



Územní plán Ctiboř byl spolufinancován  
z prostředků Ministerstva pro místní rozvoj.



MINISTERSTVO  
PRO MÍSTNÍ  
ROZVOJ ČR

# CTIBOŘ

## ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU

ZPRACOVATEL:

**Ing.arch. Tomáš Russe**  
Na Čeperce 533, 25751 Bystřice  
autorizace ČKA 03228

Oprávněný projektant ÚSES:  
**Ing. Alena Šimčíková,**  
Senovážné nám. 11000 Praha 1  
autorizace ČKA 01845

POŘIZOVATEL:

MěÚ Vlašim

DATUM:

srpen 2019

## Záznam o účinnosti: Územního plánu Ctiboř

Správní orgán, který územní plán vydal:

Zastupitelstvo obce Ctiboř

Jindřiška Srbová  
starostka obce Ctiboř

Datum vydání:

.....

Datum nabytí účinnosti:

.....

Podpis (*starostky obce Ctiboř*):

.....

Otisk úředního razítka

Pořizovatel:

Městský úřad Vlašim  
Odbor výstavby a územního plánování  
Jana Masaryka 302  
25801 Vlašim

Jméno a příjmení:

Ing. Jitka Hořtová

Funkce:

oprávněná úřední osoba pořizovatele

Podpis (*oprávněné úřední osoby pořizovatele*):

.....

Otisk úředního razítka

## ODŮVODNĚNÍ

### Obsah odůvodnění:

<b>A Textová část odůvodnění</b>		
A	Textová část odůvodnění .....	3
a)	Postup pořízení územního plánu. ....	3
b)	Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území.....	3
c)	Vyhodnocení splnění požadavků zadání .....	4
d)	Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 stavebního zákona), s odůvodněním potřeby jejich vymezení. ....	10
e)	Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa. ....	11
f)	Výsledek přezkoumání návrhu územního plánu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem.....	13
f.1	Požadavky z PÚR ve znění 1. aktualizace :.....	13
f.2	Požadavky ze ZÚR Středočeského kraje:.....	14
g)	Výsledek přezkoumání návrhu územního plánu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území. ....	16
h)	Výsledek přezkoumání návrhu územního plánu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. ....	18
i)	Výsledek přezkoumání návrhu územního plánu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů. ....	19
j)	Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí.....	22
k)	Stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5. ....	22
l)	Sdělení jak bylo stanovisko podle § 50 odst. 5 zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly. ....	22
m)	Komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty. ....	22
n)	Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch. ....	30
o)	Rozhodnutí o námitkách a jejich odůvodnění. ....	32
p)	Vyhodnocení připomínek. ....	32
Údaje o počtu listů .....		32

### B Grafická část odůvodnění obsahuje 3 výkresy

výkres č. o1	Koordinační výkres	1: 5000
výkres č. o2	Výkres širších vztahů	1: 100000
výkres č. o3	Výkres předpokládaných záborů ZPF	1: 5000



## **A Textová část odůvodnění**

### **a) Postup pořízení územního plánu.**

O pořízení Územního plánu Ctiboř rozhodlo Zastupitelstvo obce Ctiboř na svém zasedání konaném dne 19.9.2016. Určeným členem zastupitelstva dle § 47 odst. 1 a násl. stavebního zákona byla pověřena starostka obce Ctiboř, paní Jindřiška Srbová.

O pořízení Územního plánu Ctiboř obec požádala pořizovatele – Městský úřad Vlašim, odbor výstavby a územního plánování dne 30.9.2016. Na základě této žádosti zpracoval pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem návrh zadání územního plánu.

V souladu s ust. § 6 odst. 1 písm. c) a přiměřeně ust. § 47 stavebního zákona zahájil pořizovatel projednáním návrhu zadání UP. Návrh zadání byl zaslán dotčeným orgánům, krajskému úřadu a sousedním obcím dne 6.10.2016. K projednávanému návrhu zadání měli možnost se vyjádřit do 30ti dnů ode dne doručení. Oznámení o projednání návrhu zadání bylo zveřejněno veřejnou vyhláškou na úřední desce OU Ctiboř a Městského úřadu Vlašim v době od 7.10.2016 do 7.11.2016. Do 30ti dnů ode dne vyvěšení mohl každý uplatnit své připomínky. Doručené připomínky, požadavky a podněty byly vyhodnoceny ve spolupráci s určeným zastupitelem a na jejich základě byl návrh zadání územního plánu doplněn. Takto upravený návrh zadání byl následně předložen zastupitelstvu obce ke schválení. Zadání územního plánu schválilo Zastupitelstvo obce Ctiboř dne 14.11.2016.

Žádost o pořízení návrhu včetně dokumentace návrhu územního plánu byla předána k projednání dne 2.11.2017, zpracovatelem dokumentace je Ing. arch Tomáš Russe, ČKA 03228, Na Čeperce 533, 25751 Bystřice.

V souladu s ust. § 50 stavebního zákona pořizovatel zahájil projednání návrhu Územního plánu Ctiboř. Oznámení o společném jednání bylo zasláno dne 3.11.2017 dotčeným orgánům, krajskému úřadu, obci Ctiboř a sousedním obcím, dále bylo doručeno veřejnou vyhláškou na úředních deskách OU Ctiboř a MěÚ Vlašim. Do 30 dnů ode dne doručení mohl každý uplatnit písemné připomínky.

Společné jednání návrhu územního plánu se uskutečnilo dne 30.11.2017 od 9:00 na MěÚ Vlašim, Jana Masaryka 302, Vlašim, v kanceláři č. 302. Dotčené orgány a sousední obce měly možnost uplatnit svá stanoviska a připomínky do 30 dnů ode dne společného jednání. Této možnosti využilo 5 dotčených orgánů, dále byly doručeny 4 připomínky.

Krajský úřad Středočeského kraje vydal stanovisko k návrhu Územního plánu Ctiboř podle § 50 odst. 7 stavebního zákona dne 19.3.2018 pod spisovou značkou SZ 031894/2018/KUSK USŘ/JK, č.j. 037876/2018/KUSK a konstatoval, že neshledal žádné rozpory a lze postupovat v dalším řízení o územním plánu.

### **b) Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území.**

Obec Ctiboř není součástí žádné rozvojové osy ani oblasti, okrajově přiléhá k rozvojové ose krajského významu OSk3 Benešov – Vlašim. Prakticky ale nemá pro obec žádný význam. Obec spadáje zaměstnaností a vybaveností do Vlašimi, okrajově pak do Benešova. Pro obec má dále význam relativní dostupnost Prahy, případně dálnice D1 (sjezd Kácov, Vlašim).

Velmi okrajově přiléhá obec k rozvojové ose republikového významu – OS5a, nemá ale přímé dopravní napojení. Vliv je druhotný – je ovlivněn městem Vlašim.

Územní plán respektuje všechny nadmístní systémy dopravní a technické infrastruktury a přírodních hodnot - ty jsou zakresleny v koordinačním výkrese. Územní plán nenavrhuje žádné přeložky této veřejné infrastruktury, vymezuje v souladu s požadavky ZÚR koridor pro VPS V10.

*Pozn: trasování v ZÚR je chybné, přesné umístění trasy a technologického zařízení na vodovodním řadu je tak mimo řešené území (změnou hranice katastru); umístění a popis ve výkresech je tak čistě formální z důvodu souladu se ZÚR – trasa ani objekt ve skutečnosti nezasahuje do řešeného území*

Územní plán zajišťuje propojení územního systému ekologické stability se sousedními obcemi. Zachována je struktura jednotlivých sídel a nenavrhuje se žádné využití území, které by mělo negativní vliv na území sousedních obcí.

Obec i nadále zůstává obcí s výrazně zemědělskou krajinou, obec nemá výrazný rekreační potenciál s výjimkou části Hrádek, kde jsou pořádány církevní akce, poutě apod.

Řešení územního plánu předpokládá možné využití ploch pro bydlení i pro služby, vzhledem k velikosti sídla je ale reálné využití funkce minimální. Spádování místních obyvatel za prací se nemění. Obec tak má předpoklad se rozvíjet zejména v oblasti bydlení. Zájem o bydlení v obci je výrazný. Řešení odkanalizování by mohlo znamenat i výraznější nárůst počtu obyvatel – Ctiboř by tak vytvářela přirozené zázemí pro Vlašim v oblasti kvalitnějšího bydlení (v přírodním prostředí).

Obec nemá vlastní vodovod ani ČOV. Napojení na okolí je tak výhradně dopravní a nadzemními trasami VN. Přípojná kapacita VN je dostatečná i pro další rozvoj obce, posílení ve stávající trase je technicky bezproblémové, není třeba vymezovat koridory pro náhradní trasování.

Silniční připojení je dostačující, není třeba navrhovat obchvat, přeložku nebo změnu trasování dopravní infrastruktury.

### **Řešení územního plánu neovlivní širší vztahy.**

## **c) Vyhodnocení splnění požadavků zadání**

*viz příloha č.7 k vyhlášce č.500/2006 Sb., část II. odst. 1 b)*

Územní plán je zpracován na základě schváleného Zadání, které bylo upraveno a doplněno na základě výsledku projednání. Požadavky vyplývající ze zadání jsou řešeny v jednotlivých částech územního plánu.

### **c.1) požadavky na základní koncepci**

Splněny jsou všechny podmínky, ÚP stanovil základní charakter území – jako venkovské území. Regulace území je tak členěna na plochy čistého bydlení, odpovídající charakteru moderního venkovského bydlení a na plochy smíšené obytné, které pokrývají zejména historickou část obce s možností i hospodářského využití ploch.

Rekreace je podpořena stabilizací (obnovou) historických cest, které jsou vymezeny částečně v plochách silničních, částečně v plochách nezastavitelného smíšeného území. Tato funkce umožňují obnovu cest a stezek v území.

V souladu s požadavky zadání, i vzhledem ke stávající zástavbě a kvalitě krajiny, nejsou v území vymezovány plochy pro individuální rekreaci. Dvě plochy stávajících chat jsou stabilizovány s doplňkovou regulací pro zástavbu, jedna plocha je určena pro převod na trvalé bydlení.

V krajině nejsou vymezovány žádné nové rozvojové plochy, ani pro nové ekofarmy. Vzhledem k rozsahu volných ploch v zastavěném území a vzhledem ke stávajícímu využívání krajiny i historických staveb (zejména usedlostí) není potřebné nové plochy vymezovat.

V souladu se zadáním nejsou vymezovány nové plochy pro zemědělskou nebo jinou výrobu. V zastavěném území se nalézá stávající zemědělský areál, který je již dnes využíván k prodejním a skladovým účelům, ÚP jej tak definuje jako OM – občanské vybavení komerční. Stávající plocha farmy s rodinným zázemím je vymezena v ploše EKF – ekofarma, které více odpovídá faktickému stavu v území i dalšímu rozvoji plochy.

Některé celistvé lány polí jsou v ÚP zpětně děleny historickými liniovými mezníky: cestami, krajinou zelení s další prostupností. Postupně lze předpokládat nové členění krajiny na menší zemědělské celky, které však vzhledem ke své velikosti umožňují i nadále intenzivní zemědělské využívání – toto se netýká ploch NZ s indexací 1 a 2, zde je režim využívání omezen s ohledem na potřeby ochrany krajiny, vlastní zemědělské půdy, OPK atd.

## Rozsah a velikost rozvojových ploch:

Řádek	Sídlo	Ozn.	Popis	Plocha (ha)
1	Ctiboř	1	plocha pro venkovské bydlení (BV)	0,6216
2		2	doplnění stávajících rozvojových ploch (BV)	0,3654
3		3	doplnění stávajících rozvojových ploch (BV)	0,1912
4		4	doplnění stávajících rozvojových ploch (BV)	0,7255
5		5	doplnění stávajících rozvojových ploch (SV)	0,5026
6		6	plochy pro bydlení a soukromou zeleň (BV)	0,4974
7		7	plocha pro sport a rekreaci (OS) plocha pro umístění ČOV (TO)	0,6180 0,1896
8	Hrádek	8	plochy pro soukromou zeleň (ZS)	0,2310
9		9	plochy pro bydlení a soukromou zeleň (BV + ZS)	0,2726
10		10	plochy pro bydlení a soukromou zeleň (BV + ZS)	0,2825
11		11	plochy pro bydlení a soukromou zeleň (BV + ZS)	0,4274
12		12	plocha pro umístění ČOV (TO)	0,1786
13		13	plocha pro specifický sport a rekreaci (OSF) plochy technické infrastruktury – recyklace (TR)	3,9840 2,3659

Součástí ÚP je pouze jedna významná plocha změn v zastavěném území. Jedná se o plochu Z1 v části Hrádek, kde je návrh využití ze stávající rekreace na bydlení. Odůvodnění návrhu je související s odůvodněním návrhové plochy 11.

