pro sport.

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

Ministerstvo kultury uplatnilo k návrhu územního plánu drobné připomínky, kterým bylo vyhověno. Byla doplněna textová část územního plánu a vypuštěna část (jižně od pozemní komunikace vedoucí k vodárně) zastavitelné plochy Bv-2, resp. v konečném návrhu plochy Bv-1. Ostatní dotčené orgány, které se vyjádřily, uplatnily bezrozporná stanoviska.

f) údaje o splnění zadání

Požadavky plynoucí ze schváleného zadání byly splněny. Podrobné komplexní zdůvodnění navrhovaného řešení lze nalézt v ostatních kapitolách.

Byly splněny požadavky vyplývající z Politiky územního rozvoje ČR 2008, územně plánovací dokumentace vydané krajem, popřípadě z dalších širších územních vztahů (konkrétně viz kapitola b) odůvodnění).

Jak bylo požadováno v kapitole zadání “požadavky na rozvoj obce” bylo k sídlu

přístupováno se zohledněním jeho rozvojového potenciálu a jeho významu ve struktuře osídlení. Cílem samosprávy a územního plánu je dosáhnout takového vývoje, který by přinesl „rozumný“ rozvoj v mezích možností území, orientovaný na zachování jeho hodnot zejména klidného venkovského prostředí a pohody bydlení. S ohledem na rozvojové možnosti sídla opírající se o vývoj nové zástavby v sídle v posledních letech, hodnoty území a po dohodě s orgánem státní památkové péče byl v návrhu územního plánu sledován rozvojový směr severně od návsi a naopak východ sídla nebyl v tuto chvíli vymezen jako rozvojový, avšak byla ponechána možnost zvážení tohoto směru rozvoje pro změny územního plánu.

Rozvoj sídla je zaměřen na stabilizaci počtu obyvatel a umožňuje rozvoj směřující ke zlepšování kvality s navýšením počtu zejména trvale bydlících obyvatel v řádu několika desítek. V navrhovaném řešení jsou zohledněny všechny hodnoty území včetně kulturních, urbanistických a architektonických zejména při vymezení zastavitelných ploch a podmínkách pro realizaci nové výstavby, popř. rekonstrukci stávajících budov. Vymezované plochy a podmínky jejich využití zohledňují rozvojový potenciál obce a orientují se na bydlení v klidném a čistém prostředí, umožňují rozvoj cestovního ruchu spojený s hodnotami území zejména přírodními, urbanistickými a architektonickými, a respektují je. Návrh nepřipouští nekoordinovaný rozvoj a nevymezuje zastavitelné plochy příliš velkého rozsahu, jejichž zastavění by byly narušeny přednosti a hodnoty území. Všechny nové stavby, popř. změny stávajících staveb musí ctít své okolí a na něj navazovat.

Urbanistická koncepce je orientována na zachování stávajících hodnot území s důrazem na urbanistické a architektonické hodnoty sídla a zachování jeho atraktivity z hlediska cestovního ruchu. Rozvoj ploch výroby a skladování se orientuje zejména do stávajících ploch s případnými možnostmi rozvoje, které bude nutno prověřit dle konkrétního záměru ve změnách územního plánu, v návaznosti na tyto stávající plochy, stále však s důrazem na skutečnost upřednostnění požadavky bydlení a ochrany hodnot území.

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

Rozvoj bydlení je po zvážení a projednávání návrhu územního plánu směřován zejména na sever od centra sídla.

Koncepce a uspořádání krajiny zachovává stávající hodnotnou volnou krajinu a vytváří dobré předpoklady pro její další zkvalitňování, rozvoj a ochranu, podmínky a zázemí pro obyvatele a návštěvníky obce s důrazem na zlepšování kvality vzhledem k současnému stavu a hodnotám území.

Prvky územního systému ekologické stability jsou vymezeny v návaznosti na regionální prvky na podkladě aktualizovaného podkladu krajského generelu územního systému ekologické stability zahrnutého též do zásad územního rozvoje Jihočeského kraje. Je určena kostra ekologické stability a stanoveny vhodné regulativy pro plochy, které pokrývají jednotlivé prvky územního systému ekologické stability.

Koncepce veřejné infrastruktury vychází ze stávajícího stavu, který je v mnoha případech vyhovující. Koncepce dopravní infrastruktury zachovává současný vyhovující stav s možností úprav zejména bodových závad. Koncepce zásobování vodou zachovává současný vyhovující stav. Koncepce likvidace odpadních vod je založena na vybudování centrální čistírny odpadních vod na severu sídla, kde je pro ni vymezena samostatná plocha. Koncepce zásobování elektrickou energií zachovává současný vyhovující stav. Koncepce zásobování plynem nenavrhuje zásobování území obce a to zejména s ohledem na jeho případnou realitu a ani zástupci

samosprávy nevidí napojení sídla na plyn jako reálné. Koncepce občanského vybavení patřícího do veřejné infrastruktury respektuje současný stav, který je z hlediska potřeb asi v tuto chvíli jediný reálně možný. Rozvoj občanského vybavení je umožněn díky regulativům v plochách jiného způsobu využití. Koncepce veřejných prostranství zachovává současný vyhovující stav. Jako součást ploch veřejných prostranství jsou zařazeny pozemky veřejné zeleně.

