

ODŮVODNĚNÍ ÚP ŠTĚTKOVICE

OBSAH textové části

úpravy po společném jednání 12 2022

1. Postup při pořízení územního plánu	2
2. Přezkoumání územního plánu podle §53 odst.4 zák.č. 183/2006 Sb SZ	
2.1 Soulad s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem	
2.2 Soulad s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území	6
2.3 Soulad s požadavky tohoto zákona a jeho prováděcích předpisů	
2.4 Soulad s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů	
3. Náležitosti vyplývající z §53 odst.5 zák.č.183/2006 Sb SZ	10
3.1 Výsledek přezkoumání územního plánu podle §53 odst.(4)	
3.2 Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně vyhodnocení výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí	
3.3 Stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. (5)	
3.4 Sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst. (5) zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly	
3.5 Komplexní zdůvodnění přijatého řešení	11
3.6 Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch	24
4. Náležitosti vyplývající z vyhl.č.500/2006 Sb. příl.č.7 část II odst.1a) až e)	26
4.1 Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území	
4.2 Vyhodnocení splnění požadavků zadání	
4.3 Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§43 odst. (1) stavebního zákona), s odůvodněním potřeby jejich vymezení	
4.4 Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a na pozemky určené pro plnění funkce lesa	29
5. Rozhodnutí o námitkách a jejich odůvodnění	
6. Vyhodnocení připomínek	34

1. Postup při pořízení územního plánu

- Územní plán obce Štětkovice byl schválen zastupitelstvem obce 21.1.2001. Následně byly vydány jako opatření obecné povahy Změny č.1/2006, č.2/2010 a č.4/2020. Změna č.3 nebyla projednána.
- O pořízení nového územního plánu rozhodlo zastupitelstvo obce v r.2021, kdy bylo 10.2.2021 schváleno Zadání. Pořizovatelem ÚP je Městský úřad Sedlčany v zastoupení ing. V.Stiborové jako oprávněné osoby pro ÚP činnost. Správní území zahrnuje 1 katastrální území s místními částmi: Štětkovice, Sedlečko, Bořená Hora a Chrastava. Rozsah správního území je 499 ha a žije zde 351 obyvatel .

Důvod zpracování ÚP

- Smyslem nového územního plánu je nahradit ÚP obce, který je z pohledu současné legislativy zastaralý a neaktualizovaný a původní urbanistická koncepce pocházející již z 90. let je zčásti překonaná.
- Nový územní plán má za účel zhodnotit dosavadní rozvoj a naplnění veškerých rozvojových ploch z pohledu návrhového horizontu cca 15 let a z hlediska potřeb daných demografickým vývojem. Celkově se dá konstatovat, že původně navržená urbanistická koncepce územního rozvoje sídla doplněná následnými změnami nebyla zcela naplněna, i když demograficky se obec v posledním desetiletí vyvíjí příznivějším trendem. Nevyužitá zůstávají kromě proluk v rozestavených lokalitách nové zástavby převážně plochy obtížněji komunikačně přístupné a navrhované novějšími změnami ÚP.

2. Výsledek přezkoumání územního plánu podle §53 odst.4 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění

2.1 Soulad s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem

- Řešené území ležící východně od Sedlčan není z hlediska **Politiky územního rozvoje PÚR ČR** součástí žádné rozvojové osy. Konkrétní požadavky nadmístního významu v řešeném území nejsou vymezeny. Návrh je v souladu s republikovými prioritami určenými v bodech (14-32) ve znění Aktualizace 1,2,3. PÚR stanovuje, že zastavěné území sídel má být využíváno hospodárně tzn. intenzivně s cílem účelného využívání ploch a nezastavěné území má být před zástavbou chráněno. Návrh územního plánu umožňuje pro rozvoj sídla využití proluk v rámci stabilizovaného území, zahrnuté v hranicích zastavěného území . Sídlu Štětkovice i ostatní místní části tvoří kompaktní zástavba s malým podílem nadměrných zahrad, proto je rozsah disponibilních ploch v zástavbě poměrně malý. Větší rozvojové plochy jsou proto navrhovány při okrajích zástavby se snahou o dosažení urbanistické celistvosti a uzavřenosti sídel, což je prioritou PÚR. Sídla jsou rozvíjena pozvolna s tím, že nové zastavitelné plochy bezprostředně navazují na zastavěné území.

~~Ze záměrů, které jsou situovány mimo hlavní sídla, byly na základě požadavku obce akceptovány pouze 2 záměry rozšiřující rozptýlenou zástavbu v lok. Sychrov.~~

Záměry , rozšiřující obytnou zástavbu v lok. Sychrov, byly na základě nesouhlasu DO po společném jednání zrušeny.

Na základě nového požadavku byla v jedné z těchto lokalit změněna obytná plocha na plochu určenou k zemědělské výrobě využívající přilehlé plochy jako pastviny.

- Pro řešení ÚP Štětkovice jsou závazné **Zásady územního rozvoje Stč.kraje**. Z této dokumentace nevyplývají konkrétní požadavky zaměřené na realizaci nových regionálních záměrů v řešeném území ani v ochraně přírody, ani v dopravní a technické infrastruktuře. Ve správním území se neuplatňuje žádný rozvojový záměr ZÚR.

Požadavky vyplývající ze Zásad územního rozvoje ZÚR Stč.kraje

Vytvářet podmínky pro stabilizaci a vyvážený rozvoj hospodářských činností zvláště ve vymezených rozvojových oblastech a osách. Přitom se soustředit zejména na :

- a) Posílení kvality života obyvatele a obytného prostředí, tedy navrhovat přiměřený rozvoj sídel, příznivá urbanistická a architektonická řešení sídel, dostatečné zastoupení a vysoce kvalitní řešení veřejných prostranství a velkých ploch zeleně, vybavení sídel potřebnou infrastrukturou a zabezpečení dostatečné prostupnosti krajiny.
 - b) Vyvážené a efektivní využívání zastavěného území a zachování funkční a urbanistické celistvosti sídel, tedy zajišťovat plnohodnotné využití ploch a objektů v zastavěném území a preferovat rekonstrukce a přestavby nevyužívaných objektů a areálů v sídlech před výstavbou ve volné krajině, vyšší procento volné zeleně v zastavěném území.
 - c) Intenzivnější rozvoj aktivit CR, turistiky a rekreace, vytvářet podmínky k vyššímu využívání existujícího potenciálu, zejména v oblastech :
 - cykloturistiky rozvojem dálkových cyklostezek v rozvojových oblastech
 - rekreace ve vazbě na vodní plochy
 - d) na uplatnění mimoprodukční funkce zemědělství v krajině, zajistit účelné členění pozemkové držby prostřednictvím pozemkových úprav a doplnění krajinných prvků zvyšujících ekologickou stabilitu krajiny a eliminujících erozní poškození
 - e) na mimoprodukční funkce lesů, zejména v rekreačně atraktivních oblastech s cílem umožnit intenzivnější rekreační využívání
 - f) rozvíjení systémů dopravní obsluhy a technické vybavenosti, soustav zásobování energiemi a vodou a na využití surovinových zdrojů pro výstavbu
- Na uvedené principy územní plán Štětkovice v různé míře reaguje a zapracovává je do návrhu řešení v uspořádání jednotlivých rozvojových ploch a v navrhovaném způsobu jejich využití.

- Limity využití území nemají ve správním území Štětkovice regionální význam. Na místní úrovni se týkají ochrany přírody, památkové ochrany a ochranných pásem veřejné infrastruktury - vodohospodářských OP, inženýrských sítí a dopravy. Jsou v územním rozvoji limitující a jako omezení vyplývající ze zákonných předpisů jsou obsaženy v Koordinačním výkrese ÚP 1: 5 000.
- Územní limity zahrnuje Koordinační výkres správního území v m. 1:5000, z něhož vyplývá, že žádná z lokalit navrhovaných ÚP se těchto územních limitů nedotýká. Limity jsou podrobněji uvedeny v následující kpt. 2.4 Soulad se stanovisky dotčených orgánů.

Územně analytické podklady zahrnují další prvky jako územní limity. Oproti předchozí dokumentaci byly aktualizovány a zpřesněny digitální formou např. plochy ložiska a dobývacího prostoru nerostných surovin. Zpřesnění se týká tras inženýrských sítí elektro VN 22kV, dálkových a místních telekomunikačních kabelů a RRT. Byly ověřeny památkové objekty a doplněny údaje o dalších historicky a urbanisticky významných objektech, včetně vymezení urbanisticky hodnotných centrálních částí všech sídel. V krajině byly doplněny údaje o pozemcích PPFL s 50m OP lesa a plochy s investicemi v půdě. Tyto podklady byly dále doplněny na základě podrobnějších informací obce o inženýrských sítích na úseku vodního hospodářství. Návrh ÚP vychází z uvedených aktualizovaných podkladů a z doplňujících průzkumů celého správního území.

- Kromě územních limitů ÚAP nesignalizují žádné zásadní problémy v území. Několik problematických míst se týká konfliktu navrhovaných ploch obytné zástavby s OP lesa. Jako brownfield nebyl v území označen žádný areál. Celkově se jedná o území relativně vyvážené se 2 jevy v nepořádku, kterými se návrh ÚP zabývá.

H – hospodářství, což znamená, že v místě je málo pracovních příležitostí

S – sociální pilíř značící malou soudržnost společenství obyvatel

Ž – pilíř životního prostředí je ve Štětkovicích hodnocen pozitivně

- V hodnocení pracovních příležitostí nebyla ÚAP zohledněna částečná transformace zemědělského areálu a hospodářského dvora zámku včetně špýcharu. Pro budoucnost je v ÚP navrženo další rozšíření ploch drobné výroby a počítá se s rozvojem zemědělské výroby formou menších rodinných farem. Vyšší podíl pracovních příležitostí může nabídnout zejména navrhovaný areál sociálních a rekreačně sportovních služeb na regionální úrovni.
- Tento areál by měl přispět i ke zlepšení sociálního pilíře v obci svým principem spojení seniorů a mladých rodin s dětmi při společném trávení volného času. Pro toto spojení jsou již dnes ve Štětkovicích mimořádné podmínky v rámci nadstandardně vybavených rekreačních ploch v centru obce a v krajinném parku, který je s centrem obce propojený. Tyto kvality přínosné pro soudržnost obyvatel v hodnocení sociálního pilíře ÚAP rovněž nezohledňují.

HODNOCENÍ obce Štětkovice dle ÚAP

Pozitiva:

- Kvalitní přírodní zázemí
- Dobrá věková struktura obyvatelstva
- Dostatek zastavitelných ploch pro bydlení
- Dostatek ploch pro rekreaci
- Napojení na železnici, zastávka (Štětkovice) Sedlečko
- Dálková cyklotrasa greenways Praha-Vídeň (Čertovo Břemeno)
- Rozvoj obce v důsledku investičního donátora

Negativa:

- Deficit technické infrastruktury
- Obec není přímo napojena na státní komunikace
- Složitá a nákladná údržba místních komunikací v obci

Vyhodnocení vyváženosti vztahu územních podmínek

Příznivé životní prostředí / _____ hodnocení: Velmi dobré (počet bodů: 2)

Hospodářský rozvoj/ _____ hodnocení: Průměrný (počet bodů: 0)

Soudržnost společenství obyvatel území/ _____ hodnocení: Průměrná (počet bodů: 0)

Vyváženost **Dobrá** (počet bodů: 2)

2.2 Soulad s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a s požadavky na ochranu nezastavěného území

- Návrh stanovuje urbanistickou koncepci rozvoje celého území podle konkrétních místních podmínek a určuje urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využívání jednotlivých ploch včetně prostorového uspořádání území s ohledem na zachování hodnotného venkovského charakteru zástavby. Územní plán je v souladu s cíli územního plánování a s ochranou urbanistických a přírodních hodnot v území.
- Změnami využití ploch v hranicích zastavěného území nebo v zastavitelných plochách navržených ÚP je preferována ochrana nezastavěného území .
- Ochrana architektonických a urbanistických hodnot sídla je zajištěna všeobecnými podmínkami prostorového uspořádání území v jednotlivých funkčních plochách.

