

# LITICHOVICE

## ÚZEMNÍ PLÁN TEXTOVÁ ČÁST

### NÁVRH

Územní plán Litichovice je spolufinancován z prostředků  
Ministerstva pro místní rozvoj.

Zpracovatel :

Ing.arch. Hana Vokrouhlecká

Č. autorizace 00586

Čajkovského 7.

130 00 Praha 3.

pořizovatel :

Obecní úřad Litichovice

L i t i c h o v i c e

červen 2018

# OBSAH A STRUKTURA ÚZEMNÍHO PLÁNU :

## Textová část územního plánu :

- a. **Vymezení zastavěného území**  
**Definice pojmů**, užitých v podmínkách pro využití ploch s rozdílným způsobem využití a v podmínkách prostorového uspořádání
- b. **Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot**
  - b1. Základní koncepce rozvoje území obce
  - b2. Ochrana přírodních hodnot
  - b3. Ochrana kulturních hodnot
- c. **Urbanistická koncepce**,  
včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně
  - c1. Urbanistická koncepce
  - c2. Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití
  - c3. Vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby
  - c4. Systém sídelní zeleně
- d. **Koncepce veřejné infrastruktury**,  
včetně podmínek pro její umístování, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně s
  - d1. Dopravní infrastruktura
  - d2. Technická infrastruktura
    - d2.1. vodní hospodářství
    - d2.2. zásobování elektrickou energií
    - d2.3. zásobování plynem
    - d2.4. odpadové hospodářství
  - d3. Veřejná prostranství
  - d4. Občanské vybavení
    - d4.1. Veřejná infrastruktura
    - d4.2. Ochrana obyvatelstva
- e. **Koncepce uspořádání krajiny**,  
včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochranu před povodněmi, rekreaci, dobývání ložisek nerostných surovin a pod.
  - e1. Cílová charakteristika krajiny
  - e2. Koncepce uspořádání krajiny
  - e3. Plochy změn v krajině
  - e4. ÚSES
  - e5. Průchodnost krajiny, protierozní a protipovodňová opatření, rekreace
  - e6. Vodní toky, záplavová území a ochrana před povodněmi
- 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 ( včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona), popř. stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu ( na př. výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymežování stavebních pozemků a intenzity jejich využití).

- f1. Plochy s rozdílným způsobem využití
  - f2. Uspořádání ploch
  - f3. Podmínky využití ploch
- g. Vymezení ploch a koridorů územních rezerv**  
a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření
- h. Vymezení veřejně prospěšných staveb a opatření**  
vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajištění obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit
- i. Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství,**  
pro které lze uplatnit předkupní právo s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle § 5 odst. 1 katastrálního zákona
- j. Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie,**  
stanovení podmínek pro její pořízení a přiměřené lhůty pro vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti
- k. Stanovení kompenzačních opatření**  
podle § 50 odst. 6 stavebního zákona
- l. Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů**  
k němu připojené grafické části

### **Grafická část územního plánu :**

- |    |  |                |
|----|--|----------------|
| 1. | Výkres základního členění území                    | měř. 1 : 5 000 |
| 2. | Hlavní výkres                                      | měř. 1 : 5 000 |
| 3. | Výkres koncepce dopravy a technické infrastruktury | měř. 1 : 5 000 |

### ***Seznam použitých zkratk:***

- ÚP - územní plán
- ÚPD - územně plánovací dokumentace
- PÚR - Politika územního rozvoje
- ZÚR - Zásady územního rozvoje
- ÚAP - územně analytické podklady
- ZPF - zemědělský půdní fond
- PUPFL - pozemky určené k plnění funkce lesa
- ÚSES - územní systém ekologické stability
- LBK - lokální biokoridor
- LBC - lokální biocentrum
- VPO - veřejně prospěšné opatření
- OP - ochranné pásmo
- TS - trafostanice
- ST - studna

## a) VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Územní plán Litichovice vymezuje zastavěné území ke dni 1.11.2017.

Zastavěné území s hranicí zastavěného území je vymezeno na výkr. :

Výkres základního členění území měř. 1 : 5 000

Hlavní výkres měř. 1 : 5 000

## Definice pojmů užitých v podmínkách pro využití ploch s rozdílným způsobem využití a v podmínkách prostorového uspořádání

Koeficient zastavění všemi stavbami na pozemku:

- stanoví se jako podíl zastavěné plochy pozemku a celkové plochy pozemku.  
Zastavěná plocha je součtem všech zastavěných ploch jednotlivých staveb.  
Zastavěnou plochou stavby se rozumí plocha ohraničená pravoúhlými průměty vnějšího líce obvodových konstrukcí všech nadzemních i podzemních podlaží do vodorovné roviny. Plochy lodžii a arkýřů se započítávají. U objektů poloodkrytých (bez některých obvodových stěn) je zastavěná plocha vymezena obalovými čarami vedenými vnějšími líci svislých konstrukcí do vodorovné roviny. U zastřešených staveb nebo jejich částí bez obvodových svislých konstrukcí je zastavěná plocha vymezena pravoúhlým průmětem střešní konstrukce do vodorovné roviny. Zpevněné plochy (například komunikace, parkování vozidel, dlažby apod.) se do zastavěné plochy nezapočítávají.

Kvalita prostředí a pohoda bydlení

- kvalita prostředí a pohoda bydlení je dána zejména kvalitou jednotlivých složek životního prostředí, např. nízkou hladinou hluku (z dopravy, výroby, ze stavebních prací aj.), čistotou ovzduší, přiměřeným množstvím zeleně, nízkými emisemi pachů a prachu, osluněním apod.; pro zabezpečení pohody bydlení se pak zkoumá intenzita narušení jednotlivých činitelů a jeho důsledky, tedy objektivně existující souhrn činitelů a vlivů, které pohodu ovlivňují

Nerušící služby

- služby, které svým provozováním a technickým zařízením nijak nenarušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nesnižují kvalitu prostředí souvisejícího území; nejde přitom pouze o splnění hygienických limitů, ale obecně o zachování stávající kvality prostředí.

Malovýroba

- výroba v malém rozsahu (malosériová), obvykle ve formě drobného podnikání.

Drobná a řemeslná výroba

- výrobní činnost a služby, jejichž negativní vliv na okolí nepřekročí vlastnické hranice stavebníka
- obvykle výroba s vysokým podílem ruční práce, spojená s používáním specializovaných nástrojů a pomůcek, a stavějící na zručnosti, odborné erudici a zkušenostech pracovníků; řemeslné živnosti jsou vyjmenovány v zákoně č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání, ve znění pozdějších předpisů
- negativní účinky a vlivy staveb a zařízení se rozumí zejména škodlivé exhalace, hluk, teplo, vibrace, ořesy, prach, zápach, znečišťování vod, oslňování, zastínění, elektromagnetické rušení a záření.

Parkování vozidel

- krátkodobé parkování i dlouhodobé odstavení vozidel, zpravidla v rámci parkovacích stání na komunikacích místního významu, parkovišť, parkovacích přístřešků a garáží.

#### Sociální služby

- souhrnný název pro sociální péči a péči o rodinu.

#### Sousední zástavba

- nejen pozemky bezprostředně sousedící, ale všechny pozemky v blízkém okolí, které mohou být využitím dané plochy dotčeny.

#### Charakter zástavby

- je vyjádřen zejména celkovým hmotovým řešením staveb, jejím měřítkem, výškou, typem zastřešení, orientací hřebenů střech apod.

#### Struktura zástavby

- je dána zejména půdorysným uspořádáním zástavby, umístěním staveb na pozemku vůči veřejnému prostoru, hustotou zastavění apod.

## **b) ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJ JEHO HODNOT**

### **b1. Základní koncepce rozvoje území obce**

- Územní plán Litichovice vytvoří předpoklady k zabezpečení trvalého souladu, ochraně a rozvoji všech přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví.
- Určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území
- Cílem ÚP je zachování rázu urbanistické struktury území, struktury osídlení a jedinečné kulturní krajiny, které jsou výrazem identity území, jeho historie a tradice.
- Ochranu hodnot území provázat s potřebami ekonomického a sociálního rozvoje s principy udržitelného rozvoje.
- Sídelní struktura ani širší vztahy nebudou územním plánem zásadním způsobem měněny, samoty určené pro bydlení, které by nenavazovaly na zastavěné území obce, nebudou navrhovány.
- Obec Litichovice charakterizují zejména výborné podmínky pro bydlení z hlediska orientace na světové strany, základní koncepcí rozvoje sídla je zachování kvalitního obytného standardu, jeho zlepšení v oblasti kvalitní veřejné vybavenosti.
- V řešeném území je dominantní funkcí bydlení, v omezené míře zemědělská a drobná řemeslná výroba.
- Nové plochy pro bydlení v rodinných domech jsou většinou vymezeny na okrajových plochách sídla.
- V ÚP bude respektována struktura sídla, možnost vymezení nových zastavitelných ploch bez kontaktu se stávající zástavbou se vylučuje;
- Rozvoj venkovského sídla bude v cenných polohách orientován do současně zastavěného území (s respektováním znaků urbanistické struktury) a do kontaktu se zastavěným územím.
- Vymezují se plochy smíšeného území, které vedle bydlení je možné využívat pro nerušivé formy podnikání. V celém území obce nesmí být umístěny nové výrobní a jiné činnosti, které by svým vlivem zhoršily celkovou čistotu ovzduší.
- Stávající plochy pro zemědělskou výrobu jsou akceptovány.
- Občanské vybavení je stabilizováno, nové nejsou vymezovány.
- Plochy rekreace jsou stabilizovány a bude omezeno další zahušťování rekreační zástavby;

- Silnice a komunikace ve správním území obce zůstávají zachovány v původních trasách, případně s navrženou úpravou a jsou na ně připojeny komunikace k navrhované zástavbě.
- Územní plán obnovuje původní cestní síť, kterou je možné mimo jiné použít i pro pěší turistiku a cykloturistiku.

## 2. Ochrana přírodních hodnot

- V území budou vytvářeny předpoklady pro respektování přírodních podmínek, pro zabezpečení ochrany přírodních a krajinných hodnot území vyjádřené stanovenými limity využití území. Bude zajištěna ochrana nerostných surovin, vodních zdrojů, půdního fondu, ovzduší a ochranu přírody a krajiny
- ÚP zajistí snižování dopadu všech environmentálních rizik a škodlivých dopadů lidské činnosti na životní prostředí a zdraví obyvatel.
- Předmětem ochrany jsou existující **přírodní hodnoty** území:
  - významné krajinné prvky ze zákona - lesy, vodní toky, rybníky a údolní nivy
  - územní plán je chrání zařazením do nezastavitelných ploch v krajině
  - doplnění dřevinné zeleně v zemědělské krajině
  - územní systém ekologické stability; jednotlivé prvky systému jsou územně chráněny
  - významné plochy veřejné zeleně – jsou chráněny jako nezastavitelné
  - kvalitní zemědělský a lesní půdní fond
  - přírodní biotopy
  - liniové prvky doprovodné zeleně katastrálně evidované či prvky zeleně na orné půdě, tj. meze, remízky, plochy nelesní zeleně, doprovodné zeleně cest a vodotečí – územní plán vytváří podmínky pro jejich zachování, obnovu a zakládání nových
  - drobné vodoteče a malé vodní plochy v krajině včetně katastrálně neevidovaných
  - krajinná zeleň podél silnic a účelových komunikací.
  - veřejná zeleň
- Přírodní hodnoty budou chráněny před přímými i nepřímými vlivy z výstavby a dalších činností a aktivit souvisejícími se stavbami a s rozvojem obce, které by mohly ohrozit jejich celistvost, funkčnost a předmět ochrany. U přírodních hodnot, u nichž je dle příslušného předpisu stanoveno nebo vymezeno ochranné pásmo se požadavky na ochranu vztahují i na toto ochranné pásmo.
- ÚP zamezí fragmentaci území vymezením zastavitelných ploch ve volné krajině, územní rozvoj obce soustředí do území navazujících na zastavěné území, s ohledem na stávající okolní využití území, s cílem zajištění kvalitních životních podmínek obyvatel.
- Na území obce se nenachází hodnotný krajinný prvek. V jižní části území procházejí prvky ÚSES.
- V jihovýchodní části obce se vyskytují stavby pro rodinnou rekreaci. Z pohledu přírodních hodnot se rozšiřování lokality nedoporučuje.
- Stavební rozvoj na lesních pozemcích se vylučuje.

## 3. Ochrana kulturních hodnot

- Předmětem ochrany jsou existující **kulturní hodnoty** území:
  - mezi kulturní dědictví je třeba zahrnout historické jádro sídla, tvořené původními zemědělskými statky
  - v plochách s rozdílným způsobem využití jsou uplatněny podmínky, které zohledňují kulturně historické hodnoty zástavby včetně staveb lidové architektury
  - historicky významná stavba / křížek u cesty do vsi /

- sochy, pomníky, kříže, Boží muka, které je nutné respektovat jako kulturní hodnoty
- charakter zástavby a urbanistická struktura – bude chráněna prostřednictvím podmínek prostorového uspořádání
- celé území obce je územím s předpokládanými archeologickými nálezy, kde platí příslušné právní předpisy pro veškeré stavební činnosti
- systém veřejných prostranství včetně ploch veřejné zeleně bude chráněn v rozsahu vymezeném územním plánem
- Na území obce je vymezena jedna kulturní památka, zapsaná v seznamu kulturních památek ČR a to kaplička ve středu obce.
- Veškerá činnost, která by mohla k poškození nemovitých kulturních památek a jejich bezprostředního okolí je nepřipustná.
- Kulturní hodnoty území jsou vymezeny v Koordinačním výkrese.

**c) URBANISTICKÁ KONCEPCE**  
**včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně**

Urbanistická koncepce je graficky vyjádřena na hlavním výkrese v měř. 1 : 5 000.

**c1. Urbanistická koncepce**

- Základem urbanistické koncepce sídla je zachování a podpoření současného charakteru sídla a posouzení vhodnosti dotvoření sídla.
- Územní plán respektuje dochovanou a typickou urbanistickou strukturu venkovského sídla v zemědělské krajině.
- Jádrem obce Litichovice je původní kompaktní zástavba, tvořená venkovskými usedlostmi v jihovýchodní části sídla. Nová zástavba moderními rodinnými domy je situována podél příjezdové komunikace na severozápadní straně. Části sídla jsou od sebe odděleny travnatými plochami. Toto rozvržení územní plán respektuje.
- Na jihovýchodním okraji správního území se nachází plocha pro pobytovou rekreaci.
- ÚP navrhuje plošný rozvoj úměrný růstovému potenciálu obce a reálným potřebám území s ohledem na kapacity dopravní a technické infrastruktury a možnosti jejího rozšíření.
- Rozvoj bydlení je navržen v přiměřené míře, zčásti v prolukách zastavěného území a v přímé návaznosti na zastavěné území. Zvýšený počet zastavitelných ploch souvisí s tím, že některé stavby nejsou zapsány v katastru nemovitostí.
- Obytné prostředí nesmí narušovat nevhodná lokalizace rušících funkcí v území.
- Novou zástavbu je nutné přizpůsobit charakteru a struktuře stávající typické rostlé zástavbě tak, aby nedošlo k narušení celkového obrazu sídla.
- Územní plán stabilizuje a podporuje rozvoj podnikatelských aktivit na plochách bydlení
- Územní plán připouští rekreační využívání krajiny při respektování zásad ochrany přírody a krajiny
- Územní plán v plochách zemědělských a lesních vytváří podmínky pro činnosti spojené s prvovýrobou, které negativně neovlivní stávající charakter krajiny
- Územní plán vytváří podmínky pro propojení kostry sídelní zeleně se zelení krajinou
- Územní plán chrání nezastavěné území před zakládáním nových jader zástavby v krajině
- Územní plán navrhuje zlepšení prostupnosti území (krajiny i sídel), zejména pro pěší a cyklisty (cyklostezky, cyklotrasy) a nevytváří podmínky pro vznik nových barrier v území.

### **Urbanistická kompozice**

Je součástí urbanistické koncepce. Je skladbou vybraných prostorů, částí urbánních a krajinných prvků za účelem vytváření a ochrany jejich vzájemných harmonických vztahů. Jejím cílem je estetické utváření a kompoziční uspořádání ploch a prostorů do celku s kvalitním a charakterově pestrým prostředím. Urbanistická kompozice má vliv na vnímání prostředí člověkem, jeho chování, na celkový obraz krajiny a sídla.

Cílem urbanistické kompozice je vyloučit výškové stavby, aby nezneškodily pohled ze silnice II. třídy a z rozhledny Špulka, umístěné na kopci Březák na sídlo Litichovice.

Územní plán pomocí regulativů zachovává rozvoj charakteristický pro sídlo, kde nesmí docházet k narušování obytného prostředí nevhodnou lokalizací rušících funkcí v území.

### **c2. Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití**

Plochy s rozdílným způsobem využití se člení :

- na plochy stabilizované ( plochy zastavěné ) a plochy změn ( plochy zastavitelné ) určené územním plánem k zastavění
- zastavitelné plochy jsou vymezeny v grafické části ve výkresech č. 1 - Výkres základního členění území a ve výkrese č. 2 – Hlavní výkres.