## c.1.1) urbanistická koncepce

- koncepce návrhu vychází ze stávajícího územního plánu, některé návrhové lokality ale byly přehodnoceny – zejména s ohledem na současný dostatek rozvojových ploch v území a dále s ohledem na dostavbu proluk v území
- plošná a prostorová regulace ploch je součástí ÚP
- koncepce rozvoje obce stabilizuje kvalitu životního prostředí a vhodně ji doplňuje – návrhem doprovodné zeleně (NS), vymezením a ochranou nejvíce hodnotných ploch (NP), ale i konkretizací ploch zemědělských (NZ), u kterých je indexem stanoven požadavek na jiné využití
- plochy pro bydlení i občanskou vybavenost jsou stabilizovány, případně navrženy nové, v souladu s celkovou koncepcí sídla
- vzájemné střety funkcí jsou minimalizovány postupnou zonací, případně vymezením části pozemků v ochranné zeleni, nebo zahradách
- rekultivovaná skládka Ctiboř – ÚP navrhuje využití ve dvou plochách, část západní je navržena pro specifické sportovní využití – areál FMX a BMX tratí se zázemí; odůvodnění viz m11; východní část území bude využívána pro recyklační linku (mobilní) a jako deponie druhotného stavebního materiálu – recyklát, kamenivo atd.
- součástí ÚP je definice místních hodnot a návrh způsobu její ochrany
- návrh ÚP vytváří zvýšenou ochranu urbanisticky hodnotného území zejména podrobnou regulací zastavitelných ploch i veřejných prostranství, vzhledem k podrobnosti ÚP je tato ochrana dostačující; specifická ochrana části Hrádek je dána jiným právním předpisem (zákon o památkové péči)
- vzhledem k velkým rozvojovým plochám z původního ÚP byla vyhodnocena potřeba rozvojových ploch a jejich počet omezen právě s ohledem na urbanistickou strukturu sídel; ÚP nevymezil žádné rozvojové plochy bez návaznosti na zastavěné území obce
- regulativy ploch umožňují podnikání a rozvoj služeb i v ostatních plochách, zejména v plochách pro bydlení nebo smíšené bydlení
- ve všech návrhových plochách jsou určeny podrobné regulativy pro velikost pozemků, jejich zastavěnosti, intenzitu využití i výškovou hladinu zástavby, ÚP definoval charakter zástavby
- ÚP definoval podrobné požadavky na stavby podle §18, odst.5
- stabilizace a zejména ochrana krajiny je řešena v dalších částech odůvodnění, obecně lze konstatovat splnění zadání návrhem krajinných opatření, zpodrobněním regulací

v plochách se zemědělským využitím, stabilizací zahrad v zastavěném území, stabilizací a návrhem ploch krajinné zeleně v plochách NS a v neposlední řadě stabilizací a doplněním ploch ÚSES

#### Ctiboř:

- ÚP prověřil rozvojové plochy, zejména v jižní části sídla, ale vyhodnotil je s ohledem na kvalitu zemědělské půdy odlišně od zadání, viz m11
- vzhledem ke změně katastrálního území nejsou součástí již plochy výroby a služeb, stávající zemědělský areál byl s ohledem na jeho pozici u sídla (a u přístupové komunikace) zařazen do plochy OM, viz dále

#### Hrádek

- území Hrádku má velmi členitý reliéf se značnou přírodní hodnotou (nivní půdy); plochy pro mariánské poutě tak byly stabilizovány ve funkcích VP, ZS a NS, u ostatních částí území nelze vymezit specifické plochy např. pro rekreaci, bylo by v rozporu s hodnotami území i vlastním charakterem Hrádku
- bydlení je navrženo v okrajových částí sídel s přímým přístupem ke komunikaci, viz m11
- stávající plochy pro rekreaci jsou v části Hrádek stabilizovány výhradně v ploše VP, ostatní plochy, zejména údolí potoka je natolik kvalitní přírodní enklávou, že byly zařazeny do ploch přírodních; tato funkce však nebrání rekreačnímu využití bez nutnosti vymezení ploch rekreace s rekreační zástavbou (OS)

#### Mlýny – v ÚP používán pojem samoty

- plochy jsou stabilizovány ve stávajícím rozsahu, přilehlé plochy jsou zaneseny do ploch soukromé zeleně, která umožňuje určitý druh zástavby
- jižní část území s využitím pro skladování a technickou infrastrukturu – tato část území již není součástí řešeného území (změnou hranice katastru)

#### ÚAP ORP Vlašim:

- Limity využití území: ÚP nemá dopad na limity využití území v oblasti ochrany památek, výrazně podporuje ochranu ŽP a vzavádí v území režim ke zvýšení ekologické stability – plochy NS, NZ1 a NZ2, plochy NP; dopad má návrh pouze v oblasti ZPF – viz kapitola e)
- územní plán umožnil rozšíření služeb i v ostatních plochách – pro bydlení a smíšené bydlení; podporou je přehodnocení zemědělského areálu, který je dále uváděn ve funkci komerčního zařízení, nikoliv zemědělské výroby
- podél hlavní silnice III. třídy jako paralelní komunikace s D1 nejsou navrhovány žádné nové rozvojové plochy, pouze plochy 4 a 5 jako doplnění stávajícího rozvoje v prolukách, i zde je návrh odclonění případné dopravní zátěže pruhem soukromé zeleně
- územní plán navrhuje dvě plochy pro ČOV – podle možné zvolené koncepce – samostatné ČOV pro Ctiboř a Hrádek, společná v jedné nebo druhé lokalitě – podle výsledného technického řešení; součástí je i vymezení VPS koridoru hlavní stokové sítě podle projekčního podkladu platného v době zpracování
- erozivní půdy jsou v ÚP vymezeny ke změně využití – NZ1 a 2; v záplavovém území není žádný návrh rozvoje
- meliorované plochy jsou bez jiného využití s výjimkou plochy pro sport a rekreaci a ČOV (7)
- návrh ÚSES odpovídá požadavkům zadání i ostatním požadavkům právních předpisů

#### c.1.2) koncepce veřejné infrastruktury

- nová výstavba vždy navazuje na přístupové komunikace, ÚP vymezuje plochy pro silniční dopravu v souladu s vyhláškou č. 501/2006Sb.

#### DOPRAVA

- ÚP prověřil možnost propojení silnice z Hrádku na Nemíž; stávající propojení je pouze pro pěší, vozidly velmi problematické přes soukromé pozemky stavby; v případě zkapacitnění propojení by tak ale fakticky vznikla možnost propoje mezi silnicí 125 a 113, což je z hlediska dopravního zatížení a charakteru obce i dopravy v ní nežádoucí; územní plán nenavrhuje nové propojení směrem na Nemíž – propojení cyklistické a pro pěší zůstává zachováno, bez vymezení konkrétní návrhové plochy DS



*Pozn: propojení z ÚP Tehov je navrženo na hranici katastru v místě údolnice, do ploch NP, v podstatě do nejméně vhodného místa, navíc přes navrhovanou plochu TO – ČOV Hrádek . Dopravní propojení je výrazně vhodnější východním směrem přes plochy NS. I toto propojení je ale značně problematické z důvodu výškové konfigurace terénu.*

*ÚP Ctiboř umožňuje obecné vytvoření propojení ve všech plochách (s omezením druhu), pro faktické vytvoření propojení je ale nutné vypracovat analýzu území v podrobnosti neodpovídající ÚP, včetně prověření majetkoprávních vztahů. Přesto ale není vhodné propojení formou místní komunikace (návrh ÚP Tehov), nýbrž výhradně pro potřeby pěších a cyklistů.*

*ÚP Ctiboř nevymezuje z výše uvedených důvodů návrh ploch silniční dopravy směrem na Nemíž (Tehov).*

- ÚP prověřil dále možnost propojení na Hrádek mimo obec Ctiboř a navrhuje plochu DS (silniční dopravy) na místě historické cesty, která je dnes rozorána a evidována jako orná půda
- koncepce napojení na Vlašim zůstává beze změny, cestní síť je stabilizována a navržena v části k rozšíření, směrem od letiště (od Radošovic a Domašína) je vymezena nová komunikace pro zpřístupnění ploch specifického sportu OSF

#### TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

- zásobování obce pitnou vodou je zachováno z místních (lokálních) zdrojů; ÚP umožňuje umístění řadu v každé ploše, nenavrhuje konkrétní vymezení řadu – ale umožňuje jeho vytvoření, případně propojení na vodovod Domašín – Vlašim na jihozápadním okraji řešeného území
- územní plán navrhuje dvě plochy pro ČOV – podle možné zvolené koncepce – samostatné ČOV pro Ctiboř a Hrádek, společná v jedné nebo druhé lokalitě – podle výsledného technického řešení; součástí je i vymezení VPS koridoru hlavní stokové sítě podle projekčního podkladu platného v době zpracování
- sběr a likvidace je ponechán svozem mimo řešené území, katastr obce neumožňuje vybudování řízené skládky nebo jinou formu likvidace TDO
- vzhledem k velikosti pozemků a převážně zemědělskému využití ploch není důvodné zřídit plochu pro komunitní kompostárnu, likvidaci tohoto druhu bioodpadu provádí majitelé na vlastním pozemku v rámci svého hospodářství, a to včetně ploch, kde jsou jen zahrady
- ÚP umožňuje dostavbu tras VTI ve všech funkcích, stav v území je dostatečný a není důvodné vymezovat koridory pro konkrétní rozšíření; vzhledem k velikosti území a počtu rozvojových ploch se jedná o prodloužení stávajících tras, případně o posílení stávajících trafostanic bez nároku na vymezení ploch nebo koridorů
- potřeba pro nové zastavitelné plochy je vzhledem k jejich rozsahu zanedbatelná, není třeba vymezovat nové plochy pro trafostanice apod.; v případě potřeby dojde k technickému posílení, což je mimo podrobnost ÚP
- systém likvidace dešťových vod je popsán v návrhu – komunikace jsou svedeny do stávajících dešťových řadů, případně povrchových odvodů, u nové zástavby je 100% požadavek na likvidaci dešťových vod na vlastním pozemku

#### OBČANSKÉ VYBAVENÍ

- ÚP nevymezuje nové plochy pro občanskou vybavenost, s výjimkou návrhových ploch pro sport a rekreaci
- vybavenost komerčního charakteru – služby (OM); jedná se o stávající využití zemědělského areálu, které ÚP stabilizuje
- ostatní plochy stávající OV jsou v ÚP stabilizovány (obecní úřad, hasičská zbrojnice, kostel)
- ÚP vymezuje nové plochy pro sport a rekreaci (7), plocha má souvislost s vymezením ČOV, kde lze výhodně využít plochu nad ČOV k vybudování obecního přírodního koupaliště, případně jiných rekreačně sportovních aktivit
- plochy veřejných prostranství umožňují umístění sportovně rekreačních aktivit v rámci návěsných prostor – zejména na Hrádku; zde je nedůvodné vymezovat speciální plochy sportu a rekreace

- ÚP umožňuje funkci pro vybavenost i v jiných plochách v rámci stávajících i nových staveb (např. ubytování, restaurace, prodej atd.)
- mezi občanské vybavení lze částečně zařadit i plochy ekofarmy, kde může jako doprovodná funkce vzniknout i plocha pro jízďárnu jako lákadlo turistického ruchu, případně i penzion, venkovské zoo a ostatní funkce slučitelné s provozem ekofarmy (pozn. pojem ekofarma je používán v ÚP jako název plochy, nikoliv jako konkrétní požadavek na „eko“ nebo „bio“ farmu)

### VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ

- ÚP vymezil veřejné prostranství jako centrální plochy bez podrobného členění, důvodem je možnost obce měnit rozsah zpevněných ploch a zeleně dle potřeby, architektonického návrhu na nové řešení plochy apod. V případě potřeby úprav prostranství je tak ponechána vůle v hranicích plochy při zachování koncepce zeleně a její plochy
- část ploch byla konkretizována jako stav nebo návrh veřejné zeleně, důvodem je ochrana sousedních budov např. před hlukem apod.

#### c.1.3) koncepce uspořádání krajiny

- koncepce krajiny je popsána v návrhu ÚP, jedná se zejména o vymezení ploch NZ s indexací využití a dále o zásadní krajinná opatření: důvodem k vymezení je řešení problémů s erozí, nevhodným využitím konkrétních ploch intenzivním hospodařením
- krajinná opatření jsou navržena v místech, kde doplňují stávající zeleň, případně tvoří novou hranici v krajině, která je nutná pro změnu – např. z orné půdy na TTP, nebo jinou krajinnou zeleň; bez konkrétního návrhu by nebylo možné krajinu zachovat a ochránit proti dalším splachům, erozím a jiné postupné degradaci půdy i okolí
- ve všech plochách je uvedena možnost řešit další ochranná opatření – např. poldry apod.; ÚP vymezil plochy vhodné k těmto opatřením, druhým krokem obce by měla být studie definující konkrétní umístění poldrů, jezírek a pod., případně by měla navrhnout konkrétní systém ozelenění krajiny v detailu výsadby
- ÚP vymezil i konkrétní návrhovou vodní plochu, jejíž součástí by měla být i protipovodňová a zejména retenční opatření (K4)
- ÚP nevymezil žádné zábory lesních pozemků a PUPFL; část zástavby je ve vzdálenosti do 50m od okraje, zřejmě je z výkresu č. o1.
- návrh ÚSES – viz kapitola m.12).; u částí ÚSES (i jinde v území), které vyžadují změnu kultury i vlastního využívání pozemků je uveden návrh změny (plochy změn), v úsecích funkčních je pak využití uvedeno jako stav území
- plochy ÚSES určené k založení jsou uvedeny v seznamu VPO
- konkrétní definice využití ploch (změna kultury) je definována přímo v jednotlivých regulativech
- min. plocha zeleně je definována ve všech plochách, kde může dojít k jejímu omezení (zastavěné území, zastavitelné plochy)
- prostupnost územím je stabilizována návrhem ploch DS a NS, plochy DS jsou určeny přímo pro silniční dopravu, v plochách NS se jedná o pěší a cyklistickou prostupnost, případně pro prostupnost zemědělskou technikou
- FVE jsou definované jako výroba, proto je jejich plošná regulace v krajině nadbytečná – zakazuje ji vlastní využití v regulativech ploch; FVE na stavbách určené pro přímou spotřebu jsou v souladu s koncepcí ÚP, proto nejsou nijak regulovány
- oplocování pozemků je regulováno v návrhu, regulace je v souladu s koncepcí ÚP – umožňuje oplocení technické z důvodu např. založení lesní školky, nebo zemědělské oplocení – vždy ale zůstává požadavek na zachování prostupnosti územím
- vodní toky nejsou nikde navrženy k zatrubnění, naopak se předpokládá jejich úprava na otevřená koryta v rámci veřejných prostranství – výjimkou může být část vodního toku v návaznosti na ČOV, detail technického řešení je ale mimo podrobnost ÚP
- zástavba je situována výhradně v návaznosti na zastavěné území, nedochází ke kolizi s ochranou zvláště chráněných druhů
- přírodní hodnoty jsou definovány v hlavním výkrese, požadavek je vždy na jejich zachování, případně rozšíření