2.3 Soulad s požadavky tohoto zákona a jeho prováděcích předpisů /§53 odst.4c

- Návrh ÚP je v souladu s požadavky stavebního zákona i jeho prováděcích předpisů. Návrh byl zpracován v rozsahu celého správního území obce Štětkovice podle stavebního zákona č.183/2006Sb. a v souladu s vyhl. č.500/2006Sb. o ÚAP, ÚPD a o způsobu evidence ÚP činnosti a vyhl. č.501/2006Sb. o obecných požadavcích na využívání území v platném znění.

2.4 Soulad s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů

- K návrhu Zadání ÚP byl ze strany KÚ Středočeského kraje uplatněn požadavek na vyhodnocení vlivů koncepce na životní prostředí SEA z hlediska zákona č.100/2001Sb.o posuzování vlivů na životní prostředí.
- Důvodem byl v první řadě záměr na realizaci areálu občanského vybavení, který přesahuje velikost a potřeby obce, jímž dochází k rozsáhlejšímu záboru ZPF, kde zároveň může dojít k ovlivnění krajinného rázu a odtokových poměrů v území.

Další příčinou byl návrh ploch ve volné krajině bez návaznosti na zastavěné území. [Jedna z ploch byla z návrhu na základě připomínek při projednávání vypuštěna, druhá byla změněna z bydlení na plochu zemědělské výroby.](#)

- Podle stanoviska KÚ Středočeského kraje odboru životního prostředí a zemědělství lze vyloučit významný vliv předložené koncepce samostatně i ve spojení s jinými koncepcemi nebo záměry na předmět ochrany nebo celistvost evropsky významných lokalit nebo ptačích oblastí.
- **Soulad se stanovisky dotčených orgánů** : [Připomínky DO uplatněné při společném jednání byly v upravené dokumentaci zohledněny. Nově uplatněné záměry budou předmětem dalšího posouzení.](#)

- Limity využití území jako ochranné režimy vyplývají z obecně právních předpisů , a jsou uplatňované ve stanoviscích dotčených orgánů při projednávání, nebo navržené ÚP.
- Přílohou Odůvodnění ÚP je Koordinační výkres se zákresy rozvojových ploch . Výkres zachycuje územní limity jako omezení vyplývající ze zákonných předpisů, která jsou limitující v územním rozvoji. Rozvojové plochy lze konfrontovat s územními limity, které sledují dotčené orgány při projednávání.
- V řešeném k.ú.obce Štětkovice se územní limity týkají zájmů ochrany přírody, ochrany kulturních památek, ochranných pásem vodních zdrojů, OP dopravy a technické infrastruktury. Vymezeny jsou územní limity OP lesa, meliorace – HOZ, koridor RR MO a rozšířeny jsou požadavky památkové péče.

Limity využití území

vyznačené v Koordinačním výkresu

1 - Ochranná pásma technické infrastruktury:

- Elektrorozvody VN 22 kV 10 m od krajního vodiče
- PHO vodních zdrojů Sedlečko: I. stupně je opatřeno oplocením
PHO II.a III. stupně omezuje zemní práce, vylučuje zástavbu a provoz vozidel se spalovacími motory.

2 -Ochranná pásma dopravních staveb

- Silnice III. třídy 15 m od osy komunikace
- OP železnice je 60 m na obě strany od osy krajní koleje.
- *Pásma silniční se vymezují v souladu s §30 zák.o pozemních komun. i uvnitř souvisle zastavěného území sídel, pokud je mezi stavbami prostor větší než 85m*

3 - Památková péče

Podle Ústředního seznamu kulturních památek jsou památkově chráněny objekty / rejstříkové číslo:

- 2583 – areál zámku čp.1 / zámek, budovy vpravo a vlevo od brány do zámeckého dvora, hospodářské budovy na severozápadním nároží zámeckého dvora, úseky ohradní zdi areálu, špýchar, zámecký park
- 2584 - soubor soch na návsi - socha sv. Jana Nepomuckého,
- socha sv. Antonína Paduánského.
- roubené objekty v Bořené Hoře č.p. 5. a 6. / památkový zájem:
- V k.ú. Štětkovice jsou urbanisticky hodnotná historická jádra sídel se zachovalou historickou územní strukturou zástavby v rozsahu reambulovaného stabilního katastru.
- Architektonicky, historicky a urbanisticky cenné stavby území (nad rámec nemovitých kulturních památek):
- Štětkovice: Zvonička a kaple na návsi; Hospodářská usedlost č.p.14; Prvorepublikový dům č.p. 27; Stodola severovýchodně od č.p. 54; Křížek jihozápadně od Štětkovic při cestě do Chrastavy ; Dřevěný kříž severně od Štětkovic při cestě na Klimětice

Bořená Hora: Kříž a zvonička na návsi ; Areály hospodářských usedlostí č.p 3 a č.p. 5 s roubenou sýpkou ; Hospodářské objekty jižně od č.p. 6; Venkovský dům č.p. 9 ; Areál usedlosti č.p. 1

Chrastava: Hospodářská usedlost č.p. 2; Hospodářská usedlost severně od č.p.5; Kříž & kamenný náhrobník při polní cestě severně od Chrastavy

Sedlečko : Objekt č.p. 23 se secesními prvky ; Nádražní objekt čp. 22 ; Hospodářské usedlosti č.p. 5, č.p. 8, č.p. 10 a č.p.12; Křížek na návsi; Křížek u Sedlečka při cestě do Vojkova

- Celé řešené území je územím s možnými archeologickými nálezy. V případě záměru stavební činnosti na území s archeologickými nálezy podléhá ohlašovací povinnosti stavebníka podle § 22 odst.2 zákona o státní památkové péči Archeologickému ústavu Akademie věd ČR a povinnost umožnit na dotčeném území provést archeologický výzkum.

4 - Ochrana přírody : památný strom - lípa v Bořené Hoře
skupina dubů u Štětkovic

5 - Zemědělský půdní fond - zákon o ochraně ZPF dle BPEJ limituje využití ploch I. a II. stupně ochrany pro zástavbu.

- Ochrana meliorační kostry páteřní svodnice - strouhy a potrubí, retenční nádrže, vodní plochy a toky. HOZ – hlavní odvodňovací zařízení
Výsadba dřevin nad zatrubněným HOZ není přípustná, v tomto území lze vydat ÚR na základě vyjádření správce HOZ

6 - Plochy určené pro lesní hospodaření –

- OP 50m od hranice pozemků lesa, případné umístění stavby v 50m OP lesa jen na základě stanoviska orgánu ochrany lesa.
- Zastavitelné plochy č.Zb1, Zb4, a Zb5 se dotýkají zájmů ochrany přírodních hodnot. Leží v těsném kontaktu s lesními pozemky, kde je nezbytné získání výjimky orgánu ochrany lesa na snížení 50m OP lesa.

7 - Ochrana nerostných surovin

- Výhradní ložisko granodioritu B3 042500 a dobývací prostor DP 70045 Štětkovice- Bořená Hora – v ÚP jsou vymezeny hranice dobývacího prostoru a zároveň CHLÚ, hranice ložiska je zachycena s mírně menším rozsahem.

Pro činnosti v CHLÚ platí omezení ve smyslu §18,19 horního zákona tzn. stavby nesouvisející s dobýváním lze povolit jako výjimku s kladným stanoviskem KÚSK.

8 - Ochrana a hygiena životního prostředí - celé řešené území vykazuje maximální radioaktivitu R 226 nad 125 Bg/kg.

9 - Z hlediska zájmů MO

- západní část správního území Štětkovice se sídlem Chrastava se nachází ve vymezeném území s limitem pro nadzemní stavby - koridor RR spoje / jev 082a

- V tomto území může být omezena nebo zakázána stavba výškových staveb nad 30m, které lze povolit jen na základě závazného stanoviska MO. ÚP žádné výškové stavby nenavrhuje.
- Celé správní území je zájmovým územím Ministerstva obrany z hlediska povolování vyjmenovaných druhů staveb _ ve správním území se týká rekonstrukce a výstavby silnic III. třídy, železniční trati a výstavby vrchního vedení 22kV, které jsou v území stabilizovány a ÚP nové nenavrhuje.

10 - Požadavky civilní ochrany

u venkovského osídlení vyplývají z vyhlášky o zabezpečení integrovaného záchranného systému dle vyhlášky č. 380/2002 Sb. o zabezpečení integrovaného záchranného systému I.

- Úkrytí obyvatelstva je řešeno v protiradiačních úkrytech budovaných svépomocí obytného objektu. Pro tyto případy mají obce zpracovány plány ukrytí. Ve Štětkovicích jsou sklepními prostory vybaveny bytové objekty a většina starší rodinné zástavby. Při nové výstavbě se počítá, že min. 20% rodinných domů bude podsklepených a využitelných jako úkryt.
- Vymezení záplavové oblasti se řešeného území netýká . Územím protékají jen malé vodní toky, které dosud žádné škody na majetku v důsledku rozvodnění nezpůsobily. Kromě Křečovického potoka ve východní části území ostatní malé vodní toky pramení přímo v území. V územních limitech je uplatněn požadavek na zachování volného manipulačního pásma pro údržbu a pro průchod velkých vod v š.6m u malých vodních toků . Rozvojové plochy navržené ÚP jsou situovány mimo ohrožené území.
- Systém varování je v obci zajištěn pomocí místního rozhlasu a sirény nezařazené do JSVV, umístěné na hasičské zbrojnici v centru obce .
- Jako evakuační místo může sloužit rozlehlá náves ve Štětkovicích, bez možnosti nouzového ubytování. Zdravotnické služby pro obyvatele zajišťuje nejbližší zdravotní středisko v Sedlčanech, sklady humanitární pomoci nejsou v obci situovány.
- Sklady nebezpečných látek se v obci nevyskytují.
- Jako nouzové zdroje pitné vody mohou sloužit cisterny nebo automaty pitné vody.
- Únikovou dopravní cestou je pro obyvatele silnice III/11442 ve směru na hlavní silnici I/18 a na Sedlčany
- Pro řešení bezodkladných pohřebních služeb slouží nový zákon o pohřbivnictví č.256/2001, potřeby obce zajišťují hřbitovy ve Vojkově a v Kosově Hoře.
- Z hlediska ohrožení požárem je obec zabezpečena vodou z požární nádrže v Sedlečku , která je kapacitně vyhovující i s příjezdem pro vozy

požární techniky. Pro odběr požární vody je přizpůsobený i Machačovský rybník ve Štětkovicích. Malé vodní nádrže se nacházejí v Bořené Hoře i v Chrastavě.

- Nové rozvojové plochy musí být zpřístupněny po kapacitně vyhovujících komunikacích, umožňujících provoz protipožární techniky. Neprůjezdné jednopruhové komunikace nad 50m musí splňovat požadavky na otáčení požární techniky dle vyhl.č.23/2008 Sb o techn. podmínkách požární ochrany staveb.

3. Náležitosti vyplývající z § 53 odst.5 SZ

3.1 Výsledek přezkoumání územního plánu podle §53 odst.(4)

- *Bude doplněno po projednávání.*

3.2 Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně vyhodnocení výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí

- *Stanovisko k SEA návrhu ÚP pro společné jednání bylo vydáno bez námitek. U nového záměru zemědělské výroby v lok.Zb4 – Sychrov je třeba posoudit nutnost zpracování vyhodnocení vlivu na životní prostředí .*

3.3 Stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. (5)

- Vyhodnocení návrhu z hlediska vlivů na životní prostředí bylo KÚSK vyžadováno.

3.4 Sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst. (5) zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly

- Stanovisko bylo bez námitek a připomínek.

3.5 Komplexní zdůvodnění přijatého řešení

Zdůvodnění navrženého rozvoje obce.