Koncepce plošného uspořádání území zahrnuje plošné uspořádání základních funkcí v území, vyjádřené v plochách s rozdílným způsobem využití. V územním plánu Litichovice je vzhledem k charakteru a velikosti sídla navržen rozvoj zejména bydlení, podnikání a veřejných prostranství. Návrh vytváří předpoklady k přiměřenému komplexnímu rozvoji. Územní plán nevymezuje plochy přestavby.

#### ***Bydlení***

- Bydlení je v územním plánu navrženo na plochách bydlení v RD venkovské a na plochách bydlení smíšené, obytné, venkovské
- Bydlení bude hlavní rozvíjející se funkcí v řešeném území.
- Plochy hromadného bydlení se územním plánem nenavrhují.
- V sídle je navržena obytná zástavba výhradně nízkopodlažní.

#### ***Občanské vybavení***

- Stávající zařízení občanského vybavení jsou stabilizována.
- Nové plochy pro občanské vybavení se nenavrhují.
- Podmínky pro umístování dalších zařízení občanského vybavení vytváří územní plán vhodným vymezením odpovídajících ploch a stanovením podmínek pro využití ploch rozdílným způsobem využití. V souladu s těmito podmínkami je možné vybavenost dle rozsahu a charakteru umísťovat zejména v plochách smíšených obytných, ale i v plochách venkovského bydlení.

#### ***Sport a rekreace***

- Plochy pro sport nejsou v obci vymezeny a nové nebudou navrhovány. Jsou využívány v okolních obcích, zejména v Divišově.
- Pro rozvoj sportovních a rekreačních aktivit je navržena možnost doplnění turistických pěších tras a cyklotras
- Nové plochy pro chaty (plochy pro rodinnou rekreaci) nejsou navrhovány. K rekreaci je využívána část domovního fondu v sídle.
- Vylučuje se další rekreační zástavba.



### **Výroba a skladování**

- Původní objekty pro zemědělskou výrobu nejsou využívány, plochy jsou zařazeny do ploch smíšených obytných venkovských.
- Nové stavby jsou navrhovány na ostatní ploše v jižní části sídla.

### **Koncepce veřejného prostranství**

- Stávající veřejná prostranství v obci jsou stabilizována. Centrální prostor se ponechává v současných prostorových parametrech.
- Územní plán akceptuje plochy veřejné sídelní zeleně.
- Nové veřejné prostranství, které není součástí dopravní plochy se v obci nenavrhuje.

### **c3. Vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby**

- Při rozhodování o využití ploch s rozdílným způsobem využití musí být splněny podmínky jejich prostorového uspořádání, které se týkají:
  - výškové hladiny,
  - intenzity využití ploch,
  - charakteru a struktury zástavby.
- Podmínky prostorového uspořádání jsou stanoveny tak, aby:
  - nová zástavba ani úpravy existující zástavby nenarušily charakter a strukturu stávající zástavby
  - nebyl narušen celkový obraz sídel a krajinný ráz.
- Dostavby a úpravy staveb v zastavěném území musí respektovat stávající charakter okolní zástavby, který je vyjádřen zejména její výškou, celkovým hmotovým řešením staveb, umístěním staveb na pozemku vůči uliční čáře (zda např. vytváří jednotnou uliční frontu, jasně definující přilehlý veřejný prostor) apod. Územní plán navrhuje novou nízkopodlažní zástavbu, která výškovou hladinou odpovídá okolní stávající zástavbě.

Nově se vymezují tyto funkční plochy s označením v grafické části v obci Litichovice :

označení ploch	způsob využití ploch
<b>ZL 1</b>	plocha pro bydlení v RD venkovské
<b>ZL 2</b>	plocha pro bydlení v RD venkovské
<b>ZL 3</b>	plocha pro bydlení v RD venkovské
<b>ZL 4</b>	plocha smíšená obytná venkovská
<b>ZL 5</b>	plocha pro výrobu a skladování
<b>ZL 6</b>	plocha pro bydlení v RD venkovské
<b>ZL 7</b>	plocha pro bydlení v RD venkovské
<b>ZL 8</b>	plocha smíšená obytná venkovská
<b>ZL 9</b>	plocha rekreace pobytové

### **Stanovení koncepce rozvoje nové zástavby**

V území bude v navazujícím řízení prokázáno, že zástavbou nedojde k negativnímu ovlivnění kompoziční a vizuální vazby.

Plochy přestavby se v návrhu územního plánu nenavrhují.

### **c4. Systém sídelní zeleně**

V územním plánu jsou vymezeny plochy sídelní zeleně a to :

#### **Plochy veřejných prostranství ZV**

- Plochy sídelní zeleně jsou vymezeny v centrální části sídla na původní návsi. Zastavěné území obce bude i v budoucnu tvořeno převážně plochami obytné zástavby, kde stačí doplnit pásy doprovodné zeleně podél komunikací, pokud to umožní prostorové uspořádání zástavby podél komunikací, neboť se v celém sídle předpokládá vysoký podíl zeleně soukromých zahrad.

### **d) KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY včetně podmínek pro její umístění, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití**

#### **d1. Dopravní infrastruktura**

##### **Pozemní komunikace**

##### **Silnice**

- Stávající silniční síť je územním plánem stabilizována.
- Na severu nad správním územím obce prochází silnice II. třídy č. II/111
- Ze silnice II. třídy odbočuje silnice III/111 22 do obce
- Komunikace pro dopravní obsluhu uvnitř nově navržených lokalit zástavby jsou navrženy v případech, kdy je řešení jednoznačné, tyto budou plnit funkci veřejného prostranství.
- Veřejná doprava - územní plán nenavrhuje žádné změny.
- Na celém území obce Litichovice jsou přípustné úpravy silnic spojené s odstraňováním dopravních závad a s postupnou rekonstrukcí silnic do normovaných kategorií, pokud to umožní prostorové uspořádání zástavby.

##### **Místní a účelové komunikace**

Většina místních komunikací jsou v kategorii obslužných komunikací, které slouží pro cílovou dopravu motorových vozidel a pro pěší. V okolí se vyskytují účelové komunikace, polní a lesní cesty.

- Stávající síť komunikací místního významu a účelových cest je územním plánem stabilizována.
- Minimální šíře jízdního pruhu na nově budovaných komunikacích bude 3 m , výjimečně 2,75 m.
- Ke všem nově budovaným stavbám musí být zajištěn přístup pro požární techniku a ostatní záchranné složky.

##### **Pěší a cyklistický provoz**

- Územní plán akceptuje vymezenou cyklotrasu č. 0072 Postupice – Jemniště – Divišov – Český Štemberk
- U nových komunikací budou šířkové parametry komunikace navrženy tak, aby byl na nich zajištěn bezpečný provoz.

## **Železniční doprava**

### **Letecká a vodní doprava**

- Žádná z výše uvedených doprav není v území zastoupena.

## **d2. Technická infrastruktura**

### **d2.1. Vodní hospodářství**

#### **Kanalizace**

Obec Litichovice nemá vybudovaný systém splaškové kanalizační sítě. Vzhledem k velikosti sídla nebude v územním plánu centrální kanalizace navrhována, u nových staveb bude odkanalizování provedeno do domovních čistíren odpadních vod / i sloučením odpadních vod z několika domů/.

#### **Dešťová kanalizace**

Územní plán akceptuje stávající dešťovou kanalizaci a nová bude řešena v rámci jednotlivých lokalit.

#### **Vodovod**

Obec Litichovice nemá veřejný vodovod. Trvale bydlící občané používají pitnou vodu ze soukromých studní. Vzhledem k velikosti sídla nebude v ÚP vodovod navrhován.

Územní plán akceptuje vrt s ochranným pásmem, který není využíván.

### **d2.2. Zásobování elektrickou energií**

Územní plán akceptuje stávající trafostanice, nové nenavrhuje.

V obci se nacházejí následující trafostanice :

- ve středu Litichovic
- u chatové osady u lesa

Elektrická vedení jsou na území obce stabilizovaná, jejich změny jsou možné, pokud je to přípustné z hlediska podmínek stanovených v plochách s rozdílným způsobem využití plochy.

Územní plán připouští výstavbu trafostanic v plochách stabilizovaných i v plochách změn v rámci celého území obce.

Územní plán připouští v případě potřeby výměnu kabelového vedení.

### **d2.3. Zásobování plynem**

Obec Litichovice není gazifikována a ani v budoucnu se se zavedením plynu nepočítá.

Územní plán nevyklučuje možnost plynofikace obce

### **d2.4. Odpadové hospodářství**

Likvidace odpadů je řešena svozem nádob, do kterých je komunální odpad ukládán. Územní plán nenavrhuje změny v koncepci likvidaci odpadů, podporuje třídění odpadu.

Územní plán nenavrhuje samostatnou plochu pro sběrný dvůr.

### **d3. Veřejná prostranství**

Veřejným prostranstvím jsou návsi, ulice, chodníky, veřejná zeleň a plochy přístupné každému bez omezení, sloužící obecnému užívání bez omezení a bez ohledu na vlastnictví k tomuto prostoru.

Plochy veřejných prostranství jsou v ÚP vymezeny na plochách, označených :

<b>VP</b>	plochy veřejných prostranství Komunikace místní, účelové, veřejné prostory
<b>ZP</b>	plochy veřejných prostranství veřejná sídelní zeleň

### **d4. Občanské vybavení**

#### **d4.1. Veřejná infrastruktura**

Základní občanské vybavení veřejné infrastruktury se v obci nevyskytuje, vyjma správy obce. Jedná se o objekt, ve kterém je umístěn obecní úřad, prodejna potravin a sál pro obecní a kulturní účely.

Územní plán akceptuje stávající zařízení občanského vybavení a nové nenavrhuje.

#### **d4.2. Ochrana obyvatelstva**

Ochrana obyvatelstva je zajišťována stávajícím způsobem, který územní plán akceptuje a nové zařízení nenavrhuje.

## **e) KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY**

**včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, prostupnost krajiny, územní systém ekologické stability, protierozní opatření, ochrana před povodněmi, rekreace, dobývání ložisek nerostných surovin apod.**

### **e1. Cílová charakteristika krajiny**

- Území obce Litichovice je zařazeno do krajiny polní s výraznou zemědělskou činností. Patří do Středočeské pahorkatiny, biochory II-19/3, biochora mírně teplých pahorkatin a vrchovin s původními společenstvy dubohabrových hájů, acidofilních doubrav, luhů a olšin.
- Respektovat základní uspořádání a charakteristické znaky krajiny dle ZÚR.
- Při zásazích do území maximálně chránit veškerou vzrostlou zeleň, uchovat významné krajinné fenomény
- Uchovat a podporovat rozvoj přirozeného geofondu krajiny, zeleň k novým výsadbám vybírat pouze z domácích druhů
- Pečovat o čistotu vodotečí a dbát o její technickou údržbu

### **e2. Koncepce uspořádání krajiny**

- Koncepce řešení krajiny vychází z jejich historických a současných funkcí. Územní plán preferuje ochranu přírodních hodnot území, veškeré rozvojové aktivity jsou navrhovány s ohledem na zajištění ochrany krajiny.
- Na území obce Litichovice se nachází převážně zemědělská krajina s úrodnými poli. V jihovýchodní části území se nachází lesní komplex. Územní plán nevytváří podmínky pro výraznou změnu koeficientu ekologické stability.
- V jižní části řešeného území je na poz. č. 970/3 a 969 navržena vodní plocha – rybník.
- V nezastavěném území není přípustné umísťovat stavby a zařízení pro zemědělskou výrobu a skladování. Umísťovat lze pouze stavby a zařízení, související s obsluhou zemědělských ploch (seníky, hnojiště, ohrady, napajedla, přístřešky na pastvinách apod.
- V nezastavěném území není přípustné umísťovat pevná oplocení se základy.
- V nezastavěném území lze umístit veřejnou technickou a dopravní infrastrukturu
- Do krajiny nejsou navrhovány nové stavby, stávající přírodní stav je zachován. Nové objekty a zastavitelné plochy navazují na zastavěné území sídla.
- Územní plán svým řešením podporuje stávající ekologicky stabilní plochy, což jsou trvalé travní porosty, lesy, vodní plochy, krajinná zeleň.
- Územní plán stabilizuje sídelní zeleň uvnitř zastavěného území, pronikající zčásti do zástavby z volné krajiny. Územní plán doplňuje krajinnou zeleň u ostatních komunikací a cest.
- Územní plán stabilizuje enklávy lesní a nelesní zeleně a ochraňuje krajinné horizonty.

#### **Stanovení podmínek ochrany krajinného rázu**

- Dodržení stanovených podmínek prostorového uspořádání při výstavbě přispěje k citlivému začlenění nově navržené zástavby do okolní zástavby i do krajiny tak, aby nedošlo k narušení krajinného rázu.
- Kompoziční vztahy jako limit využití území – je třeba zachovat a chránit působnost stavebních dominant a přírodních dominant, měřítko a charakter zástavby, zachovat osy průhledů na kulturní a přírodní dominanty území – tedy důsledně dodržet převládající hladiny zastavění a odpovědně prověřovat a hodnotit vliv případně vznikajících nových dominant:
- Stanovená maximální výšková hladina, procento zastavění i podmínka výsadby vysoké zeleně na pozemcích směrem do volné krajiny zajisti lepší zapojení nové zástavby do krajiny.
- U areálů výroby je stanovena podmínka výsadby zeleně i směrem k okolní obytné a smíšené zástavbě. V sousedství výrobních ploch jsou navrženy pásy ochranné a izolační zeleně.
- Ochrana kompozičních vztahů a panoramatu obce:
  - Výškovou hladinu zástavby je třeba chránit s ohledem na zachování měřítko zastavění, charakteru zástavby historického jádra sídel.
  - Dbát na ochranu působení horizontů krajiny a topografie obce a přírodních dominant.
  - Veškeré budoucí záměry, které by překročily převládající hladinu zástavby, je nezbytné prověřit s cílem chránit panorama obce a krajinný ráz.
- Územní plán vylučuje umísťování výškových staveb v krajinářsky exponovaných prostorech a v architektonicky a urbanisticky cenných částech sídel.

Plochy nezastavěného území jsou členěny podle charakteru využití, limitujících jevů a utváření krajiny na:

- plochy zemědělské – orná půda
- plochy zemědělské – louky

- plochy vodní a vodohospodářské
- zeleň krajinnou
- plochy lesní

Pro takto vymezené plochy v nezastavěném území jsou územním plánem stanoveny podmínky pro stabilizaci nebo změny v jejich využití, které jsou prostředkem pro usměrnění budoucího utváření krajiny.

Plochy podle způsobu využití jsou znázorněny v hlavním výkrese. Podmínky pro plochy podle způsobu využití jsou stanoveny v bodě f.

### e3. Plocha změny v krajině

Jedná se o plochu ZM 1, určenou pro vodní plochu – rybník. Nachází se na jih od sídla Litichovice.

### e4. Územní systém ekologické stability ( ÚSES)

Územní plán vymezuje prvky ÚSES v lokální úrovni.

V plochách prvků ÚSES musí být zajištěny podmínky pro zachování a rozvoj genofundu, zvyšování ekologické stability a příznivé působení na okolní krajinu.

Prvky územního systému ekologické stability na sebe vzájemně navazují a jsou funkční.

Územní plán zajistil jejich návaznost na sousední katastrální území. Všechny prvky ekologické stability jsou funkční.

Výčet prvků ÚSES :

Po lučních porostech pod Litichovicemi prochází *lokální biokoridor*, pokračuje podél potoka do lesního porostu, kde převažuje smrk s příměsí ostatních dřevin.

Do biokoridoru je vloženo *lokální biocentrum*, které je tvořeno mokřadním dřevinným doprovodem potoka.

Podmínky pro využití ploch ÚSES

Vymezené prvky územního systému ekologické stability procházejí různými funkčními plochami se stanoveným rozdílným způsobem využití, t.zn.. že vymezený ÚSES má funkci překryvnou. V místech, kde jsou prvky vymezeny, platí přednostně stanovené podmínky pro využití ploch ÚSES. Ani přechodně nelze do částí ÚSES umisťovat funkce, které by zhoršily stávající stav nebo znemožnily jejich pozdější realizaci.