- soliterní zeleň, aleje a plochy stávající zeleně jsou zahrnuty do ploch NS, případně jiných chráněných ploch v nezastavěném území, návrh NS je doplněn
- ostatní požadavky zadání v této kapitole byly zpracovány do návrhu ÚP

Seznam vodních toků v území a jejich vzájemné působení s ÚP:

- bezejmenný potok, ID 10258270 – poloha toku je vedena převážně v plochách přírodních, na toku jsou dva rybníky a navržené ČOV – podle technického řešení ČOV může dojít k lokálnímu zatrubnění části toku – výhradně v souvislosti ČOV; potok bude sloužit jako vodoteč pro připojení ČOV; v horní části toku mezi rybníky je v ÚP navržena plocha pro sport a rekreaci, předpokládá se zachování otevřené vodoteče a její využití v rámci úprav terénu a herních prvků – vzhledem k velikosti sídla a počtu uživatel sportovní plochy lze předpokládat, že nedojde k negativnímu ovlivnění toku návrhem ÚP
- bezejmenný potok, ID 10280377 + vodní recipient mimo vodní tok, ID 10270844 – poloha toku je v lokálním biocentru a biokoridoru, tok je dostatečně chráněn návrhem ÚP, koncepce ÚP nemá na tok vliv
- Lipinský potok, ID 10253877 – poloha toku je v lokálním biokoridoru, v plochách přírodních či přírodně blízkých (NS), tok je dostatečně chráněn návrhem ÚP, koncepce ÚP nemá na tok vliv, naopak návrhem opatření K4 dojde k zabránění zanášení toku splachem z polí, regulován bude i přítok povrchových vod z přilehlých polí v případě přívalového deště retencí v ploše K4
- Blanice, ID 10100045 – tok je vymezen v plochách W, v okolí jsou výhradně plochy přírodní (NP) a přírodně blízké (NS, NL), tok je dále vymezen součástí biokoridoru a biocentra, žádná zástavba není navrhována v blízkosti vodního toku, k ovlivnění může dojít výhradně navrhovanými ČOV – nejedná se o negativní vliv
- součástí řešené plochy je i vyhlášené záplavové území řeky Blanice včetně aktivní zóny (vyhlášeno dne 31.1.2006 Krajským úřadem Středočeského kraje pod č.j. 762/06-156066/05/OŽP-V-Še).

c.2) Požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit

- součástí ÚP je vymezena plocha rezervy pro bydlení, důvodem je dokončení dopravní obslužnosti území a navazující zástavby; plocha je vhodná k budoucí dostavbě, s ohledem na koncepci rozvoje, která byla zahájena na základě platného ÚP

c.3) Požadavky na veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo

- do ploch VPO pro vyvlastnění byly vymezeny pouze plochy ÚSES, které jsou prokazatelně nefunkční – jedná se o plochy orné půdy nebo ostatní plochy; plochy vedené v katastru jako trvalý travní porost nebyly pro potřeby VPO vymezeny
- identicky jsou do VPO s možností vyvlastnění navrženy i plochy protierozních a jiných krajinných opatření (K2, K4, K6, K8)
- součástí návrhu VPS je jediná dopravní stavba, která slouží k zokruhování komunikačního systému v obci, navíc se jedná o jedinou možnost objízdné trasy v případě větší dopravní nebo jiné kolize v centru sídla Ctiboř
- mezi VPS s možností vyvlastnění je zařazen koridor VPS vodovodu V10, ačkoliv reálně je trasa vedena mimo řešené území – požadavek vyplývá ze ZÚR (V10)
- ÚP vymezuje jako VPS koridor splaškové kanalizace, pozemky nelze vyvlastnit, nejsou omezeny předkupním právem. V koridoru lze omezit právo věcným břemenem, není důvodné, aby byly pozemky více omezeny – navíc v době zpracování ÚP byla podkladem teprve studie odkanalizování, nikoliv projekt
- jako pevně vymezené VPS s možností vyvlastnění jsou plochy pro ČOV; umístění je dáno technickými možnostmi odkanalizování a výškopisem, vzhledem k místním podmínkám a výškopisu terénu se jedná fakticky o jediné reálně využitelné plochy pro ČOV
- dopravní propojení na Hrádek nebylo zařazeno mezi VPS, jelikož se jedná o pozemek obce, navíc se nejedná o jediné technicky možné řešení propojení – návrh VPS je tedy neodůvodnitelný

- propojení na Nemíž je podrobněji popsáno v kapitole c.1.2., z výše uvedených důvodů nebylo vymezeno v návrhu ÚP, tím pádem ani zařazeno do VPS nebo VPO
- veřejná prostranství jsou stabilizována, nejedná se o návrh, není tedy nutné je vymezovat jako VPS nebo VPO

c.4) Požadavky na prověření vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie nebo uzavřením dohody o parcelaci, po prověření vhodnosti je uveden závěr:

- v ÚP nebyly vymezeny žádné plochy nebo koridory pro podmínění RP, ÚS nebo dohodou o parcelaci; charakter zástavby je součástí návrhu a jeví se jako dostatečný nástroj pro ochranu území, spolu s dalšími požadavky ÚP

c.5) požadavek na zpracování variant

- požadavek nebyl součástí zadání

c.6) Požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu Ctiboř a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění

- požadavek splněn v celém rozsahu – viz obsah návrhu ÚP

Další požadavky vyplývající ze stanovisek DO:

- odůvodnění zastavitelných ploch ve vztahu k třídám ochrany – odůvodnění je v kapitole m
- pozemky ve vzdálenosti do 50m od okraje lesa jsou zřejmé z koordinačního výkresu (o1)
- obytná zástavba není navrhována přímo vedle zdrojů znečištění nebo hluku, viz dále odůvodnění
- koncepce krajiny, ÚSES, krajinná opatření i vlastní urbanistický návrh byl zpracován s ohledem na požadavky ochrany přírody a krajiny, ve zvlášť chráněných územích není žádný záměr
- koncepce ÚP vymezuje a chrání plochy rybníků včetně jejich přírodního zázemí, vyhovuje tak požadavkům na ochranu zvláště chráněných druhů
- v OP silnic nejsou navrhovány žádné stavby pro čisté bydlení
- v ploše dobývacího prostoru nejsou povoleny žádné stavby s výjimkou staveb pro důlní a související činnost, v případě zrušení dobývacího prostoru je plocha ponechána pro rekreaci přírodního charakteru
- v plochách nivních půd a přírodně cenných ploch není navrhován žádný záměr, naopak jsou plochy převedeny do ploch přírodních, nebo NS
- rozvojové plochy jsou mimo dosah areálů nemovitých památek
- požadavky na likvidaci dešťových vod jsou zpracovány do návrhu
- návrh je zpracován v souladu i s dalšími požadavky zadání, je součástí odůvodnění nebo návrhu ÚP
- jsou splněny i požadavky Povodí Vltavy s.p.:
  - záplavové území i aktivní zóna záplavy je vymezena v grafické části odůvodnění, v koordinačním výkresu o1
  - v záplavovém území nejsou navrhovány žádné zastavitelné plochy
  - seznam vodních toků není důvodné uvádět v ÚP, výčet, viz c.1.3
  - likvidace splaškových vod je navržena do obecní ČOV
  - likvidace srážkových vod je popsána a koncepčně řešena v návrhu ÚP
  - součástí návrhu ÚP je i požadavek na zachování nezastavitelného manipulačního pruhu 8m kolem řeky Blanice (návrh zastavitelných ploch do něj ani nezasahuje, jedná se tak spíše o stavby podle §18, odst.5)

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

ÚP nevymezil žádné nové plochy nadmístního významu.

### e) Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa.

Součástí návrhu ÚP nejsou žádné zábory PUPFL. Celkový zábor ZPF je 15,17ha. V řešeném území není zábor 1. třídy ochrany ZPF.

Zábor ZPF rozdělený podle druhů využití:

celkem	orná půda	zahrada	ovocný sad	trvalý travní porost	I.	II.	III.	IV.	V.
<b>15,1689</b>	7,5793	0,4457	0,0000	7,1439	0,0000	<b>3,1234</b>	2,8512	4,5542	4,6401

BV	5,1188	1,7457	0,0411		0,7726		<b>1,1781</b>	0,6423	0,1222	0,6168	
SV	0,5366		0,2683					0,2683			
OS	1,1436				0,5718					0,5718	
OSF	7,9676	3,2902			0,6936		<b>1,0422</b>		1,9846	0,9570	
DS	3,1262	1,3703	0,0625		0,1303		<b>0,8753</b>	0,3011	0,3537	0,0330	
ZS	2,5262	0,6630	0,0738		0,5263			0,3178	0,3483	0,5970	
TO	0,7146				0,3573			0,0428		0,3145	
TR	4,7318	0,5101	0,0000		1,8558				1,7454	0,6205	
NL	<b>2,3666</b>				<b>1,1833</b>			<b>1,1833</b>			
W	2,1058				1,0529		<b>0,0278</b>	0,0956		0,9295	

Z výše uvedené tabulky je zřejmé, že z celkového záboru je určeno:

- 9,11 ha – pro potřeby sportovně rekreačních ploch
- 2,53 ha – pro potřeby soukromé zeleně (při koeficientu zeleně 80% se fakticky jedná o zábor 0,5ha)
- 2,37 ha – pro potřeby zalesnění
- 2,11 ha – pro vytvoření vodní plochy s retenčními plochami a jako protierozivní opatření
- 5,44 ha – pro potřeby technické infrastruktury (ČOV, recyklační linka)
- 3,13 ha – pro návrh nebo rozšíření komunikací
- 5,66 ha – pro potřeby bydlení**

Zahrady byly zařazeny do záborů z důvodu možnosti umístění některých typů staveb v přípustném využití : drobné zahradní stavby (skleníky, bazény apod.) na pozemcích rodinného domu nebo staveb pro bydlení, pěší cesty, soukromé účelové cesty, zpevněné plochy.

Z tohoto důvodu byl vyhodnocen i zábor ze ZPF pro funkční využití zahrad tak, aby se zajistila možnost umístění výše uvedených staveb. Rozšíření možnosti využití zahrad umožní mimo jiné zajištění kvalitnějšího zázemí k plochám bydlení nebo jejich samostatné využití pro nepobytovou rekreaci.

Zábory v plochách 2. třídy ochrany pro potřeby bydlení jsou celkem **1,18 ha, odůvodnění jednotlivých lokalit je v kapitole m.11).**

#### Vyhodnocení lokalit mimo zastavitelné plochy:

- DS1 - návrh obnovy původní polní cesty, dnes vyježděné koleje pro potřeby zemědělské techniky, zpřístupní i začátek nepojmenovaného vodního toku a pozemky podél vodoteče
- DS2 - návrh účelové komunikace zpřístupňující plochu OSF, majetkoprávně vyřešená lokalita – pozemek v majetku města Vlašim
- DS3 - návrh obnovy původní polní cesty, dnes rozoraná historická cesta, návrh zpřístupní Hrádek ve spojnici na letiště Vlašim a Domašín – zejména pro pěší a cyklisty
- DS4 - rozšíření stávající komunikace v místě doplnění stávající zástavby, odebráno ze zahrad RD
- DS5 - dtto. DS4, hranice zastavěného území byla určena před hranicí rozšíření komunikace

- DS6 - pokračování komunikace DS3, přímé propojení na Hrádek mimo zastavěné území Ctiboře, předpoklad pouze účelová komunikace
- DS7 - návrh nové komunikace, nutné propojení a zokruhování komunikace na okraji zastavěného území obce; v budoucnu lze uvažovat o rozšiřování zastavitelných ploch (po vyčerpání stávajících) spíše tímto směrem – nízká bonita půdy, jižní svah, spádování gravitační kanalizace
- DS8 - obnova původní polní cesty, prodloužení stávající (propojení)
- DS9 - rozšíření stávající cesty u zastavitelné plochy, na úkor zahrad RD
  
- K4 - návrh vymezení vodní plochy a doplňujících retenčních a protierozních opatření – suchý poldr, remíz, úprava terénu atd.; umístění je dáno konfigurací terénu a lokalitou problémových splachů z polí
- L1 - návrh zalesnění, plocha navazuje na stávající lesík, bude tvořit další rozšíření vhodné bariéry proti hluku z letiště Vlašim, lokalita navazuje na návrh založení biocentra (LBC 10)

Vyhodnocení je uvedeno jako samostatná tabulka na konci textu.

## **f) Výsledek přezkoumání návrhu územního plánu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem.**

*podle § 53 odst. 4 a) stavebního zákona*

### **f.1 Požadavky z PÚR ve znění 1. aktualizace :**

#### **Priority územního plánování:**

Územní plán Ctiboř respektuje požadavky vyplývající z celorepublikových priorit uvedené v kapitole 2.2 PÚR. Územní plán především chrání všechny hodnoty území - zejména přírodní a kulturní (viz kap. b. výrokové části a kap. c. tohoto odůvodnění).

- Navržený rozvoj je situován mimo území ochrany přírody.

- Podmínky prostorového uspořádání jsou stanoveny tak, aby chránily stávající architektonické a urbanistické hodnoty území i celkový obraz sídel.

(14) ÚP vymezuje zastavitelné plochy pouze v návaznosti na zastavěné území, aby byla zachována celistvost sídel a jejich charakter. Objemová regulace rovněž omezuje zástavbu, která by nebyla v souladu s charakterem sídla a byla by mimo měřítko stávajících staveb.

Nejcennější prvky v sídle jsou chráněny jako místní hodnoty.

Krajina je chráněna vymezením ploch přírodních i návrhem koncepce zeleně.