Ochrana hodnot je zajištěna hned na několika místech územního plánu zejména pak v kapitole b) textové části „koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot“, kde jsou hodnoty vyjmenovány a stanoveny podmínky jejich ochrany.

Jako veřejně prospěšná stavba je vymezena stavba čistírny odpadních vod. Jiné veřejně prospěšné stavby, opatření či asanace nejsou vymezeny a to ani prvky územního systému ekologické stability k založení. Důvodem je skutečnost, že cíle těchto ploch je možno splnit pomocí regulativů ploch dle stanoveného způsobu využití bez nutnosti uplatnění institutů vyvlastnění či předkupního práva.

Stejně tak byly v rámci možností a podrobnosti územního plánu řešeny problémy a střety. Jsou stanoveny podmínky pro rozvoj využití území, které by měly zajistit zachování a respektování hodnot území včetně možnosti vedení, popř. přetrasování vedení technické infrastruktury. Je stanovena koncepce likvidace odpadních vod včetně vymezení plochy pro umístění čistírny odpadních vod. Problém chátrajících objektů a dalších nevyužívaných a zanedbaných nemovitostí není možno přímo v územně plánovací dokumentaci vyřešit, ale územní plán umožňuje majitelům nemovitostí dostatečnou šíři přípustného, popř. podmíněně přípustného využití, které má nabídnout možnosti využití zejména rozsáhlých zemědělských usedlostí. Stejně tak problémy hlavních stavebních závad nelze v územním plánu přímo vyřešit, ale územní plán nejen umožňuje široké využití pozemků a staveb, ale také vytváří rámec pro hodnotná řešení s inspirací ve stávajících hodnotných řešeních zobrazených zejména v hodnotách území. Velká zaplacená plocha volné krajiny na pravé straně při výjezdu na Zálší byla vymezena jako plocha zemědělská a to zejména na její stávající využití jako louky. Případné rozšíření možností využití je nutno prověřit změnou územního plánu. Problém navýšení čerpání podzemních vod řeší územní plán nenavržením koridorů pro umístění vedení vodovodních řadů a i přes skutečnost, že jsou součástí návrhu zásad územního rozvoje Jihočeského kraje. Stávající platný územní plán velkého územního celku Tábořsko s takovými záměry nepočítá a ani takové či obdobné koridory navrhuje.

Byly splněny požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění.

g) komplexní zdůvodnění přijatého řešení a vybrané varianty, včetně vyhodnocení předpokládaných důsledků tohoto řešení, zejména ve vztahu k rozboru udržitelného rozvoje území

Hlavní cíle územního plánu a to kam by měl směřovat jsou vyjádřeny v koncepci rozvoje území obce, urbanistické koncepci a koncepci uspořádání krajiny. Na to detailněji navazuje vymezení jednotlivých ploch a stanovení hlavního využití, přípustného, podmíněně přípustného, nepřípustného využití a podmínek prostorového uspořádání. Rozvoj sídla směřuje ke stabilizaci počtu obyvatel a umožňuje rozvoj zaměřený na zlepšování kvality s navýšením počtu zejména trvale bydlících obyvatel v řádu několika desítek.

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

Asi největším střetem při zpracovávání územního plánu byly možnosti rozvoje sídla a zachování hodnot území zejména pak urbanistických a architektonických. Snahou zpracovatele je skloubení potřeby na rozvoj sídla se zájmy státní památkové péče. Na jednu stranu je nutno vzít v úvahu, že je sídlo památkově chráněno, na druhou stranu však sídlo být památkově chráněné nelze "zakonzervovat". Je v něm nutno udržet život, který právě utváří tyto skvosty a je také schopen zajistit jejich zachování, což obnáší nejen nemalé finanční prostředky, ale ještě větší úsilí vlastníků jednotlivých nemovitostí a samosprávy. Jen celoroční život v jednotlivých sídlech a uvědomění si cennosti místa odkud pocházím může přispět k trvale udržitelnému rozvoji. Jistě cenná a chválihodná je činnost chalupářů, opravy a udržování jejich nemovitostí, ale bez trvale bydlících obyvatel by se jednalo o neživý organismus, který by byl odsouzen k postupnému odcizení vedoucímu až k jeho zániku. Proto je nutno na sídlo nahlížet jako na celek, dokázat skloubit jednotlivé zájmy a zamyslet se nad fungováním celku. Jednotlivé plochy jsou vymezeny s maximálním zohledněním všech zájmů v území včetně památkové péče. Navrhovaná plocha navazuje na již realizovanou novější zástavbu, nezasahuje nejcennější části památkových území, dotváří organismus sídla a zachovávají jeho kompaktnost. Nelze přeci oddělit neproniknutelnou zdí jednotlivé části sídla. Pro rozvoj tímto směrem rozvoje přece hovoří i vývoj posledních desetiletí ba století, kdy právě rozvoj sídla byl orientován do těchto směrů. Jiné směry rozvoje by dle názoru zpracovatele mnohem více zasáhly do upořádání sídla, popř. byly v rozporu se zájmy chráněnými jinými právními předpisy. A nevymezit žádné plochy rozvoje by bylo přinejmenším velmi diskutabilní.