- stávající lesy - neměnit druh pozemku, při hospodaření směřovat k lesu s přirozenou druhovou skladbou, usilovat o obnovu lesních porostů
- stávající zemědělské pozemky - měnit druh pozemku na pozemek s vyšším stupněm ekologické stability
- vodní plochy a toky - vodní toky revitalizovat, podporovat podél vodních ploch a toků břehový dřevinný porost
- na pozemcích ÚSES nelze měnit kulturu s vyšším stupněm ekologické stability za nižší, odvodňování, těžba nerostů a jiné narušování ekologicko – stabilizační funkce těchto ploch

- nově založené prvky ÚSES musí být realizovány tak, aby byla zajištěna prostupnost pro obhospodařování zemědělské půdy

#### **e5. Průchodnost krajiny, protierozní a protipovodňová opatření, rekreace:**

- Vytvářet podmínky pro průběžnou stabilizaci intenzivně zemědělsky využívané krajiny realizací komplexních pozemkových úprav a realizací a údržbou prvku ÚSES.
- Pro zlepšení průchodnosti krajiny jsou navrženy k obnově účelové komunikace.
- Další cesty je možné zřizovat v nezastavěném území v rámci stanovených podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití.
- Při zemědělském a lesnickém obhospodařování budou dodržovány zásady pro zajištění práv volného pohybu v krajině. V případě nutnosti oplocování uceleného území musí být zajištěna prostupnost technickými prvky.
- Prostupnost krajiny nesmí být narušena oplocováním pozemků ve volné krajině (za "oplocení" nejsou považovány oplocenky na PUPFL a dočasná oplocení pastvin pomocí ohradníků či dřevěných bradel). Přípustné je stávající oplocení pozemků v krajině s kulturou "zahrada". Oplocení jako stavba může být realizováno pouze v rámci zastavěného nebo zastavitelného území, přičemž musí zůstat zachováno napojení základního komunikačního systému obce na síť účelových komunikací v krajině.
- V rámci navazujícího správního řízení musí být prokázáno, že křížení tras biokoridorů s dopravní a technickou infrastrukturou nevytváří nevhodný zásah těchto prvků.
- Územní plán nenavrhuje protierozní opatření, protože na území obce se nevyskytují plochy s možným erozním ohrožením.
- Ochrana území před průchodem průlomové vlny, vzniklé zvláštní povodní v území obce nehrozí. Erozi půdy by mohly způsobit prudké lijáky. Proto je třeba zakládat remízky pro členění velkých ploch zemědělské půdy.
- Základním opatřením proti povodním je zadržování vody v krajině. Toto spočívá v zachování volných prostor v údolních nivách vodních toků pro povodňové rozlivy, v revitalizaci vodních toků a ve zvyšování zastoupení trvalé vegetace v krajině. Významná se tvorba ÚSES.
- Dle konkrétních územních podmínek se nevyklučuje prověřování ploch pro realizaci vhodných protipovodňových a protierozních opatření (zejména charakteru polderu a činností zvyšujících retenční schopnost krajiny).
- Při návrhu ploch v blízkosti vodotečí je podmínkou zachování nezastavitelného pruhu o celkové šířce 8 m jako přístupu k vodnímu toku. Podmínka se netýká vodních ploch nacházejících se v zastavěném území, která jsou ve vlastnictví shodného vlastníka okolních pozemků a staveb.
- Pobytová rekreace je přípustná v zastavěném území sídla na plochách, kde to podmínky jejich využití nevyklučují. Nové plochy s možností výstavby rekreačních chat se nevyklučují.

#### **Ochrana nerostných surovin**

Dobývání nerostů se nenavrhuje.

#### **e6. Vodní toky, záplavová území a ochrana před povodněmi**

##### **e6.1. Vodní toky**

Správní území obce Litichovice patří do povodí řeky Vltavy prostřednictvím Divišovského potoka. Hlavní vodotečí na území je potok, pramenící pod sídlem a vlévající se do Divišovského potoka.

Záplavové území není na území obce vyhlášeno.

Na území sídla se nachází rybník, který je zarostlý a bez vody. Při prudkých deštích došlo k jeho zavalení zeminou. Z hlediska ekologických prvků v území je doporučeno jeho obnovení. Totéž platí o požární nádrži, která je v kritickém stavu.

Jižně od sídla se navrhuje výstavba vodní plochy, rybníka.

e6.2. Ochrana před povodněmi, záplavová území

Na území obce nehrozí povodně, neboť potok zde pramení.

**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 ( včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona), popř. stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu ( na př. výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití).

Plochy s rozdílným způsobem využití jsou vymezeny v grafické části územního plánu Litichovice v hlavním výkrese.

Podmínky pro využití a uspořádání ploch s rozdílným způsobem využití se stanovují pro celé správní území obce Litichovice.

**f1. Plochy s rozdílným způsobem využití :**

**Plochy bydlení**

**BV** plochy bydlení v RD venkovské

**Plochy smíšené obytné venkovské**

**SM** plochy smíšené obytné venkovské

**Plochy rekreace**

**RP** plochy rekreace pobytové

**Plochy občanského vybavení**

**OV** plochy občanského vybavení ve veřejném zájmu

**Plochy výroby a skladování**

**PV** plochy výroby a skladování

**Plochy veřejných prostranství**

**VP** komunikace, veřejné prostory

**ZP** zeleň na veřejných prostranstvích

**Plochy zeleně**

**ZS** zeleň soukromá - zahrady



**ZK** zeleň krajinná

### **Plochy lesní**

**NL** plochy lesní

### **Plochy vodní a vodohospodářské**

**W** plochy vodní a vodohospodářské

### **Plochy zemědělské**

**NZO** plochy zemědělské – orná půda

**NZ** plochy zemědělské - louky

## **f2. Uspořádání ploch**

Pro podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití platí:

- Celé správní území Litichovice je rozděleno do ploch s rozdílným způsobem využití.
- V území řešeném územním plánem Litichovice je možno umisťovat stavby a zařízení, povolovat jejich změny, změny jejich využívání a rozhodovat o změnách ve využití území ve smyslu stavebního zákona jen v souladu s územním plánem.

Pro každou plochu – jednotlivé funkční plochy, barevně rozlišené v grafické části územního plánu, se stanovují podmínky využití zpravidla v tomto členění:

hlavní využití,

přípustné využití,

podmíněně přípustné využití,

nepřípustné využití.

- **Hlavní využití** stanoví zpravidla plošně převažující využití vymezené plochy a je určující při rozhodování o všech ostatních způsobech jejího využití. U ploch smíšených obytných je určující bydlení.
- **Přípustné využití** zpravidla bezprostředně souvisí s hlavním využitím a slouží v jeho prospěch.
- **Podmíněně přípustné využití** nemusí bezprostředně souviset s hlavním využitím, avšak
- musí s ním být slučitelné; slučitelnost je nutno prokázat splněním stanovených podmínek. Nejsou-li podmínky splněny, jde o nepřípustné využití.
- **Nepřípustné využití** nelze v dané ploše povolit.
- Pro **podmínky prostorového uspořádání** platí:
  - novostavby musí být s podmínkami prostorového uspořádání v souladu,
  - úpravy stávajících staveb lze rovněž provádět pouze v souladu s podmínkami prostorového uspořádání,
  - stávající stavby, které podmínkám prostorového uspořádání nevyhoví, lze bez omezení udržovat.
- Podmínky prostorového uspořádání zejména pro nové zastavitelné plochy jsou stanoveny s ohledem na celkový obraz obce, vztahu místa ke krajině, ke krajinnému rázu. Dostavby ve stávající zástavbě musí respektovat charakter okolní zástavby. Podmínky jsou stanoveny tak, aby nedocházelo dále k znehodnocování celkového panoramatu obce.

Pro ochranu a rozvíjení hodnot území se stanovuje koncepce prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu, kterou tvoří :

- typ struktury zástavby,
- maximální podlažnost zástavby,
- koeficient zeleně.
- Pokud je uvedena podmínka přizpůsobení charakteru a struktury zástavby, je třeba posoudit soulad povolované stavby s:
  - měřítkem staveb,
  - výškovou hladinou,
  - intenzitou zástavby (zástavba bloková, řadová),
  - orientací staveb vůči veřejnému prostranství (stavby dodržují stavební, či uliční čáru, hlavní hřebeny střech jsou rovnoběžné či kolmé k ose ulice)
  - půdorysným tvarem stavby (stavby s výrazně obdélníkovým půdorysem),
  - tvarem a orientací střech.

### f3. Podmínky využití ploch

#### Plochy bydlení v RD venkovské

**BV**

##### hlavní využití

- bydlení v rodinných domech venkovského typu

##### přípustné využití

- bydlení v původních i nových objektech s možností služeb a hospodářského využívání částí budov a částí pozemku
- oplocené zahrady u domů s funkcí okrasnou, rekreační a užitkovou, možnost doprovodných staveb / skleníků a pod. /
- dětská hřiště
- drobné stavby - kolna, stodola, objekty pro hospodářská zvířata, případně i bazén, altán
- zemědělské využívání části pozemku, zahrada s funkcí rekreační, okrasnou nebo užitkovou
- stavby a zařízení pro chovatelství a pěstitelství samozásobovacího charakteru
- chov drobného domácího zvířectva v doplňkových objektech
- využívání objektů pro individuální rekreaci
- obslužná zařízení místního významu ze sféry služeb a obchodu, kultury, vzdělávání a výchovy, zdravotních a sociálních služeb apod.
- drobné ubytovací zařízení do 10ti lůžek
- dopravní a technická infrastruktura

##### podmíněně přípustné využití

- činnosti a stavby uvedené v přípustném využití nesmí být v rozporu s požadavky na rodinné bydlení, vliv činností provozovaných na těchto plochách nesmí negativně zasahovat sousední pozemky / např. zápachem, hlukem, zvýšeným výskytem hlodavců/

##### nepřípustné využití

- výstavba velkokapacitních výrobních a skladových zařízení zemědělských, či průmyslových
- výstavba sezónních rekreačních zařízení, zřizování kempů, bungalovů
- nové stavby pro individuální rekreaci

- využívání pozemků převážně pro parkování, nebo odstavení nepojízdných automobilů
- odstavné plochy pro těžkou zemědělskou techniku
- služby a činnost s možným negativním dopadem na okolí / např. autoopravárství, dřevovýroba - kvalita obytného prostředí nesmí být narušována nad obvyklou úroveň/
- veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují za hranici pozemku, na kterém je stavba umístěna, limity uvedené v příslušných předpisech

### **požadavky na prostorové uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu**

- území je určeno zejména pro izolované rodinné domy, přípouští se dvoudomy.
- procento zastavění se stanovuje maximálně 25 % celkové plochy pozemku
- min. plocha zeleně 50 %
- výška zástavby bude max. 8 m
- min. velikost nově tvořeného pozemku je 1 000 m<sup>2</sup>
- je možná zástavba na okrajových či zbytkových pozemcích, také na pozemcích uvnitř zástavby bez požadavku naplnění min. velikosti
- na pozemku bude minimálně tolik odstavných stání, kolik samostatných bytů bude rodinný dům mít
- objekty pro doplňkové funkce budou mít max. jedno nadzemní podlaží s možností částečného využití podkroví a výšku římsy (okapu) max. 5 m nad nejnižším přilehlým upraveným terénem
- při dostavbách do stávající zástavby a tam kde nová zástavba navazuje na původní nutno vycházet z hmotového měřítka okolních staveb
- architektonické řešení staveb musí vycházet z podmínek daného území, stavby musí celkovým dojmem respektovat měřítko a kontext okolní zástavby a charakter území

## **Plochy smíšené obytné venkovské**

**SM**

### **hlavní využití**

- bydlení v objektech v kombinaci se zemědělskou nebo výrobní činností, chovem dobytka a dalšími přípustnými funkcemi jako jsou služby, podnikání, obchodní činnost v míře vztahující se k přípustnému podnikání

### **přípustné využití**

- zemědělské využívání objektů a pozemku s tím, že nesmí mít nepříznivé účinky nad přípustnou mez na okolní zástavbu určenou pro bydlení nebo rekreaci a nevyvolává zvýšené nároky na dopravní obsluhu
- podnikatelská činnost, včetně provozování drobných řemesel a služeb pro obyvatele, která nemá nepříznivé a rušivé účinky na okolí nad přípustnou mez a nevyvolává zvýšené nároky na dopravní obsluhu
- maloobchodní zařízení a stravování bez vlivu na zhoršování obytného prostředí zóny nad přípustnou mez
- domácí malovýroba, která nemá negativní vliv na sousední stavby pro bydlení nebo rekreaci
- malá ubytovací zařízení do 15 lůžek – penziony a trvalým bydlením majitele nebo provozovatele
- individuální rekreace ve stávajících domech určených pro trvalé bydlení
- parkování v rámci vlastních pozemků, případně na vyhrazených plochách komunikací
- přilehlé zahrady s převažující funkcí užitkovou
- na pozemcích tohoto území je možné umisťovat drobné doplňkové stavby, jejichž funkce přímo souvisí s bydlením, nebo s přípustnou podnikatelskou činností stavby, například garáže a parkovací přístřešky, zimní zahrady, skleníky, bazény, kůlny, altány, pergoly, terasy, schodiště, ploty a podobně

- dětská hřiště
- dopravní a technická infrastruktura

#### **podmíněně přípustné využití**

- změny staveb pro rodinnou rekreaci na rodinné domy jsou přípustné pouze na stávajících pozemcích větších jak 500 m<sup>2</sup> a za předpokladu, že přístup k těmto pozemkům je zajištěn po vyhovující obslužné komunikaci

#### **nepřípustné využití**

- skladové areály
- veškeré stavby, zařízení a činnosti neslučitelné s bydlením a snižující kvalitu prostředí
- veškeré stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným nebo podmíněně přípustným využitím
- veškeré činnosti, jejichž negativní účinky, včetně související dopravní obsluhy, překračující nad přípustnou míru limity uvedené v příslušných předpisech, zasahují za hranice pozemků provozovatele této činnosti
- využívání pozemků převážně pro parkování, nebo odstavení nepojízdných automobilů
- nové stavby pro individuální rekreaci
- chovatelství zvířectva, narušující zápachem, hlukem a jinak nad přípustnou mez objekty pro bydlení nebo rekreaci
- výstavba sezónních rekreačních zařízení, zřizování kempů

#### **požadavky na prostorové uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu**

- na plochách se připouští izolované rodinné domy, maximálně dvojdomy.
- výška zástavby max. 9 m
- min. velikost nového pozemku je min. 1 000 m<sup>2</sup>
- maximální zastavěnost pozemku 35 % z celkové plochy pozemku
- architektonické řešení staveb musí vycházet z podmínek daného území, stavby musí celkovým dojmem respektovat měřítko a kontext okolní zástavby a charakter území
- při dostavbách do stávající zástavby a tam kde nová zástavba navazuje na původní nutno vycházet z hmotového měřítka okolních staveb, zvláště ve středu obce
- stavby s funkcí doplňkovou budou mít max. jedno nadzemní podlaží s možností částečného využití podkroví a výšku římsy (okapu) max. 5 m nad nejnižším přilehlým upraveným terénem

### **Plochy rekreace pobytové**

**RP**

#### **hlavní využití**

- stavby pro individuální rekreaci

#### **přípustné využití**

- drobné stavby – vybavení pro rekreaci (bazén, altán, kůlna, pergola, přístřešek), přístavby, nástavby
- rekreační zahrada s funkcí převážně rekreační, okrasnou, případně pěstitelskou
- nezbytná související dopravní a technická infrastruktura
- oplocení pozemků

#### **nepřípustné využití**

- veškeré stavby, zařízení a činnosti neslučitelné s hlavním využitím např. výrobní plochy a sklady, stavby pro bydlení
- veškeré stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním nebo přípustným využitím.