(14a) Územní plán zajistil naplnění požadavků vyplývajících pro rozvoj venkovských území a oblastí kde dbá na rozvoj primárního sektoru při zohlednění ochrany kvalitní zemědělské, především orné půdy a ekologických funkcí krajiny.

(16) Způsob řešení je komplexní, nijak se nezvýhodňuje okamžitý prospěch nebo zájmy jednotlivce, návrh zajišťuje setrvalý rozvoj drobného i intenzivního zemědělství s doplňující obytnou a rekreační funkcí.

(17) Návrh umožňuje funkce podnikání a růst zaměstnanosti ve většině zastavitelných ploch, i v zastavěném území – podle druhu plochy je rozsah využití regulován s ohledem na ochranu přilehlého okolí.

(19) ÚP nevymezuje nové plochy pro výrobu, stávající areál zemědělské výroby je již využíván jako skladové a prodejní centrum, územní plán tuto funkci stabilizuje. Vzhledem k velikosti obce a dopravní dostupnosti není důvodné vymezovat návrh výrobních ploch.

(20) Rozvojové záměry jsou pouze lokálního charakteru, území je doplněno systémem ÚSES, včetně vymezení hodnotných ploch zeleně v sídle i v krajině, včetně krajinných opatření. Celkově je návrh řešení krajiny podřízen zachování rozmanitosti venkovské krajiny s polyfunkčním zemědělsko pasteveckým využitím – s doplňkovou rekreační funkcí.

(20a) Územní plán vytváří územní podmínky pro zajištění migrační propustnosti krajiny pro volně žijící živočichy a pro člověka. S ohledem na umístění sídel nedochází k jejich nežádoucímu srůstání.

(21) Návrh řeší krajinnou zeleň vymezením návrhových ploch pro ÚSES, ale i obecnou krajinnou a ochrannou zeleň.

(22) Pro potřeby cestovního ruchu jsou vymezeny místní hodnoty, regulace zástavby umožňují nabídku služeb i v jiných plochách. Krom sídla Hrádek ale obec nemá významný potenciál pro cestovní ruch – změnu může přinést areál OSF, nepředpokládá se ale dopad do struktury území nebo tlaku na jiné využití zastavěného území nebo zastavitelných ploch. Prostupnost územím je zvýšena pro potřeby vymezení cyklostezek, cyklotras i pěší prostupnosti, v části i pro účelové komunikace.

(24) Nová zástavba nevyvolává potřeby nové infrastruktury nad rámec místní, v detailu pozemků jsou rozšířeny plochy silniční dopravy pro rozvojové lokality.

(24a) Návrh umisťuje plochy pro bydlení ve vzdálenosti od zdrojů hluku a jiných forem znečištění. Mezi bydlením a zdrojem je tak vždy minimálně jedna přechodná funkce – smíšené využití, zeleň apod.

(25) Součástí návrhu jsou krajinná opatření a členění ploch v území, které snižují riziko splachů z polí. Součástí návrhu ÚP je tak ucelená koncepce ochrany a rozvoje krajiny. ÚP navrhuje i přímé opatření K4 pro zvyšování retence v území.

(26) V záplavovém území nejsou vymezeny žádné rozvojové plochy.

(29) viz výše – vymezení prostupnosti krajinou.

(30) Koncepce VTI je zachována, doplňuje se o návrh kanalizace a ČOV, která je nutná zejména s ohledem na kvalitu životního prostředí a spádování terénu do řeky Blanice. Požadavek na zajištění vsaku na vlastním pozemku byl stanovenými podmínkami využití ploch naplněn.

### **Rozvojové oblasti, rozvojové osy, specifické oblasti – obec Ctiboř neleží v žádné rozvojové ose nebo oblasti.**

Koridory a plochy technické infrastruktury a souvisejících rozvojových záměrů - žádná plocha nebo koridor nezasahuje do řešeného území, návrh ÚP nemá vliv na koncepci nadregionální technické infrastruktury. Územní plán respektuje všechny nadmístní systémy technické infrastruktury a území ochrany přírody (viz koordinační výkres).

## **f.2 Požadavky ze ZÚR Středočeského kraje:**

### **Základní požadavky ZÚR:**

Obec Ctiboř není součástí žádné rozvojové osy ani oblasti, okrajově přiléhá k rozvojové ose krajského významu OSK3 Benešov – Vlašim. Prakticky ale nemá pro obec žádný význam. Obec spadáje zaměstnaností a vybaveností do Vlašimi, okrajově pak do Benešova. Pro obec má dále význam relativní dostupnost Prahy, případně dálnice D1 (sjezd Kácov, Vlašim).

Velmi okrajově přiléhá obec k rozvojové ose republikového významu – OS5a, nemá ale přímé dopravní napojení. Vliv je druhotný – je ovlivněn městem Vlašim.

Pro obec je tak prioritní dostupnost do Vlašimi.

Z hlediska regionálních a nadregionálních vazeb je na území obce pouze ÚSES v lokální úrovni.

### **1. PRIORITY ÚP PRO ZAJIŠTĚNÍ UDRŽITELNÉHO ROZVOJE ÚZEMÍ:**

(01) Návrh ÚP je vyvážený ze všech pilířů, oblast hospodářská nevymezuje rozvojové plochy, ale zachovává koncepci malého zemědělského podnikání. Ve všech zastavitelných nebo zastavěných plochách ÚP je umožněno podnikání v oblasti služeb.

(06) Návrh ÚP dotváří celistvost sídla, rozvojové plochy jsou pouze v návaznosti na zastavěné území obce. Návrh nemá vliv na šetrné využívání přírodních zdrojů ani nemění cílovou charakteristiku krajiny, koncepce krajiny a její charakteristika zůstává zachována. Doplnění regulativů o požadavky na stavby v nezastavěném území a definice charakteru zástavby napomáhá udržení krajiny i sídla v souladu s ochranou pozitivních znaků krajinného rázu, včetně zachování stability krajiny.

(07) ÚP nemění rozvoj hospodářských činností v kraji. Dále je odůvodnění členěno dle bodů požadavků:

- a) prostupnost krajiny je zachována, ÚP doplňuje zeleň i v rámci zemědělské krajiny, rozvoj sídel je kompaktní bez výrazných prostorových změn
- b) plochy v zastavěném území byly rozčleněny na zahrady a plochy k zástavbě, plochy jsou blokovány majetkoprávními vztahy a samy o sobě jsou pro rozvoj obce nedostatečné
- c) návrh vymezil prostupnost územím
- d) obec nemá předpoklady k rozvoji ekonomických odvětví
- e) krajina je řešena koncepčně v návaznosti na zastavěné území i okolní krajinu
- f) netýká se návrhu ÚP
- g) netýká se návrhu ÚP



2. ZPŘESNĚNÍ VYMEZENÍ ROZVOJOVÝCH OBLASTÍ A ROZVOJOVÝCH OS, VYMEZENÝCH V PÚR 2015 A VYMEZENÍ ROZVOJOVÝCH OBLASTÍ, ROZVOJOVÝCH OS A ROZVOJOVÝCH CENTER KRAJSKÉHO VÝZNAMU

Netýká se návrhu ÚP, obec Ctiboř není součástí žádné rozvojové osy ani oblasti

3. ZPŘESNĚNÍ SPECIFICKÉ OBLASTI, VYMEZENÉ V PÚR A VYMEZENÍ SPECIFICKÉ OBLASTI KRAJSKÉHO VÝZNAMU

Ctiboř leží mimo specifické oblasti celorepublikové úrovně.

4. ZPŘESNĚNÍ PLOCH A KORIDORŮ VYMEZENÝCH V PÚR A VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ KRAJSKÉHO VÝZNAMU

Netýká se ÚP Ctiboř, na území nezasahuje ÚSES ani v regionální úrovni.

(181) Koridor pro umístění stavby V10, fakticky je mimo řešené území, navíc se jedná o dokončenou stavbu.

5. UPŘESNĚNÍ ÚZEMNÍCH PODMÍNEK KONCEPCE OCHRANY A ROZVOJE PŘÍRODNÍCH, KULTURNÍCH A CIVILIZAČNÍCH HODNOT

5.1. Přírodní hodnoty kraje

(197) i) součástí návrhu je zpřesnění ÚSES v regionální úrovni

(198) a) přírodní hodnoty jsou v návrhu ÚP definovány, jsou vymezeny v hlavním výkrese a je stanoven požadavek na jejich ochranu a rozvoj

b) ÚP obsahuje návrh krajinných opatření

j) lokální úroveň je navržena převážně na stávajících přírodních plochách

m) niva je vymezena v chráněných plochách (NP, NS)

6. VYMEZENÍ CÍLOVÝCH CHARAKTERISTIK KRAJINY

(204) Plocha řešená ÚP je zařazena do ploch krajiny relativně vyvážené (N20).

(206) a) ochrana rozvoj krajiny je v ÚP podpořena vymezením ploch přírodních nad rámec ÚSES v plochách se zvýšenou krajinnou hodnotou, v ostatních oblastech je vymezena koncepce zeleně v krajině i sídle

b) retenční schopnost je zvyšována požadavkem na vsaky v zastavěném území, ale zejména návrhem zelených ploch v rámci koncepce zeleně v krajině, a to i s ohledem na místa, kde vzniká problém splachů a rychlého odtoku z území – řeší návrh krajinných opatření (zejména K4) a vymezení ploch NS v území, případně NZ s indexy 1 a 2

d) plochy v zastavěném území jsou pro rozvoj nedostačující, proto byly vymezeny nové, výhradně v lokalitách navazujících na zastavěné území, jedná především o plochy změn nebo rozvojové plochy z platného územního plánu, které doplňují urbanistickou strukturu sídla, případně zde již byly provedeny investice do území (viz m11)

e) respektováno

f) vyhověno požadavkem na regulaci

h) rozsahem větší je výhradně plocha OSF (relativně vůči řešenému území), její podrobná regulace je však dostatečným ochranným opatřením pro okolí

- 6.4. Krajina relativně vyvážená (N)
- (218) a) krajina odpovídá zemědělskému využití, s ohledem na kvalitu krajiny a životního prostředí je návrh na krajinné úpravy a doplnění krajinné, i sídlení zeleně v souladu s celkovou koncepcí krajiny – pozemky jsou návrhem dále rozčleněné, zejména indexací ploch NZ
- (215) a) krajina je ve své většině ponechána pro zemědělskou výrobu, pouze části ploch mají omezení z důvodu ochrany území před nepříznivými vlivy (eroze, splachy) a z důvodu zvýšení kvality životního prostředí
- b) návrh prostupnosti krajiny a vytváření členění krajiny liniovou zelení člení krajinu na stále dostatečně velké celky vhodné pro zemědělskou činnost

7. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A ASANAČNÍCH ÚZEMÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, PRO KTERÁ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT

7.5. Veřejně prospěšné stavby vodovodů

- (234) VPS V10 - stavba je již provedena, navíc reálně mimo řešené území

Oprávněný projektant ÚSES ( Ing. Alena Šimčíková, ČKA 01845) provedl vyhodnocení zpřesnění ÚSES v celém správním území obce Ctiboř.

**Závěr – výsledek přezkoumání souladu návrhu s ÚPD vydanou krajem**

**Územní plán je v souladu s nadřazenou ÚPD - návrh ÚP Ctiboř respektuje a řeší všechny úkoly vyplývající pro území obce ze ZÚR Středočeského kraje. Všechny nadmístní systémy ochrany přírody a krajiny, dopravní a technické infrastruktury a ostatní limity dle ZÚR jsou respektovány, případně nemají na řešené území vliv.**

**g) Výsledek přezkoumání návrhu územního plánu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území.**

*§ 53 odst. 4 b) stavebního zákona*

Návrh ÚP je zpracován v souladu s cíli a úkoly územního plánování, jak je definuje §18 a §19 stavebního zákona.

Návrh rozvíjí architektonické a urbanistické hodnoty v obci, posiluje estetickou i přírodní funkci krajiny, vytváří předpoklady udržitelného rozvoje území.

Podmínky pro příznivé životní prostředí je posíleno vymezením části ploch do ploch přírodních, katastr sám o sobě je zčásti zalesněn, krajinná zeleň je vázána na údolnice a v zemědělské krajině se příliš nevyskytuje, ÚP navrhuje doplnění krajinné zeleně a ploch určených ke změně kultury na trvalý travní porost. Součástí návrhu nejsou žádné funkce, nebo stavby v území, které by mohly přírodní prostředí ohrozit, součástí návrhu nejsou ani žádné plochy výroby a skladování.

Koncepce ÚP předpokládá postupný relativně dynamický růst obce do možné kapacity zastavitelných ploch, které jsou navázány na zastavěné území a přístupové komunikace.

Velikost sídel není dostatečná pro vymezení staveb pro zemědělskou výrobu. Základní zemědělská funkce odpovídající velikosti obce byla vymezena v plochách smíšeného bydlení SV. Z tohoto důvodu je i většina stávajících historických usedlostí zařazena do ploch smíšeného bydlení, které umožňují určité zemědělské využití, oproti ostatním plochám čistého bydlení.

Hospodářský rozvoj je dán v podstatě výhradně návazností na blízkou Vlašim, obec nemá s výjimkou návštěvy Hrádku žádný výrazný rekreační potenciál. Areál OSF je natolik specifický, že se nepředpokládá jeho vliv např. na vybavenost službami v rámci Ctiboře.

Soudržnost společenství obyvatel je posílena plynulou zástavbou, která byla vymezena již v původním ÚP. Návrh ÚP definuje charakter zástavby, vymezuje druh staveb v nezastavěném území a využívá dalších nástrojů územního plánování k zachování charakteru a struktury venkovského charakteru sídla.