- Územní plán obce Štětkovice z roku 2001 navrhoval odpovídající rozsah rozvojových obytných i výrobních ploch, které byly v průběhu uplynulých 15 let jen zčásti vyčerpané. Do budoucna je možno počítat s několika menšími prolukami v zastavěném území. Nevyužity zatím zůstávají některé lokality navrhované pozdějšími změnami ÚP. S ohledem na rekreační charakter menších sídel dochází časem k postupné přeměně rekreační zástavby na trvalé bydlení, i několik volných zahrad bylo zastavěno. Díky tomu není v ÚP pro bydlení navrhován výraznější plošný rozvoj. Potřeba rozvojových ploch odpovídá reálnému trendu výstavby na základě demografických úvah [a rozvojovému potenciálu obce](#).
- Nový územní plán navazuje na původní urbanistickou koncepci s tím, že ~~striktněji stanovuje~~ [odůvodňuje](#) potřebu rozvojových ploch pro bydlení dle platné legislativy, přičemž zohledňuje dosavadní trend stavební aktivity a demografický vývoj území. Rozsah ploch pro bydlení vychází z celkové bilance disponibilních ploch, do níž nejsou zahrnuty dílčí volné proluky v sídlech, ty jsou ponechány jako součást stabilizovaného území.
- Návrhem nového územního plánu se nemění urbanistická koncepce obce dle platného ÚP, ani základní koncepce dopravní infrastruktury. Protože v návrhu se rozvoj týká především zastavěného území, nemění se zásadně ani koncepce krajiny. Za výraznější změnu návrhu lze považovat situování areálu občanské vybavenosti s nadmístním využíváním, které příznivě oživí a zkultivuje dnes fádní prostor mezi Štětkovici a Sedlečkem a přispěje ke zvýšení pracovních příležitostí v obci.
- Plochy s rozdílným způsobem využití dle §4-§19 vyhl.č.501/2006Sb.o využívání území, uplatněné v členění území obce Štětkovice, jsou navrženy s ohledem na specifické podmínky a charakter území a jsou podrobněji členěny z důvodu omezení střetů neslučitelných funkcí, dle požadavků na využívání a uspořádání území navržené ÚP.
- Územní plán klade větší důraz na posílení podnikatelského prostředí zvýšením podílu ploch smíšeného bydlení a ploch pro drobnou výrobu a komerční služby.
- Kromě rozvoje ploch zemědělské malovýroby se nepočítá s dalším rozvojem areálu zemědělské velkovýroby, který se postupně transformuje na výrobu nezemědělského charakteru. Zemědělské plochy ÚP stabilizuje v současném rozsahu.
- Pro obec je důležité zajistit situování veřejných služeb – domu sociální péče a sportovních ploch využitelných pro místní obyvatele a zároveň pro návštěvníky obce. Potřebné je zajištění parkovacích ploch u zařízení občanské vybavenosti. V neposlední řadě pak umožnit rozšíření služeb stravování a ubytování, s doplněním ploch veřejné zeleně u Machačovského rybníka a s pěší návazností na centrum Štětkovic.

- Novou pěší trasou od železniční zastávky přes plochy občanské vybavenosti nebo přes nové obytné plochy se podaří nahradit nevyhovující průchod podél hlavní silnice v zúženém a nepřehledném průjezdu silnice III.třídy zástavbou.
- Podmínky využití ve vymezených plochách s rozdílným způsobem využití byly v novém územním plánu upraveny a aktualizovány dle požadavků Zadání a dotčených orgánů, hájících veřejné zájmy.
- Při řešení rozvojových ploch venkovského bydlení byla prioritní poloha, s možností dopravní obsluhy prostřednictvím kapacitních komunikací, splňujících kritéria daná vyhláškou o využívání území. Rozvoj je podpořen v návaznosti na zastavěné části sídel, na pozemcích zainvestovaných pro přilehlou zástavbu. Zastavitelné plochy byly přednostně vymezeny u stávajících místních komunikací, nebo jsou napojitelné novou obslužnou komunikací, řešenou v parametrech pro průjezd hasičů a komunálního odpadu. Nové obslužné komunikace jsou vymezeny podle vyhlášky č.501/2006Sb. §22 s minimálním profilem 8m, umožňujícím vybudování obytné ulice.

Zdůvodnění způsobu využití ploch

- Co se týče funkčního využití, rozvoj obytných ploch územní plán preferuje formou **venkovského bydlení** v izolovaných rodinných domech a pro toto funkční využití byla vymezena převážná část stávající obytné zástavby i nové zastavitelné plochy.
- Funkce **smíšeného bydlení** jako výrobně obytná je vymezena u stávající zástavby zemědělských usedlostí v centrálních částech sídel Štětkovice, Bořené Hory a Chrastavy. Rozvojové plochy smíšeného bydlení byly navrženy ve všech sídlech, v lokalitách s vyhovující dopravní obsluhou . Tento návrh vychází ze současného způsobu využívání území, kde výrobní funkce v rámci smíšených ploch zahrnující ve větší míře hospodářskou funkci není takového charakteru, aby nemohla být začleněna jako součást ploch obytných. Vyčleněny byly pouze plochy, které mají charakter rodinných zemědělských farem, které jsou situované při okrajích obytného území.
Rekreační bydlení není v území odlišeno, z důvodu jeho prolínání v celém půdorysu sídel, územní plán umožňuje jeho přeměnu na trvalé bydlení. Chatová zástavba je určena k přestavbě na rodinné bydlení, vzhledem k poloze v zainvestovaném území jako součást obytných ploch sídel. V návrhu tak nejsou odlišeny ani rekreační plochy s chatovou zástavbou, které zde nejsou situované v izolované poloze v nezastavěném území.
- Rozvojové **plochy občanské vybavenosti/** komerčních služeb, které jsou závislé na podnikatelské aktivitě, umožňuje ÚP v plochách občanské vybavenosti, a v rámci ploch bydlení. Jako samostatná plocha komerčních služeb je navržená plocha ve Štětkovících, která soustřeďuje zařízení pro sociální a sportovní vybavení, uvažované již v předchozím období . Nový návrh počítá s rozšířením o stravovací a ubytovací služby doplněné plochami veřejné zeleně a v rozsahu pro nadmístní využití.

- **Výrobní plochy** jsou odlišeny ve 2 funkčních plochách, umožňující jednak zemědělské služby a výrobu, jednak drobnou výrobu a komerční služby.
- **Rekreační funkce** pobytová je společná s komerčními službami občanského vybavení, s kterými se prolíná. Rekreační plochy krátkodobé rekreace s převahou zeleně jsou součástí ploch veřejné zeleně.
- **Veřejná prostranství** jako součást nových zastavitelných ploch nejsou předem vymezována, promítají se pouze v profilech obytných ulic. Zvýrazněna jsou stávající veřejná prostranství ulic i návsí, jejichž součástí jsou i plochy veřejné zeleně.

Zdůvodnění návrhu rozvojových ploch :

Štětkovice :

- **Zš1- Zemědělská výroba Vz** : plocha je vymezena pro prosperující rodinou farmu, která vlastní provozní základnu (stáje, stodoly, odstavné stroje) v historickém centru Štětkovic. Požadavky na obytnou kvalitu okolí stávajícího umístění farmy vedly již v r. 2000 k návrhu přemístění na plochu Zš1, jejíž poloha je v těžišti pastvin. Farma jako moderně koncipovaný soubor objektů nebyla zatím realizována. Plocha je využívána pro odstavné zemědělských strojů nebo v minulosti sloužila pro ustájení mladého skotu v nekrytých kotcích. Součástí návrhu využití plochy Zš1 je koridor pro přeložku místní komunikace Bořená Hora – Štětkovice, vedený po východním okraji plochy Zš 1. Ochrání se urbanisticky hodnotný vstupní prostor do centra (revitalizovaný pozemek, parková úprava na biblický námět, meditační klidový .
- **Zš2- Smíšené venkovské bydlení Sm** : Plocha pro RD je navržena na extenzivně využívané orné půdě, uvnitř bloku částečně již po obvodu zastavěného. Plocha, navržena v ÚPO/2001 na západním okraji Štětkovic, se nachází nedaleko Machačovského rybníku a bude obsloužena z místní komunikace vedoucí kolem rybníku na Bořenou Horu. Plochu Zš2, včetně postavených RD, vymezuje ÚP pro smíšené venkovské bydlení. Důvodem je okrajová poloha ve vztahu k centru sídla, dobrá dopravní obsluha a v neposlední řadě sousedství rozvojové plochy zemědělské výroby, od které bude oddělena pásem isolační zeleně podél navržené přeložky místní komunikace.
- ~~**Zš3- Smíšené venkovské bydlení Sm**: Plocha pro 2 RD, určené pro rodinné příslušníky majitelky zámku, je vymezena v zastavěném území za hranicí zámeckého areálu mimo OP kulturní památky. Součástí areálu jsou kromě zámku i hospodářské objekty a navržená plocha navazuje na manipulační plochy autoservisu pro nákladní automobily, s příjezdem přes nádvoří zámeckého areálu. Zachování manipulace automobilů v památkově chráněném prostoru je považováno za problematické a oddělením plochy pro smíšené venkovské bydlení se zredukuje využití neurčitě vymezené odstavné plochy. Podmínkami umístění RD je zajištění dopravní obsluhy z veřejné komunikace a oddělení obytné zástavby isolační zelení zahrad s dostatečným odstupem od sousedící provozovny služeb.~~
~~Plocha navrhovaná v sousedství zámku pro drobnou výrobu v ÚP/2001 je zrušena, protože zůstala 20let nevyužita a leží na chráněné půdě v II.třídě ochrany. Zrušení plochy pro výrobu u zámeckého parku a ponechání otevřeného pohledu na ohradní zeď je přínosem z hlediska ochrany památkového objektu a~~

~~krajinného rázu~~. Obytná plocha byla na základě nesouhlasu DO vyřazena a v upravené trase byla ponechána navržená přístupová komunikace pro obsluhu hospodářského zázemí zámku.

- **Zš4- Venkovské bydlení Bv**: Plocha pro výstavbu zhruba 12RD je vymezena východně od stávající obytné zástavby obklopující střed obce. Současné využití části plochy přiléhající k centru kontrastuje svým venkovským hospodářským zázemím s oploceným výběhem pro drůbež u rybníčku, plocha je intenzitou chovu zdevastovaná. V části plochy převzaté z původního ÚPO, přiléhající k silnici, se připravuje nová výstavba. Třetí část lokality doplňuje nová zastavitelná plocha připojená na hlavní silnici kolem bytového domu. Navržený způsob využití vychází z potřeby pěšího propojení plochy na centrum sídla, které tvoří objekty OÚ s prodejnou a modlitebnou a navazujícími plochami veřejné zeleně. Stávající rybníček bude revitalizován pro oživení pěší cesty, jako součást zeleného koridoru. Cesta bude pokračováním chodníku od Sedlečka a bezpečného přístupu k centru mimo hlavní silnici.
- **Zš5- Občanské vybavení / komerční služby Ok, sport Os, veřejná zeleň Zv**

Návrh za hranicí zastavěného území je koncipován jako integrovaný areál slučitelných způsobů využití. Jedná se o situování komplexního investorského záměru tj. sdružení několika provozů Ok+Os+Zv tak, že společný provoz je přidanou sociální i provozní hodnotou i benefitem ekonomickým. Vymezená plocha Zš5 navazuje na rozvojovou plochu Zš4 venkovského bydlení Bv a na stávající plochu s bytovým domem - hromadné bydlení Bh.

V širším urbanistickém kontextu uzavírá tato zástavba další rozvoj Štětkovice směrem k Sedlečku. Proto je nutné zajistit prostupnost k centru sídla, dle navržených podmínek. V souvislosti s provozem a nadmístním využíváním této plochy se dá předpokládat zvýšení automobilové dopravy a zhoršení bezpečnosti pro pěší v zúženém průjezdu sídlem po hlavní silnici, s omezenými územně technickými možnostmi pro pokračování chodníku ze Sedlečka. Vzhledem k tomu, že pozitivní vliv umístění areálu v ploše Zv5 závisí na vyřešení urbanistických vazeb, je podmínkou zpracování podrobnější územní studie.