Při vymezování ploch bylo nutno zohlednit hodnoty území zejména zachovalou urbanistickou strukturu sídla (vyjádřené také vyhlášením vesnické památkové rezervace Mažice), ale současně umožnit rozvoj sídla. Proto jsou v návrhu zdůrazňovány na několika místech nejcennější centrální plochy sídla. Snahou zpracovatele bylo zachovat kompaktnost sídla a v maximální míře využít zastavěného území. Pro rozvoj bydlení je vymezena zejména zastavitelná plocha bydlení venkovské. Další rozvoj bydlení není vyloučený. Současně se zpracovatel spolu se zástupci samosprávy domnívá, že návrh územního plánu dostatečně zohledňuje hodnoty území zejména zachovalou urbanistickou strukturu sídla.

Uspořádání sídla se formovalo v posledních stoletích jednoznačně. Na centrální prostornou náves navazují skvostné rozlehlé zemědělské usedlosti zdobené ve stylu selského baroka. Severovýchodním směrem navazuje rozsáhlejší zástavba podél silnice III/13516 zakončená na severu sídla ulicovým obestavením (kolmo na silnici III/13516) menší návsi s rybníčkem. Dále na sever za potokem brod se nachází areál podniku Sempra sloužící jako zázemí pro přilehlé zemědělské pozemky na plochách po těžbě rašeliny. Jihozápad sídla reprezentuje budovy zemědělských staveb (s různou kvalitou jednotlivých budov) a areál sportovního závodiště pro koně. V bývalé budově pro posklizňovou úpravu je umístěna třídírna odpadů. Na jihovýchodě sídla najdeme fotbalové hřiště, na kterém se (spolu se závodištěm pro koně) částečně odehrává společenský život v sídle, avšak hlavní část aktivit je umístěna do centra sídla k bývalé kovárně (dnes obchod a pohostinství) a na prostornou náves. Bezejmenná vodoteč s doprovodnou zelení procházející od jihozápadu na severovýchod celým sídlem je základním prvkem z hlediska sídelní

zeleně. Na ni navazuje jednak hlavní centrální prostor sídla (náves s rybníkem a další zelení) a jednak menší severní náves s požární nádrží, vodním tokem Brod a související zelení). Dalším významným místem sídelní zeleně je rybníček poblíž fotbalového hřiště spolu s doprovodnou zelení. Zejména plochy výroby a skladování a navrhované čistírny odpadních vod doporučujeme doplnit doprovodnou a izolační zelení, která zmírní jejich negativní vlivy na okolí včetně negativního vnímání jejich staveb.

Bydlení

Důležitým rozvojovým směrem bydlení v Mažicích je sever od centrasídla. Druhým rozvojovým směrem je lokalita na východě sídla při silnici na Borkovice, ale s ohledem na potřeby obce a projednávání návrhu územního plánu bylo v tuto chvíli od tohoto směru rozvoje ustoupeno s možností navrácení se k němu ve změnách územního plánu. Plochy uvnitř sídla a zastavitelná plocha jsou vymezeny převážně jako bydlení venkovské. Regulativy ploch bydlení venkovské se soustředí zejména na zachování hodnot území u ploch stávajících také na využití stávajících budov a nádvoří. Aby mohly velké statky 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. Pokud si využití vyžádá přestavbu stávajících budov je jejich rozšíření v řádu metrů možné (např. zbourá se část stodoly a postaví se nová, která je půdorysně o metr širší), avšak záleží na posouzení stavebního úřadu, zda již toto rozšíření nepřekročí únosnou hranici s ohledem na hlavní využití plochy a hodnoty území. Případné přístavby je snahou orientovat do dvora zemědělské usedlosti. Vhodné bude využít také pozemky uvnitř sídla, ale je nutno zohlednit zejména památkovou ochranu. Využití v ostatních plochách musí respektovat hodnoty území a odehrávat se souhlasem příslušných orgánů zejména v oblasti památkové péče. Nová výstavba zejména v exponovaných lokalitách či navazujících na vesnickou památkovou rezervaci musí svým výrazem respektovat stávající souhrnnou hodnotu historického prostředí obce, zachovávat podstatné části jeho struktury a terénního reliéfu. Musí respektovat charakter původní historické zástavby a celkovou kompozici prostoru a nebude vytvářet stavební dominanty ani narušovat stávající prostorové uspořádání území tak, aby nedošlo k nevratnému znehodnocení urbanismu obce. Požadavky na soudobou architektonickou a stavební tvorbu v památkově chráněném území se statutem památkové rezervace vycházejí z veřejných zájmů státní památkové péče zastoupené v zákoně České národní rady i v mezinárodní Úmluvě o architektonickém dědictví Evropy.

Bydlení na venkově v dnešní době představuje mnoho možností realizace jednotlivých staveb. 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 pak působí velmi rušivě zejména ve vztahu k tradiční venkovské zástavbě. Proč se tedy neinspirovat v této tradiční zástavbě prověřené dlouhodobou praxí a užíváním a nepřevzít z ní to hodnotné. Podívejme se na 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 dociluje souladu s charakteristickým rázem vesnice a hodnotami území. Jeho dispozice na pozemku pomáhá zapomenout na případné negativní vlivy okolí. Proto také doporučujeme zpracování územních

studií a obsahové možnosti jejich zpracování. Uvnitř zastavitelných ploch, a to ať již je územní studie zpracovávána či nikoli, je nutné vymezit a respektovat dostatečné veřejné prostory, které doplní navržené stavby. Obecně je nutné klást důraz na průčelí budov včetně případných předzahrádek.