#### **Ochrana architektonických hodnot:**

V obci jsou vymezeny kulturní nemovité památky:

- Tvrz Kočičina, archeologické stopy, rejstříkové č. 29507/2 - 252
- areál Hrádek s kostelem sv. Matouše, rejstříkové č. 30823/2-16

Mezi místní hodnoty byly dále zařazeny:

- plochy a stavby občanského vybavení (hasičská zbrojnice, obecní úřad)
- kaplička, památník padlým v 1. světové válce

Součástí ÚP je požadavek na jejich zachování, případně rozšíření. ÚP obsahuje základní plošné a prostorové regulativy. Definice charakteru zástavby i vlastní kompaktnost sídla je dostatečnou oporou pro řízení při změnách staveb nebo novostavbách.

#### **Ochrana urbanistických hodnot:**

ÚP definuje maximální zastavitelné plochy a zajišťuje trvalou kompaktnost sídla s logickým navázáním zástavby na historické nebo nové pozemní komunikace.

Systém návrhu veřejných prostranství je další oporou v rozhodování o území, zejména v oblasti urbanistických hodnot.

#### **Ochrana přírodních hodnot, koncepce krajiny**

V hlavním výkrese je vymezena koncepce zeleně. Součástí je dále vymezení ploch ochranné (protierozní) zeleně - ochrana proti splachům – NZ 1 a 2, případně konkretizováno v krajiných úpravách K. Požadavek ÚP je na zachování zeleně a její rozvoj minimálně v daných plochách.

V návaznosti na historickou zástavbu obce je zastavitelnost ploch v zastavěném území omezena na pozemky přilehlé k pozemním komunikacím. Zástavba je tak možná okamžitě bez nutných investic a odpovídá charakteru obce i tradiční zástavbě podle druhu sídla. V jádru sídel tak vzniká kvalitní enkláva soukromých zahrad, které slouží k soukromé formě rekreace, možnosti umístění doplňkových chovatelských staveb apod. Z hlediska panorama sídla je výrazným kvalitativním prvkem v území. Zároveň tvoří i lokální migrační přechod (PÚR 20a) mezi jednotlivými pozemky.

Plochy PUPFL jsou chráněny jiným právním předpisem, ÚP navrhuje jejich rozšíření v lokalitě K2 (zábor ZPF L1). Část ploch PUPFL je vymezena do ploch přírodních, a to z důvodu vysoké kvality přírodního prostředí – zejména v plochách biocenter. Přísná regulace těchto ploch je dalším prvkem ve výrazné ochraně kvalitní krajiny a přírodních prvků území.

#### **Požadavky na ochranu nezastavěného území**

ÚP definoval typy staveb povolených podle §18, odst. 5 stavebního zákona. Tímto základním požadavkem je dána primární ochrana nezastavěného území.

Dalším prvkem a regulací v nezastavěném území je vymezení stávajících i navrhovaných ploch krajině zeleně – NS. Návrh podporuje členění krajiny na menší celky a podtrhuje a doplňuje kvalitu přírodního prostředí v jinak čistě zemědělské krajině.

## **h) Výsledek přezkoumání návrhu územního plánu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů.**

viz § 53 odst. 4 c) stavebního zákona

Při zpracování a pořizování Územního plánu Ctiboř bylo postupováno v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění, a jeho prováděcích právních předpisů, zejména s vyhláškou č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti a vyhláškou č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, v platném znění.

V souladu s vyhláškou č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území jsou v územním plánu podrobněji členěny některé plochy (§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:

- BV – bydlení venkovské

Zdůvodnění : jedná se o vyčlenění ploch čistého bydlení v jinak historické zástavbě obytných staveb s doplňkovou zemědělskou funkcí (historické usedlosti)

- ZS zeleň – soukromá a vyhrazená

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 nepevněných 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. Důvodem vymezení byla i snaha o vytvoření podmínek, které nepodporují zástavbu ve více řadách na jednom pozemku, a to i v případě jeho dělení v souladu s podmínkami stanovenými územním plánem. Vymezení plochy zahrad v zastavěném území bylo vedeno snahou o zajištění řešení, které z pohledu urbanistického vhodným způsobem zohlednilo přechod zástavby do volné krajiny. Původní začlenění těchto ploch do intravilánu obce bylo stanoveno s ohledem na skutečnost, že pozemky zahrad byly nebo jsou funkčně propojeny s historickou zástavbou v obci, zejména s její původní zemědělskou (z dnešního hlediska spíše chovatelskou) funkcí.

§6 Plochy občanského vybavení jsou dále členěny na:

- OV – občanské vybavení – veřejná infrastruktura
- OM – občanské vybavení – komerční zařízení malá a střední
- OH – občanské vybavení - hřbitovy
- OS – občanské vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení
- OSF – občanské vybavení – sportovní zařízení specifická

Zdůvodnění: Důvodem je využití jednotlivých ploch s ohledem na stávající funkci v území a požadavek vyplývající ze zadání, který upřednostňuje soulad s metodikou MINIS. Plocha OM je pak specifickou funkcí s podobnou regulací jako OV, ale upřednostňující (a umožňující) komerční charakter ploch a zástavby.

Plochy vymezených veřejných pohřebišť podrobnějším způsobem zohledňují již stávající funkci v této specifické ploše.

Plochy OS jsou sportovně rekreační plochy s možností umístění sportovního vybavení a zázemí, v ploše OSF se specificky definovanou regulací.

§8 Plochy smíšené obytné jsou dále členěny na:

- SV – plochy smíšené obytné
- EKF – plocha ekofarmy

Zdůvodnění: důvodem je rozdělení smíšených funkcí bydlení, které jsou vzhledem k umístění v území odlišné svým charakterem, kterým se odlišují od čistého bydlení. SV jsou plochy pro bydlení, historické usedlosti apod., které jsou ale zatížené hlukem a historickým hospodářským využitím. Oproti tomu plocha EKF je plochou dříve vymezenou v ÚP jako návrh, dnes se jedná o zastavěné území s povolenou další stavbou zemědělského charakteru, ale přesto se nejedná o typickou zemědělskou výrobu.

Oddělení je tak výhradně pro provoz rodinné farmy s doplňkovými funkcemi jako jsou hipoaktivity, farmářská turistika, ubytování atd., plocha ale přirozeně slouží i bydlení majitele.

§10 Plochy technické infrastruktury jsou dále členěny na:

- TO – technická infrastruktura
- TR – technická infrastruktura - recyklace

Zdůvodnění: Důvodem je oddělení plochy pro recyklaci od ostatních ploch, které mají konkrétní funkci pro ČOV. Plocha TR byla začleněna do ploch infrastruktury, protože se fakticky může jednat ve výsledku o převážně deponii zeminy a kompostárnu, přičemž umístění recyklační linky je např. dočasné. Její zařazení např. do ploch výrobních by odpovídalo méně požadovanému využití, plochu lze obecně definovat jako plochu pro nakládání s odpady (v tomto případě ve smyslu zpětného využití tříděných surovin).

§19 Plochy specifické:

- ZO – zeleň ochranná

Zdůvodnění: Plochy ZO – jsou vymezeny samostatně, jelikož jsou v návrhu příslušné jak ochraně proti hluku a jinému zatížení z dopravy, tak ochraně mezi bydlením (smíšeným bydlením) a funkcí OM.

- Ostatní plochy jsou nedělené, bylo možné je bez dalšího zařadit do jedné z ploch v souladu s vyhláškou.

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 nevyplýval požadavek na vyhodnocení vlivů na životní prostředí

- návrh územního plánu byl zpracován nad mapovým podkladem katastrální mapy platné k datu odevzdání návrhu pro společné projednání 10/2017; Územně plánovací dokumentace se vydává v měřítku 1:5000.

### **i) Výsledek přezkoumání návrhu územního plánu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů.**

*viz § 53 odst. 4 d) stavebního zákona*

#### **i.1) Ochrana veřejného zdraví**

V území není žádný významný jev, který by měl vliv na ochranu veřejného zdraví. Zatížení z průjezdné komunikace (III./11124) odpovídá jejímu vytížení, jedná se o minimální rozsah - komunikace ani není zařazena ve sčítání. Na jihozápadním okraji území je silnice II/113, která má zatížení průměrně 3300 vozidel/den, ale je ve značné vzdálenosti od zastavěného území obce.

V území byla stará zátěž, skládka, která je již rekultivována a na její ploše je navrženo využití TR a OSF.

#### **i.2) Radonové riziko**

Území obce je převážně v oblasti středního radonového rizika. Pro další výstavbu ani pro stávající objekty neznámá výraznou zdravotní, ani případnou investiční zátěž. V oblasti koncepce ÚP není specifický požadavek.

i.3) Ochrana území před povodněmi

V území jsou plochy povodní, vázané na tok Blanice. V záplavovém území není navrhována žádná zástavba.

Součástí řešení koncepce krajiny jsou protierozní opatření, včetně retenčních opatření ke snížení vzniku lokálních povodní – zejména plocha K4, vázaná na Lipinský potok.

i.4) Ochrana ložisek nerostných surovin

V území nejsou žádná ložiska nerostných surovin, dobývací prostory nebo sesuvné plochy.

i.5) Civilní ochrana, obrana a bezpečnost státu, Požární ochrana. Územní plán se zabývá požadavky vyhlášky č. 380/2002 Sb., k přípravě a provádění úkolů ochrany obyvatelstva.

Vymezení záplavových, ohrožených a ochranných oblastí  
Jsou vymezena na toku řeky Blanice, zastavitelné plochy se jich nedotýkají. Záplava však zasahuje do části zastavěného území dvou historických mlýnů – Kakosův a Srbův.

Návrh ukrytí osob

V území nejsou žádné stavby pro potřeby ukrytí osob. Část staveb má vlastní sklepy.

Návrh ukrytí a ubytování evakuovaných osob

Pro potřeby ubytování evakuovaných osob lze nouzově využít jednací sál obecního úřadu, celková kapacita je cca. 50 osob.

Hromadná stravovací zařízení a vývařovny

Nejsou v území.

Návrh míst skladování materiálu civilní ochrany

Lze využít půdní prostor nad obecním úřadem, případně na hasičárně.

Návrh zdravotnického zabezpečení obyvatelstva

Nejbližší praktický lékař je přímo ve Vlašimi, nemocnice pak v Benešově.

Charakteristika objektů skladujících nebezpečné látky: v území nejsou.

Možnost vyvezení a uskladnění nebezpečných látek mimo hranice zástavby

Likvidace odpadu je zajištěna smluvně s firmou TS Vlašim.

Návrh řešení nouzového zásobování obyvatelstva vodou

Nejbližší Městský vodovod Vlašim, obec nemá vlastní cisternu na pitnou vodu

Návrh řešení nouzového zásobování území el. energií, zdroje el. energie

V území není žádný náhradní zdroj el. energie.

Návrh odběrných míst pro zásobování vodou k hašení požárů

Obě sídla jsou v dosahu obou rybníků, Hrádek má dostupnost k řece Blanici. Potoky jsou pro hasební vodu nevyužitelné.

Návrh míst pro dekontaminaci osob, zvířat, kolových a kolejových vozidel

V území je ideálně využitelná pouze budoucí plocha OSF, jinak nejbližší zpevněné plochy ve Vlašimi.

Návrh ploch využitelných k záchranným likvidačním, obnovovacím pracím a přežití obyvatelstva

K účelu lze využít stávající plochu zeleně na západě území, navazující na letiště Vlašim na sousedním katastru. Plocha je rovinatá, mimo záplavy, má ideální dostupnost a přímé napojení na přistávací plochu letiště.

Návrh míst a ploch pro řešení bezodkladných pohřebních služeb  
Pro pohřebnictví lze využít stávající hřbitov, kapacita je cca. ještě pro 20 hrobových míst. Dále nutnost odvozu mimo správní území obce.

Návrh ploch pro likvidaci uhynulých zvířat  
V území nejsou plochy pro likvidaci uhynulých zvířat. Tato služba bude zajišťována i nadále mimo území obce.

Požadavky požární ochrany

Veškeré stávající i navrhované plochy jsou přístupné z pozemních komunikací, dostupnost na kraj lesa je téměř všude rovněž bezproblémový. Obec disponuje dostatečnými kapacitami hasební vody ze dvou rybníků.

Přímo v obci je jednotka SDH s vlastní hasicí technikou. Dojezd HZS je z Benešova 25 minut a Vlašimi do 10 minut.

Obec nemá vodovod.

Varovné zařízení – siréna – je přímo na obecní požární zbrojnici v centru obce. Další požadavky jsou součástí územního řízení pro konkrétní stavby, nejsou obsahem ÚP.

i.6.) V rámci pořizování Územního plánu Ctiboř bylo obesláno 14 dotčených orgánů a 6 sousedních obcí.

Stanoviska doručená dle §50 odst.2 stavebního zákona:

- **Krajská hygienická stanice Středočeského kraje**, č.j. KHSSC 62237/2017 ze dne 29.12.2017 – S návrhem územního plánu Ctiboř souhlasí
- **Ministerstvo životního prostředí**, MZP/2017/500/1098 ze dne 21.12.2017 - Do území obce Ctiboř nezasahují ložiska nerostných surovin, chráněná ložisková území, dobývací prostory ani sesuvy či poddolovaná území. Z tohoto důvodu nemáme k návrhu ÚP Ctiboř žádné připomínky.
- **Ministerstvo obrany ČR**, Sekce ekonomická a majetková, sp.zn. – 98574/2017-8201-OUZ-PHA ze dne 27.12.2017 – souhlasí s předloženým návrhem Územního plánu Ctiboř.
- **Ministerstvo průmyslu a obchodu**, MPO 71209/2017 ze dne 15.11.2017 – Na území obce Ctiboř nezasahují žádné dobývací prostory, ložiska nerostů, schválené prognostické zdroje vyhrazených nerostů ani chráněná ložisková území. S návrhem ÚP Ctiboř souhlasíme.
- **Krajský úřad Středočeského kraje** č.j. 135955/2017/KUSK ze dne 20.12.2017:  
Odbor životního prostředí a zemědělství

- *Stanovisko dle zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů*

Krajský úřad jako orgán ochrany přírody příslušný dle ust. § 77a odst. 4 písm. x) zákona České národní rady č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon č. 114/1992 Sb.) sděluje, že nemá k předkládané koncepci připomínky z hlediska zvláště chráněných území v kategorii přírodní památka, přírodní rezervace a jejich ochranných pásem, územního systému ekologické stability a zvláště chráněných druhů živočichů a rostlin.