Protože se jedná o záměr stavby, vymykající se do jisté míry z měřítka původní venkovské zástavby, podmiňuje se situování a tvar objektu posouzením z hlediska krajinného ráz
- **Zš6- Výroba, komerční služby Vs** : Plocha byla v platném ÚPO vymezena pro konkrétní záměr umístění provozu zpracování dřeva. Tento rozvoj byl řešen na sousední ploše zemědělské výroby. Plocha se vymezuje pro možnost rozšíření dřevařského závodu, případně pro jiný záměr výroby, provozovny služeb a pro posílení podnikání v obci.
- **Zš7- Výroba, komerční služby Vs** : Plocha byla v platném ÚPO vymezena jako možnost rozšíření zemědělské velkovýroby případně pro vymístění výroby z areálu zámku. V novém ÚP se zemědělská výroba stabilizuje v současném rozsahu a rozšíření plochy v návaznosti na zemědělský areál se vymezuje pro drobnou výrobu a komerční služby , pro nové podnikatelské aktivity, které se mohou výrazněji zvýšit zejména v souvislosti s předpokládaným dokončením dálnice D3 v sousedství.

Sedlečko:

- **Zs1- Smíšené venkovské bydlení Sm** : Plocha je v platném ÚPO vymezena pro venkovské bydlení, zatím se realizovaly jen 2RD v severní části. Vzhledem k možnosti kapacitního připojení na hlavní silnici, ÚP navrhuje využití pro smíšené venkovské bydlení, které umožňuje provozování drobné řemeslné výroby a služeb. Navržená funkce přitom nevylučuje čistě venkovské bydlení. V OP železnice jsou navrženy plochy zahrad s isolační funkcí. Využití plochy je podmíněno dokončením nové obslužné komunikace, jejíž trasa byla posunuta, aby plocha mohla být na základě požadavku rozšířena. Přeložka VN 22kV, navrhovaná původním ÚPO s novou TS, není podmínkou zástavby. OP vrchního vedení VN přes stavební parcely je nutno zajistit umístěním RD mimo OP, jako je tomu u stávající zástavby. Při dalším rozšíření zástavby pod vrchním vedením VN je vhodnější jeho náhrada za kabelový rozvod s novou TS.
- **Zs2- Venkovské bydlení Bv** : Plocha v zastavěném území byla převzata z platného ÚPO s využitím pro venkovské bydlení a je již zčásti zastavěna, ale RD není zkolaudován. ÚP určuje podmínky prostorového uspořádání pro dokončení stavby. Nezastavěnou část pozemku je možno využít pro RD s venkovským bydlením s tím, že pro část oddělenou OP železnice určuje způsob využití zahrada.
- **Zs3- Venkovské bydlení Bv** : Okrajová proluka na jižním okraji sídla byla jako vhodná pro venkovské bydlení prověřena změnou v platném ÚPO. ÚP využití pro venkovské bydlení znova navrhuje. Umístěné RD budou respektovat kontext sousední zástavby a řešit rozhraní s volnou krajinou.
- **Zs 4- Venkovské bydlení Bv** : Proluka na východnímu okraji sídla, byla jako vhodná pro Bv venkovské bydlení vymezena i v platném ÚPO. . Umístění RD bude respektovat kontext sousední zástavby a řešit rozhraní s volnou krajinou – řešit odvodňovací strouhu proti přívalovým deštům a splachům. Zastavění a řešení parteru bude rámovat přístup do Sedlečka ze směru od Minartic.
- **Zs5- Venkovské bydlení Bv** : Rozsáhlejší plocha ve východní části sídla byla již v platném ÚPO vymezena pro venkovské bydlení. Jedná se o rozestavěnou plochu, která budoucí zástavbou RD dotvoří východní okraj zástavby proti svahu v rozsahu dle platného ÚP., ale ~~krytý plochou zahrad~~. Okrajová zahrada byla dle nového požadavku změněna na plochy k bydlení. Vzhledem k velikosti a tvaru vymezené plochy je zástavba podmíněna vnitřní obslužnou komunikací, která umožní optimální využití plochy pro více RD. Severní okraj plochy hraničí s trasou železnice, která je v tomto místě v hlubokém zářezu . OP jako zahradu zde ÚP nenavrhuje.

Bořená Hora :

- **Zb1- Venkovské bydlení Bv**: Jedná se o dosud nezastavěnou část rozvojové plochy z platného ÚPO, vymezené pro venkovské bydlení. Zastavěn byl pouze pozemek při západním okraji. Plocha v zastavěném území se nachází v 50m OP lesa, od kterého ji odděluje účelová cesta s funkcí obslužné komunikace. ÚP původní řešení akceptuje a podmiňuje umístění obytných staveb získáním souhlasného stanoviska orgánu ochrany lesa .Lokalita byla při západním okraji rozšířena o plochu pro 1 RD náhradou za zrušenou plochu Zb5 na Sychrově.

- **Zb2- Smíšené venkovské bydlení Sm** : Plocha na východním okraji sídla vyplňuje proluku mezi zástavbou a železniční tratí. V platném ÚPO je vymezena pro venkovské bydlení v celém rozsahu, tj. včetně plochy v OP železnice. Plocha pro zástavbu nebyla dosud využita a v návrhu je redukována mimo OP železnice, která od východu plochu ohraničuje. Pro plochu v části OP železnice ÚP ponechává stávající přírodní využití.
- **Zb3- Plocha zemědělská/obora,pastvina Np** : Jihozápadně od Bořené Hory, oddělená železniční tratí, se vymezuje plocha pro založení chovu daňků, jako zájmové zemědělské činnosti. Plocha se bude obhospodařovat jako pastvina a bude opatřena bezpečným ohrazením, které ochrání chov a zabrání proniknutí zvěře mimo areál. Přístup do areálu bude zajištěn přes stávající přejezd železnice na západní hranici areálu. Na vyznačeném místě bude obnovena vodní plocha (nebesák) jako napajedlo. Protože je napajedlo bezpřítokové, musí chovatel zajistit zásobování vodou. Na vyznačené ploše Vz je možné zřídit přístřešek a hospodářské zázemí. Zděný objekt je nepřípustný.
- ~~**Zb4- Venkovské bydlení Bv** : V návaznosti na zastavěnou plochu samoty Sychrov, tvořenou dvěma objekty rekreačního bydlení obývanými sezónně se vymezuje plocha pro venkovské bydlení ve 2 rodinných domech. Poloha vymezené plochy neumožňuje napojení na obecní dopravní a technickou infrastrukturu, které musí být řešeny individuálně. Vzhledem k umístění plochy venkovského bydlení Zb4 u rozptýlené zástavby a v OP lesa je návrh podmíněný posouzením z hlediska krajinného rázu.~~
- ~~**Zb5- Venkovské bydlení Bv** : Plocha pro venkovské bydlení, která bez přímé návaznosti rozšiřuje rozptýlenou zástavbu v území zvaném Lískovec, byla do ÚP začleněna na základě podpory obce. Pozemek je ze dvou stran obklopen smíšeným lesem, podmínkou je souhlasné stanovisko orgánu ochrany lesa s umístěním v OP lesa. Z hlediska nadřazených dokumentací PÚR ČR a ZÚR Stě.kraje je přípustnost záměru problematická. Standardní aplikace těchto ÚPD a §18 SZ vylučuje stavbu obytného objektu v nezastavěném území. Je zde možno uvažovat o stavbě výjimečně přípustné, experimentální, která bude řešit výjimečné technologické, provozní a ekologické problémy. Podmínkou umístění bude posouzení z hlediska vlivu na krajinný ráz. Plocha leží v odlehle poloze, která je zastíněná lesy a z veřejných prostranství není viditelná. Rovněž hospodářské využívání přilehlé pastviny je extenzivní. Sousední les je v majetku vlastníka plochy Zb4, který s navrženým využitím souhlasí včetně přístupové cesty.~~
- **Zb4 – Zemědělská výroba Vz**: Plocha Zb5 k bydlení byla změněna na plochu s využitím pro zemědělskou výrobu s vazbou na přilehlé plochy pastvin, vyplňující enklávu lesa. Zemědělské stavby jako zázemí chovu s administrativou, skladem hospodářské produkce a garážemi hospodářských strojů s oplocenou pastvinou jsou určeny pro chov ovcí a lam. Provozní zázemí v nezbytném rozsahu je potřebné pro farmu bez návaznosti na zastavěné území sídel.

Zb4 - lok. Sychrov Zdůvodnění chovu lam a ovcí v nezastavěném území

- Odůvodnění se týká rozvojové plochy bez návaznosti na zastavěné území, kterou ÚP umísťuje na základě nového záměru, který obec požaduje prověřit projednáním. Ve stejné lokalitě byl v předchozí etapě návrhu pro společné

jednání posuzován záměr pro venkovské bydlení, který byl z pohledu veřejných zájmů vyhodnocen negativně z hlediska ochrany přírody a ochrany ZPF.

Záměr je nyní navržen k zemědělské výrobě určené pro chov lam a ovcí. Územní plán stavby pro zemědělskou výrobu dle §18 SZ obecně vylučuje, tento záměr je v návrhu uplatněn k posouzení jako přijatelný při zajištění uvedených podmínek chovu.

- Jedná se o návrh, který souvisí s bezprostředním využíváním lesní enklávy pro chov hospodářských zvířat, který by byl v sousedství obytné zástavby sídel méně vhodný a který přímo slouží jako krajinná mimoprodukční funkce / ke spásání trvalého travního porostu. Zemědělské stavby jsou přípustné v nezbytném rozsahu formou dřevěných přístřešků, které naruší krajinný ráz přilehlého území jen minimálně. Území je navíc zcela uzavřeno lesními porosty pro dálkové pohledy. Jako podmínka je uplatněn požadavek na zpracování územní studie včetně posouzení krajinného rázu. Studie by měla prověřit kapacitní možnosti chovu a případné technické zázemí pro zajištění chovu a pro údržbu celého území. V návrhu jsou uplatněny specifické podmínky využití.

Pro rámcovou informaci o záměru jsou uvedeny dostupné údaje o požadavcích na tyto chovy, které mají vliv na posouzení záměru.

- **Pro chovy lam** jsou ideálem turistické oblasti, další možné využití je v rámci agroturistiky. Lamy mohou být chovány i celoročně venku. Většinou se chovají samice s jedním samcem.
Nedoporučují se důvěrnější kontakty člověka, a to i chovatele, se zvířaty. Především samci v dospělosti mohou být vůči člověku poměrně velmi agresivní. Z Vyhlášky MZ č. 75/1996 Sb. vyplývá, že všechny lamy chované v ČR patří mezi nebezpečná zvířata.
- Lamy mohou mít strážní funkci při společné pastvě s ovci v rámci oplůtkového chovu. Lamy nenarušují půdní povrch tak jako ovce.
- Zvířata nevyžadují příliš velkou plochu. Na výběh postačuje 150 m², kde lze chovat až tři lamy, přičemž na každou další se navyšuje prostor o 30 m², k tomu se doporučuje mít pastvinu o ploše 1000 m².
V případě kvalitní pastvy platí, že na 1ha pastviny připadají 3-4 dospělé lamy nebo 6-7 dospělých alpak.
- Nezbytné je trvalé oplocení. K hrazení je možné využít ocelové pletivo či plotové dílce s doporučenou výškou 1,2 až 1,6 m, elektrický ohradník nebo ohradu vytvořenou dřevěnými kůly.
- Jako ustájecí objekt postačí pouze dřevěný přístřešek, který lamy využívají zejména při dlouhotrvajících deštích nebo jako ochrana před prudkým slunečním zářením. Přístřešek musí být z jedné strany otevřený, jelikož lamy nesnášejí uzavřené prostory. Není vhodné budovat do takových přístřešků ani okna. Stáj by měla být o ploše přibližně 6 m² na kus a výšky asi 2,8 m.
- K chovu je třeba provozní a manipulační prostor o rozloze 30-60m² jako trvalé nebo dočasné zařízení. Součástí stáje jsou napáječky a krmný žlab na seno a granule. Průměrně velká lama potřebuje 4-8 l vody denně. Krmení pouze pastvou není doporučované, zůstává zároveň krmení senem.