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

V řešeném území se nenacházejí žádné chatové lokality ani roztroušená chatová zástavba a výstavba nových chat není přípustná.

Výroba a skladování

Plocha výroby a skladování je vymezena v bývalém zemědělském areálu, který je pro zemědělskou výrobu využíván pouze částečně, druhá část je využívána společností zabývající se nakládáním s odpady. Ve stávajících plochách by měla být snaha o intenzifikaci využívání stávajících budov a pozemků, případný plošný rozvoj je možný v návaznosti na stávající plochy s respektováním využití bydlení, snaha o citlivější začlenění do území a to ať již pomocí zeleně, tak případnými stavebními úpravami. Využití by mělo odpovídat zachování hodnot území. Případný výrazný nárůst dopravy je nutno řešit s ohledem na průchod dopravy plochami, kde je hlavním využitím bydlení. U všech 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 pro zaměstnance a do ní si mohou pro obědy chodit místní obyvatelé, ale v žádném případě se nesmí jednat o restauraci, která bude mít reklamu u silnice, a nabízet možnosti stravování široké veřejnosti.

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. Výjimka z tohoto ustanovení je poskytnuta stávajícímu provozu. Ten je nejenom přípustný, ale je možno ho také rozšiřovat.

S vědomím minimalizace záborů zemědělského půdního fondu, je společensky žádoucí nejprve co nejvíce a přednostně využít plochy stávajících areálů a nejlépe až po jejich vyčerpání, popř. nemožnosti jejich vyčerpání, soustředit další rozvoj do zastavitelných ploch.

Veřejná prostranství

Koncepce veřejných prostranství respektuje současný stav s důrazem na zachování stávajících návesních prostorů a počítá s jejich dalším zkvalitňováním. Nová veřejná prostranství nejsou vymezována. Hlavní a nejvýznamnější plochou veřejných prostranství zůstává centrální náves. Druhá severnější náves má spíše doplňující charakter. Další nová veřejná prostranství mohou být vymezena např. v plochách bydlení venkovské. Jejich význam však bude odpovídat velikosti konkrétní plochy.

Plochy veřejných prostranství musí zůstat bezpodmínečně veřejně přístupné (mimo

soukromých zahrad a předzahrádek) a sloužit především svému hlavnímu využití (umožnit setkávání obyvatel). 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 buď pod zem anebo umístit uvnitř zemědělské usedlosti. Nelze umístit v této ploše např. trafostanici.

Občanské vybavení

Občanské vybavení reprezentuje budova obecního úřadu s knihovnou a požární zbrojnicí a budova místního pohostinství s obchodem se smíšeným zbožím, které jsou obě vymezeny jako plochy občanského vybavení. Pozemky pro sport (fotbalové hřiště, závodíště pro koně) jsou vyčleněny jako plochy občanského vybavení sport. Ostatní občanské vybavení jako např. pozemek v severní části sídla, kde jsou umístěny kontejnery pro tříděný odpad, jsou součástí ploch jiného způsobu využití. Případný rozvoj je možno realizovat uvnitř vymezených ploch.

Doprava

Řešení dopravní infrastruktury vychází z požadavku na ochranu stávajících cest umožňujících bezpečný průchod krajinou včetně propojení jednotlivých sídel. Dopravní infrastruktura využívá v převážné míře stávající komunikace a umožňuje jejich zkvalitňování včetně cest pro pěší, cyklisty a místní dopravu a to i zemědělského charakteru. Navržená koncepce umožňuje také napojení ploch výroby a skladování. Avšak při povolování jednotlivých činností zejména v plochách výroby a skladování je nutno zohlednit omezenější možnosti dopravního napojení ploch výroby a skladování vzhledem ke skutečnosti, že napojení těchto ploch prochází skrz bytovou zástavbu. V případě, že by do těchto ploch bylo umístěno takové využití, které by zvyšovalo intenzitu dopravy a z ní plynoucí negativní vlivy nad přípustnou míru, je nutno toto využití podmínit vyřešením dopravního napojení zejména mimo plochy, kde je hlavním využitím bydlení.

Technická infrastruktura

Stejně jako u dopravní infrastruktury je nutno u technické infrastruktury ochránit dostatečný prostor pro umístění staveb a zařízení v území a v případě liniových staveb umožnit průchod tímto územím.

Vodovod

Stávající stav je vyhovující a je možno jej dle potřeby doplňovat.

Kanalizace

Jak plyne z nových nároků na bydlení a s tím související legislativy, navrhuje řešení likvidace odpadních vod kanalizací zakončenou centrální čistírnou odpadních vod, pro kterou je na severovýchodě vymezena zastavitelná plocha. V tuto chvíli nelze předpovídat jakou cestou likvidace odpadních vod se obec vydá a proto je vymezena dostatečně velká plocha pro umístění čistírny odpadních vod, do které bude následně konkrétní čistírna umístěna.