Krajský úřad konstatuje, že k předkládané koncepci již bylo vydáno stanovisko, kterým byl vyloučen významný vliv předložené koncepce samostatně nebo ve spojení s jinými koncepcemi nebo záměry na příznivý stav předmětu ochrany nebo celistvost evropsky významné lokality nebo ptáčích oblastí, stanovené příslušnými vládními nařízeními, pod č. j. 149097/2016/KUSK ze dne 14. 10. 2016 a toto stanovisko zůstává nadále v platnosti.

- *Stanovisko dle zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů*

Orgán ochrany zemědělského půdního fondu (dále jen ZPF) příslušný dle § 17a písm. a) zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen

zákon) na základě ustanovení § 5 odst. 2 zákona souhlasí s nezemědělským využitím ploch uvedených v dokumentaci návrhu územního plánu Ctiboř z října 2017 v Tabulce předpokládaných záborů ZPF.

Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor životního prostředí a zemědělství na základě jemu svěřených kompetencí podle jednotlivých složkových zákonů na úseku životního prostředí: zákona č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů (lesní zákon), v platném znění, zákona č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, ve znění pozdějších předpisů, zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů a zákona č. 224/2015 Sb., o prevenci závažných havárií způsobených vybranými nebezpečnými chemickými látkami nebo chemickými směsmi a o změně zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích (zákon o prevenci závažných havárií), ve znění pozdějších předpisů nemá k návrhu územního plánu Ctiboř připomínky.

#### Odbor dopravy

Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor dopravy, jako příslušný silniční správní úřad uplatňující stanovisko k územně plánovací dokumentaci z hlediska řešení silnic II. a III. třídy podle ust. § 40 odst. 1, v souladu s § 40 odst. 3 písm. f) zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů, k předloženému návrhu územního plánu Ctiboř nemá připomínky.

#### Odbor kultury a památkové péče

Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor kultury a památkové péče, není příslušný k uplatnění stanoviska k předloženému návrhu územního plánu Ctiboř. S novým stavebním zákonem č. 183/2006 Sb., byla přijata novela zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů, kde je v § 26 odst. 2c), § 28 odst. 2c) a § 29 odst. 2c) dána příslušnost správního orgánu státní památkové péče jako dotčeného orgánu příslušného k uplatnění stanoviska k územně plánovací dokumentaci obci s rozšířenou působností.

Celkové vyhodnocení postupu pořizování ÚP je součástí OOP 01/2019.

### **j) Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí**

Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území nebylo vyžadováno (koordinované stanovisko KUSK). Z tohoto důvodu územní plán neobsahuje zprávu o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území.

### **k) Stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5.**

S ohledem na bod j) nebylo vydáno.

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

Sdělení nebylo zpracováno s ohledem na kap. j) a k).

### **m) Komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty.**



Návrh ÚP nebyl zpracován ve variantách.

m.1) Osídlení, domovní a bytový fond:

Návrh ÚP vymezuje rozvojové plochy pouze na okrajích sídel, k dotvoření stávající urbanistické struktury, případně v místech, kde probíhá zástavba podle předchozího (dosud platného) ÚP.

Návrh ploch plně odpovídá nadprůměrnému přírůstku, který je odůvodněn dosahem Vlašimi a kvalitní nerušenou pohodou bydlení.

Odůvodnění jednotlivých lokalit je v části m.11).

Jako další možnost pro umístění staveb pro rodinné bydlení i pro jiné stavby dle konkrétní funkce lze využít plochy, které jsou součástí zastavěného území a k tomuto účelu byly v grafické části vymezeny. Tyto plochy mohou být využity pro bydlení v případě, že budoucí investor odpovídajícím způsobem zajistí dopravní napojení staveb na stávající pozemní komunikace.

m.2) Občanské vybavení

Návrh ÚP stabilizuje stávající OV, nevymezuje nové plochy OV s výjimkou sportovně rekreačních. Návrh ale umožňuje případné umístění OV i do staveb v jiných plochách.

m.3) Výroba, hospodářství

Obec je historicky zemědělská, ale nemá potenciál pro zemědělskou výrobu ve větším měřítku, v obci není zemědělská výroba jako samostatná plocha. Bývalý zemědělský areál je již nyní využíván k prodejním a skladovým účelům, územní plán tuto funkci stabilizuje.

Nové rozvojové plochy pro zemědělskou výrobu by musely být požadavkem opodstatněným konkrétním záměrem, který však v území není. Obecně lze ke koncepci konstatovat, že stávající plochy jsou pro záměry drobného zemědělského podnikání dostačující.

Plocha „ekofarmy“ odpovídá farmářskému bydlení sice s větším objemem hospodářských zvířat, nejedná se ale o plochy primárně zemědělské. Nelze je tedy definovat do ploch výrobních – funkce farmy tak zasahuje jako multifunkční využití s přesahem do dalších funkcí v území: rekreace, služby – ubytování, zemědělská činnost, hipoaktivita atd.

m.4) Rekreace

Nepočítá se s výstavbou staveb individuální rekreace. Důvodem je vysoká kvalita prostředí přírodního prostředí na straně jedné a v podstatě uniformní zemědělská krajina na straně druhé. Chatová zástavba je tak v území nežádoucí, stávající stavby jsou v ploše Z1 navrženy pro převod na trvalé bydlení.

Prostupnost území je stabilizována vymezením ploch silniční dopravy na polních cestách, místních a účelových komunikacích, a přístupové v koridorech prostupnosti, většinou na plochách NS.

Návrh dále vymezuje nové plochy pro sport a rekreaci OS a OSF.

m.5) Veřejná infrastruktura

ÚP nevymezuje žádné nové koridory nebo trasy inž. sítí s výjimkou návrhu kanalizace, jelikož stávající stav rozvodů el. energie je vyhovující a případné posílení jakékoliv trasy se nevylučuje. Obec nemá vodovod.

Umístění nových sítí je dáno územními rozhodnutími a nejedná se o návrh nebo úpravu koncepce. Koridory nebo jiné vymezení v území tak není zapotřebí.

Návrh dále řeší odkanalizování koncepčně do centrální jedné nebo dvou ČOV. Umístění je dáno technickými požadavky a konfigurací terénu.

Dopravní infrastruktura je stabilizována, lokálně je navržen její rozvoj na úrovni místních nebo účelových komunikací, pro rozvojové plochy jsou rozšířené plochy v souladu s požadavky právních předpisů.

m.6) Hygiena ŽP

Návrh ÚP nemění žádnou z koncepcí, v území je rekultivovaná skládka s novým využitím (TR, OSF).

m.7) Vodní režim v krajině

Návrh ÚP nemá vliv na režim v krajině, pro nové plochy rodinného bydlení je požadavek na 100% vsak na vlastním pozemku. Zvětšení zpevněných ploch komunikací je vzhledem ke stávajícím zpevněným plochám zanedbatelný, obec má dešťovou kanalizaci (místa jen povrchovou), jejíž odtok je bezproblémový. Návrh krajinných opatření vede ke zvýšení retenční kapacity území.

#### m.8) Ochrana přírody a krajiny

Návrh zastavitelných ploch navazuje na zastavěné území. ÚP naopak vymezuje značnou část ploch jako plochy přírodní, a to nejen v plochách ÚSES, ale i u ploch, kde je charakterizována zvýšená krajinná nebo přírodní hodnota. Hlavní výkres je doplněn koncepcí zeleně, kde je koncepce vymezena jako doplnění a stabilizace stávajících hodnotných ploch krajinné a sídelní zeleně.

Součástí návrhu jsou krajinná opatření ke zvýšení ekologické stability území, jejich vymezení je podle dostupných podkladů ve vhodných plochách, které zaručují dostatečnou ochranu krajiny, ale i zástavby proti nepříznivým vlivům v území – eroze, splachy.

#### m.9) ZPF a ochrana lesa

Návrh ÚP vymezuje zastavitelné plochy výhradně v rozsahu potřebném pro rozvoj obce, který je v území díky místním podmínkám průměrný. Upřednostněn byl rozvoj v dosahu stávajících komunikací v přímé návaznosti na zastavěné území. Umístění výhradně v plochách nízké ochrany ZPF by bylo v rozporu s urbanistickou koncepcí sídla, která je pro kvalitu sídla tohoto charakteru určující. Viz kapitola m.11).

Územní plán zajišťuje územní ochranu lesních pozemků, návrh na odnětí není navrhován, územní plán nenavrhuje nové zastavitelné plochy na lesní pozemky.

ÚP vymezuje jednu plochu k zalesnění – K2 (zábor ZPF L1).

#### m.10) Ochrana ložisek nerostných surovin, sesuvy, horninové prostředí

V území není ložisko nerostných surovin.

#### m.11) Odůvodnění návrhu zastavitelných ploch a změn v zastavěném území:

##### **Ctiboř:**

- 1 plocha pro bydlení BV; lokalita je vymezena v platném územním plánu, byl pro ni již vydán jednou souhlas s využitím, přestože se jedná o plochu ve II. třídě ochrany ZPF; v území navíc již proběhla investice ve smyslu zasilování pozemku a úprav komunikace, včetně GP na rozdělení pozemků (nezapsaný v KN). Jedná se o bývalý obecní pozemek, který obec v relativně nedávné době odprodala jako stavební pozemek v souladu s platným územním plánem
- 2 proluka v území, kde probíhá zástavba podle platného územního plánu; plocha je ve II. třídě ochrany ZPF – i v tomto místě se jedná o lokalitu, kde již byl vydán souhlas podle platného územního plánu; návrh ÚP dotváří ucelenou lokalitu, kde upřednostňuje urbanistické řešení (celistvost sídla) před ochranou ZPF.
- 3 dtto. 2
- 4 proluka v území, kde probíhá zástavba podle platného územního plánu; plocha je ve III. třídě ochrany ZPF – návrh ÚP dotváří ucelenou lokalitu, ukončující obrys sídla se soukromými zahradami – v návaznosti na hlavní silnici.
- 5 dtto. 4, vzhledem k blízké ploše OM je však tato plocha zařazena do využití SV, s velkými plochami soukromých zahrad (ZS)

- 6 lokalita povolená poslední změnou platného územního plánu, navazuje na stávající zástavbu, je umístěna podél obecní komunikace; komunikace je v návrhu rozšířena; část plochy směrem do údolí je vymezena výhradně pro zahrady, aby byl postupný přechod mezi zástavbou a krajinou, na plochu opticky navazuje plocha 7 se sportovně rekreačním využitím; návrh je v 5. třídě ochrany ZPF
- 7 plocha určená pro sport a rekreaci, a dále pro umístění ČOV; jedná se o 5. třídu ochrany ZPF; lokalita je v údolní nivě, předpoklad ÚP je umístování herních prvků zejména přírodního charakteru a orientace na vodní herní plochy; umístění ČOV je dáno technickými požadavky na gravitační odkanalizování obce a přímé napojení na vodoteč

#### **Hrádek:**

- 8 plocha rozšíření zahrady u stávající zástavby; 4. třída ochrany ZPF
- 9 plocha bydlení BV, navazující na stávající zástavbu, umístěná podél komunikace; plocha je vymezena na základě konkrétního požadavku vlastníka a zároveň splňuje základní požadavky pro doplnění hranice sídla v souladu s celkovou koncepcí ÚP; vzhledem k velikosti je opět plocha rozdělena na plochu BV a zahradu ZS, aby byl zajištěn pozvolný přechod sídla do krajiny, 4. třída ochrany ZPF
- 10 principiálně shodný případ jako u plochy 9, zastavitelná plocha je ale ve vzdálenosti do 50m od okraje lesa; v tomto místě bude nutné konkrétně prověřit záměr výstavby s ohledem na požadavky ochrany lesa; zahrada jako přechodový prvek k lesu má navrhovanou šíři 20m; 5. třída ochrany ZPF
- 11 + Z1 nově navrhovaná plocha zástavby bydlení BV, opět s vymezením části soukromých zahrad ZS, z důvodu pozvolného přechodu mezi zástavbou a krajinou; plocha navazuje na stávající zástavbu rekreačních chat (Z1), které jsou ale územním plánem určeny ke změně na trvalé bydlení; konfigurace terénu v sídle Hrádek obecně neumožňuje zástavbu podél osy hlavní komunikace, ÚP proto vyznačil krom ploch 9 a 10 tuto návrhovou plochu, která má logiku zástavby podél stávající boční komunikace (určené k rozšíření); plocha navazuje na zástavbu, začleňuje do zástavby i plochu Z1, má přímé napojení na příslušnou ČOV; 5. třída ochrany ZPF
- 12 plocha TO – ČOV, alternativní umístění centrální ČOV, které umožňuje gravitační odkanalizování i sídla hrádek, popis koncepcí viz c.1.2.