- zahušťování zástavby dalšími rekreačními stavbami
- chovatelství všeho druhu
- všechny druhy činností, které svými negativními vlivy zhoršují kvalitu prostředí pro rekreaci nad přípustnou mez
- parkování vozidel mimo vlastní pozemek

#### **požadavky na prostorové uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu**

- max. jedno nadzemní podlaží a podkroví
- max. procento zastavění 25 %,
- při změnách staveb nebude rušena stávající výšková hladina

### **Plochy občanského vybavení ve veřejném zájmu**

**OV**

#### **hlavní využití**

- plochy pro občanské vybavení

#### **přípustné využití**

- stavby a plochy pro veřejné instituce místního významu
- dopravní a technická infrastruktura

#### **nepřípustné využití**

- stavby, zařízení a činnosti, které negativní účinky a vlivy ovlivňují nad přípustnou mez kvalitu prostředí, pozemky nebo stavby určené pro bydlení nebo rekreaci
- jakákoli zemědělská velkovýrobní činnost se stavbami
- jakákoli výrobní, průmyslová a skladová činnost se stavbami
- využívání pozemků převážně pro parkování, nebo odstavení nepojízdných automobilů
- všechny druhy chovatelských činností, které svými důsledky zhoršují nebo narušují nad přípustnou mez kvalitu prostředí
- trvalé bydlení, kromě služebních či pohotovostních bytů doplňujících občanské vybavení
- individuální rekreace

#### **požadavky na prostorové uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu**

- max. procento zastavění 70%
- minim. procento ozelenění 20%
- přípustné jsou stavby s max. výškou 9 m nad průměrnou niveletou rostlého terénu, přiléhajícího ke stavbě
- parkování vozidel pro návštěvníky stavby musí být řešeno na pozemku stavby

### **Plochy výroby a skladování**

**PV**

#### **hlavní využití**

- plochy pro drobnou výrobu a skladování

#### **přípustné využití**

- služby, opravárenství, lehký zpracovatelský průmysl, přidružená stavební výroba, skladové hospodářství, logistika
- provozovny řemeslného charakteru
- doprovodná administrativa a stravovací zařízení
- služební a pohotovostní byt
- parkovací a garážové plochy, garáže

- příslušné dopravní a technické vybavení, např. trafostanice, regulační stanice, odlučovače apod.
- ochranná zeleň
- odstavování vozidel na vlastním pozemku
- dopravní a technická infrastruktura

#### **podmíněně přípustné využití**

- plochu označenou jako rezerva / poz. č. 860 a 861/ bude možné využít až po realizaci záměru na poz. č. 852/1 a to změnou územního plánu
- pro plochu č. ZL 5 se stanovuje, že na základě prokázání jsou dodrženy hygienické limity hluku
- pásmo hygienické ochrany, vyplývající z činností provozovaných na plochách výroby nesmí zasáhnout lokality bydlení

#### **nepřípustné využití**

- chovatelství
- zemědělská výroba
- provoz a činnosti, které by svým rozsahem spadaly do procesu povolování EIA
- individuální rekreace
- činnosti, které svými negativními vlivy na kvalitu životního prostředí překračujícími přípustnou mez přesáhnou vyznačenou hranici areálu

#### **požadavky na prostorové uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu**

- max. procento zastavění bez omezení, min. plocha zeleně 20 %
- max. výška zástavby bude stanovena individuálně, max. 8 m, případné haly jsou přípustné pouze přízemní

## **Plochy veřejných prostranství**

### **VP komunikace, veřejné prostory**

#### **hlavní využití**

- území je určeno pro veřejná prostranství, přístupná každému bez omezení

#### **přípustné využití**

- návsi, obslužné pojízdné komunikace, komunikace pro pěší, cyklistické komunikace
- přípustné je umístění drobné architektury a drobných doplňkových staveb a zařízení / např. pomníky, kapličky, kašny, fontány, drobná výtvarná díla, odpočívadla, svítidla, dětská hřiště, hygienická zařízení, městský mobiliář, apod. / , které plní doplňkovou funkci k hlavnímu využití ploch veřejných prostranství
- parková a doprovodná zeleň,
- terénní úpravy
- technická infrastruktura

### **ZP zeleň na veřejných prostranstvích**

#### **hlavní využití**

- území je určeno pro veřejná prostranství a zeleň na nich, které je přístupné každému bez omezení

#### **přípustné využití**

- veřejné prostranství s hlavní funkcí zeleně

- přípustné je umístění drobné architektury a drobných doplňkových staveb a zařízení / např. pomníky, kapličky, kašny, fontány, drobná výtvarná díla, odpočívadla, svítidla, dětská hřiště, hygienická zařízení, městský mobiliář, apod. / , které plní doplňkovou funkci k hlavnímu využití ploch veřejných prostranství
- parková a doprovodná zeleň,
- terénní úpravy
- technická infrastruktura

## **ZS zeleň soukromá- zahrady**

**ZS**

### **hlavní využití**

- zahrady nezahrnuté do jiných druhů ploch, oplocené bez přístupu veřejnosti,

### **přípustné využití**

- ovocné sady
- drobná zemědělská produkce
- stromové porosty nesadového a nelesního charakteru – okrasné, ochranné
- stávající reprodukční činnosti, pokud mají intenzivní formu a nejsou v rozporu s přírodním charakterem plochy
- rekreační využití /nepobytové/, pokud nebude poškozovat přírodní hodnotu území,
- vodní díla
- stavba do 12 m zastavěné plochy sloužící pro uskladnění náčiní
- drobná zahradní architektura ( zahradní altány, pergoly, venkovní krby, bazény)
- oplocení
- dopravní a technická infrastruktura

### **nepřípustné využití**

- veškeré stavby, zařízení nesouvisející s hlavním nebo přípustným využitím

## **Zeleň krajinná**

**ZK**

### **hlavní využití**

- plochy zeleně mimo lesní porosty, často zpravidla se vzrostlými stromy, plochy mají přírodní ráz, který je nutno zachovat - jde se o nelesní zeleň, která odděluje plochy různých funkcí

### **přípustné využití**

- ochranná a izolační zeleň
- stromové porosty nesadového a nelesního charakteru
- doprovodné porosty podél cest, mezí a vodních ploch
- rekreační využití /nepobytové/, pokud nebude poškozovat přírodní hodnotu území
- vodní díla
- změna kultury na les za podmínky, že plocha přímo navazuje na lesní plochu
- biokoridory i biocentra
- krmelce a posedy
- dopravní a technická infrastruktura

### **nepřípustné využití**

- veškeré stavby, zařízení a činnosti neslučitelné s hlavním využitím a přípustným využitím
- mobilheimy, obytné přívěsy, maringotky

- rozšiřování geograficky nepůvodních rostlin a živočichů
- změna kultury na ornou půdu
- zneškodňování a skladování všech druhů odpadů

## **Plochy lesní**

**NL**

### **hlavní funkce**

- plochy určené k plnění funkcí lesa

### **přípustné využití**

- stavby, zařízení a jiná opatření pro lesní hospodářství
- stavby, zařízení a jiná opatření pro ochranu přírody a krajiny, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků
- opatření ke snížení erozního ohrožení a zvyšování retenčních schopností území
- územní systém ekologické stability
- nezbytné účelové a pěší cesty
- nezbytné stavby a zařízení dopravní a technické infrastruktury
- prvky územního systému ekologické stability
- oplocení lesních školek
- krmelce, posedy
- rekreace nepobytová
- vodní díla
- ostatní zeleň

### **nepřípustné využití**

- veškeré stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním nebo přípustným využitím,
- oplocování s výjimkou oplocení lesních školek
- mobilheimy, obytné přívěsy, maringotky
- nenávratné poškozování půdního povrchu, s výjimkou přípustného využití skládky a zneškodňování odpadů

## **Plochy vodní a vodohospodářské**

**W**

### **hlavní využití**

- vodní toky, rybníky a ostatní vodní nádrže, které plní funkce ekologicko – stabilizační, rekreační, estetické a hospodářské,

### **přípustné využití**

- přirozené, upravené a umělé vodní toky a plochy
- vodohospodářské stavby a zařízení /jezy, jímání vody, výpusti, hráze apod./
- územní systém ekologické stability
- stavby a zařízení pro chov ryb
- přemostění
- související stavby, objekty a zařízení, jako jsou: stavby a zařízení technického vybavení /liniová vedení, měřicí stanice apod./
- účelové komunikace
- ochrana přírody

### **požadavky na prostorové uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu**

- výška staveb max. 4 m, zastavěná plocha maximálně do 20 m<sup>2</sup>



**nepřípustné využití**

- vše co není slučitelné s hlavním a přípustným využitím

**Plochy zemědělské – orná půda****NZO****hlavní využití**

- zemědělská produkce na pozemcích zemědělského půdního fondu, zemědělská prvovýroba

**přípustné využití**

- stavby, zařízení a jiná opatření pro obhospodařování zemědělské půdy a pastevectví, zejména silážní žlaby, seníky, pastevní areály, přístřešky pro letní pastvu dobytka
- stavby, zařízení a jiná opatření pro ochranu přírody a krajiny, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků
- opatření pro snížení erozního ohrožení a zvyšování retenčních schopností území
- stavby, zařízení a jiná opatření pro vodní hospodářství, vodní plochy a toky, revitalizační opatření
- opatření pro založení prvků ÚSES
- stavby dopravní infrastruktury, například účelové cesty, pěší cesty, cyklostezky, hipostezky, pokud nejsou v rozporu se zásadami ochrany zemědělského půdního fondu
- nezbytné liniové stavby technické infrastruktury
- mobilní včelíny, posedy atd.
- oplocení pastevních areálů a výběhů formou ohradníků
- změny kultury na ornou půdu
- doprovodná a rozptýlená zeleň, která neomezuje obhospodařování zemědělských pozemků

**nepřípustné využití**

- stavby pro celoroční ustájení dobytka
- vše co není slučitelné s hlavním a přípustným využitím
- mobilheimy, obytné přívěsy, marinkoty
- rušení přírodních prvků v zemědělské krajině ( remízy, meze, ostrůvky zeleně, strouhy, rokle) a ohrožení prostupnosti krajinou

**podmíněně přípustné využití pro umístění zemědělských staveb a oplocení**

za splnění podmínky, že investor v navazujícím správním řízení prokáže, že:

- umístění zemědělských staveb a jejich výšková hladina výrazně nesnižuje estetickou a přírodní hodnotu a zohledňuje významné krajinné prvky a kulturní dominanty krajiny
- oplocením, formou ohrazení pro pastvu hospodářských zvířat, je zachována průchodnost krajinou jak pro volně žijící zvířata tak pro rekreačně nepobytové využití krajiny ( např. turistika, cyklostezky)

**požadavky na prostorové uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu**

- případné stavby, zařízení a opatření musí být umístovány s ohledem na charakter vymezené plochy a s ohledem na začlenění do krajiny,
- maximální zastavění zemědělských staveb pro uskladnění sena a slámy 500m<sup>2</sup>
- přístřešky pro pastevectví do výše max. 4 m.

**Plochy zemědělské - louky****NZ**

**hlavní využití**

- zemědělská půda, trvalé travní porosty

**přípustné využití**

- stavby, zařízení a jiná opatření pro obhospodařování zemědělské půdy a pastevectví, zejména silážní žlaby, seníky, pastevní areály, přístřešky pro letní pastvu dobytka
- stavby, zařízení a jiná opatření pro ochranu přírody a krajiny, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků
- opatření pro snížení erozního ohrožení a zvyšování retenčních schopností území
- stavby, zařízení a jiná opatření pro vodní hospodářství, vodní plochy a toky, revitalizační opatření
- opatření pro založení prvků ÚSES
- stavby dopravní infrastruktury, například účelové cesty, pěší cesty, cyklostezky, hipostezky, pokud nejsou v rozporu se zásadami ochrany zemědělského půdního fondu
- nezbytné liniové stavby technické infrastruktury
- mobilní včelíny, posedy atd.
- oplocení pastevních areálů a výběhů formou ohradníků
- změny kultury
- doprovodná a rozptýlená zeleň, která neomezuje obhospodařování zemědělských pozemků

**podmíněně přípustné využití pro umístění zemědělských staveb a oplocení**

za splnění podmínky, že investor v navazujícím správním řízení prokáže, že:

- umístění zemědělských staveb a jejich výšková hladina výrazně nesnižuje estetickou a přírodní hodnotu a zohledňuje významné krajinné prvky a kulturní dominanty krajiny
- oplocením formou ohrazení pro pastvu hospodářských zvířat je zachována průchodnost krajinou jak pro volně žijící zvířata tak pro rekreačně nepobytové využití krajiny ( např. turistika, cyklostezky)

**nepřípustné využití**

- stavby pro celoroční ustájení dobytka
- mobilheimy, obytné přívěsy, maríngotky
- vše co není slučitelné s hlavním a přípustným využitím
- rušení přírodních prvků v zemědělské krajině ( remízy, meze, ostrůvky zeleně, strouhy, rokle) a ohrožení prostupnosti krajinou

**požadavky na prostorové uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu**

- případné stavby, zařízení a opatření musí být umístovány s ohledem na charakter vymezené plochy a s ohledem na začlenění do krajiny
- maximální zastavění zemědělských staveb pro uskladnění sena a slámy 500m<sup>2</sup>
- přístřešky pro pastevectví do výše max. 4 m

**g) Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření**

V územním plánu Litichovice se vymezuje plocha územní rezervy se stanovením možného budoucího jejího využití, včetně podmínek pro její prověření. Plocha územní rezervy je vymezena na výkrese :

Výkres základního členění území v měř. 1 : 5 000      ozn. **P 1**  
/ územní rezerva vyznačena silnou čarou po obvodu plochy územní rezervy /

*Hlavní výkres* v měř. 1 : 5 000 ozn. **P 1**  
/ územní rezerva je vyznačena silnou čarou po obvodu v barvě způsobu využití /

V návrhu ÚP Litichovice je vymezena územní rezerva na poz. č. 860 a 861 pro umístění plochy pro výrobu a skladování. Nachází se na jižním okraji sídla a navazuje na vymezenou plochu pro výrobu a skladování. Na této ploše nesmí být umístěny žádné nové stavby a zařízení, které by znemožňovaly budoucí využití plochy.

### **Podmínky pro prověření budoucího využití územní rezervy**

Budoucí využití rezervy bude prověřeno z hlediska komfortu využití krajiny a začlenění staveb pro výrobu a skladování. Bude ustanoveno před zahájením výstavby zpracovat územní studii, která z hlediska plošného uspořádání naváže na řešení na poz. č. 852/1.

Studie prověří dopad architektonického řešení na krajinný ráz, zajistí napojení lokality na komunikační síť. Bude řešit vnitřní dopravní obsluhu, vyřeší technickou infrastrukturu (odkanalizování splaškových vod a odvedení dešťových vod z místních komunikací, likvidaci srážkových vod, pitnou vodu, napojení na elektrickou energii.) Pro navrhované plochy musí být dodrženy přístupy a příjezdy pro požární vozidla. Musí být respektovány požárně nebezpečné prostory jednotlivých staveb, musí být respektovány požadavky vyplývající z právních předpisů z hlediska jejich umístění a provedení.

Územní studie bude koncepčně řešit případnou etapizaci výstavby tak, aby byl zajištěn její postup od současně zastavěného území obce. Součástí územní studie budou bližší regulativy výstavby a upřesnění funkčního členění ploch. (

## **h) Vymezení veřejně prospěšných staveb a opatření**

**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**

V územním plánu Litichovice se jedná o :

- **Veřejně prospěšné stavby**

Stavby pro veřejnou infrastrukturu určené k rozvoji nebo ochraně území obce.‘

V územním plánu Litichovice se stavby pro veřejnou infrastrukturu nenavrhují.

- **Veřejně prospěšná opatření**

Opatření nestavební povahy sloužící k založení prvků územního systému ekologické stability. Všechny vymezené prvky ÚSES jsou funkční.

Prvky ÚSES beze změn v krajině a proto se veřejně prospěšná opatření se nestanovují.

Lokální biokoridor LK 29

Lokální biocentrum LC 14

Vymezení veřejně prospěšných staveb, vymezení opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit není v územním plánu Litichovice obsaženo.

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

Místní komunikace v sídle budou v rámci možností upravovány pro zlepšení jejich průjezdnosti.

Územní plán Litichovice neobsahuje další vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo.

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

V územním plánu Litichovice bude zpracována územní studie na lokalitu ZL 5, která je situována na poz. č. 852/1 a je určena pro výrobu a skladování.

Podmínky pro pořízení územní studie :

- řešení dopravní obsluhy
- řešení případné návaznosti dopravní obsluhy plochy P 1 – rezerva
- návaznost na sousední stavby s ohledem na hluk, prašnost
- ozelenění areálu

Lhůta pro vložení dat do evidence územně plánovací činnosti ..... 5 let od nabytí účinnosti ÚP

**k. Stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona**

Kompenzační opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona nejsou v územním plánu Litichovice stanovena, neboť řešené území nepodléhá posouzení vlivu na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast.

**l. Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů připojené grafické části**

**Územní plán Litichovice**

**Textová část**

Územního plánu Litichovice obsahuje ..... **28 listů**  
včetně titulní strany a obsahu

**grafická část**

územního plánu Litichovice obsahuje..... **3 výkresy**

1. Výkres základního členění území 1 : 5 000

- |    |                                     |           |
|----|-------------------------------------|-----------|
| 2. | Hlavní výkres                       | 1 : 5 000 |
| 3. | Výkres veřejně prospěšných opatření | 1 : 5 000 |

## OBSAH ODDŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU

### Textová část

- a) postup při pořízení územního plánu
- b) přezkoumání souladu návrhu s PÚR a ÚPD vydanou krajem
- 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
- d) vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů
- e) vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů
- f) vyhodnocení splnění požadavků zadání
- g) komplexní zdůvodnění přijatého řešení
  - g1) zdůvodnění vymezení zastavěného řešení
  - g2) zdůvodnění základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot
  - g3) zdůvodnění urbanistické koncepce včetně zdůvodnění vymezení zastavitelných ploch a systému sídelní zeleně
  - g4) zdůvodnění koncepce veřejné infrastruktury
  - g5) zdůvodnění návrhu veřejně prospěšných staveb a opatření
  - g6) zdůvodnění koncepce uspořádání krajiny
- h) zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí
- i) stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 stavebního zákona
- j) sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst. 5 stavebního zákona zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky nebyly zohledněny
- k) výčet náležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 SZ) s odůvodněním potřeby jejich vymezení
- l) vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a na pozemky určené k plnění funkce lesa
- m) vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch
- n) rozhodnutí o námitkách a jejich odůvodnění
- o) vyhodnocení připomínek

### Grafická část odůvodnění

- |    |                    |                |
|----|--------------------|----------------|
| 1. | Koordinační výkres | měř. 1 : 5 000 |
|----|--------------------|----------------|

- |    |                        |                 |
|----|------------------------|-----------------|
| 2. | Výkres širších vztahů  | měř. 1 : 50 000 |
| 3. | Vyhodnocení záboru ZPF | měř. 1 : 5 000  |

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

Zastupitelstvo obce Litichovice usnesením ze dne 22.6.2012 rozhodlo o pořízení nového územního plánu Litichovice. Určilo paní Irenu Donnerovou a následně dne 21.4.2017 pana ing. Pavla Kejklíčka, starostu obce spolupracovat s pořizovatelem na pořízení územního plánu. Zastupitelstvo rozhodlo, že projektantem územního plánu bude ing.arch. Hana Vokrouhlecká.