Elektrická energie

Vzhledem k předpokládanému nárůstu odběru elektrické energie je umožněno v plochách jiného způsobu využití umístit další trafostanici pro posílení zásobování sídla elektrickou energií, popř. přemístění vedení a trafostanice. Jednotlivá vedení místního významu lze umísťovat ve volné krajině dle konkrétní potřeby, avšak vždy s ohledem na hodnoty území (a to jak trafostanice, tak vedení).

Veřejnou infrastrukturu je umožněno řešit v rámci jednotlivých ploch jako přípustné popř. podmíněně přípustné využití.

Uspořádání krajiny

Koncepce uspořádání krajiny je orientována na zachování stávajícího stavu a jeho postupné zlepšování. V řešeném území ani v jeho těsné blízkosti se nenachází žádné území, které by vyžadovalo okamžité a bezpodmínečné řešení závadného stavu. Samozřejmě, že v území je co vylepšovat, ale jedná se spíše o menší nedostatky, a celek je možno hodnotit jako uspokojivý. Vzhledem k vysoké přírodní hodnotě území je zakázáno v nezastavěném území umísťovat větrné elektrárny, solární elektrárny apod. Ve volné krajině jsou umožněny změny druhů pozemků např. zalesňování, vytváření vodních ploch, ale vždy za splnění k tomu uvedených podmínek. Rovněž je umožněno za dodržení zákonných podmínek umístění polních hnojišť a komunitní kompostování. Komunitní kompostování definuje § 10a odst. 1 zákona č. 185/2001 Sb., ve znění pozdějších předpisů. Komunitním kompostováním se rozumí systém sběru a shromažďování rostlinných zbytků z údržby zeleně a zahrad na území obce, jejich úprava a následné zpracování na zelený kompost. Zeleným kompostem se rozumí substrát vzniklý kompostováním rostlinných zbytků. V žádném případě se nejedná o skládky zejména domovního odpadu, ale ani ničeho jiného.

Územní systém ekologické stability navazuje na požadavky nové legislativy. Biocentra jsou zařazena do ploch přírodních, biokoridory zejména potom do ploch smíšených nezastavěného území. Do ploch smíšeného nezastavěného území jsou též zařazeny stabilní části krajiny (a to i uvnitř zastavěného území) včetně interakčních prvků, které je vhodné ochránit před zničením a které mají svou váhu z hlediska správného fungování krajiny jako celku. V žádném případě neplatí, že se v těchto plochách nic nesmí a musí zůstat napospas svému osudu a samovolnému vývoji. Samozřejmě se zde může odehrávat stávající využití (kosení luk, orání a sklizení na polích, hospodaření v lesích), které je v souladu s právními předpisy a dalšími dokumenty, ale každá uvažovaná změna musí již respektovat zvýšené požadavky na tyto plochy. Tyto plochy tvoří kostru ekologické stability.

Územní systém ekologické stability se skládá v řešeném území z jednoho regionálního biocentra, jednoho regionálního biokoridoru, dvou lokálních biocenter, dvou lokálních biokoridorů a jednoho interakčního prvku. Prvky územního systému ekologické stability v řešeném území územního plánu Mažice jsou popsány v kompletní tabulkové části níže. Z důvodu splnění cílů a úkolů územního plánování jsou ve výrokové části vybrány z popisných tabulek pouze ty části, které nejsou pouze popisného doporučujícího charakteru. To znamená, že ve výrokové části je vybráno z tabulek to nejdůležitější z hlediska územního plánování a sem do odůvodnění jsou zobrazeny všechny části tabulek.

Číslo a název prvku územního systému ekologické stability				RBC 1 (dle zásad územního rozvoje RBC 782)	Kozohlůdky
Charakter	Význam	Velikost	Převažující STG	Využití	
Biocentrum	Regionální	518 ha	4A6, 5A6	Les, ostatní plocha, vodní plocha	
Charakteristika	Regionální biocentrum v prostoru blat na severovýchodním okraji území, v řešeném území pouze 9,371 ha, tvořené rašelinnými lesy, přechodovým rašeliništěm, lučními a travinobylinnými společenstvy a různověkými lesními porosty. V kulturních lesních porostech porostech převažuje borovice, v dřevinných nárostech mimo LPF bříza pýřitá, topol osika, krušina olšová, dub, olše, vrby. Z lesních typů převažuje 0R – rašelinný bor.				
Doporučení	V lesních porostech zajistit zvýšený podíl dřevin přirozené dřevinné skladby. Výchovné zásahy zaměřit na podporu stanovištně původních dřevin, obnovní způsoby přírodě blízké, maximálně využít přirozeného zmlazení. Přirozená dřevinná skladba: 0R – sm +2, bo 7-9, bř +2, blatka (event. kříženci bo) 0+.				
Katastrální území	Mažice, Borkovice, Sviny				
Kategorie ochrany	VKP dle zákona č.114/92 Sb. –les, rašeliniště				