- *Na přístřešek navazuje tvrdý výběh, na něj travnatý výběh a součástí pastviny je písčité prostranství pro tzv. písečnou koupel, kterou lamy hojně využívají.*
 - ***Při chovu ovcí** je zásadní dodržení optimálního počtu ovcí na velikost pozemku. Doporučuje se, aby deset ovcí mělo pastvinu minimálně o rozloze jednoho hektaru.*
 - *Ideální je vymežit ovcím jejich teritorium síťovým ohradníkem, ke kterému je přiveden elektrický zdroj s impulzy.*
 - *Ovci stačí kvalitní zelená pastva a od podzimu do jara kvalitní seno. Nezbytný je stálý přístup k čisté vodě a minerální liz (sůl).*
 - *Pastvinu je doporučeno spásat postupně. Ovce na rozdíl od lam luční porost de facto ničí a je proto osvědčený tzv. oplůtkový systém, kdy se pastvina rozdělí na více částí s časovým limitem, aby travní porost stačil dorůst.*
 - *Výměrou na jednu ovci připadne plocha 2 - 3 m². Oplocení se nechává na jednom místě maximálně 2- 4 dny. Ovce znovu vypouštíme na danou plochu za 5-6 týdnů. Do té doby by se pastvina měla zregenerovat.*
 - *Ovce nepotřebují žádné náročné ustájení, mohou být na pastvině celý rok. Umístění přístřešku na pastvině je sice dobré, ale není nutné. Pokud má ovce stín a závětrří, přístřešek nepotřebuje.*
 - *K ubytování ovcí jsou nejvhodnější dřevěné stavby. Přístřešek pro ovce slouží jako ochrana před deštěm, větrem a v létě před horkým sluncem. Neměl by v něm být průvan, který ovce nesnášejí. Úplně uzavřený ale také není vhodný, ideálně by měly mít ovce volný vchod. Pro ovci je třeba plocha 1,5m² , na berana až 4m².*
 - *Na zimu je vhodné ovce ustájit, zajistit dostatečné zásoby sena a odstranění hnoje, který ovce vyprodukují. . Výška ovčína by měla dosahovat minimálně 2,5 m. Jako podlaha je vhodná natvrdo udusaná hlína, na kterou se dává sláma na podestýlku .Co se týká plochy oken ovčína, měla by dosahovat alespoň 1/20 z rozlohy podlahy.*
-

Chrastava :

- **Zch1-Smíšené venkovské bydlení Sm** : Využívá se nezastavěná plocha po zrušené drůbežárně v zastavěném území, v pohledově exponované poloze - východní výspa, nejvyšší kóta založení. Vyžaduje se respekt k charakteru původní zástavby, na kterou se navazuje. Stavba bude viditelná z dálkových pohledů a ze silnice III/11438.
- **Zch2-Zemědělská výroba Vz** : Vymezená plocha rodinné farmy pro situování stavby zimoviště skotu z navazující pastviny. Záměr převzatý ze Změny č.4/2020 se realizuje. Součástí řešení jsou úpravy krajiny, protierozní opatření svažité pastviny, vodohospodářské úpravy vodního toku protékajícího územím, oplocení areálu pastvin a výběhů drůbeže a ochrana remízů uvnitř pastviny.
- **Pch1- Zemědělská výroba Vz**: Plocha přestavby zahrnuje rekonstrukci hospodářských objektů rodinné farmy pro chov drůbeže, která se realizuje podle zastavovací studie Založení a provoz rodinné farmy .

Kulturně historické hodnoty a vývoj sídel

Štětkovice

- Roku 1521 je prvně písemně doložena existence Štětkovic. Z hlediska urbanistického vývoje to bylo baroko na přelomu 17 a 18. století , které výrazně formovalo obraz středu Štětkovic. Historické založení a, jeho urbanistickou strukturu charakterizovala samozřejmě koexistence zástavby s kaskádou pěti rybníků založených na potoce protékajícím středem území do padesátých let. 20.století. Jen barokní zámeček se dále zrcadlí na hladině Zámecký rybníku, posledního z kaskády.
- Zámek postavili majitelé panství na přelomu 17. a 18. století na místě tvrze. Stojí na břehu rybníka, který mohl být součástí obranného systému předpokládané tvrze. Jednoduchá patrová obdélná budova má ve vstupním průčelí portikus, v místnosti nad ním byla domácí kaple. Fasády jsou bohatě členěné, v přízemí mají slepé arkády. Vstup do areálu ze silnice lemují dvě hospodářské budovy. Na východním břehu Zámeckého rybníka stojí špýchar, postavený naproti zámečku, který se ze západního břehu zhlíží na hladině.
- Vzpomínkou na baroko jsou ve středu současných Štětkovic dvě kamenné sochy světců sv. Jana Nepomuckého a sv. Antonína Paduánského, které coby obvyklí strážci mostů a mostků zde stály na hrázi mezi rybníky Zámeckým a Návesníkem. Když v minulém století překážely zemědělské nákladové dopravě, byly přemístěny a sousoší nyní tvoří důstojné předpolí soudobého centra.

Sedlečko

- Na mírném svahu, orientovaném k severozápadu, se nachází enkláva staveb , vesměs zemědělských usedlostí, které svojí stavební a urbanistickou formou jsou zřetelnou stopou původního historického založení zemědělské vesnice již od středověku. Tvoří ji oboustranná zástavba středně velkými a malými usedlostmi podél historické cesty do Minártic v sousední obci Vojkov. Sídlo nemá náves, pouze mentální střed, potvrzený kamenným křížem, tesaným z místního, světlého dioritu. , Do malého trojúhelného plácku před křížem se připojují zprava a zleva dvě uličky.

Bořená Hora

- Sídlo je založeno na jihovýchodu orientovaném svahu a na pravém břehu terénní brázdy, jejíž dno oživuje a v čase formuje drobná vodoteč, která na sousedním katastru vtéká do Mastníku.
- Po svahu sestupují dvě řady fragmentů historických statků, dobře udržovaných i přestavěných. Jejich obytné a hospodářské objekty spolu s oploceními a zelení vymezují k velikosti sídla adekvátní veřejný prostor – náves. Od severozápadu uzavírají prostor dva dvorové objekty. Prostor se rozevírá a svažuje k jihovýchodu, kde jej ohraničuje vodní plocha s bohatou zelení. Prostorově má náves přibližné rozměry s délkou 88 m a šířkou kolem 22 m, rozšiřující se po svahu až k přírodnímu průčelí . Prožitek popsaneho prostoru je nebyvalý, hodný památkové ochrany.
- V horní části prostoru, při vjezdu stojí kamenná zvonice a litinová boží muka osazená v kamenném podstavci. V horní části zástavby při příjezdu jsou situované

dvě hrázdné-roubené stavby v dobrém stavebním stavu, kterými jsou objekty v památkovém zájmu. Při vjezdu do sídla od severu se nachází památný strom.

Chrastava

- Jedná se o sídlo původně zaměřené čistě na zemědělství, založené uprostřed polností, které obhospodařují. V původním založení tvoří základní urbanistickou kompozici na jižním svahu situované dva selské dvorce a jedna dvorová usedlost.
- Tu doplňuje několik individuálních staveb. Tato sestava by neměla být rozvíjena další zástavbou, jako taková je hodna památkového zájmu. Obslužná komunikace, která tvoří osu zástavby se na SZ konci zastavěného území stáčí k severu jako cesta polní/ lesní a po cca 160 m mezi poli, kde se říká Křemelky, vstupuje do lesa V chrastavském. I krajina zde má svoje posvátná místa, rozhraní pole a lesa chrání Tři kříže.

Hodnotné venkovské stavby a doporučení pro výstavbu z památkového hlediska, které je žádoucí preferovat zejména ve vymezeném urbanisticky hodnotném území .

- Novostavby, úpravy stávajících staveb a změny staveb před dokončením mají respektovat dochovanou tradiční urbanistickou a architektonickou strukturu – výškovou hladinu /přízemní stavby se sedlovou střechou o sklonu 40-45° a objemovou strukturu okolní zástavby /dodržet tradiční šířku průčelí a půdorys 1:2.
- Střechy preferovat tradiční červené, skládané; oplocení dřevěné.
- Zástavba by měla respektovat původní urbanistickou strukturu, zejména dodržení původní stavební čáry. Případné novostavby by neměly z této linie ustupovat do hloubky parcely, měly by být přízemní, s obytným podkrovím v sedlové střeše, tradičního sklonu (40-45°), na půdorysu protáhlého obdélníka.
- Chránit je třeba i kamenné opěrné zídky jak v zastavěném území, tak i v krajině

Návrh ploch s jiným způsobem využití oproti vyhl.č.501/2006Sb.

- Využití území je navrženo dle §3 odst.4 z hlediska charakteru území tzn. hlavní druhy využití z vyhlášky byly podrobněji specifikovány v řešeném území.
- Plochy využití území byly doplněny o plochy pro zeleň, aby bylo možno zobrazit jako celek systém sídelní zeleně požadovaný vyhl.č. 500/2006Sb. Vymezení ploch pro zeleň umožňuje ochranu zeleně před zastavěním. Specifická je parkově upravená plocha zámeckého parku ve Štětkovicích jako zeleň , která má charakter zeleně soukromé. Jako soukromá zeleň byly vymezeny i plochy zahrad s funkcí isolační zeleně v obytném území nebo při přechodu zástavby do volné krajiny Sedlečku a Bořené Hoře. V Chrastavě mají zahrady ekologickou funkci při průchodu koridorů ÚSES zastavěnou částí sídla.

Důsledky návrhu na udržitelný rozvoj:

- Platný územní plán správního území obce Štětkovice schválený v r. 2001 předpokládal rozvoj, přesahující demografické prognózy. Návrh se v období 15 let zcela nenaplnil, pouze jednotlivé proluky v obytné zástavbě nebo při jejích okrajích se realizovaly. Z větší části nejsou zastavěné nebo přestavěné ani plochy pro rozvoj výrobních funkcí, kde byla pouze omezena původní živočišná velkovýroba.
- Pozvolný a přirozený rozvoj menších sídel neovlivní kvalitu životního prostředí a jeho hlavní složek zásadním způsobem, i když důsledky návrhu na udržitelný rozvoj nelze u venkovského sídla kvalifikovaně posoudit.
- ÚP je navržen se snahou zajistit rovnovážný rozvoj řešeného území a vychází ze současné stavební aktivity /cca 15RD během desetiletí/ a stabilního podílu využívání území i k rekreačnímu bydlení.
- Rozvojové plochy byly navrženy s využitím volných ploch při okrajích zástavby. Do zastavitelných ploch byly zařazeny pozemky zajišťující kvalitní prostředí pro bydlení, s příznivou dostupností k centru sídel.
- Kromě obytné zástavby byly ÚP rozšířeny plochy pro komerční služby, které budou přínosné pro udržitelný rozvoj území z hlediska zvýšení pracovních míst v území.
- Pozvolný rozvoj sídla v menších okrajových lokalitách je zárukou, že nebude docházet k nerovnoměrnému rozvoji území, které je charakteristické příznivým krajinným prostředím. Územní plán navrhl pro rozvoj hlavní obytné funkce pozemky primárně v návaznosti na zastavěné území, aby se v souladu s PÚR ČR zamezilo nežádoucí fragmentaci krajiny.
- Pro venkovské bydlení byly zařazeny pozemky v dobré dopravní dostupnosti a s možností napojení na inženýrské sítě. V dopravním řešení jsou lokality nové zástavby připojeny na místní komunikace. Některé z lokalit jsou podmíněny výstavbou nových přístupových komunikací.
- Ve Štětkovících a Sedlečku je několik připravených a zainvestovaných ploch v prolukách zástavby, rozestavěná je větší lokalita v západní části Štětkovic a dokončeny zcela nejsou ani další 2 lokality soustředěné zástavby s volnými parcelami v Sedlečku.
- Naplněním nových rozvojových ploch lze podpořit nárůst obyvatel rozvojem bytového fondu zhruba o 45 rodinných domů.
- Realizací ploch navržených původním ÚP a jeho změnami došlo k celkovému nárůstu počtu obyvatel o více než 100 z původních 238 v r.1991 až na současných 350 obyvatel.
- V obci se realizovali některé stavby, které zkvalitňují život místním obyvatelům. V technické infrastruktuře proběhlo napojení vodovodu na skupinový vodovod Sedlčan z Želivky, byly rekonstruovány místní komunikace a silnice s chodníky, významný je zejména chodník k železniční zastávce v Sedlečku. Železniční trať byla rekonstruována včetně nádražní budovy. Největším přínosem byla v minulosti

rekonstrukce centrální části Štětkovic s rozlehlou návší u rybníku Návesník s kvalitní vzrostlou zelení, s novým objektem OÚ a další vybaveností pro obyvatele obce.