#### **Bývalá skládka:**

- 13 plocha TR a OSF; plocha odpovídá využití rekultivované skládky, kdy se návrh jeví jako ideální využití jinak problematického území; obě navrhované funkce jsou navíc v souladu s požadavky na využití vlastníkem, popřípadě nájemcem ploch, lze tedy předpokládat rychlou úpravu území a jeho využívání k dané funkci:  
OSF – specifické využití pro FMX a BMX dráhy se zázemím, plocha je vzdálená od zastavitelných ploch Ctiboře i Vlašimi, přesto v jejich dostupnosti; lze předpokládat, že zatížení hlukem bude z hlediska obytného území podlimitní, plocha je v částečném údolí, má možnost přímého napojení směrem od letiště Vlašim; v případě pořádání závodů lze využít tedy i zázemí letiště např. pro parkování apod.  
TR – lokalita je přístupná od východu ze stávající komunikace, kapacitní připojení je dostačující, s přímým propojením na Vlašim přes silnici II. třídy  
plochy jsou ve 2., 4. a 5. třídě ochrany ZPF; vzhledem k tomu, že se jedná o rekultivovanou skládku, je zatřídění spíše teoretické

m. 12) Odůvodnění návrhu ÚSES a krajinných opatření (změn v krajině):

(Oprávněný projektant ÚSES: Ing. Alena Šimčíková, ČKA 01845, provedl vyhodnocení zpřesnění ÚSES v celém správním území obce Ctiboř)

#### V řešeném území se vyskytují následující prvky ÚSES:

- LBC 10 Remíz u letiště;
- LBC 51 Svahy u Blanice nad Ctiboří;
- LBC 1.5 Blanický mlýn;
- LBC Blanice u Srbova mlýna;
- LBK 25 Remíz u letiště - Lipinský potok;
- LBK 52 Lipinský potok - Svahy u Blanice nad Ctiboří;
- LBK Svahy u Blanice nad Ctiboří - Blanice u Srbova mlýna;
- LBK 53 Blanický mlýn - Blanice u Srbova mlýna;
- LBK 53 Blanice u Srbova mlýna – Vysoká Lhota.

V roce 2017 proběhla revize vymezení (trasování, funkčnost) prvků ÚSES jako součást řešení nového územního plánu. Byly zkontrolovány prostorové parametry a návaznost na ÚSES vymezený v sousedních obcích. Byl prověřen souběh vedení ÚSES a dalších funkcí v území.

Jako podklad k upřesnění byly použity:

- ÚPO Ctiboř (2004).

Dalšími použitými podklady jsou:

- ÚAP ORP Vlašim (2016);
- mapování přírodních biotopů (AOPK ČR), biochory a bioregiony a další dostupné související a pro upřesnění ÚSES vhodné podklady.

Územní systém ekologické stability vychází z předchozí územně plánovací dokumentace ÚPO Ctiboř (vymezení v této dokumentaci vychází z Generelu lokálního systému ekologické stability z roku 1994). Názvy a kódy prvků lokální úrovně ÚSES jsou převzaty z ÚPO Ctiboř, ÚPD sousedních obcí, ev. ÚAP ORP Vlašim. U části prvků byla provedena revize dle místních názvů, LBK byly pojmenovány vždy hraničními biocentry („LBC – LBC“).

Ověření návazností vymezení ÚSES mimo řešené území bylo prověřeno v dostupné platné ÚPD:

- ÚPO Libež (Ing. arch. J. Malát, 1999);
- ÚP Vlašim (Ing. arch. T. Russe, 2010);
- ÚP Tehov (Ing. arch. Horvátová, 2011);

ÚPD obcí Kladruby, Pavlovice a Radošovice neměl zpracovatel k dispozici (ÚPO všech obcí, Ing. arch. J. Malát, Kladruby a Pavlovice z r. 2000), v ÚAP jsou však prvky ÚSES zřesleny.

Revize a návrh vymezení ÚSES v ÚP Ctiboř byly provedeny v souladu s aktualizovanou Metodikou vymezování ÚSES (MŽP, 2017) a dalších metodických postupů.

#### m 12.1. BIOGEOGRAFIE

Území spadá do bioregionu 1.22 Posázavský bioregion (více viz Biogeografické členění ČR, Culek a kol.). Území obce se nachází uprostřed similární biochory 3BS Rozřezané plošiny na kyselých metamorfitech 3. v. s., která je charakteristická pro bioregion (biochora s málo pestrou biotou; vegetace – hercynské dubohabřiny; STG: 3AB3 (60), 3B3 (30)). Biogeograficky je řešené území homogenní.

Biochory v širším území byly s ohledem na trasování os ÚSES v širším kontextu posouzeny z hlediska podobnosti. Blízkost byla posouzena z hlediska vegetační stupňovitosti, georeliéfu a substrátu. Sousední biochory jsou z hlediska reliéfu a substrátu přibuzné, z hlediska vegetační stupňovitosti jsou některé ze sousedních biochor o jeden vegetační stupeň výše. V širším okolí není vymezena kontrastní osa ÚSES v souvislosti s přechodem biochor.

## m 12.2. PRVKY ÚSES V ŘEŠENÉM ÚZEMÍ:

## m 12.2.1. LOKÁLNÍ BIOCENTRA

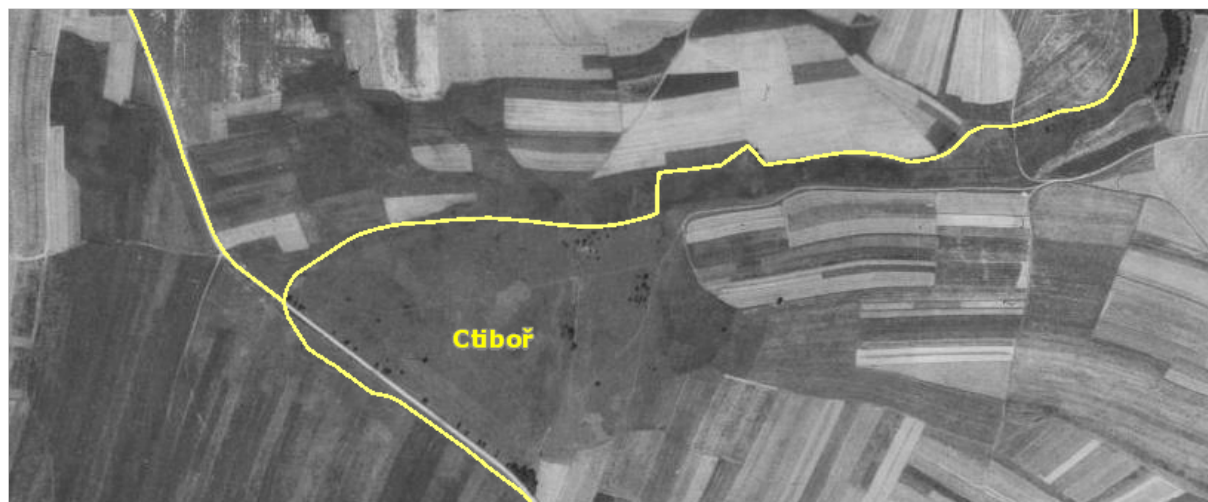
**LBC 10 Remíz u letiště (3 ha v řeš. úz.)**

Přechodné kombinované LBC, je koncové na slepé ose ÚSES vedoucí podél Lipinského potoka. Osa LBK je slepá (zakončeno letištěm), má však opodstatnění z hlediska optimálního prostorového rozložení systému ÚSES (další větve cca 2 km daleko západně a východně) a zajištění minimální ekologické stability krajiny.

Původní velikost LBC byla z hlediska jeho funkčnosti nedostatečná (cca 1 ha oproti min. 3 ha), proto bylo LBC vhodně rozšířeno na pozemcích historických pramenných luk Lipinského potoka (mapy stabilního katastru, letecké snímky z roku 1953). Návrh rozšíření je na území Ctiboře v místech původně vymezovaného LBK. Nový zábor pozemků je cca 0,5 ha. Oproti tomu pozemek podél remízu (vel. cca 1 ha) nebyl do ploch ÚSES zahrnut (nemá metodické opodstatnění). Hranice prvku byly vymezeny dle hranic pozemků KN a současného stavu porostů. LBC je z větší části určený k založení. LBC bylo vymezeno mírně větší, protože plocha remízu u letiště není pro LBC stanovištěm a tvarově zcela reprezentativní. LBC je z větší části určeno k založení, je spíše nefunkční. Název LBC je převzat z ÚPD Ctiboře, resp. aktuálních ÚAP.

Vymezení LBC na území Ctiboře počítá se zahrnutím plochy (cca 1 ha) současného trvalého travního porostu podél vodního toku na území Radošovic. Tato změna by se měla promítnout do následující Změny ÚP nebo nového ÚP Radošovic.

Vymezení LBC je zároveň obnovou znaků krajinného rázu (pramenné nivní louky byly rozorány), opatřením pro zlepšení vodního režimu v krajině (ochrana vodního toku jako VKP ze zákona, zlepšení možností zasakování a udržení vody v krajině) a opatřením protierozním.



Letecký snímek pramenných luk Lipinského potoka z roku 1953 (Zdroj: <http://kontaminace.cenia.cz/>) v místě LBC 10.

**LBC 51 Svahy u Blanice nad Ctiboří (3 ha)**

Přechodné kombinované lesní LBC. Posun LBC souvisí mj. se změnou trasování osy LBK 52 (a nově vymezeným LBK Svahy u Blanice nad Ctiboří – Blanice u Srbova mlýna), viz odůvodnění těchto prvků. LBC bylo vymezeno jako kombinované na přechodu dvou typů hydrických os (nivní a normální až suchá), proto je vymezeno tak, aby zahrnovalo oba tyto typy stanovišť. Hranice prvku byly upřesněny dle hranic parcel KN a skutečného stavu lesních porostů (porostní skupiny), kdy přednostně byly zahrnuty plochy s přirozenější druhovou skladbou lesa. Z hlediska managementu porostů je vhodná postupná přeměna druhového složení lesa. LBC je částečně funkční (důvodem je druhové složení lesa a dřevinných porostů).

Původní LBC Svahy u Blanice nad Ctiboří bylo nevhodně vymezeno jako čistě lesní, normální hydrické řady, nikoliv jako přechodné, kombinované. Původní LBC nebylo do LBK 53 vloženo, ale pouze s ním sousedilo (dle metodiky by nemělo dojít k napojení hydrofilního (nebo přechodného) biokoridoru přímo na mezofilní koridor bez kombinovaného biocentra). Původní rozsah a umístění LBC neodůvodněně zvyšovalo nároky na zábor půdy a veřejné prostředky, bylo vymezeno v lesní monokultuře s nízkou

ekologickou stabilitou a v naddimenzované velikosti 10 ha. Nové umístění LBC je z hlediska metodiky ÚSES a praktické funkčnosti systému optimální a z hlediska záboru plochy příznivější. Název LBC je převzat z ÚPD Ctiboře, resp. aktuálních ÚAP.

#### **LBC 1.5 Blanický mlýn (0,5 ha v řeš. úz.)**

Malá část kombinovaného LBC z větší části ležícího na území obcí Pavlovice a Kladruby (s vymezením v území těchto obcí řešení ÚSES Ctiboře počítá). LBC do řešeného území zasahuje nově, důvodem je metodicky správné vložení LBC do osy LBK. Bylo vymezeno dle hranic parcel KN. Do LBC záměrně není zahrnuta plocha smrkové monokultury levých svahů údolí Blanice. LBC zahrnuje část údolní nivy Blanice s mapovanými přírodními biotopy mozaikovitými, travními a lužního lesa. Plocha LBC na území obcí Pavlovice a Tehov je dostatečná. Návaznost prvků mimo řešené území je zachována. Název LBC je převzat z ÚPD obcí Pavlovice a Kladruby.

#### **LBC Blanice u Srbova mlýna (3,8 ha)**

Nově vložené nivní LBC. Prvek musel být nově vymezen z důvodu dodržení maximálních délkových parametrů LBK 53 (2 km). Biocentrum bylo vymezeno dle hranic parcel KN a dle skutečného stavu porostů v údolní nivě Blanice, jejího levostranného přítoku a na navazujících svazích údolí. LBC je z větší části tvořeno přírodě bližšími porosty dřevin a luk, do LBC je zahrnuta plocha mapovaného lužního biotopu olšin. LBC je spíše funkční. Vymezení LBC na území Ctiboře počítá se zahrnutím plochy pravého břehu Blanice na území Tehova (kvůli kompaktnosti LBC). Tato změna by se měla promítnout do následující Změny ÚP nebo nového ÚP Tehova.

### m 12.2.1. LOKÁLNÍ BIODORIDORY

#### **LBK 25 Remíz u letiště - Lipinský potok (2,1 km)**

Částečně funkční nivní, z části antropogenně podmíněný (trvalé travní porosty) LBK. Je upřesněn v rámci vymezení předchozí ÚPD Ctiboře dle hranic parcel KN, skutečného vedení vodního toku a rozsahu údolní nivy. V některých místech je LBK záměrně vymezen širší tak, aby zahrnoval celou údolní nivu potoka (to odpovídá také členění pozemků). V jižní části takto zahrnuje celé pozemky historických vodních ploch (stabilní katastr, 19. stol.), později nivních luk (letecké snímky z 50. let), dnes rozoraných. Část těchto ploch, zejména v jižní části, je nefunkčních a určena k založení. LBK zahrnuje přirozenější nivní porosty (dřevinné, travní), pouze v jižní části je pouze částečně funkční (viz výše). LBK zahrnuje mapované přírodní mozaikové biotopy.

Vymezení koridoru na území Ctiboře počítá se zahrnutím plochy podél vodního toku na území Radošovic (pro dodržení minimální šířky LBK), konkrétně v západní části a pak v severní části LBK, kde se údolí zužuje a zahlubuje. Tato změna by se měla promítnout do následující Změny ÚP nebo nového ÚP Radošovic.

Založení nefunkčních ploch LBK je zejména opatřením pro zlepšení vodního režimu v krajině (ochrana vodního toku jako VKP ze zákona, zlepšení možností zasakování a udržení vody v krajině).

Zrušením LBC 11 Výběh lesa na Lipinském potoce došlo ke sloučení původních LBK 25 Lipinský potok a LBK 26 Údolí Lipinského potoka. LBC 11 nemá systémové opodstatnění (dle metodiky ÚSES) a je vhodné ho nahradit novým LBC „Lipinský potok“ v místě kontaktu dvou typů křížících se os – nivní (údolím Lipinského p.) a lesní/kombinovaná (LBK 52). Vymezení LBC zasáhne do území obcí Libež a Radošovice, mělo by se promítnout do následujících Změn ÚP nebo nových ÚP obcí Libež a Radošovice.