Číslo a název prvku územního systému ekologické stability				LBC 1	Blata
Charakter	Význam	Velikost	Převažující STG	Způsob využití	
Biocentrum	Lokální	29,596 ha	5AB6	les, ostatní plocha, vodní tok	
Charakteristika	Lokální biocentrum vložené do regionálního biokoridoru, tvořené rašelinnými lesy a travinobylinnými společenstvy na rekultivované ploše po těžbě rašeliny. Lesní porosty – kulturní stejnověká kmenovina s převahou borovice, plochy vzniklé samovolným zarůstáním s převahou břízy, příměs olše, smrk, vrby. Z lesních typů převažuje 4R – svěží reliktní smrčina.				
Doporučení	Mimo les ponechat přirozenému vývoji. V lesních porostech běžné hospodaření odpovídající stanovišti, se zajištěním podílu dřevin přirozené dřevinné skladby. Výchovné zásahy zaměřit na podporu stanovištně původních dřevin, obnovní způsoby navrhnout jemnější, pokud možno využívat přirozeného zmlazení. V biocentru zásadně nepoužívat nepůvodní dřeviny (jedle obrovská, dub červený, douglaska tisolistá apod.). Přirozená dřevinná skladba: 4R – sm 6-10, jd 0-+, bo +-4, bř +- 1, oll +- 1.				
Katastrální území	Mažice, Zálší				
Kategorie ochrany	VKP dle zákona č.114/92 Sb. –les, vodní tok				

Číslo a název prvku územního systému ekologické stability				LBC 2	Na vyhandlovaných
Charakter	Význam	Velikost	Převažující STG	Způsob využití	
Biocentrum	Lokální	3,542 ha	3B4-5	Vodní tok, trvalý travní porost	
Charakteristika	Lokální biocentrum zahrnující louky, vodoteč a dřevinné nárosty (v k.ú. Mažice 1,966 ha). Dřevinné nárosty – vrby, topol, dub,olše. Louky polokulturní se společenstvy tř. <i>Molinio-Arrhenatheretea</i> . Vodoteče se směrově upraveným a zahloubeným korytem, bez břehových porostů.				
Doporučení	Louky pravidelně kosit, dřevinné nárosty mimo les pouze s nutnými výchovnými zásahy. Podél vodoteče výsadba břehových porostů tak, aby byla umožněna údržba toku, vhodné druhy: olše lepkavá, jasan ztepilý, střemcha hroznovitá				
Katastrální území	Mažice, Zálší				
Kategorie ochrany	VKP dle zákona č.114/92 Sb. –les, rybník				

Číslo a název prvku územního systému ekologické stability				RBK 1 (dle zásad územního rozvoje RBK372)	Blatská stoka
Charakter	Význam	Velikost	Převažující STG	Způsob využití	
Biokoridor	Regionální	3,165 ha	5AB6	vodní tok, ostatní plocha	
Charakteristika	Regionální biokoridor zahrnuje vodní tok a okolní travinobylinné porosty. Vodní tok má směrově upravené a zahloubené koryto, místy s křovitými vrbami.				
Doporučení	Podél vodoteče výsadba břehových porostů tak, aby byla umožněna údržba toku, vhodné druhy: olše lepkavá, jasan ztepilý, střemcha hroznovitá.				
Katastrální území	Mažice				
Kategorie ochrany	VKP dle zákona č.114/92 Sb. – vodní tok				

Číslo a název prvku územního systému ekologické stability				LBK 1	U Kříže
Charakter	Význam	Velikost	Převažující STG	Způsob využití	
Biokoridor	Lokální	5,789 ha	3B4, 3B3	Vodní tok, orná půda	
Charakteristika	Navržený lokální biokoridor v bloku orné půdy sleduje trasu vodoteče, na jihu území pak přechází do k.ú.Horní Bukovsko. Mimo malého remízu zcela bez dřevin. Zahrnuje směrově upravené koryto toku, okolní louky a pole.				
Doporučení	Louky pravidelně kosit, hmotu odstranit mimo plochu, nepřisávat kulturní traviny. Ornou půdu v biokoridoru zatravnit. Rybník nevyhrnovat, zachovat mělké břehové partie s rákosinami, při čištění sediment odstranit mimo biokoridor. Podél vodoteče výsadba břehových porostů tak, aby byla umožněna údržba toku, vhodné druhy: olše lepkavá, jasan ztepilý, střemcha hroznovitá				
Katastrální území	Mažice				
Kategorie ochrany	VKP dle zákona č.114/92 Sb. – vodní tok				

Číslo a název prvku územního systému ekologické stability				LBK 2	Potok Brody
Charakter	Význam	Velikost	Převažující STG	Způsob využití	
Biokoridor	Lokální	3,352 ha	3B4-5, 3B4	Vodní tok, orná půda, ostatní plocha, trvalý travní porost	
Charakteristika	Částečně funkční lokální biokoridor sleduje trasu potoka Brody přes zastavěné území Mažic k regionálnímu biocentru Kozohlůdky. Zahrnuje směrově upravené koryto toku, okolní louky a pole. Místy břehové porosty (v úseku nad Mažicemi) – vrby, olše. Průchod zastavěným územím po okraji návesního rybníka lze považovat za trvale pouze částečně funkční úsek.				
Doporučení	Louky pravidelně kosit, hmotu odstranit mimo plochu, nepřisávat kulturní traviny. Ornou půdu v biokoridoru zatravnit. Podél vodoteče výsadba břehových porostů tak, aby byla umožněna údržba toku, vhodné druhy: olše lepkavá, jasan ztepilý, střemcha hroznovitá. Průchod zastavěným územím řešit v rámci sadových úprav návsi.				
Katastrální území	Mažice				
Kategorie ochrany	VKP dle zákona č.114/92 Sb. – vodní tok				