- Výjimečným příspěvkem pro zkvalitnění života obyvatel bylo založení rozsáhlého přírodně krajinářského parku a krajinné úpravy centrální části obce, které slouží s řadou sportovišť pro všechny věkové kategorie jako rekreační a odpočinková zóna.
- V Sedlečku byl rekonstruován Behynovský rybník jako součást rekreačního zázemí sídla. V Chrastavě se chystá přestavba mostku přes potok Chrastava na příjezdu do obce. Bývalý lom u Bořené Hory je využíván nejen pro krátkodobou rekreaci spojenou s koupáním v lomu, ale i k příležitostným společenským akcím. Všechny tyto atraktivity mají význam zejména v území, kudy prochází několik cyklotras včetně hlavní trasy s nadregionálním významem, vedené po silnici III/11438.
- **Z hlediska přírodních hodnot** spočívá návrh zejména v zajištění podmínek pro ochranu krajinných prvků, které jsou považovány v území za významné. Ve správním území Štětkovic se jedná zejména o vodní plochy větších a menších rybníků, které zde mají dlouhodobou tradici. Mezi nimi vynikají zejména rybníky Machačovský a Lejšník. V bezprostředním zázemí menších sídel v západní a jižní části území jsou to lesní porosty, které zde mají charakter drobnějších lesíků až remízů, členících krajinu do komornějších prostorů.
- Územní plán předkládá návrh opatření pro ochranu a obnovu ekologických hodnot návrhem podmínek využití ploch **vymezených jako ÚSES** tak, aby biokoridory fungovaly v celém průběhu a funkční zůstala i biocentra. V krajině jsou vymezeny prvky ÚSES místního významu, z nichž některé procházejí zastavěným územím sídel, ale které jsou nezastavitelné.
- Správní území Štětkovic se v celé střední až východní části vyznačuje zemědělským charakterem krajinného zázemí. Podíl zemědělských ploch s ornou půdou a pastvinami výrazně převyšuje rozsah lesních porostů. Mimořádně vysoký je v celém území podíl travnatých ploch - pastvin a luk podél vodních toků oproti orné půdě. Návrh určuje maximální možné zásahy do krajiny, které jsou akceptovatelné.
- **Z hlediska kulturních hodnot** je návrh ÚP Štětkovic postaven na respektování a zachování stávající jedinečnosti území zejména krajinného panoramatu a kompozici zastavěného území včetně urbanistické struktury zástavby.
- **Z hlediska civilizačních hodnot** ÚP zajišťuje hospodárné využívání stávající technické a dopravní infrastruktury a jejího dalšího rozvoje. Z hlediska rozvoje infrastruktury sídla se návrh zaměřuje na dokončení rozvoje inženýrských sítí i v okrajových částech obce a na vytvoření prostoru pro rozvoj služeb a občanské vybavenosti.
- Podmínkou výstavby nových rozvojových lokalit bude připojení na stávající veřejný vodovod a elektrizační síť, a na řešení individuálního způsobu odkanalizování nejen pro novou zástavbu. Umístění centrální ČOV zůstává v návrhu zachováno pro případ potřeby do budoucna.
- **Ve vztahu k životnímu prostředí** se dá konstatovat, že navrhovaný rozvoj neovlivní kvalitu ŽP negativním způsobem. Návrh nabízí obytné prostředí s hodnotným krajinným zázemím umožňujícím využití pro rekreaci. Rozmanitá struktura

funkčních ploch včetně ploch představujících potenciální rozvoj pracovních příležitostí má minimální dopad na kvalitu prostředí.

- **Ovzduší** jako jednu ze složek **životního prostředí** příznivě ovlivňuje zejména skladba a umístění výrobních zařízení, které nezpůsobují v území nadlimitní negativní vlivy .
- Ochrana obytného prostředí **z hlediska ochrany zdraví a hlučnosti** je zajištěna prioritně urbanistickými podmínkami, tj. umístěním rozvojových lokalit mimo zdroje negativně působících na životní prostředí. Výstavba u silnic III.třídy je v návrhu minimalizována a je podmíněna min. odstupem 15m od okraje komunikace. Redukovány byly i rozvojové plochy v OP železnice, kde hlučnost nedosahuje nadlimitních hodnot, navíc v rozvojových plochách je zástavba doplněna pásem isolačních zahrad. [Doplněny byly požadavky zajištění ochrany proti hlučnosti v plochách Ok, Os, Vz a Vs v případě situování hlučných provozů v sousedství obytných ploch.](#)
- Z hlediska **ochrany půdního fondu** se rozvojové lokality nacházejí převážně na půdách střední kvality v třídě ochrany III.a podprůměrné kvality v V.třídě ochrany. Při záboru půdy pro rozvoj bydlení , převzatý z platné dokumentace se nelze vyhnout půdě ve vyšší II. třídě ochrany, která tvoří malou enklávu v zájmovém území sídla. Vyhodnocení záborů zemědělského půdního fondu je zpracováno na podkladu mapy v měřítku 1:5000 s údaji o BPEJ. Dle metodického pokynu jsou BPEJ členěny do 5 kvalitativních tříd ochrany z hlediska vhodnosti k zastavění.
- [Návrh územního plánu se dotýká pozemků určených k plnění funkcí lesa - zábor pro přístupovou cestu k lok Zb4.](#)
- S ohledem na charakter území byl návrh upraven dle závěrů zpracované SEA z hlediska udržitelného rozvoje území tak, aby další rozvoj bylo možno považovat za přijatelný při splnění navržených opatření pro předcházení zjištěných nebo předpokládaných negativních vlivů na životní prostředí.
- Celková vyváženost všech tří pilířů udržitelného rozvoje musí zůstat při uplatnění regulativů využití rozvojových ploch pro bydlení , výrobu a občanské vybavení zachována.

3.6 Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch

- Územní plán navrhuje nové zastavitelné plochy určené pro bydlení prioritně v zastavěném území sídel nebo v jejich návaznosti. Pro smíšené bydlení využívá ve větší míře zejména komunikačně dobře dostupné plochy.
- Při návrhu obytných ploch vychází z vyváženosti rozvoje, který zohledňuje požadovaný výpočet potřeby vymezení zastavitelných ploch

Vyhodnocení potřeby zastavitelných ploch pro bydlení - Štětkovice

(Výpočet dle urbanistické kalkulačky URBANKA s údaji ČSÚ ze Sčítání lidu, domů a bytů)

Vstupní údaje:

Výchozí rok vyhodnocení:	2020
Výchozí počet obyvatel v bytech:	345
Výchozí počet bytů (bytové domy, rodinné domy a jiné objekty):	118
Vypočtená průměrná zalidněnost bytů:	2,92

Vyhodnocení potřeby bytů:

Cílový rok vyhodnocení: + 15 let	2035
Předpokládaný počet obyvatel: <i>dále 2/3 růst (2021-2011)</i> $345-312=33 \times 2/3 = +22$	367
Odhad průměrné roční intenzity odpadu bytů:	0,28 %
Vypočtený odpad bytů: $345bj. \times 0,0028 \times 15let = 4,96$	5
Odhad ročního poklesu zalidněnosti bytů:	0,58 %
Vypočtená průměrná zalidněnost v cílovém roce: $2,92obyv/byt \times 0,0058 \times 15 let = 0,25$	2,5
Potřeba nových bytů do cílového roku: $367:2,5=147bytů-118=29bj.$	29 bytů

Vyhodnocení potřeby zastavitelných ploch:

Podíl nových bytů na zastavitelných plochách (mimo zastavěné území):	60 %
Podíl nových bytů v rodinných domech:	100 %
Průměrná velikost pozemku RD vč. funkčně propojených ploch: $800+15\%$	920m ²
Navýšení potřeby ploch z hlediska nedostupnosti pozemků:	20 %
Potřeba zastavitelných ploch pro bydlení: $29 \times 920m^2 \times 1,2 = 32\,016m^2$ Mimo zastavěné území $32016 \times 0,6\% = 19\,210m^2$	3,2 ha 1,9 ha

Určující demografické údaje

Vývoj počtu obyvatel:

1971	1981	1991	2001	2011	2020	2021
243	243	238	299	312	345	351

Počet obyv. 312/ r.2011

Bořená Hora 21, Chrastava 20, Sedlečko 38, Štětkovice 233

muži 179 , ženy 166, průměrný věk 39,4 let

Index stáří 51:35 =1,46 _ EA, 149 _ Vyjíždí 72

Počet domů 109 _ obydlené domy 80, RD 77, k rekreaci 18

Počet bytů 137 _ **Obydlené byty 104 + 14bj / 2011-2020**

Dokončené byty 2011 - 2020 /10let **14 bytů** tj. 21 bytů/15 let

- Při porovnání vypočtené potřeby bytů (29 RD) s reálnou kapacitou RD navržených v souhrnu po poslední Změně č.4 včetně nových rozvojových ploch (cca 45 RD) vychází je zřejmé, že tato kapacita je oproti stanovené potřebě jako mírně nadsazená. Při zohlednění, že převážná část ploch navržených k bydlení byla převzata z platného územního plánu a část byla zredukována, je možno považovat tento rozvoj za přiměřený.
- Do budoucna je třeba navíc zohlednit rozvojový potenciál obce a zvýšenou potřebu bytů v souvislosti s navrženým areálem občanské vybavenosti, kde se předpokládají nové pracovní příležitosti. Zároveň lze uvažovat se zvýšeným zájmem o výstavbu v souvislosti s dokončením dálnice D3 a s jejím blízkým připojením k silnici I/18. K těmto okolnostem bylo v úpravě ÚP po společném jednání přihlédnuto a byly zohledněny na základě připomínek další rozvojové možnosti tzn. rozšíření obytných ploch jednak náhradou za plochy Zb4 a Zb5 zrušené při projednávání v Bořené Hoře nebo rozšířením nabídky o další urbanisticky vhodné plochy z původního ÚP v Sedlečku Zs1 a Zs5.

- **Zdůvodnění záměrů , které nebyly návrhem ÚP akceptovány:**

Do návrhu nebyly zahrnuty záměry zastavitelných ploch, které nenavazují na zastavěné území sídel a které nemají vazbu na obhospodařování okolní zemědělské půdy. Jedná se o plochy, které nejsou zdůvodnitelné nepříznivými podmínkami, které limitují jejich zástavbu i do budoucna.

Jedná se o plochy nedaleko Chrastavy, u lomu Bořená Hora a v lokalitě Sychrov. Především tyto plochy bezprostředně nenavazují na zastavěné území sídel a jsou typickým příkladem frakmentace krajiny, které musí v souladu s Politikou územního rozvoje ČR územní plán bránit. Jsou tak v rozporu s urbanistickými zásadami rozvoje sídel a v rozporu s platným stavebním zákonem a jeho vyhláškami.

Dle §18 odst.4 územní plán zajišťuje ochranu nezastavěného území tj. území vně hranice území zastavěného, která se vymezuje v souladu s §58 SZ.