Pořizovatelem územního plánu Litichovice, kterým je Obecní úřad Litichovice jako úřad obce, který zajistil splnění kvalifikačních požadavků pro výkon územně plánovací činnosti ve smyslu ustanovení § 6 odst. 2 stavebního zákona s využitím pořízených územně analytických podkladů správního obvodu Obce s rozšířenou působností (ORP) Benešov a doplňujících průzkumů a rozborů území vyhodnotil uplatněné návrhy na změny využití území a zpracoval návrh zadání ÚP Litichovice, který veřejně projednal postupem, který ukládá ust. § 47 odst. 2 a 3 stavebního zákona. Dotčeným orgánům, sousedním obcím a krajskému úřadu návrh zadání včetně doplňujícího výkresu ke zákresem záměrů zaslal jednotlivě dopisem č.j. 5/2017 ze dne 7. dubna 2017 na doručenkou, veřejnost byla vyrozuměna oznámením veřejnou vyhláškou, která byla vyvěšena na úřední desce Obecního úřadu Litichovice, č.j. 4/2017 od 10. dubna do 13.5.2017 současně s elektronickým uveřejněním na webové stránce Obce Litichovice <http://www.litichovice.cz>, (což naplňuje zákonem stanovenou dobu 30 dnů),

Ve stejné lhůtě byl návrh zadání včetně grafické části vystaven na Obecním úřadu v Litichovicích k veřejnému nahlédnutí. Pořizovatel po ukončení projednání návrhu zadání a po vyhodnocení požadavků, podnětů a připomínek v souladu s ustanovením § 47 odst. 4 stavebního zákona ve spolupráci s určeným zastupitelem návrh zadání upravil.

V souladu se schváleným zadáním územního plánu zpracovala projektantka návrh územního plánu Litichovice.

### **b) přezkoumání souladu návrhu s PÚR a ÚPD vydanou krajem**

#### **b1) vyhodnocení souladu s Politikou územního rozvoje**

Územní plán je v souladu s PÚR ČR, ve znění Aktualizace č. 1.

Pro územní plán vyplývají požadavky z Politiky územního rozvoje České republiky, schválené 20. 7. 2009 pod č. 929 ve znění aktualizace č. 1.

V tomto dokumentu jsou mimo jiné definovány priority územního rozvoje na úrovni republiky. Jedná se zejména o vyváženost vztahu územních podmínek pro zdravé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel. Dále je kladen důraz na zlepšování vazeb zkvalitňováním dopravní infrastruktury a na ochranu a rozvoj přírodních, civilizačních a kulturních hodnot území.

Územním plánem se akceptují specifické cíle strategie rozvoje regionu Střední Čechy, což je zvýšení využití přírodního a kulturního potenciálu kraje a posílení místních

příjmů z rozvoje cestovního ruchu. Územní plán respektuje republikové priority územního plánování, stanovené v Politice územního rozvoje ČR v míře odpovídající charakteru území.

Vyhodnocení naplnění republikových priorit územního plánování v ÚP :

(14) Ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Zachovat ráz jedinečné urbanistické struktury území, struktury osídlení a jedinečné kulturní krajiny, které jsou výrazem identity území, jeho historie a tradice

*Územní plán respektuje všechny hodnoty převzaté z ÚAP a zjištěné při doplňujících průzkumech a rozborech. Nově navržené plochy respektují chráněná a hodnotná území. Podmínky pro využití ploch s rozdílných způsobem využití a podmínky prostorového uspořádání jsou stanoveny tak, aby nová zástavba nenarušila stávající urbanistickou strukturu, charakter zástavby a krajinný ráz.*

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

*Územní plán chrání kvalitní zemědělskou půdu a navrhuje pokud možno novou zástavbu na méně kvalitní.*

(15) Předcházet při změnách nebo vytváření urbánního prostředí prostorově sociální segregaci s negativními vlivy na sociální soudržnost obyvatel....

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

*Územní plán řeší správně území jako celek, zohledňující zájmy soukromé i veřejné. Zamezí vzniku provozů s negativními důsledky na bydlení, které je v sídle prioritní.*

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

*V sídle Litichovice nejsou pracovní příležitosti a vzhledem k velikosti a počtu obyvatel tito dojíždějí za prací do okolních větších obcí.*

(19) Vytvářet předpoklady pro polyfunkční využívání opuštěných areálů a ploch (tzv. brownfields průmyslového, zemědělského, vojenského a jiného původu). Hospodárně využívat zastavěné území (podpora přestaveb, revitalizací a sanací území) a zajistit ochranu nezastavěného území (zejména zemědělské a lesní půdy) a zachování veřejné zeleně, včetně minimalizace její fragmentace...

*V sídle se jedná o bývalý zemědělský areál, který územní plán zařazuje do ploch smíšeného území.*

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

*Územní plán navrhuje rozvoj s ohledem na kvalitu zemědělské půdy, okolní krajinu a životní prostředí v sídle. Zohledňuje potřeby obce pro rozvoj na základě studie. Využití krajiny je podle ZÚR krajina s předpoklady zemědělské produkce a to územní plán respektuje.*

(20a) Vytvářet podmínky pro zajištění migrační prostupnosti krajiny pro volně žijící živočichy a pro člověka, zejména při umísťování dopravní a technické infrastruktury. V rámci územně

plánovací činnosti omezovat nežádoucí srůstání sídel s ohledem na zajištění přístupnosti a prostupnosti krajiny.

*Územní plán řeší jedno sídlo a neumísťuje žádné záměry, které by bránily prostupnosti krajiny.*

(22) Vytvářet podmínky pro rozvoj a využití předpokladů pro různé formy cestovního ruchu (např. cykloturistiky, agroturistika, poznávací turistika), při zachování a rozvoji hodnot území....

*Územní plán vzhledem k velikosti obce přebírá aktivitu v cestovním ruchu od okolních sídel s tím, že umožňuje rekreační využití krajiny i sídla.*

(23) Podle místních podmínek vytvářet předpoklady pro lepší dostupnost území a zkvalitnění dopravní a technické infrastruktury s ohledem na prostupnost krajiny. Při umísťování dopravní a technické infrastruktury zachovat prostupnost krajiny a minimalizovat rozsah fragmentace krajiny; je-li to z těchto hledisek účelné, umísťovat tato zařízení souběžně.

*Netýká se obce, nenavrhují se nové prvky dopravní ani technické infrastruktury.*

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

*Netýká se obce.*

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

*Územní plán navrhuje jednu plochu pro výrobu a v regulativech omezuje její využívání z hlediska hluku a negativních vlivů na čistotu ovzduší.*

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

*Územní plán řeší nakládání s vodami. Záplavy, eroze půdy a pod. v obci nehrozí.*

(27) Vytvářet podmínky pro koordinované umísťování veřejné infrastruktury v území a její rozvoj a tím podporovat její účelné využívání v rámci sídelní struktury

*Netýká se obce, veřejná infrastruktura není navrhována.*

(28) Pro zajištění kvality života obyvatel zohledňovat nároky dalšího vývoje území, požadovat jeho řešení ve všech potřebných dlouhodobých souvislostech, včetně nároků na veřejnou infrastrukturu.

Územní plán zohledňuje záměry a podmínky:

1. Řešené území nezasahuje do rozvojové osy
2. Řešené území není součástí žádné specifické oblasti.
3. Řešeného území se nedotýká žádný koridor ani plocha pro záměry rozvoje technické infrastruktury.



Požadavky vyplývající z PÚR na urbanistickou koncepci:

- z PÚR nevyplývají požadavky na změny v uspořádání sídelní struktury, dosavadní úloha obce v sídelní struktuře se nezmění,
- další požadavky z PÚR na základní koncepci rozvoje území obce nevyplývají.

### 3. ROZVOJOVÉ OBLASTI A ROZVOJOVÉ OSY

Rozvojové oblasti a rozvojové osy jsou stanoveny v územích, v nichž na základě soustředění republikových priorit jsou zvýšené požadavky na změny v území. Netýká se území obce Litichovice

### 4. SPECIFICKÉ OBLASTI

Netýká se území obce Litichovice.

### 5. KORIDORY A PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

Netýká se území obce Litichovice.

### 6. KORIDORY A PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY A SOUVISEJÍCÍCH ROZVOJOVÝCH ZÁMĚRŮ

Netýká se území obce Litichovice.

### 7. DALŠÍ ÚKOLY PRO MINISTERSTVA, JINÉ ÚSTŘEDNÍ SPRÁVNÍ ÚŘADY A PRO ÚZEMNÍ PLÁNOVÁNÍ

Netýká se území obce Litichovice.

### 8. VZTAH ROZVOJOVÝCH OBLASTÍ, ROZVOJOVÝCH OS A SPECIFICKÝCH OBLASTÍ

Netýká se území obce Litichovice.

Republikové priority, vyplývající z Politiky územního rozvoje pro zajištění udržitelného rozvoje, jsou v předkládaném územním plánu zohledněny.

Územní plán je v souladu se ZÚR Středočeského kraje, aktualizace č. 2.

**Zásady územního rozvoje Středočeského kraje / ZÚR /** byly vydány Zastupitelstvem Středočeského kraje usnesením č. 4-20/2011/ZK ze dne 19. 12. 2011. V roce 2015 byla provedena 1. aktualizace Zásad územního rozvoje Středočeského kraje, která byla vydána usnesením č. 007 – 18/2015/ZK ze dne 27.7.2015, nabytí účinnosti dnem 26.8.2015. V současné době se projednává aktualizace ZÚR č. 2 .

Jedná se o krajský dokument, jehož prioritou je vytváření podmínek pro vyvážený rozvoj kraje, založený na příznivém životním prostředí, na stabilním hospodářském rozvoji a na sociální soudržnosti obyvatel. ZÚR mají stanoveny úkoly a podmínky pro pořizování územních plánů, pro které jsou závazným dokumentem.

Na základě úkolů ZÚR byl ověřen na území obce Litichovice rozsah zastavitelných ploch v sídlech a byl stanoven směr jejich využití s ohledem na kapacity obsluhy dopravní a technické infrastruktury, limity rozvoje území a ochranu krajiny. Byly vytvořeny podmínky pro vyvážené a efektivní využívání zastavěného území a zachování funkční a urbanistické celistvosti sídla. Územní plán zohlednil veškeré požadavky, vyplývající z nadřazené dokumentace.

ZÚR stanovují základní zásady péče o krajinu při plánování změn a rozhodování o nich. Chránit a rozvíjet funkčnost a vzhled krajiny, respektovat zvláště chráněné typy krajiny, rozvíjet retenční schopnost krajiny, rozvíjet cestovní ruch, při umisťování staveb nenarušovat krajinný ráz. Správní území obce bylo v ZÚR začleněno do krajinného typu – krajina polní.

Jedná se o krajinu s komparativními předpoklady zemědělské produkce. Pro tento typ krajiny stanovují ZÚR zásady :

- zachování komparativních výhor pro zemědělské hospodaření
- neohrozit podmínky pro vysokou nebo specifickou zemědělskou funkci

Ze Zásad územního rozvoje Středočeského kraje (ZÚR SK) vyplývají pro územní plán Litichovice tyto požadavky:

- a) Respektovány budou stanovené priority územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území. Kromě obecných priorit budou respektovány priority mající bezprostřední vazbu na řešené území např. čl. 06, 07.
- b) Respektovány budou stanovené zásady pro usměrňování územního rozvoje a o rozhodování o změnách v území čl.(11):
  1. pro rozvoj bydlení sledovat možnosti transformace ploch v zastavěném území sídel s využitím proluk v zástavbě;
  2. vytvářet podmínky pro nepobytovou rekreaci;
  3. respektovat a chránit prostupnost krajiny, prvky přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území;
  4. chránit pozitivní znaky charakteristik krajinného rázu a dotvářet krajinu s cílem zvýšení její estetické hodnoty a ekologické stability před nekoordinovanou výstavbou.
- c) Vytvářeny budou podmínky pro splnění stanovených úkolů pro územní plánování čl.(12):
  - ověřen bude návrh a rozsah zastavitelných ploch v sídlech a stanoveny budou směry jejich využití s ohledem na kapacity obsluhy dopravní a technickou infrastrukturu, na možnosti rozvoje občanského vybavení (jmenovitě veřejného vybavení), limity rozvoje území a ochranu krajiny.
- d) Respektovány budou stanovené zásady a vytvářeny budou možnosti pro plnění stanovených úkolů pro rozvoj cyklistické dopravy:
  1. vytvářet podmínky pro budování cyklistických stezek segregovaných od automobilového provozu;
  2. v územních plánech obcí navrhovat nahrazení cyklotras nezávisle vedenými cyklostezkami, a to zejména v případech dálkových „cyklotras“, v území rozvojových oblastí (vč. jejich okolí) a v turisticky atraktivních územích.

Vyhodnocení :

1. Stanovení priorit územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje

- (01) Územní plán je v souladu se stanovenými prioritami územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje. Návrhem se nenarušují podmínky pro vyvážený rozvoj Středočeského kraje. Nenarušuje se příznivé životní prostředí, hospodářský rozvoj ani sociální soudržnost obyvatel. Protože plochy nejsou převážně konfliktní není důvodné je podrobněji prověřovat formou zpracování územních studií nebo regulačních plánů.
- (02) Vytvářet podmínky pro realizaci mezinárodních a republikově významných záměrů – jedná se o dopravní stavby na území obce – netýká se obce Litichovice
- (03) netýká se území obce Litichovice
- (04) netýká se území obce Litichovice
- (05) Vytvářet podmínky pro umístění potřebných staveb pro zlepšení dopravní dostupnosti - netýká se obce Litichovice

- (06) Územní plán nevytváří možnosti pro změny přírodních, kulturních a civilizačních hodnot na území kraje
- a) zachovává se rozmanitost kulturní krajiny a nenarušuje se její stabilita.
  - b) nenarušuje se krajinný ráz
  - c) dochází k citlivému doplnění zástavby v sídlech a nenarušuje se venkovská urbanistická struktura a architektonické a přírodní dominanty nevhodnou zástavbou. Nevhodně se nezasahuje do fragmentace krajiny a nevytváří se do budoucna možnost srůstání sídel.
  - d) Obec Litichovice je včleněna do cílové charakteristiky krajiny jako krajina polní. Jedná se o krajinu s dobrými předpoklady zemědělské produkce.
  - e) ÚP neovlivňuje využívání přírodních zdrojů.
- (07) ÚP vytváří podmínky pro stabilizaci a vyvážený rozvoj.
- a) akceptuje přirozený rozvoj obce a nemá negativní vliv na stávající urbanistické a architektonické řešení sídla.
  - b) vychází z platné dokumentace územního plánu obce, navrhuje minimum ploch pro výstavbu mimo zastavěné území,
  - c) dochází k podpoře cestovního ruchu
  - d) netýká se území obce Litichovice
  - e) nevytváří se záměry, které by mohly zhoršit funkci zemědělství v krajině. Krajinné prvky podporující ekologickou stabilitu se samostatně nevymezují, jsou součástí platné dokumentace. Je navržen rybník.
  - f) je soulad s požadavky kladenými na možnost uplatnění mimoprodukční funkce lesů v oblasti. Záměrem je umožnit turistické využívání lesů - turistické cesty.
  - g) nové plochy pro dopravu budou mít vliv na hospodářský rozvoj a technickou vybavenost celého území obce.
- (08) Obec neleží ve specifické oblasti kraje.
- (09) Obec nenavazuje na jiný kraj

## 2. Zpřesnění vymezení rozvojových oblastí a rozvojových os, vymezených v PÚR 2008

- 2.1. Obec se nenachází v rozvojové oblasti republikového významu .
- 2.2. Obec se nenachází v rozvojové ose republikového významu.
- 2.3. Obec neleží v rozvojové oblasti krajského významu.
- 2.4. Obec neleží v rozvojové ose krajského významu.

## 3. Zpřesnění specifické oblasti, vymezení v PÚR a vymezení specifické oblasti krajinného významu

- 3.2. Obec neleží v oblasti krajinného významu.

## 4. Zpřesnění ploch a koridorů vymezených v PÚR a vymezení ploch a koridorů krajského významu

### 4.1. silniční doprava – netýká se obce Litichovice

- 4.1.2.5 cyklistické propojení je již zajištěno.

### 4.2. Plochy a koridory technické infrastruktury

Netýká se oblastí elektroenergetiky, plynárenství a dálkovodů, vodovodů, kanalizací ani protipovodňové ochrany. Rovněž není zasaženo územní rezervou pro akumulaci povrchových vod. ZÚR nenavrhuje v řešeném území plochy a koridory pro umístění vodovodních staveb nadmístního významu. ZÚR nenavrhuje plochy a koridory pro umístění staveb kanalizace nadmístního významu.