Číslo a název prvku územního systému ekologické stability			IP 1	Padělky
Charakter	Velikost	Převažující STG	Způsob využití	
Interakční prvek	3,471 ha	3B3	Ostatní plocha, komunikace, orná půda	
Charakteristika	Cesta s odvodňovacím příkopem v bloku orné půdy jihozápadně od Mažic. Podél cesty úzký pruh ruderalizované travinobylinné vegetace, dřeviny v severní části, dále pouze ojediněle.			
Doporučení	Výsadba stromořadí, vhodné druhy dřevin – olše, jasan, dub, javor mlč.			
Katastrální území	Mažice			
Kategorie ochrany	VKP dle zákona č.114/92 Sb. –			

Všechna využití ploch zemědělských se musí orientovat na jeho hlavní využití (tj. podmínek pro zemědělství) a zvyšování ekologické stability krajiny. Změny druhů pozemků musí probíhat na logických místech, tzn. není-li nutno zalesňovat uprostřed pole (např. z důvodu zvýšení ekologické stability či půdní eroze), nemělo by toto zalesnění uprostřed zemědělské půdy být povoleno.

Stejně tak přípustné a podmíněně přípustné stavby a zařízení mohou být povolovány jen v souladu s hlavním využitím, tzn. včelíny musí být včelíny a nikoli pobytové místnosti, stejně tak myslivecká zařízení.

Obdobné podmínky také platí pro plochy lesní a plochy vodní a vodohospodářské.

Při využití území je nutno mimo jiných také respektovat ochranu přírodních zdrojů zejména v podobě zásob rašeliny a vodních zdrojů a to nejenom místních, ale také v navazujících územích, se kterými správní území obce nejen sousedí. Z toho plyne také požadavek na respektování hodnoty zásob podzemní vody a koordinace případného nárůstu čerpání vod v celé oblasti blat a souvisejících území a při tomto nárůstu bezpodmínečně respektovat všechny hodnoty území. V

navaznosti na hodnoty území je nutno zajistit přiměřené odběry podzemních vod a zabránit „průmyslové těžbě“ vody v celé oblasti blat. S tím také souvisí požadavek na čerpání vody nepřesahující lokální význam (bezprostřední okolí blat) v množství pro místní obyvatelstvo. Tím samospráva, pořizovatel i zpracovatel dávají jasně najevo svůj nesouhlas s uvažovaným navýšením čerpání podzemních vod, které může zásadně negativně ovlivnit nejen samotná blata, ale mnohem širší území včetně správního území obce.

h) 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 územní plán 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 územního plánu.

i) vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch,

Lze konstatovat, že zastavěné území je účelně využíváno. Nově vymezená zastavitelná plocha jsou vymezena v navaznosti na stávající zastavěné území a odpovídá svou velikostí předpokládanému vývoji obyvatel a potřebám obce. Zastavitelnou plochu lze dobře napojit na dopravní a technickou infrastrukturu.

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

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

označení plochy	výměra plochy	druh pozemku dle katastru					celkový zábor ZPF	zábor ZPF v zastavěném území	třída ochrany / kód BPEJ					třída ochrany / výměra					zasažení staveb a zařízení uskutečněných za účelem zlepšení půdní úrodnosti (ANO/NE)
		orná p.	TTP	zahrada	sad	PUPFL			I.	II.	III.	IV.	V.	I.	II.	III.	IV.	V.	
Bv-1	1,2538		1,0201				1,0201	0,0000		74400			76701		0,7437			0,2764	NE
TI-čov	0,7523		0,4290				0,4290	0,0000		74400			76701		0,2862			0,1428	ANO - 0,0525
celkem	2,0061		1,4491				1,4491	0,0000							1,0299			0,4192	

Celkem zábory dle druhu pozemku:
- trvalý travní porost 1,4491 ha

Celkem zábory dle tříd ochrany:
- II. 1,0299 ha
- V. 0,4192 ha

Celkem zábor zemědělského půdního fondu je 1,4491 ha.

Celkem zábor půdního fondu je 2,0061 ha.

využití ploch	zábor ZPF v ha	zábor půdního fondu v ha
bydlení venkovské	1,0201	1,2538
technická infrastruktura	0,4290	0,7523

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

V řešeném území jsou uskutečněny investice do půdy za účelem zlepšení půdní úrodnosti v podobě melioračních zařízení. Jejich rozsah je zobrazen ve výkresu předpokládaných záborů půdního fondu. Meliorační zařízení jsou zasažena v minimální míře pouze vymezenou zastavitelnou plochou pro umístění čistírny odpadních vod viz tabulka výše včetně výměry zasažené plochou. V navazujících řízeních a podrobnějších dokumentacích je nutno zasažení (přerušení) melioračních zařízení zohlednit. Vzhledem ke skutečnosti, že je plocha vymezena za odvodňovací stokou, je předpoklad, že po upřesnění podkladů bude zjištěno, že k zasažení odvodňovacích zařízení nedochází.