§18 odst.5 stanovuje, které funkce lze v nezastavěném území umisťovat a vylučuje jmenovitě funkce obytné nebo rekreační s tím, že jsou v nezastavěném území kromě dopravní a technické infrastruktury umožněny jen stavby pro zemědělství, lesnictví, těžbu a vodní hospodářství, související s konkrétním využíváním přilehlého území. Realizaci zemědělských staveb ÚP umožňuje u všech sídel s výjimkou Sedlečka a jejich výstavbu v nezastavěném území vylučuje, kromě nového záměru na Sychrově. V lokalitě u Chrastavy odděluje biokoridor ÚSES uvažovanou plochu od zástavby a není zde předpoklad, že by se mohla stát nedílnou součástí zástavby sídla.

V lokalitě u lomu Bořená Hora byl uplatněn stejný záměr, přestože byl vyhodnocen jako nepřijatelný již v etapě pro společné jednání. Plocha určená pro skladování zahradnické techniky leží u místní komunikace, ale bez návaznosti na zastavěné území sídel. Kromě toho celá plocha leží ve vymezeném lokálním biokoridoru ploch ÚSES, které jsou z důvodu ochrany přírody nezastavitelné. V ploše je zastoupena krajinná zeleň, která je součástí ekologické kostry krajiny a tvoří funkční součást biokoridoru. Biokoridor vedený podél cesty mezi Štětkovicemi a Bořenou Horou propojuje lokální biocentrum Machačovského rybníka s dalším biocentrem na sousedním katastru Vojkova.

4. Náležitosti vyplývající z vyhl. č.500/2006 Sb. část II odst.1a) až d)

4.1 Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území

- Návrh územního plánu řeší na hranicích se sousedními obcemi vymezení ploch ÚSES, které je nutno koordinovat ve svém průběhu v celé širším území ORP Sedlčany. Návrh přejímá a upravuje trasy z platného ÚP, které vycházely z řešení původního okresního generelu ÚSES. V ostatních návrzích se řešení ÚP sousedních obcí nedotýká.

4.2 Vyhodnocení splnění požadavků zadání

- ÚP pro společné jednání je řešen v souladu se Zadáním schváleným ZO.
- Nejvíce problematické obytné plochy v nezastavěném území, určené Zadáním k prověření, nebyly se zdůvodněním a po zohlednění celkové potřeby obytných ploch v území dle §55 SZ do návrhu zahrnuty.

- V návrhu ÚP byly zohledněny akceptovatelné požadavky dotčených orgánů, hájících v řešeném území veřejné zájmy . Tato omezení jsou zahrnuta v grafické příloze ÚP - Koordinačním výkrese 1:5 000 a v textové části Odůvodnění jako územní limity.
 - Po společném jednání bylo Zadání doplněno o další uplatněné záměry specifikované na základě připomínek veřejnosti v Pokynech pro úpravu ÚP:
-
- Nově byl přehodnocen požadavek v lok.Sychrov, u 1 zamítnuté obytné plochy v nezastavěném území bylo změněno využití pro zemědělské účely Zb4/Vz_2000m2.
 - Druhý požadavek nahrazuje zrušenou obytnou plochu Zb5 novou plochou přímo v Bořené Hoře Zb1.
 - Další požadavky se týkají rozšíření ploch Zs1/Sm a Zš5 /Os a Ok, zrušení tras místních komunikací v lok. Zš4, ponechání dopravní obsluhy u zámku, korekce regulativů_zvýšení zastavěnosti v plochách Os a Ok
 - Požadavek na využití plochy u lomu Bořená Hora byl uplatněn opakovaně, přestože byl již v návrhu pro společné jednání vyřazen a podmínky využití se nezměnily.

Ze stanovisek, které měly vliv na vyřazení některých rozvojových lokalit bylo vyjádření:

KUSK orgán ochrany ZPF lok.Zb4 a Zb5

MěÚ Sedlčany o.ŽP / lok.Zb4 a Zb5

MěÚ Sedlčany o.kultury / lok.Zš1

Požadavky DO k zapracování :

MPO – doplnění zákresu výhradního ložiska

KUSK oŽP – zákres biotopu rybník Lejšník

MěÚ Sedlčany – o.kultury _ místo hrázděné stavby - roubená,

specifikace hodnotné stavby, podmínky pro fotovoltaické panely

KHS – vložení podmínky vlivu hluku u Vs, Vz, Ok a Os, Pch1

HZS –sirána jako nezařazená do JSVV

Další požadavky : místo obory zájmový chov, pitná voda a odkanalizování dle

PRVKÚK, požadavek na zkapacitnění vodovodu při využití pro plochu Zš5,

úprava regulativů pro využití těžebních ploch

Stanoviska k Zadání:

MŽP – ochrana nerostného bohatství, Min. průmyslu a obchodu,

Obvodní báňský úřad Stč. kraje

zák.č.44/1988 horní zákon a zák.č.62/1988 o geologických pracích

Do území zasahuje CHLÚ s ložiskem Štětkovice – Bořená Hora č.B3 042500 a zároveň dobývací prostor č.70045 kamene pro ušlechtilou výrobu. V textu bude uvedeno stavební omezení vyplývající z §18 a 19 v hranicích CHLÚ. Správou je pověřena fi Kavex-Granit holding a.s.Plzeň.

Požadavek na plné respektování výhradního ložiska a dobývacího prostoru.

KÚ Stč. kraje odb. životního prostředí - souhrnné vyjádření

Z hlediska ochrany ZPF - velmi kvalitní půdy v třídách ochrany I.a II. lze odejmout jen v případě, kdy jiný veřejný zájem výrazně převyšuje nad zájmem ochrany ZPF.

Z hlediska ochrany lesa identifikovat pozemky PUPFL, dle §13 odst.1 lesního zákona je využití pozemků k jiným účelům než k obhospodařování zakázáno. Za dotčené pozemky se považují i pozemky do 50m od okraje lesa, kde se požaduje vyjádření správního orgánu ochrany lesa. Požadavek na vyznačení 50m OP lesa.

Z hlediska ochrany ovzduší je nutno při umístování nové obytné zástavby předcházet problémům obtěžování obyvatel hlukem, emisemi, dopravou a zápachem a situovat novou zástavbu v dostatečné vzdálenosti od těchto zdrojů.

Z hlediska dopravy vyznačit OP silnic II. a III. třídy v souladu s §30 z. o poz. komunikacích. V OP silnic nenavrhnout kromě chodníků žádné ani provizorní stavby. Vymezit územní rezervy pro pěší dopravu a plochy dopravní obslužnosti. Minimalizovat počet připojení na silniční síť. V rámci připojení rozvojových ploch posoudit parametry přístupových a obslužných komunikací

Obytné plochy u silnic situovat s ohledem na zvýšenou hlučnost - s odstupem. Případná protihluková opatření zajistit na náklady stavebníka.

Z hlediska orgánu posuzování vlivů na ŽP bylo na základě předložených rozvojových záměrů vyžadováno posouzení z hlediska vlivů koncepce na ŽP z důvodu návrhu rozsáhlé plochy občanské vybavenosti s velkým záborem ZPF a z důvodu návrhu rozvojových ploch ve volné krajině. Požadavkem je navrhnout vhodnou regulaci funkčního využití s důrazem na ochranu veřejného zdraví, složek ŽP a kulturního dědictví.

Z hlediska ochrany přírody: Lze vyloučit významný vliv uvažovaného návrhu Zadání ÚP na evropsky významné lokality a ptačí oblasti, nacházející se v cca 0,8 km odstupu _ EVL Minartice.

V případě záznamů o výskytu zvláště chráněných druhů je třeba respektovat základní ochranné podmínky a případně usměrnit rozvoj obce, aby neměl negativní dopad na uvedené druhy.

HZS Stč.kraje

Doplnit návrh dle potřeb civilní ochrany dle vyhl. 380/2002 .

Min.obrany

1. Do správního území zasahuje vymezené území MO - koridor RR směrů, kde lze povolit nadzemní výstavbu jen na základě závazného stanoviska MO, zakres v Koordinačním výkrese.
2. Celé správní území spadá do zájmového území MO z hlediska vyjmenovaných staveb (požadavek na zápis do legendy), které lze povolit jen na základě závazného stanoviska MO např. výškové stavby nad 30m, z prvků v území to je výstavba a rekonstrukce silnic III. třídy, železniční tratě, vodní plochy, vedení VN 22kV.

MěÚ Sedlčany – památková péče

1. Uvedení nemovitých kulturních památek - areálu zámku a 2 sochy ve Štětkovicích . Graficky označit ostatní hodnotné objekty vesnické architektury dle přehledu.
2. Vyznačit zachovalý historický půdorys sídel jako urbanistickou hodnotu.
3. Navrhnout regulativy s respektováním původní urbanistické struktury. Novostavby jako přízemní s obytným podkrovím v sedlové střeše tradičního sklonu, na půdoryse protáhlého obdélníka. Novostavby budou respektovat dochovanou tradiční urbanistickou

a architektonickou strukturu zejména výškovou hladinu a objemovou strukturu okolní zástavby.

4. Okolí areálu zámku nebude zastavováno, bude chráněno jeho pohledové uplatnění.
5. Rozvojové plochy budou navrženy s návazností na již zastavěné území sídel a nedojde k jejich umisťování do volné krajiny

Krajská hygienická stanice

Požadavek na řešení navrhovaných lokalit dle funkčního využití s ohledem na možné negativní ovlivnění hlukem z ploch výroby, občanského vybavení, trafostanic aj.

Povodí Vltavy

V odkanalizování sídel individuálním způsobem upřednostnit jímky na vyvážení.

HZS Stč.kraje

Doplnit návrh dle potřeb civilní ochrany dle vyhl. 380/2002 .

Min.obrany

1. Do správního území zasahuje vymezené území MO - koridor RR směrů , kde lze povolit nadzemní výstavbu jen na základě závazného stanoviska MO, zákres v Koordinačním výkrese.
2. Celé správní území spadá do zájmového území MO z hlediska vyjmenovaných staveb (požadavek na zápis do legendy), které lze povolit jen na základě závazného stanoviska MO např. výškové stavby nad 30m, z prvků v území to je výstavba a rekonstrukce silnic III. třídy , železniční tratě, vodní plochy, vedení VN 22kV.

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

- ÚP neřeší žádné záležitosti nadmístního významu, které nejsou součástí ZÚR.

4.4 Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a na pozemky určené k plnění funkce lesa

Ochrana ZPF podle zákona č. 334/1994 v platném znění a vyhl. č.271/2019 o stanovení postupů k zajištění ochrany ZPF .