### 4.3. Opatření pro předcházení, snížení a kompenzaci možných vlivů na životní prostředí - netýká se obce

### 4.4. Plochy a koridory nadregionálního a regionálního územního systému ekologické stability:

Netýká se obce

5. Upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území

5.1. Obec Litichovice není součástí vymezených přírodních hodnot kraje.

5.2. Obec Litichovice není součástí vymezených kulturních hodnot kraje.

5.3. Obec Litichovice není považována za významnou civilizační hodnotu kraje.

6. Vymezení cílových charakteristik krajiny

- Obec Litichovice je zařazena do cílové charakteristiky typu krajina polní. ZÚR stanovuje zásady pro plánování změn v území a to :

- zachování komparativních výhod pro zemědělské hospodaření
- neohrozit podmínky pro vysokou nebo specifickou zemědělskou funkci

Tyto zásady jsou navrženým ÚP dodrženy, navrhované řešení nenarušuje charakter krajiny, nově zastavitelné plochy navazují bezprostředně na zastavěné území obce. Územní plán není v rozporu se stanovenými zásadami v ZUR.

7. Vymezení veřejně prospěšných staveb a opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a asanačních území nadmístního významu, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit - netýká se obce

7.1. Veřejně prospěšné stavby - nejsou vymezeny

7.8. Veřejně prospěšná opatření – územní systém ekologické stability – ÚP nezasahuje do území ÚSES.

8. Stanovení požadavků nadmístního významu na koordinaci územně plánovací činnosti obcí - není požadováno.

Krajské priority jsou v předkládaném územním plánu zohledněny a dostatečným způsobem naplněny.  
viz výše.

### **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**

Územní plán Litichovice byl zpracován s cíli a úkoly územního plánování tak, jak jsou vymezeny v ustanovení § 18 a 19 zák. č. č.225/2017 Sb. o územním plánování a stavebním řádu v platném znění – stavební zákon.

Územní plán vytváří předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, který spočívá ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území. Navržený rozvoj je podřízen reálným potřebám území i jeho hodnotám.

Hlavním cílem je vytvářet předpoklady pro výstavbu a udržitelný rozvoj území, což je územním plánem naplňováno. Při řešení územního plánu byly zohledněny jak veřejné, tak i soukromé zájmy na rozvoji území. V případě střetu zájmů jsou veřejné zájmy nadřazeny zájmům soukromým.

Územní plán Litichovice naplňuje požadavek na soulad s cíli územního plánování vytvořením komplexního názoru na urbanistické řešení správního území vymezením a stanovením podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, upřesněním podmínek pro využití jednotlivých lokalit, definováním podmínek pro dopravní a technickou infrastrukturu a stanovení podmínek pro nezastavitelné území a pro ochranu krajinného rázu a přírody. Je zajištěna ochrana hodnot území, návrh tyto hodnoty neovlivňuje buď vůbec, nebo jen v malé míře. To se týká hlavně ochrany krajiny a nezastavěného území. Pro ověření únosnosti území byla vypracována dokumentace „Vyhodnocení rozvojového potenciálu obce Litichovice a posouzení potřeby rozvojových ploch bydlení.“ Návrh

územního plánu navazuje počty návrhových ploch na tuto dokumentaci a maximálně se snaží o ochranu nezastavěného území.

Koncepce územního plánu je v souladu s aktivitami, vyplývajícími z republikových a regionálních souvislostí. Koncepce rozvoje území ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území včetně architektonického, urbanistického a archeologického dědictví.

Územní plán respektuje při návrhu zastavitelných ploch všechny hodnoty území. Zastavitelné plochy byly vymezeny i s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. V maximální míře je před zástavbou chráněno nezastavěné území. ZÚR stanovují následující úkoly pro územní plánování :

- ověřit rozsah zastavitelných ploch v sídle a stanovit směry jejich využití s ohledem na kapacity dopravní a technické infrastruktury, limity rozvoje území a ochranu krajiny
- chránit hodnotný zemědělský půdní fond

V územním plánu je stanovena koncepce rozvoje území, včetně urbanistické koncepce s ohledem na hodnoty a podmínky území. Územní plán stanovuje urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny, zejména na umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty území.

Územní plán stanovením podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití chrání krajinu před zástavbou a jiným nevhodným využitím.

Územní plán zajišťuje ochranu hodnot území :

- ochrana historických a kulturních hodnot, urbanistických hodnot

První písemná zmínka o sídle Litichovice pochází z r. 1402.

Jedná se o sídlo s funkcí převážně obytnou, drobného podnikání a zemědělskou.

Urbanistické hodnoty tkví v uspořádání sídla s původní zástavbou ve středu sídla okolo návsi s kapličkou. Venkovské domy s hospodářskými dvory se střídají s chalupami se zázeminím zahrad. Velké statky jsou ojedinělé, taktéž opuštěné a schátralé objekty. Z toho plyne, že uvnitř zastavěného území nejsou plošné rezervy pro další stavební rozvoj a je nutné

hledat plochy pro novou výstavbu na okraji sídla.

Nemovité kulturní památky v obci jsou :

- kaplička na návsi , rejstříkové číslo ÚSKP 11071/2 - 4321

Na území obce jsou umístěny křížky, které nejsou zapsány v seznamu nemovitých kulturních památek, ale jsou respektovány. Nové plochy a stavby, které by byly navrženy v blízkosti těchto staveb podle regulativů, které jsou pro tyto plochy určeny nedojde k jejich výraznému ovlivnění. Jedná se hlavně o měřítko staveb a o jejich objem, ostatní detaily budou řešeny v následných dokumentacích.

Celé správní území je územím s možnými archeologickými nálezy. Lze tedy konstatovat, že řešením územního plánu nejsou dotčeny historické, kulturní ani urbanistické hodnoty území.

- ochrana přírodních hodnot

Územní plán zajišťuje územní ochranu všech přírodních hodnot území, jedná se o :

- vodní toky
- lesní porosty
- územní systém ekologické stability

Přírodní hodnoty nejsou územním plánem dotčeny, nevytvářejí se nové zastavitelné plochy ve volné krajině. Nově navržené plochy nejsou zásadního významu, jedná se o plošné doplnění malého rozsahu, kterým nedojde k negativnímu ovlivnění hodnot území.

Nenavrhují se nové druhy funkčního využití, které by byly v nesouladu s venkovským prostředím. Nejedná se o zásah, který by ohrožoval podmínky života budoucích generací.

Řešení územního plánu neovlivňuje urbanistické ani architektonické hodnoty území, využívá potenciál území v souladu s § 18 odst. 2 stavebního zákona a sleduje koordinaci veřejných a soukromých zájmů. Zároveň respektuje přírodní hodnoty území a volnou krajinu. Návrh řešení účelného využití a prostorového uspořádání území sleduje :

- sociální pilíř

Návrh řešení územního plánu přispívá návrhem ploch pro bydlení a s ním spojených služeb občanského vybavení k rozvoji společenského potenciálu. To může zlepšit věkovou strukturu obyvatelstva, hlavně se jedná o mladé rodiny a seniory, kteří budou mít možnost žít ve zdravém životním prostředí.

- hospodářský pilíř

Návrhem nových ploch pro zemědělskou výrobu a ploch pro podnikání, vymezených na plochách smíšeného území je podporována možnost nových pracovních příležitostí, které v obci chybí. Tyto aktivity budou podpořeny kvalitní a novou dopravně – technickou infrastrukturou.

- environmentální pilíř

Ochrana životního prostředí a krajiny patří mezi zásady územního plánování. Na nezastavěných a nezastavitelných plochách se mohou stavět jen následující stavby :

- umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro zemědělství, lesnictví a vodní hospodářství, těžbu nerostů, pro ochranu přírody a krajiny, pro dopravní a technickou infrastrukturu, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof
- umístování technické infrastruktury způsobem, který neznemožní jejich dosavadní užívání dotčených ploch
- technická opatření a stavby pro účely rekreace a cestovního ruchu

Územní plán nenavrhuje zastavitelné plochy na plochy pozemků, určených pro plnění funkce lesa. Je respektována hranice ochranného pásma lesa 50 m od okraje a na tyto plochy nejsou navrhovány žádné stavby.

Územní plán stanovením podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití chrání krajinu před zástavbou a jiným nevhodným využitím.

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

Územní plán Litichovice je zpracován v souladu s požadavky stavebního zákona 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu v platném znění a v souladu s prováděcími předpisy, tj. vyhl. 500/2006 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence plánovací činnosti v platném znění a s vyhl. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území v platném znění.

Vymezení ploch veřejných prostranstvích :

Požadavek na vymezení ploch veřejných prostranství dle §7 odst. 2 vyhl. Č. 501/2006 Sb. v platném znění / pro každé 2 ha zastavitelné plochy bydlení, rekreace, občanského vybavení nebo plochy smíšené obytné se vymezuje s touto zastavitelnou plochou související plocha veřejného prostranství o výměře min. 1 000m<sup>2</sup>, do této výměry se nezapočítají pozemní komunikace ) je tímto splněn s ohledem na vydaná územní rozhodnutí a stavební povolení na okolní plochy bydlení.

V souladu s vyhláškou č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území v jsou v územním plánu podrobněji členěny některé plochy. Jedná se o plochy pro bydlení a o

stanovení plochy s jiným způsobem využití (§3, odst.4). Toto řešení bylo zvoleno s ohledem na vhodnější naplnění sledovaného cíle při vymezení funkčního řešení v jednotlivých plochách.

Byla využita možnost členění plochy:

- §4 Plochy bydlení se dále člení na plochy bydlení venkovské a plochy smíšené obytné

Zdůvodnění : rozdělení bylo navrženo s ohledem na umístění sídla v krajině tak, aby se zohlednily všechny územní vazby včetně již historicky založených staveb a ničím nerušených pohledů, s cílem neumožnit výstavbu objektů, které by mohly nevhodně narušit stávající krajinnou scenérii.

Územní plán navrhl několik odlišných ploch zeleně, kde byly tyto plochy zařazeny s ohledem na charakter území a stávající územní vazby:

- ZS Plochy zeleně soukromé - zahrady
- ZK Plochy zeleně krajinné
- VP veřejná prostranství, veřejná zeleň

- ZS Plochy zeleně soukromé - zahrady

Zdůvodnění: V souladu s § 3 odst. 4 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, je v územním plánu použito jiného druhu plochy s rozdílným způsobem využití, než stanovuje vyhláška. Důvodem přidání této plochy bylo vytvořit a zohlednit specifické podmínky a v některém případě i důraznějším způsobem podpořit stávající charakter území. Plochy byly vymezeny z důvodu funkční specifičnosti zejména v území, ve kterých má být zachován dominantní podíl nezastavěných a nezpevněných ploch, ale nemusí zde být nutně zachována možnost volného přístupu bez omezení, charakteristická pro veřejná prostranství. Jedná se o soukromou zeleň – zahrady, které nelze využít pro stavbu bydlení, avšak tyto plochy mohou vytvářet a zkvalitňovat zázemí ke stávajícím stavbám nebo ke stavbám, které se v území budou realizovat.

- §6 Plochy občanského vybavení byly dále členěny na Plochy občanského vybavení ve veřejném zájmu OV, Plochy občanského vybavení ostatní OVO

Zdůvodnění- rozčlenění vhodnějším způsobem reaguje na konkrétní podmínky dalšího rozvoje území tak, aby se dostatečně zohlednila možnost specifického využití ploch

- §5 Plochy rekreace byly rozděleny na plochy rekreace sportovní RS a na plochy rekreace pobytové RP.

Zdůvodnění: Důvodem je zcela odlišná definice rekreace v dané ploše, zejména pak s ohledem na využití ploch z hlediska možnosti další zástavby. Plocha rekreace sportovní RS je vymezena s ohledem na zajištění přístupu veřejnosti, především pro typ nepobytové rekreace (hřiště) a staveb bezprostředně s touto činností souvisejících.

- Plochy zeleně krajinné ZK

Zdůvodnění : Posouzení vymezení ploch bylo provedeno s ohledem na vhodnost rozlišení specifické plochy zeleně hlavně podél vodních ploch a toků, podél komunikací a rovněž s ohledem na již stávající zeleň nacházející se v krajině, která mimo jiné vhodným způsobem akceptuje stávající stav a dotváří a chrání různorodost a pestrost krajiny.

Lze konstatovat, že :

- návrh územního plánu byl zpracován projektantem – autorizovaným architektem, splňujícím požadavky stavebního zákona i zákona č. 360/1992 Sb., o výkonu povolání autorizovaných architektů a výkonu povolání autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě, ve znění pozdějších předpisů;
- o pořízení územního plánu rozhodlo zastupitelstvo obce;

- návrh zadání územního plánu byl projednán v souladu s § 47 stavebního zákona a byl schválen zastupitelstvem obce;
- nebyly vzneseny požadavky na zpracování variant řešení;
- ze stanoviska příslušného orgánu ochrany přírody k zadání nevyplynul požadavek na vyhodnocení vlivů na životní prostředí.

Grafická část územního plánu je členěna dle stavebního zákona. Nebylo potřebné využít možnost provedení schémat.

### **e) vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů**

V územním plánu Litichovice jsou respektovány všechny limity využití území stanovené podle zvláštních předpisů.

#### Ochrana veřejného zdraví

V území se nevyskytují žádné negativní jevy, které by měly nežádoucí vlivy na zdraví obyvatel. Požadavky vyplývající z možné hlukové zátěže území byly včleněny do podmíněně přípustného využití ploch.

#### Radonové riziko

Obec Litichovice spadá do kategorie středního radonového indexu z geologického podloží. Pro územní a stavební řízení je nutný protiradonový průzkum předmětného pozemku.

#### Ochrana území před povodněmi

Řešené území není ohrožováno povodněmi.

#### Ochrana území před erozí

V území se eroze neprojevuje.

#### Ochrana ložisek nerostných surovin

V území se nevyskytují ložiska nerostných surovin, poddolovaná území, území sesuvů půdy ani jiné rizikové jevy, které by představovaly omezení pro rozvoj obce.

#### Civilní ochrana, obrana a bezpečnost státu

##### **Stavby a opatření k zajištění obrany a bezpečnosti státu**

- Koncepce varování a vyzoomění obyvatelstva zůstává beze změny - používají se mobilní telefony
- Koncepce ukrytí a ubytování evakuovaných osob v důsledku mimořádné události se nemění - pro shromažďování bude použito prostor obecního úřadu, pro ubytování sálu v obci.
- Evakuace obyvatelstva - bude organizována od obecního úřadu.
- Hromadná stravovací zařízení a vývařovny - v obci se nenacházejí a územní plán je nenavrhuje.
- Skladování materiálu civilní ochrany a humanitární pomoci - bude zajištěno v objektech, patřících obci.
- Zdravotnické zabezpečení obyvatelstva - v obci není zdravotnické zařízení, nejbližší je v Divišově, Vlašimi a nemocnice v Benešově, územním plánem se koncepce nemění.
- Zdroje nebezpečných látek v území - nenacházejí se.
- Nouzové zásobování obyvatelstva pitnou vodou - bude zajištěno podle možnosti ze soukromých studní, bude použito balené vody.



- Nouzové zásobování obyvatelstva elektrickým proudem - v obci není nezávislý zdroj elektrické energie, je možné použít jen mobilní generátory.
- Plochy pro řešení bezodkladných pohřebních služeb - bude zajišťovat hřbitov v Divišově
- Plochy pro likvidaci uhynulých zvířat - nejsou územním plánem vymezeny.
- Ochrana území před průchodem průlomové vlny vzniklé zvláštní povodní - ani při prudších srážkách nedochází v obci k sesuvům půdy, pouze v místě bývalého rybníčku na západní straně sídla došlo k jeho zanesení, které bude výhledově odstraněno

### **Požární ochrana**

- Při navrhování zástavby bude prokázáno, že jejich řešení zajišťuje předcházení požáru.
- Požární zbrojnice je umístěna v obci, její rozšíření se územním plánem nevyklučuje.
- Zdroje vody k hašení jsou vodní plochy a toky na celém řešeném území.
- U nově budovaných staveb budou umístěny nádrže na dešťovou vodu, která bude použita při požáru.
- Ke všem nově budovaným stavbám musí být zajištěn přístup pro požární techniku / šířka komunikací, poloměry otáčení, únosnost, obratiště, výhybny, dopravní značení /

### Požární ochrana - rámcové posouzení požárního rizika

Řešení požární ochrany navrhovaných staveb v tomto stupni dokumentace stanoví rámcové zásady pro další stupeň, ve kterém budou posuzovány konkrétní navrhované objekty. Zároveň se v tomto stupni dokumentace stanoví vnější vztahy a zařízení pro požární zásah.

Posouzení přístupových komunikací k objektům splňuje podmínku, že v případě jednopruhové neprůjezdné komunikace v délce více jak 50 m je třeba řešit obratiště. /slepá komunikace v délce 100m/.

Všechny části obce, ve stávající zástavbě i v nově navrhované zastavitelné ploše, jsou dostupné pro vozidla požární ochrany po silnici III. třídy a po stávajících obslužných komunikacích. Zastavitelné plochy mají zajištěn odpovídající příjezd po stávajících komunikacích.

Umístění nadzemního energetického vedení v řešeném území musí být takové, aby následná výstavba v tomto území byla v souladu s § 12 a bodu 5. Přílohy č. 3 vyhl. č. 23/2008 Sb. o technických podmínkách požární ochrany staveb ve znění pozdějších předpisů a § 23 odst. 1 vyhl. č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů.

Řešení požárních odstupů jednotlivých objektů, jejich požární zatížení a nároky na požární vodu v souladu s ČSN 730873 a 730802 budou předmětem dokumentace k územnímu řízení a ke stavebnímu řízení jednotlivých stavebních objektů.