Údaje o areálech a objektech staveb zemědělské prvovýroby a zemědělských usedlostech a o jejich předpokládaném porušení

V řešeném území se nachází dva zemědělské areály, které jsou zařazeny do ploch výroby a skladování s dostatečně širokými možnostmi využití. Rozvoj ploch výroby a skladování by se měl prozatím odehrávat uvnitř vymezených ploch.

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 – Vymezená zastavitelná plocha navazuje na zastavěné území. Umístění ploch zabraňuje rozrůstání sídla do volné krajiny. Je zachovávána kompaktnost sídla.

umístění čistíren odpadních vod – vzhledem k reliéfu terénu není ani jiné umístění čistírny odpadních vod možné. Vzhledem ke skutečnosti, že v tuto chvíli není známo přesné umístění a ani technologie čištění, je vymezena dostatečně velká plocha, která umožní v podrobnějších dokumentacích umístění vlastní stavby čistírny odpadních vod. Proto se nepředpokládá využití celé plochy a tudíž i zábor zemědělského půdy bude mnohem menší.

V územním plánu se nenalézají území, na němž se nachází dříve stanovený dobývací prostor ani chráněné ložiskové území. Nejsou navrhovány plochy těžby nerostů a proto se ani nepředpokládá stanovení dobývacího prostoru a tím ani případné zábory půdního fondu.

Předpokládaný zábor PUPFL

Zábor pozemků určených pro plnění funkcí lesa ani zasažení do vzdálenosti 50 m od okraje lesa se nepředpokládá.

k) rozhodnutí o námitkách včetně jejich odůvodnění

rozhodnutí o námitce uplatněné k návrhu územního plánu Mažice včetně jejího odůvodnění

	podavatel námitky	námitka	vypořádání námitek
1.	pí Eva Rambousková, p. Bohuslav Rambousek	žádají o zařazení pozemků parcelní číslo 899, 900, 930 v k. ú. Mažice pro výstavbu rodinného domu úplné znění námitky je součástí dokladů o pořizování	námitce se nevyhovuje – Požadavek není v souladu s cíli a úkoly územního plánování zejména s ochranou a rozvojem hodnot území včetně ochrany krajiny. Historický vývoj celé lokality blat se odehrával po celá staletí v ucelených sídelních celcích ve většině případů bez solitérní zástavby. Uvedené pozemky se nachází v zcela izolované poloze vzhledem k sídlu Mažice a nelogicky vystupují nejen z organismu sídla, ale také do nezastavěného území (volné krajiny). To je nejen v rozporu s hlavními hodnotami území zejména charakterem sídla, historickým vývojem, ale i charakterem krajiny blat jako celku včetně širších územních vztahů. Vymezením těchto ploch by se jednalo o zásadní koncepční zásah do řešení územního plánu, protože by vznikala úplně nová lokalita pro bydlení mimo hlavní organismus sídla oddělená zemědělskou půdou a zemědělským areálem. Návrh územního plánu vymezuje dostatečné množství ploch pro bydlení. Nejedná se ani o případ, kdy by navrhovatel v návaznosti na držbu půdy uvažoval o hospodaření na této půdě, což sám potvrdil na veřejném projednání. Nejedná se ani o případný směr rozvoje obytné funkce (a to ani v budoucnu), neboť od samotného sídla jsou pozemky odděleny, jak je již výše uvedeno, také zemědělským areálem, který je v současné době intenzivně využíván. Z hlediska záboru zemědělské půdy se nachází pozemky ve II. třídě ochrany, kam jsou zařazeny zemědělské půdy, které mají v rámci jednotlivých klimatických regionů nadprůměrnou produkční schopnost. Ve vztahu k ochraně zemědělského půdního fondu jde o půdy vysoce chráněné. Tvar navrhovaných pozemků je přesnou ukázkou toho, jak nesplnit základní zásady ochrany zemědělského půdního fondu zejména co nejméně narušovat organizaci zemědělského půdního fondu, hydrologické a odtokové poměry v území, co nejméně ztěžovat obhospodařování zemědělského půdního fondu.

l) vypořádání připomínek

K návrhu územního plánu byla uplatněna jedna připomínka obce Mažice, požadující vzhledem k nejbližšímu předpokládanému vývoji sídla v tuto chvíli nevymezovat dva směry rozvoje sídla, tj. zachovat směr severně od návsi a naopak pro tuto chvíli opustit směr rozvoje na východě sídla směrem na Borkovice s možností vrátit se k tomuto směru v případných změnách územního plánu. – připomínce se vyhovuje a to zejména s ohledem na rozvojové možnosti sídla opírající se o vývoj nové zástavby v sídle v posledních letech.

m) údaje o počtu listů odůvodnění územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části

Počet listů odůvodnění územního plánu	9
Počet výkresů k němu připojené grafické části	4
<ul style="list-style-type: none">• koordinační výkres v měřítku 1 : 5 000,• výkres širších vztahů v měřítku 1 : 25 000,• výkres předpokládaných záborů půdního fondu v měřítku 1 : 5 000,• výřez sídla z koordinačního výkresu v měřítku 1 : 2 880.	

Poučení :

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

Přílohy:

1. grafická část územního plánu
2. grafická část odůvodnění územního plánu

Ing. František Čoudek
místostarosta obce

Jan Kubíček
starosta obce