Zábor zemědělského půdního fondu v návrhu ÚP

Tab.2 vyhl .č271/2019Sb

Zastavitelné plochy:						
Ozn. ploch	Navržené využití	Výměry záborů /ha	Třídy ochrany:	BPEJ	Kultura Druh pozemku	Závlahy Odvodnění Protierozní o.
ŠTĚTKOVICE celkem 10,31 ha						

Zš1	Vz – Výroba zemědělská <i>Převzato z ÚPD</i>	1,14	III.	5.32.01	orná	odvodnění
Zš2	Sm - Smíšené venkovské bydlení <i>Převzato z ÚPD</i>	0,66 0,13 0,79	III. V.	5.29.04 5.67.01	orná orná	---
Zš3	Sm – Smíšené venkovské bydlení Pv – veřejné prostranství Zs – isolační zeleň	0,18 0,16	III. -0,02 II. III.	V. 5.68.11 0,11 0,02 0,03	orná orná orná orná	--- --
Zš4	Bv - Bydlení venkovské <i>Z plochy bylo 0,61ha převzato z ÚPD</i>	0,37 0,12 0,28 0,12 0,33 1,22	III.	V. 5.68.11 5.32.01	louka zahrad orná zahrad orná	---
Zš5	Ok - Občanské vybavení <i>sociální zařízení /převzato z ÚPD ubytování, stravování ,parkování</i> Os - Občanské vybavení/ sport/ část převzata z ÚPD Zv – Zeleň veřejná	4,07 1,15 2,00 2,02 0,99 0,91 4,06 4,08	III.	5.32.01	orná	část odvodnění
Zš6	Vs – Drobná výroba a komerční služby <i>Převzato z ÚPD</i>	1,07	III.	5.32.01	orná	---
Zš7	Vs – Drobná výroba a komerční služby <i>Převzato z ÚPD</i>	1,10 0,50 1,60	III. V.	5.32.01 5.32.14	orná	---
Zš8	TI – Technická infrastruktura/ČOV <i>Převzato z ÚPD.</i>	0,25	V.	5.67.01	louka	---
SEDLEČKO celkem 3,62 ha + 1,10 = 4,72ha						
Zs1	Sm - Smíšené venkovské bydlení + zahrady <i>Převzato z ÚPD</i>	0,38 0,97 1,35 1,85	III. V.	5.32.01 5.67.01	orná orná	část odvodnění
Zs2	Bv - Bydlení venkovské + zahrada <i>Převzato z ÚPD/ v zastavěném úz</i>	0,47	III.	5.29.14	orná	---

Zs3	Bv - Bydlení venkovské <i>Převzato z ÚPD</i>	0,26 0,23 0,49	II.	V.	5.67.01 5.29.11	orná orná	---
Zs4	Bv - Bydlení venkovské <i>Převzato z ÚPD</i>	0,22		V.	5.68.11	louka	---
Zs5	Bv - Bydlení venkovské <i>Část převzata z ÚPD</i>	1,09 1,69	III.		5.29.14	orná	část odvodnění
BOŘENÁ HORA celkem		2,41 ha - 0,20 = 2,21ha					
Zb1	Bv - Bydlení venkovské <i>Převzato z ÚPD</i>	0,78 0,98	III.		5.32.14	orná	---
Zb2	Sm - Smíšené venkovské bydlení <i>Převzato z ÚPD</i>	0,87	III.		5.32.01	orná louka	---
Zb3	Vz- Výroba zemědělská	0,16		V.	5.67.01	louka	---
Zb4	Bv - Bydlení venkovské	0,28		V.	5.32.14	orná	---
Zb5 Zb4	Bv - Bydlení venkovské Vz - Výroba zemědělská	0,32 0,20		IV.	5.32.11	louka	---
CHRASTAVA celkem		0,51 ha					
Zch1	Sm - Smíšené venkovské bydlení <i>Zastavěné území, Převzato z ÚPD</i>	0,17		V.	5.67.01	louka	---
Zch2	Vz- Výroba zemědělská <i>Převzato z ÚPD</i>	0,34		V.	5.67.01	louka	---
		celkem 16,85ha z toho 0,23 II. 12,07 III. 0,32 IV. 4,23 V. +0,9ha celkem 17,75ha z toho 0,34 II. 12,91 III. 0,20 IV. 4,30 V.					
Z celkového záboru je 5,43 ha 5,05 ha ploch nově posuzovaných, ostatní byly převzaté z platné ÚPD.							

Pozn. Šedým podtiskem jsou zvýrazněny nové rozvojové plochy, které nebyly převzaté z platné územně plánovací dokumentace tj. ÚP + Změny.

Po společném jednání byly zastavitelné plochy upraveny. Celkově byl jejich rozsah zvýšen o 0,9 ha, u obytných ploch se převážně jedná o plochy převzaté z původního ÚP .

Plochy změny v krajině: 1,84ha							
Ozn. ploch	Navržené využití	Výměry záborů /ha	Třídy ochrany:	BPEJ	Kultura Druh pozemku	Závlahy Odvodnění Protierozní o.	
K13	W – vodní plochy <i>suchý poldr</i> <i>Převzato z ÚPD</i>	0,71	V.	5.67.01	orná louka ostatní	část odvodnění	
K14	W – vodní plochy <i>obnova rybníka</i> <i>Převzato z ÚPD</i>	0,39	V.	5.67.01	orná	část odvodnění	
K15	W – vodní plochy <i>částečná obnova rybníků</i>	0,27 0,08 0,35	II.	V. 5.67.01	louka	---	
K16	W – vodní plochy <i>nová vodní nádrž</i>	0,04 0,09 0,13	V. IV.	5.67.01 5.47.12	louka	---	
Plochy změny v krajině: 1,58ha z toho 0,08 II. 0,09 IV. 1,41 V.							
Celkové zábery ZPF k.ú. Štětkovice 17,75 ha Z- zastavitelné plochy 1,58 ha K - plochy změn v krajině z toho zábery ZPF v II.třídě ochrany Z- 0,23 ha + K- 0,08 ha z toho zábery dle využití pro Z:							
					Vz – výroba zemědělská	1,64	1,84
					Vs – výroba, služby	2,67	
					Sm – smíšené bydlení	3,36	3,68
					Bv - venkovské bydlení	4,87	5,07
					Ok - občanské vybavení	1,07	1,15
					Os - sport	2,00	2,02
					Zv – zelen veřejná	0,99	0,91
					Ds – dopravní stavby		0,16
					Ti – technická infrastruktura	0,25	
K:					W – vodní plochy	1,58	

- a) **Označení a navržené využití** ploch je zahrnuto v předchozí tab. ÚP řeší z hlediska záborů ZPF pouze zastavitelné plochy a plochy změn v krajině. Označení je identické jako v urbanistickém návrhu tzn. první písmeno Z pro zastavitelné plochy, K pro plochy změn v krajině. Druhé písmeno označuje název sídla a číslice pořadové číslo ploch. Jako plocha změny v krajině jsou zahrnuty plochy, kde dochází ke změně funkčního využití v nezastavěném území dle §2 odst.k) SZ.

- b) **Výměra záboru podle navrženého využití** v členění podle tříd ochrany je součástí tabulkového přehledu. V třídách ochrany co do plošné výměry výrazněji převažují půdy střední III.třídy ochrany - 11,82 ha a následují půdy v podprůměrné V. třídě ochrany.
- c) Zábor, na kterém má být po ukončení nezemědělské činnosti provedena rekultivace není v ÚP navržen
- d) **Souhrn výměr záborů podle typu využití ploch** je uveden v závěru příložené tab. Využití ploch včetně kódu označení je převzato z návrhu ÚP.
- e) **Souhrn výměr záborů** bez ohledu na typ využití činí **16,85 17,75 ha** pro zastavitelné plochy a **1,58 ha** pro vodní plochy jako plochy změn v krajině.
- f) Z informací o existenci závlah, odvodnění a staveb k ochraně pozemku před erozní činností vody jsou v tab. uvedeny pouze informace o plochách s odvodněním, ve výkrese jsou zakresleny i hlavní odvodňovací řady.
- g) Jedna z rozvojových lokalit Zs3 s výměrou **0,23 ha** zčásti zasahuje do půdy v **II. třídě ochrany**.
- h) **Sít' účelových komunikací** sloužících k obhospodařování zemědělských a lesních pozemků a **sít' polních cest** je zachycena ve výkresu, návrh ÚP zdůrazňuje požadavek na jejich zachování v celém správním území s tím, že jejich rozsah může být upraven jako součást společných zařízení při zpracování Komplexní pozemkové úpravy.
- i) **Zdůvodnění řešení**, které je z hlediska ochrany ZPF a ostatních zákonem chráněných obecných zájmů nejvýhodnější .
- Jak je patrné z úvodního přehledu ploch, zpracovaný územní plán přejímá většinu zastavitelných ploch z platného územního plánu a jeho změn, které nebyly dosud pro výstavbu využity. V uplynulém období byla zastavěna větší část navržených obytných ploch zejména v hranicích zastavěného území . Některé plochy jsou rozestavěné, nebo zde probíhá projektová příprava. Původně navržené obytné plochy vyplňují logické proluky při okrajích zástavby a jejich ponechání je z urbanistického hlediska přínosné. Některé plochy v menších sídlech byly návrhem zredukovány a část z nich byla ponechána jen jako zahrady s isolační funkcí v OP železnice.
 - Posílena byla obytná funkce ve Štětkovících rozšířením okrajové plochy venkovského bydlení i mimo zastavěné území - Zš4. **Z požadovaných záměrů doplněného Zadání byla v návrhu akceptována 1 plocha mimo zastavěná území sídel v lok. Sychrov, která využívá lesní enklávu k chovu ovcí a lam.**
 - Zcela zrušeny byly nevyužité větší rozvojové plochy - výrobní u zámku a občanské vybavenosti určené pro sociální služby. Ta je v návrhu ÚP nahrazena v novém areálu občanského vybavení obdobně jako původní rezerva pro fotbalové hřiště. Plocha občanského vybavení byla doplněna kromě sportovních zařízení i stravovacími a ubytovacími službami a potřebnými parkovacími plochami, protože celý areál je určen pro využívání širší veřejností. Podobně jako byl v obci již v předchozím období založen a vysázen nadstandartně pojatý přírodní

krajinářský park, bude plochy nového občanského vybavení doplňovat větší plocha veřejné zeleně s parkovými úpravami.

- Zábory ZPF jsou přiměřené potřebám z demografického hlediska, i když záměr na plošně náročnější zábory ZPF pro občanské vybavení se sportovními plochami a veřejnou zelení je neobvyklý ve svém rozsahu, má opodstatnění ve svém komplexním pojetí v kombinaci trávení volného času seniorů s mladými lidmi a rodinami s dětmi.
- Zábory pro změny ploch v krajině se týkají výhradně změn ploch na plochy vodní, jejichž zřízení je pro krajinu přínosné a které jsou považovány rovněž za formu ZPF.
- Téměř poloviční podíl všech rozvojových ploch tvoří plochy určené pro bydlení – venkovské a smíšené 8,2 ha. Zhruba čtvrtinu 4,1 ha představují plochy výrobní tj. drobná výroba a zemědělská malovýroba. Následují plochy pro občanské vybavení nadmístního významu – služby a sport s cca 3,1ha.
- Z celkového záboru 16,60 ha tvoří 5,43 ha plochy, které byly navrženy novým územním plánem, z platné ÚPD byly převzaty ostatní rozvojové plochy . Oproti platnému ÚP byly naopak zredukovány zastavitelné plochy pro bydlení v rozsahu 1,48 ha, pro výrobu 1,2 ha, pro občanské vybavení 0,83 ha a rezerva pro sport 1,2 ha tj. v souhrnu 4,71 ha, tj. celkem se tak jedná o necelý 1 ha navýšení.
- V nejvyšší II. třídě ochrany ZPF leží pouze část navržené obytné plochy v Sedlečku určené pro 1 RD, která byla převzata z platného ÚP.
- V nových rozvojových plochách ve Štětkovicích převažují průměrné III.třídy ochrany, velká část sídla se přitom nachází na půdách v II.třídě ochrany. V lokalitách v Bořené Hoře jsou zastoupeny podprůměrné IV. a V. třídy ochrany.
- V grafických přílohách výřezů z platného ÚP jsou zachyceny hranice a označení BPEJ a hranice zastavěného území. ÚP Štětkovice vymezuje hranici zastavěného území aktuálně k datu 1.12.2021 .

2 Ochrana pozemků určených k plnění funkcí lesa.

- Návrh územního plánu Štětkovice se dotýká malého záboru pozemku určeného k plnění funkcí lesa v lok.Zb4 – Sychrov.
- Zábor o rozsahu 60m² se týká části pozemku hospodářského lesa určeného pro příjezd k navržené ploše zemědělské výroby.

Odůvodnění : Navržený úsek cesty navazuje na nevyužívanou lesní cestu a slouží dnes jako přístup k zemědělsky obhospodařované ploše s trvalým travním porostem. Porost lesa není kompaktní, průsek cesty není zalesněn a tak zábořem nedojde k poškození lesního porostu.

5) Rozhodnutí o námitkách a jejich odůvodnění

6) Vyhodnocení připomínek

Bude doplněno dle vyhodnocení stanovisek DO a závěrů veřejného projednání.