Územní plán zajistil ochranu, vyplývající z požadavků civilní ochrany /ochranu území před průchodem průlomové vlny vzniklé zvláštní povodní, zohlednění možnosti působení místních přivalových srážek, možnosti ukrytí obyvatelstva v důsledku mimořádné události, evakuace obyvatelstva a jeho ubytování, evakuovaných osob z jiných míst, skladování materiálu civilní ochrany a humanitární pomoci, vyvezení a uskladnění nebezpečných látek mimo současně zastavěná území a zastavitelná území obce, záchranných, likvidačních a obnovovacích prací pro odstranění nebo snížení škodlivých účinků kontaminace, vzniklých při mimořádné události, ochrany před vlivy nebezpečných látek skladovaných v území, nouzové zásobování vodou a elektrickou energií /.

### **f) vyhodnocení splnění požadavků zadání**

Zadání územního plánu bylo po projednání předloženo zastupitelstvu obce ke schválení. Zastupitelstvo obce Litichovice schválilo konečnou verzi na svém zasedání dne .....

#### Vyhodnocení zadání:

Požadavky vyplývající z **Politiky územního rozvoje**, územně plánovací dokumentace vydané krajem, popřípadě z dalších širších územních celků

Územní plán není ve střetu s nadřazenou dokumentací. Požadavek z Politiky územního rozvoje na ochranu nezastavěného území byl splněn pečlivým výběrem ploch, určených k nové zástavbě, který podpořila vypracovaná dokumentace „Vyhodnocení rozvojového potenciálu obce Litichovice a posouzení potřeby rozvojových ploch pro bydlení „. V ÚP jsou zohledněny republikové priority pro zajištění udržitelného rozvoje. Je zajištěna ochrana a rozvoj kulturních, přírodních a civilizačních hodnot území tím, že je upřednostňováno komplexní řešení, což územní plán splňuje. Podporuje využívání území formou cestovního ruchu, turistiky, cykloturistiky, agroturistiky při zachování ochrany přírody a krajiny. Obec Litichovice neleží v rozvojové ose ani není součástí specifické oblasti.

Ze **ZÚR** nevyplývají pro územní plán Litichovice žádné specifické požadavky. Jsou respektovány stanovené priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území vztahující se k obci.

Jsou respektovány zásady pro usměrňování územního rozvoje a to pro rozvoj bydlení byly sledovány možnosti transformace ploch v zastavěném území s využitím proluk v zástavbě, územní plán chrání prvky přírodních, kulturních a civilizačních hodnot, pozitivní znaky charakteristik krajinného rázu a ochranu krajiny před nekoordinovanou zástavbou. Ověřen byl návrh a rozsah zastavitelných ploch v sídle, limity rozvoje území a ochrana krajiny.

Požadavky na řešení vyplývající z **územně analytických podkladů** - plochy nejsou ve střetu s limity využití sídel a s dalšími hodnotami – architektonickými, urbanistickými ani přírodními a krajinářskými.

V územním plánu :

- byly prověřeny plochy zastavitelného území, vymezení nových ploch bez kontaktu se stávající zástavbou se vylučuje
- byl navržen přiměřený rozvoj sídla na základě demografického vývoje
- byla zajištěna ochrana historických a kulturních hodnot
- nedochází k zatěžování životního prostředí a funkcí ekologické stability
- je zohledněna ochrana krajinného rázu – ochrana lesních porostů, krajinné zeleně,
- územní plán vytvořil podmínky pro zachování a zlepšení prostupnosti krajiny a doplnění cest v krajině,
- byly zohledněny požadavky na veřejnou infrastrukturu, na technickou infrastrukturu a požadavky na veřejné prostranství
- územní plán vyloučil umístování fotovoltaických a větrných elektráren a nových zemědělských areálů;
- územní plán vytvořil podmínky k tomu, aby nedocházelo ke zhoršení odtokových poměrů v území určeném k zástavbě,
- zpracování územní studie nebo regulačního plánu není stanoveno
- požadavky na vyhodnocení vlivů ÚP na udržitelný rozvoj nebyly vzneseny
- požadavky na uspořádání návrhu územního plánu jsou v plném rozsahu akceptovány.

Požadavky na **plošné a prostorové uspořádání** území ( urbanistickou koncepci a koncepci uspořádání krajiny )

Návrh nového ÚP vychází z platného územního plánu obce, který zajistil ochranu přírodních a krajinářských hodnot v území. Navržené plochy toto neovlivní, protože jen doplňují půdorys

sídla. Jsou stanoveny závazné podmínky využití ploch a jsou doplněny na základě specifických podmínek v jednotlivých plochách. Jedná se hlavně o zajištění ochrany krajinného rázu, návrh doplnění prostorového uspořádání a požadavků vyplývajících z novely stavebního zákona. V území nejsou navrhovány větrné ani fotovoltaické elektrárny.

Požadavky na **ochranu a rozvoj hodnot** v území byly splněny. Jedná se hlavně o zajištění ochrany krajinného rázu s ohledem na zástavbu, která bude prováděna s ohledem na zachování významných krajinných prvků, kulturních dominant krajiny a harmonického měřítko. Zachovány zůstanou hodnoty urbanistické a kulturní.

Požadavky na **veřejně prospěšné stavby a opatření** – územní plán nevymezuje veřejně prospěšné stavby a opatření

Požadavky **ze zvláštních předpisů** – akceptování ochranných pásem, prvků ÚSES, ochrana veřejného zdraví souvisí s hlukem v sídle, s prašností a dalšími negativními vlivy, které v obci nejsou. Obec nemá zařízení výroby či jiná, která by toto produkovala.

V obci se nevyskytují plochy ani objekty pro civilní ochranu, ochranu a bezpečnost státu, ani ochranu ložisek nerostných surovin.

Vzhledem k umístění obce povodně nehrozí.

V obci se nevyskytují sesuvná území.

Požadavky **hasičského záchranného sboru** – v územním plánu je uplatněna vyhl. č. 23/2008 Sb. o o technických podmínkách požární ochrany staveb, ve znění pozdějších předpisů ( příloha č. 3, bod 6) v souvislosti přístupu ke stavbám z hlediska zásahů požární techniky.

Požadavky na **uspořádání krajiny** -

**Z PÚR** jsou zohledněny požadavky na koncepci uspořádání krajiny

- územní plán zajistil územní ochranu přírodních hodnot území, ochranu stávajících a doplnění chybějících krajinných prvků a hodnot krajiny, která je dlouhodobě intenzivně zemědělsky využívána,
- návrhem je zachována prostupnost krajiny a minimalizována fragmentace krajiny,
- návrhem územního plánu je umožněno vytvářet podmínky pro preventivní ochranu území a obyvatelstva před potenciálními riziky a přírodními katastrofami v území (záplavy, eroze atd.) a vytvářet podmínky pro zvýšení přirozené retence srážkových vod v území.

Ze **ZÚR** byly akceptovány následující požadavky pro řešení koncepce uspořádání krajiny

- územní plán zohlednil cílový typ krajiny, jedná se o krajinu polní,
- územní plán zajistil zachování komparativních výhod pro zemědělské hospodaření

**Z ÚAP** nevyplývají pro řešené území žádné další konkrétní požadavky na koncepci uspořádání krajiny.

Z dalších požadavků je respektováno :

- návrh územního plánu chrání všechny přírodní hodnoty území,
- územní plán vyznačil prvky ÚSES,
- nezastavěné území je chráněno v maximální míře před zástavbou,

Označení ploch není v souladu se zadáním z důvodu, že některé plochy byly vypuštěny a jiné pozemky sloučeny do plochy se shodným způsobem využití.

Pro orientaci se uvádí :

- plocha 1 a 1a je sloučena do plochy ZL 1
- plocha 2 a 3 zůstává
- plochy 4, 5, 6 a 12 jsou sloučeny do plochy ZL 4
- plocha 7 se vypouští
- plocha 8 je vedena jako plocha ZL 6
- plochy 9, 9a, a 9b se vypouštějí
- plocha 10 je vedena jako plocha ZL 5

Návrh územního plánu obce je zpracován v souladu se schváleným zadáním.

### **g) komplexní zdůvodnění přijatého řešení**

Územní plán Litichovice vymezuje zastavěné území, stanovuje základní koncepci rozvoje území obce, urbanistickou koncepci, koncepci veřejné infrastruktury, koncepci uspořádání krajiny, podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, vymezení ploch územních rezerv a vymezení veřejně prospěšných staveb a opatření.

#### **g1) zdůvodnění vymezení zastavěného území**

V územním plánu Litichovice se vymezuje zastavěné území k 1.11. 2017.

#### **g2) zdůvodnění základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot**

Základní koncepcí rozvoje řešeného území je obnova a udržení kvality původní urbanistické struktury a skladby sídla a charakteru volné krajiny. To předpokládá nezahušťování sídla, jeho logické doplňování novými rozvojovými plochami s ohledem na případnou rehabilitaci veřejných prostranství. Důsledně je chráněno nezastavěné a nezastavitelné území. Sídlu je rozvíjeno s respektem k okolní krajině, ke kvalitě přírodního prostředí a s ohledem kvalitní zemědělské půdy. Ve všech případech zastavitelného území se jedná o plochy v návaznosti na zastavěné území nebo v zastavěném území.

V obci Litichovice žije 63 trvale bydlících obyvatel, z nichž většina ekonomicky aktivních dojíždí za prací mimo obec. Pracovní příležitosti jsou v okolních větších sídlech, kde je také soustředěno zařízení občanské vybavenosti. Uplatňuje se zde blízkost dálnice D 1, dojezdové časy i do Prahy jsou příznivé, dobře vybavený blízký Divišov s občanskou vybaveností včetně sportovních ploch.

Ve stávajících rodinných domech je v menší míře provozováno chovatelství nebo nerušící podnikatelské aktivity. Obec má zájem o zlepšení mezilidských vztahů a buduje prostory pro setkávání občanů při různých příležitostech.

Dá se předpokládat, že v následujících letech bude vývoj v obci pokračovat obdobným způsobem jako doposud, čili bude zájem o bydlení v příznivém životním prostředí s dostupnou dopravou do okolních sídel. Rozvoj podnikání bude umožněn v rámci objektů pro bydlení ale i na nové ploše. V územním plánu je navržena plocha pro drobnou výrobu s tím, že může dojít ke zvýšení zaměstnanosti v obci.

V územním plánu Litichovice se stanovuje základní koncepce rozvoje území obce, ochrana a rozvoj jeho hodnot. Základem koncepce rozvoje území je zachování a podpoření stávajícího charakteru a struktury venkovského osídlení. V územním plánu jsou vytvořeny předpoklady pro ochranu kulturního dědictví, které představuje registrovaná kulturní památka, dochovaná urbanistická struktura a archeologické nálezy. Návrhem nejsou

negativně dotčeny žádné hodnoty v území. Stanovením vhodných prostorových regulativů by mělo být zabráněno narušení krajinného rázu výstavbou nevhodných staveb i znehodnocení obrazu a charakteru sídla.

### **g3) zdůvodnění urbanistické koncepce včetně zdůvodnění vymezených zastavitelných ploch a systému sídelní zeleně**

Základní urbanistická koncepce ÚP Litichovice zohledňuje ochranu hodnot území a rozvojové potřeby obce. Návrh uspořádání ploch s rozdílným způsobem využití a stanovené územně technické podmínky zajistí koordinaci veřejných a soukromých záměrů v území, ovlivňujících hospodářský a společenský rozvoj území. Územní plán vychází z reálných potřeb obce, obsažených v Zadání územního plánu a podložených demografickou studií, provedenou v rámci zpracování doplňujících průzkumů a rozborů. Urbanistická koncepce rozvoje území vychází z toho, že uvnitř zastavěného území obce volné plochy pro bydlení nejsou vyznačeny jako navrhované.

Sídlo Litichovice se nachází na mírně svažitém terénu pod silnicí II. třídy. Původní osídlení je kompaktní nízkopodlažní zástavba v jihovýchodní části sídla, která se rozšířila podél příjezdové komunikace o novější zástavbu s vloženými loukami a vzrostlou zelení. Významný pohled na sídlo je z rozhledny Špulka, která je situována na kopci Březák mimo území obce, na k.ú. Lbosín, severně od sídla Litichovice. Nejčastější pohled je ovšem ze silnice nad sídlem, kdy se projeví umístění sídla respektive jednotlivých domů v terénu a veškeré návaznosti na okolí.

Sídlo nemá dominantu jen malou středovou náves, objekty jsou měřítkově podobné včetně výškové hladiny. Jedná se o příjemné členění jednotlivých objektů i skupin, které mají podobnou architekturu.

Litichovice jsou sídlem převážně s funkcí bydlení, ev. zemědělskou, ke které jsou zde výhodné podmínky. Zahrnuje původní historickou zástavbu doplněnou novější obytnou zástavbou podél příjezdové silnice. Sídlo má poměrně výhodnou polohu na mírně svažitém terénu k jihu, ale je obklopeno ornou půdou bez větších enkláv krajinné zeleně. Tu nahrazují plochy zahrad a plochy sídelní zeleně. Zastavitelné lokality jsou vymezeny v polohách, které negativně neovlivní celkové panorama obce. Jsou to plochy, které doplňují stávající obrys sídla. Územní plán předpokládá rozvoj převážně bydlení, protože pro budování ekonomické základny či vybavenosti nejsou v sídle podmínky. Výjimkou je návrh plochy pro drobnou výrobu, která byla již součástí původní dokumentace, ale nebyla využita.

#### **Přehled zastavitelných ploch a odůvodnění jejich vymezení :**

Podle § 4 zák. č. 41/2015 Sb, - cituji : „zemědělskou půdu I. a II. třídy ochrany lze odejmout pouze v případě, že jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu „,

Obec začala se svým rozvojem na severní straně sídla, kde stojí několik novějších rodinných domů. Je to v podstatě nejadekvátnější řešení vzhledem k tomu, že okolí sídla neumožňuje mnoho možností umístění rozvojových ploch z následujících důvodů: na jižní straně pramení potok s lokálním biokoridorem. Vedle na žádost majitele pozemku umístíme plochu pro výrobu a skladování, která byla součástí původní dokumentace. Na západní straně sídla je bývalý lom a meliorovaná půda a II. třída ochrany, na východní straně jsou lány zemědělské půdy ve II. třídě ochrany. Plochy, kde je nižší stupeň ochrany ZPF se vyskytují pouze na jihovýchodní straně sídla, kam umístíme zastavitelné území. Veřejným zájmem výrazně převažujícím nad zájmem ochrany zemědělského půdního fondu v případě obce Litichovice není bydlení, ale pak by rozvoj obce mohl směřovat pouze do jihovýchodní partie. Tam ovšem narážíme na blízkost požární nádrže a studny, kterým by lépe vyhovoval odstup od zástavby.

Je možné konstatovat, že pro další rozvoj obce nelze najít jiné plochy tak, aby navazovaly na zastavěné území a současně nezabíraly kvalitní zemědělskou půdu. Z hlediska urbanistického se jedná o vhodné pozemky, které mají výbornou orientaci na světové strany. Úžasný rozhled po okolní krajině řadí tyto plochy do kategorie exkluzivní.

**ZL 1 plocha bydlení v RD venkovské 1 - 2 RD**

Plocha se nachází jako navazující území na severním okraji zastavěného území. Majitel pozemku č. 803/14 požádal o oddělení části pozemku pro nový rodinný dům. Pozemek se nachází ve II. třídě ochrany ZPF. Podél pozemku prochází místní komunikace, která se napojuje na silnici II/111. Případné napojení RD na inženýrské sítě by bylo bezproblémové. Pozemek je orientován na jižní stranu na mírně svažitém terénu. Místo je vhodné k bydlení.

**ZL 2 plocha bydlení v RD venkovské 1- 2 RD**

**ZL 3 plocha bydlení v RD venkovské 1- 2 RD**

Pozemky jsou situovány na severní straně zastavěného území a sousedí s ním. Podél obou prochází místní komunikace, leží na mírně svažitém terénu s orientací na jižní světovou stranu. Plochy se nacházejí v enklávě zemědělské půdy II. třídy ochrany. Plochy byly zařazeny na základě požadavků majitelů pozemků za účelem výstavby rodinného bydlení. Plochy jsou k tomuto účelu vhodné.

**ZL 4 plocha smíšená obytná venkovská 4 RD**

Plocha se nachází v jihovýchodní části zastavěného území a navazuje na něj. V těsné blízkosti je situována požární nádrž a studna s ochranným pásmem 10 x 10 m. Plocha se nachází na půdách nižšího stupně ochrany. Dopravní napojení pozemků je po místní komunikaci. Pozemky byly zařazeny po urgenci majitelů.

**ZL 5 plocha výroby a skladování**

Plocha se nachází na jižní straně zastavěného území v sousedství obecního úřadu a v současné době slouží jako skladiště odložené zemědělské a jiné techniky. Jedná se o území, kde je dlouhodobý požadavek na využití pro drobnou výrobu truhlářského či jiného charakteru. Jako doplňující funkce bude bydlení pro majitele či správce. V regulativu pro uvedené využití je podmínka omezení negativních dopadů na okolní objekty, především na ty využívané pro bydlení. Přístup na pozemek je ze severní a východní strany po místní komunikaci. Pro tuto lokalitu je před započítáním výstavby potřeba zpracovat územní studii. Pod lokalitou je jako výhled navržena další plocha pro výrobu a skladování, kterou územní plán neřeší. Bude možno jí využít až po zastavění návrhové plochy s tím, že bude třeba zpracovat změnu územního plánu.

**ZL 6 plocha pro venkovské bydlení 1 RD**

Plocha je situována na západním okraji sídla u silnice III/11122, je zčásti porostlá náletem. Na pozemku stojí dřevěná stavba využívaná jako zázemí pro myslivce. Jedná se o zemědělskou půdu trvalý travní porost ve II. třídě ochrany ZPF.

**ZL 7 plocha pro venkovské bydlení 1 RD**

Nachází se na severozápadním okraji sídla a je na ní umístěn větší rodinný dům, který nebyl kolaudován, takže není zapsán v katastru nemovitostí. Dopravní napojení stavby je po pozemku obce – trvalý travnatý porost.

**ZL 8 plocha smíšená venkovská 1 RD**

Jedná se o plochu na západní straně zastavěného území, na které stojí rodinný dům, který není zkolaudován, proto je plocha zařazena jako návrhová.

**ZL 9 plocha pro pobytovou rekreaci**

Jedná se plochu za rybníkem, na které stojí chata, která není zapsaná v katastru nemovitostí.

**ZL 10 plocha pro rybník**

Rybník je navržen jižně pod sídlem na travnaté ploše.

Pro obec Litichovice je územním plánem navrženo cca **10 – 13 pozemků** pro výstavbu rodinných domů.

**System sídelní zeleně**

tvoří plochy veřejně přístupné zeleně v sídle na veřejných prostranstvích, dále pak zeleň soukromá, zeleň ochranná a izolační a zeleň přírodního charakteru.

*Veřejná prostranství – veřejná zeleň* v sídle se vyskytuje velmi málo, pouze u kapličky.

*Zeleň soukromá* - jedná se o nezastavitelné soukromé zahrady, většinou oplocené

*Zeleň ochranná a izolační* se v sídle nevyskytuje,

výhledově by se mohlo jednat o případné odclonění zelení nežádoucích vlivů od drobné výroby

*Zeleň přírodního charakteru* se nachází v sídle ve formě trvalých travnatých porostů ve střední části.

**g4) Koncepce veřejné infrastruktury**

V územním plánu Litichovice je navržena koncepce veřejné dopravní infrastruktury, technické infrastruktury, veřejných prostranství a koncepce občanského vybavení.

*Dopravní infrastruktura*

Koncepce dopravní infrastruktury zahrnuje pozemní komunikace, tj. silniční síť a síť obslužných komunikací, což jsou místní komunikace a účelové komunikace.

Řešení územního plánu ponechává stávající komunikace v ustálených trasách. Na celém území obce jsou povoleny úpravy silnic spojené především s odstraňováním závad, s jejich rozšířením apod., pokud to umožní prostorové uspořádání zástavby. Zástavba v zastavěném území je obsluhována místními komunikacemi, jejichž vedení a parametry musí vyhovovat i pro zásah integrovaného záchranného systému. Cílem návrhu je zřízení průjezdné komunikační sítě.

*Technická infrastruktura*

Koncepce technické infrastruktury zahrnuje vodní hospodářství, zásobování elektrickým proudem a odpadové hospodářství. Kapacita stávající veřejné infrastruktury byla prověřena s ohledem na předpokládaný rozvoj obce.

Obec nemá vodovod, pitná voda je získávána ze soukromých studní. Původně bylo vedeno vodovodní potrubí ze studně do zemědělského objektu a do objektu obecního úřadu.

V současné době již toto zařízení, včetně studny není funkční.

V obci není provedeno odkanalizování objektů. Odpadní vody jsou sváděny do soukromých septiků.

Územní plán vzhledem k malému počtu obyvatel neřeší vybudování vodovodu ani odkanalizování sídla.

Dešťové vody musí být zachycovány v celém rozsahu na soukromých pozemcích, na veřejných plochách budou odváděny tak, aby bylo možné jejich další využití.

Elektrické vedení 22kV a trafostanice jsou kapacitně vyhovující pro současné požadavky na odběr. V obci se nachází 2 trafostanice - jedna v sídle a druhá u rekreačních chat.

Pro pokrytí nárůstu elektrické energie z objektů na zastavitelných plochách lze zvýšit výkon na stávajících trafostanicích či vybudovat trafostanice nové, což umožňují regulativy /přípustné využití – dopravní a technická infrastruktura /.

### *Veřejná prostranství a občanské vybavení*

Plochy veřejného prostranství jsou v ÚP vymezeny jak v zastavěném tak i nezastavěném území. Jsou navrženy v potřebných parametrech tak, aby zde bylo možné umístit obslužné komunikace a technické sítě. Na veřejných prostranstvích je umístěna veřejná zeleň.

Občanské vybavení v Litichovicích je vymezeno na stávajících plochách zastavěného území. Návrh územního plánu umožňuje navrhovat občanské vybavení na plochách pro bydlení. Obec využívá služeb blízkého Divišova, kde je občanské vybavení na vyhovující úrovni, ať to jsou zařízení správní, výchovná, zdravotnická, kulturní i sportovní. Vzhledem k počtu obyvatel by takováto zařízení nebyla v obci využívána náležitým způsobem a proto nebudou navrhována. Drobné občanské vybavení / např. ordinace, klubovny, kanceláře / je možné umísťovat v rámci venkovského bydlení i smíšeného území.

Pro novou zástavbu a nové komunikace je předepsáno dodržovat požární předpisy.

Na území obce se nenacházejí zařízení civilní obrany.

Specifické plochy pro zájmy obrany státu nejsou v územním plánu Litichovice navrženy.

### **g5) zdůvodnění návrhu veřejně prospěšných staveb a opatření**

V územním plánu Litichovice nejsou vymezeny veřejně prospěšné stavby ani veřejně prospěšná opatření. Důvodem je, že nejsou navrženy stavby, které by mohly být zařazeny do veřejně prospěšných, např. komunikace či stavby technické infrastruktury.

Všechny prvky ÚSES, nacházející se na území obce jsou funkční a není třeba měnit jejich funkční využití.

### **g6) zdůvodnění koncepce uspořádání krajiny**

Urbanistická koncepce obce nenaruší přírodní a krajinné hodnoty území. Pro ochranu krajinného rázu stanovuje ÚP podmínky pro regulaci intenzity využívání ploch a výškové hladiny zástavby.

K základním složkám krajiny patří půda, vodstvo, klima, zvířena a člověk. Rozeznáváme krajinu přírodní, což je území jen velmi málo ovlivněné člověkem, kde dominují přírodní prvky. A krajinu kulturní, která vzniká přetvořením původní krajiny člověkem, a této krajiny je nejvíce. Územní plánování má zajistit územní ochranu znakům v přírodní krajině a stanovit pravidla pro pohyb v kulturní krajině.

Podle ZÚR se správní území obce Litichovice řadí do krajiny polní, což je krajina s dobrými předpoklady pro zemědělskou produkci. Zahrnuje oblasti s vysokým podílem kvalitní zemědělské půdy, které mají příznivé podmínky pro hospodaření a vysokou kvalitu půdy. V obci Litichovice se polní krajina vyskytuje na celém území, pouze v jihozápadní a jižní části jsou plochy lesní, které se střídají s loukami.

Terén je mírně svažité k jihu, nejsou velké výškové rozdíly mezi plochami a dá se konstatovat, že se zde nevyskytuje vyhlídkový bod. Ten je situován nad správním územím a jedná se o vrch Březák u Lbosína. Vede zde naučná stezka. Na území obce se nevyskytuje krajinná dominanta, která by byla hodnocena z krajinářského hlediska.

Prostupnost krajiny je pro obyvatele nutná pro zajištění přímého komunikačního napojení jednotlivých ploch v krajině. Veškerá činnost v krajině je podřízena podmínkám platné legislativy, t.j. podmínkách orgánů ochrany přírody a krajiny. Důležitou roli hraje údržba pozemků ZPF. Pro postupnost krajiny slouží účelové komunikace.

*Územní systém ekologické stability* je krajinotvorný program, jehož úkolem je zvýšení ekologické stability území. Na území obce pod sídlem začíná podél potoka lokální biokoridor, který směřuje k jihu a navazuje na lokální biocentrum, které se rozprostírá podél potoka na loukách a lesních porostech.

Plochy ÚSES je třeba chránit před degradací, před znečištěním složek životního prostředí a kultivací. Platí pro ně stavební uzávěra pro nové stavby, omezení turistických a sportovních



aktivit, regulace hospodaření s důrazem na druhovou skladbu rostlin a pro vlastníky pozemků dodržování pravidel při jejich obhospodařování.

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

Vyhodnocení vlivu návrhu na udržitelný rozvoj nebylo v zadání územního plánu požadováno.

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

Bude doplněno po projednání návrhu územního plánu.

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

Bude doplněno po projednání návrhu územního plánu.

**k) výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v Zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 SZ) s odůvodněním potřeby jejich vymezení**

Územní plán nevymezuje záležitosti nadmístního významu, které nejsou řešeny v Zásadách územního rozvoje Středočeského kraje.

**l) vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a na pozemky určené k plnění funkce lesa**

Součástí návrhu územního plánu, podle zákona o ochraně zemědělského půdního fondu ( č. 334/92 Sb. , § 5 ) je vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného urbanistického řešení na zemědělský a lesní půdní fond. Příloha ZPF k územně plánovací dokumentaci předkládá vyhodnocení předpokládaného odnětí půdy ze zemědělského půdního fondu ( v souladu s § 9, zák. č. 334/92 Sb.) a doplňuje údaji dle vyhl. č. 13/1993 Sb. Je respektován zák. č. 334/1992 Sb. ve znění zákona č. 402/2010 Sb. o ochraně ZPF a vyhláška Ministerstva životního prostředí č. 48/2011 Sb. ve znění vyhl. č. 150/2013 Sb. ze dne 1.7.2013.

Kvalita zemědělské půdy je klasifikována bonitovanou půdně ekologickou jednotkou BPEJ, ze které vychází řazení zemědělských půd do pěti tříd ochrany. Vyhodnocení kvality půdy a její zařazení do tříd ochrany odpovídá Metodickému pokynu MŽP České republiky č.j. OOLP/1097/96 ze dne 1.10.1996 k odnímání půdy ze zemědělského půdního fondu, dle zákona 334/199 Sb. o ochraně zemědělského půdního fondu, v platném znění.

Kód BPEJ vyjadřuje soubor agronomicky významných činitelů, které jsou charakteristické pro jednotlivé typy zemědělských půd. První číslice kódu BPEJ značí klimatický region. Druhá a třetí číslice je hlavní půdní jednotka, což je účelové seskupení půdních forem příbuzných vlastností. Čtvrtá vyjadřuje kód sklonitosti a expozice, pátá číslice označuje kód kombinace skeletovitosti a hloubku půdního profilu.

Struktura zábořem dotčené zemědělské půdy :

Katastrální území	Orná půda	Travní porosty	Sady, zahrady	Celkem ha
Litichovice	1,54	1,89	0	<b>3,43</b>

Na území obce Litichovice lze identifikovat následující jednotky :

### TABULKA ZÁBORU

k.ú. č.lok.	způsob využití plochy	zábor celk. v ha	zábor ZPF dle kultur			zábor dle tříd ochrany					investice do půdy
			orná	za hrady	tr.trav. porosty	I.	II.	III.	IV.	V	
<b>katastrální území Litichovice</b>											
<b>ZL 1</b>	plochy bydlení v	<b>0,37</b>	0,37				0,37				ne
<b>ZL 2</b>	plochy bydlení v	<b>0,48</b>	0,48				0,48				ne
<b>ZL 3</b>	Plochy bydlení v	<b>0,24</b>	0,24				0,22			0,02	ne
<b>ZL 4</b>	plocha smíšená	<b>0,78</b>			0,78		0,57	0,21			ne
<b>ZL 5</b>	plocha výroby a skl	<b>0,45</b>	0,45					0,45			ne
<b>ZL 6</b>	plocha bydlení v	<b>0,19</b>			0,19		0,19				ne
<b>ZL 7</b>	plocha bydlení v	<b>0,25</b>			0,25		0,25				ne
<b>ZL 8</b>	plocha smíšená	<b>0,15</b>			0,15					0,15	ne
<b>ZL 9</b>	plocha rekreace	<b>0,08</b>			0,08			0,08			ne
<b>Plochy bydlení celkem</b>		<b>1,53</b>	1,09		0,44		1,51			0,02	
<b>Plochy smíšené celkem</b>		<b>0,93</b>			0,93		0,57	0,21		0,15	
<b>Plocha rekreace celkem</b>		<b>0,08</b>			0,08			0,08			

<b>Plocha výroby celkem</b>	<b>0,45</b>	0,45					0,45			
<b>ZM 1 plocha změny v krajině - rybník</b>	<b>0,44</b>			0,44			0,18		0,26	ano

### **Celkový zábor zemědělské půdy pro obec Litichovice činí .....3,43 ha.**

Ve II. třídě ochrany je odbíráno 2,08 ha půdy, ve III. třídě je navrženo k odnětí 0,92 ha půdy, v V. třídě ochrany je to 0,43 ha půdy.

Nejvíce půdy k odnětí je navrženo ve II. třídě ochrany ZPF, což je dáno tím, že zastavěné území obce je obklopeno kvalitní zemědělskou půdou. Urbanistické řešení stabilizuje a posiluje současný stav osídlení, kde hlavní funkcí je bydlení a zemědělská výroba. Navržené plochy k zástavbě jsou umístěny na okraji sídla a nezasahují do polností tak, aby komplikovaly jejich obhospodařování. Při návrhu ploch bylo přihlíženo ke kvalitě půdy, ale zároveň byla dodržována zásada, že navrhované plochy musí navazovat na zastavěné území. Plochy leží v těsné návaznosti na zastavěné území a v případě nesouhlasu s vynětím zemědělské půdy by vlastně nebyl možný rozvoj v obci. Ten je pro obec prioritní. Návrh ploch pro výstavbu se netýká změny odtokových poměrů, nejsou dotčeny meliorace, není zasahováno do lánů, kde by byla znemožněno velkoplošné obhospodařování.

Návrhem územního plánu nejsou dotčeny pozemky, plnící funkci lesa. Je respektováno ochranné pásmo lesa – 50 m od hranice lesa – a to nezasahuje do nově navržených ploch.

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

Území obce Litichovice se dle PÚR a ZÚR nenachází v rozvojové ose republikového významu ani v rozvojové oblasti a ose krajského významu. Není centrem osídlení, nespadá do specifické oblasti. Území obce bylo zařazeno do krajiny polní. Jedná se o krajinu s komparativními předpoklady zemědělské produkce. Pro tento typ krajiny stanovují ZÚR zásady : zachování komparativních výhod pro zemědělské hospodaření a neohrožit podmínky pro vysokou nebo specifickou zemědělskou funkci.

Na podkladě demografického vývoje obyvatel v obci je zřejmé, že obec v minulých letech stagnovala, ale v poslední době dochází k mírnému nárůstu obyvatel a ke zvyšování zájmu o výstavbu rodinných domů. Jedná se o velmi malou obec, s počtem obyvatel cca 63 trvale bydlících a s minimem možností na rozvoj v oblasti zaměstnanosti, občanského a technického vybavení. Proto jsou územním plánem navrhovány plochy pro bydlení a pro drobnou výrobu pro posílení zaměstnanosti. Tyto plochy se nacházejí na okraji sídla, protože původní osídlení je kompaktní a plochy pro novou výstavbu se zde nevyskytují. Bylo by možné využít plochu pod novými rodinnými domy, ale tam není vymezeno zastavěné území a také byly zařazeny do II. třídy ochrany ZPF.

Je pravda, že návrhem ploch pro bydlení se nejedná o výrazně převažující zájem nad zájmem ochrany zemědělského půdního fondu. V kapitole g3) je popsána každá navrhovaná plocha se snahou o její zdůvodnění. Počty nových ploch navyšují místa, kde stojí již stavba, ale není zapsaná v katastru nemovitostí a tak je zařazena do návrhu.

Ve většině případů stojí za návrhy požadavky vlastníků pozemků, kteří je mnohdy chtějí využít i pro potřeby rodiny a to i v delším časovém horizontu. Důležité je navrhovat zástavbu tak, aby vznikaly dostatečně velké pozemky, uspokojující potřebu bydlení ve venkovském prostředí, to znamená nevytvářet pozemky menší než 1 000 m<sup>2</sup>. To platí zejména pro bydlení smíšené, kde se předpokládá i možnost malého hospodářského zázemí pro nerušivé formy podnikání.

Řešením územního plánu nedochází k nadměrnému rozšiřování zastavitelných ploch, ve velké většině jsou plochy převzaty z původní dokumentace, protože nebylo potřeba měnit navrženou koncepci. Požadavky na rozšíření zastavitelného území jsou oprávněné a v souladu se zákonem. Zvláště tehdy, jestliže jsou přiměřené a přijatelné.