Název LBK byl upraven (pojmenování „LBC – LBC“), mmj. dle nově doporučovaného vymezení LBC Lipinský potok. Návaznost prvků mimo řešené území je zachována.

#### **LBK 52 Lipinský potok - Svahy u Blanice nad Ctiboří (0,4 km v řeš. úz.)**

Částečně funkční lesní LBK. Změna v trašování koridoru (LBK 52 a LBK Svahy u Blanice nad Ctiboří – Blanice u Srbova mlýna) oproti původní ÚPD je z důvodu zajištění modálnosti, pozvolnému přechodu charakteru stanovišť (geomorfologie terénu, trofická, hydrická řada; požadavek metodiky ÚSES). LBK vymezen dle hranic parcel KN a skutečných hranic hospodářského členění lesa. LBK je veden hospodářským lesem, převážně s jehličnany. Z hlediska managementu porostů je vhodná postupná přeměna druhového složení lesa.

Název LBK byl upraven (pojmenování „LBC – LBC“), mmj. dle nově doporučeného vymezení LBC Lipinský potok. Návaznost prvků mimo řešené území je zachována.

#### **LBK Svahy u Blanice nad Ctiboří - Blanice u Srbova mlýna (0,3 km)**

Nově vymezený částečně funkční nivní LBK. Změna v trasování koridoru (LBK 52 a LBK Svahy u Blanice nad Ctiboří – Blanice u Srbova mlýna) je z důvodu zajištění modálnosti, pozvolnému přechodu charakteru stanovišť (geomorfologie terénu, trofická, hydrická řada; požadavek metodiky ÚSES). LBK vymezen dle hranic parcel KN a skutečných hranic hospodářského členění lesa. LBK je veden údolní nivou bočního přítoku Blanice částečně s přirozenější druhovou skladbou dřevin. Z hlediska managementu porostů je vhodná částečná přeměna druhového složení dřevin.

#### **LBK 53 Blanický mlýn - Blanice u Srbova mlýna (2,1 km)**

Funkční nivní, z části antropogenně podmíněný LBK. Původní LBK je nově rozdělen nově vloženým LBC Blanice u Srbova mlýna. Jinak je koridor upřesněn v rámci vymezení předchozí ÚPD Ctiboře, dle hranic parcel KN, skutečného vedení vodního toku, rozsahu údolní nivy a vymezených záplavových území. Největší změna oproti vymezení LBK v původním ÚP obce byla provedena severně od Kakosova mlýna, kde do LBK nebyla zahrnuta celá plocha trvalých travních porostů na svazích. Důvodem je snížení nároků na zábor půdy a veřejné prostředky, zahrnutí této plochy nemá systémové opodstatnění. V některých místech je LBK záměrně vymezen širší tak, aby zahrnoval celou údolní nivu (to odpovídá také členění pozemků). LBK z větší části zahrnuje přirozenější nivní porosty (dřevinné, travní), pouze někde je částečně, v okrajových partiích, veden hospodářským lesem. LBK zahrnuje mapované biotopy nivních dřevinných porostů a travní.

Biokoridor byl přejmenován dle hraničních biocenter („LBC – LBC“). Na některých místech není šířka LBK v řešeném území dostatečná, ovšem vymezení na území Ctiboře počítá s vymezením LBK na území obce Tehov a Kladruby (pravý břeh Blanice a navazující údolní niva), čímž budou limitní parametry LBK splněny. Toto vymezení by se mělo promítnout do následující Změny ÚP nebo nového ÚP obcí Tehov a Kladruby (Tehov v těchto místech s vymezením LBK nepočítá, ÚP Kladrub nebyl k dispozici).

#### **LBK 53 Blanice u Srbova mlýna – Vysoká Lhota (0,5 km v řeš. úz.)**

Funkční nivní, z části antropogenně podmíněný LBK. Původní LBK je rozdělen nově vloženým LBC Blanice u Srbova mlýna. Jinak je koridor upřesněn v rámci vymezení předchozí ÚPD Ctiboře, dle hranic parcel KN, skutečného vedení vodního toku, rozsahu údolní nivy a vymezených záplavových území. Největší změna oproti vymezení LBK v původním ÚP obce byla provedena západně od Srbova mlýna, kde do LBK nebyla zahrnuta celá plocha trvalých travních porostů podél řeky. Důvodem je snížení nároků na zábor půdy a veřejné prostředky, zahrnutí této plochy nemá systémové opodstatnění (šířka LBK je dostatečná). V některých místech je LBK záměrně vymezen širší tak, aby zahrnoval celou údolní nivu (to odpovídá také členění pozemků). Do LBK záměrně nebyla zahrnuta částečně zpevněná plocha na levém břehu řeky u Srbova mlýna. LBK z větší části zahrnuje přirozenější nivní porosty (dřevinné, travní), obsahuje mapované biotopy olšin.

Vymezení v menší míře počítá s vymezením LBK na území obce Tehov (zde je vymezen pravý břeh Blanice a navazující údolní niva jako LBC – doporučeno změnit kategorii na LBK). Do LBK mezi LBC Blanice u Srbova mlýna a LBC Vysoká Lhota je kvůli příliš velké délce LBK (cca 2,7 km) nutné vložit nové LBC mimo řešené území obce Ctiboř. Změna by se měla promítnout do následujících Změn ÚP nebo nových ÚP obcí Libež, případně Tehov (hranice obcí je vedena Blanicí).

### m 12.3. PRVKY RUŠENÉ A VYMEZENÉ MIMO ŘEŠENÉ ÚZEMÍ

#### **LBC 11 Výběh lesa na Lipinském potoce**

LBC bylo s ohledem na přiměřené prostorové nároky a přiměřenou hustotu systému zrušeno. Stejnou funkci bude plnit nové LBC na kontaktu dvou hydricky odlišných os LBK 25 a LBK 52. Z metodických důvodů je nutné na přechodu dvou prostředí (nivní a hydricky „normální až suchá“) toto nové kombinované LBC na území obcí Libež a Radošovice vymežit. Tímto se stává LBC 11 systémově nadbytečným.

Změna ve vymezení vyvolává změnu v ÚPD obcí Libež a Radošovice.

**LBK 25 Lipinský potok a LBK 26 Údolí Lipinského potoka**

Zrušením LBC 11 Výběh lesa na Lipinském potoce došlo ke sloučení původních LBK 25 Lipinský potok a LBK 26 Údolí Lipinského potoka. Nově se sloučený LBK jmenuje LBK 25 Remíz u letiště - Lipinský potok (viz výše).

**LBC 51 Svahy u Blanice nad Ctiboří**

LBC bylo přesunuto, více viz výše, odůvodnění prvku LBC 51.

**POUŽITÉ ZKRATKY**

AOPK	Agentura ochrany přírody a krajiny
KN	katastr nemovitostí
LBC	lokální biocentrum
LBK	lokální biokoridor
ORP	obec s rozšířenou působností
STG	skupiny typů geobiocénů
ÚP	územní plán
ÚPD	územně plánovací dokumentace
ÚPO	územní plán obce
ÚAP	územně analytické podklady
ÚSES	územní systém ekologické stability
v. s.	vegetační stupeň

**n) Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch.**

Výpočet vychází z údajů pro středně velké a menší obce – 2,6 osoby na domácnost. Průměrný údaj pro ČR je 2,3. Faktický stav v území je ale také 2,3. Lze tedy konstatovat, že reálný počet osob v domácnosti je odpovídající středočeskému trendu a není důvodem k vymezování dalších návrhových ploch.

Pro výpočet jsou dále použity údaje z demografického vývoje obce, který ukazuje mírný nárůst počtu obyvatel: 108 v r. 2000, 122 v r. 2012 až po stávající počet 129 obyvatel (stav k 31.12.2016). Předpoklad růstu je ale dán dále vybudováním kanalizace. Návrh ÚP vymezil nové rozvojové plochy pro bydlení především na plochách, kde je okamžitý zájem stavět a které dotvářejí urbanistickou koncepci sídel a nejsou složitě majetkoprávně blokovány, případně stabilizoval plochy, kde již probíhá investice v území (přípojky el. energie, komunikace).

Teoreticky lze tedy předpokládat blízký rozvoj v počtu cca. 20 - 25 obyvatel za období 10let, což je přibližně 20%.

Součástí zastavěného území je množství ploch, které by umožňovaly zástavbu. Dle místního průzkumu se ale v těchto plochách již po desetiletí nestaví žádné stavby, jsou blokovány majetkoprávně a není zájem zástavbu zahušťovat mimo oddělené samostatné parcely. Těch je ale ve Ctiboři pouze cca. 5, na Hrádku pak 2.

Návrh rozvojových ploch pro bydlení ve Ctiboři odpovídá při typické velikosti parcely 1000m<sup>2</sup> 24 parcelám pro RD (významná část ploch je vymezena pro soukromou zeleň), tzn. nárůst o cca. max. 62 obyvatel. Vzhledem k výše uvedeným parametrům se jedná o rozvoj s rezervou na dalších 20 - 25 let.

Vzhledem k návrhu na budování kanalizace, která je rozhodujícím kritériem pro zástavbu, a rozdílem cen pozemků mezi Vlašimí jako dominantního centra osídlení a Ctiboří lze konstatovat, že nárůst je reálný ve výrazně kratším horizontu.

Dokladem je i strmější nárůst zástavby v poslední době, jelikož např. v r. 2006 je v obci evidováno pouze 96 obyvatel. Z uvedeného by se tedy teoreticky dalo odvodit, že k nárůstu o 33 obyvatel došlo za 10 let.



V sídle Hrádek jsou vymezeny fakticky pouze tři plochy pro zástavbu, které navazují na zastavěné území, vhodně doplňují struktur sídla a jsou vždy přilehlé k pozemní komunikaci. Jedná se o plochy 9,10 a 11. Všechny plochy odpovídají konkrétním požadavkům majitelů na okamžitou výstavbu.

**Závěr: vzhledem k okolnostem – návrh kanalizace, blízkost Vlašimi, rozdíl cen pozemků mezi Vlašimí a Ctiboří - je návrh odpovídající rozvoji v nejbližších 10 letech, s rezervou na dalších 10 let.**

**o) Rozhodnutí o námitkách a jejich odůvodnění.**

Je součástí OOP 1/2019.

**p) Vyhodnocení připomínek.**

Je součástí OOP 1/2019.

**Údaje o počtu listů**

textová část odůvodnění, počet listů **32**  
z toho 1 list obsah odůvodnění a prázdnou stránku z důvodu formátu tisku  
+ stránka s nabytím účinnosti ÚP

**B Grafická část odůvodnění** obsahuje 3 výkresy:

výkres č. o1	Koordinační výkres	1: 5000
výkres č. o2	Výkres širších vztahů	1: 100000
výkres č. o3	Výkres předpokládaných záborů ZPF	1: 5000

přílohou textu je tabulkové vyhodnocení záborů ZPF.

### Tabulka předpokládaných záborů ZPF

Lok.	Zp. Využití	zábor celkem v ha	zábor v ZPF dle kultur				Zábor dle tříd ochrany					Kód BPEJ
			orná půda	zahrad a	ovocný sad	trvalý travní porost	I.	II.	III.	IV.	V.	
1	DS	0,6455	0,0048					0,0048				5.29.01
	BV		0,2931					0,2931				5.29.01
	BV		0,3285					0,3285				5.29.11
	DS		0,0191					0,0191				5.29.11
2	BV	0,3654	0,3654				0,3654				5.29.01	
3	BV	0,1911	0,1911				0,1911				5.29.01	
4	ZS	0,7257	0,0379						0,0379			5.29.04
	BV		0,2870						0,2870			5.29.04
	BV					0,3553			0,3553			5.29.04
	ZS					0,0455			0,0455			5.29.04
5	ZS	0,5027		0,0339					0,0339			5.29.04
	ZS		0,2005						0,2005			5.29.04
	SV			0,2683					0,2683			5.29.04
6	DS	0,5073				0,0099					0,0099	5.29.54
	BV					0,0030			0,0030			5.29.51
	BV					0,1069				0,1069		5.29.54
	BV					0,1701				0,1701		5.68.11
	ZS					0,2174				0,2174		5.68.11
7	OS	0,7615				0,5499					0,5499	5.68.11
	OS					0,0219				0,0219		5.40.78
	TO					0,1897				0,1897		5.68.11
8	ZS	0,2310	0,2053						0,2053			5.29.51
	ZS		0,0257						0,0257			5.50.51
9	BV	0,2727	0,0894						0,0894			5.29.51
	BV		0,0249							0,0249		5.40.78
	ZS		0,0774						0,0774			5.29.51
	BV			0,0298					0,0298			5.29.51
	BV			0,0113						0,0113		5.40.78
	ZS			0,0399					0,0399			5.29.51
10	ZS	0,2825	0,1162							0,1162		5.40.78
	BV		0,1663							0,1663		5.40.78
11	DS	0,4201				0,0194					0,0194	5.29.54
	BV					0,1091					0,1091	5.29.54
	BV					0,0282					0,0282	5.40.78
	ZS					0,2412					0,2412	5.29.54
	ZS					0,0130					0,0130	5.40.78
	ZS					0,0092					0,0092	5.40.89
12	TO	0,1676				0,1248					0,1248	5.40.89
	TO					0,0428			0,0428			5.50.11
13	OSF	6,3497				0,0433			0,0433			5.29.51
	OSF					0,6346				0,6346		5.40.99
	OSF					0,0157		0,0157				5.29.11
	OSF		0,3224							0,3224		5.40.99
	TR		0,5101						0,5101			5.29.51
	TR					1,2353			1,2353			5.29.51
	TR					0,6205				0,6205		5.40.99
	OSF		1,0265					1,0265				5.29.11

	OSF		1,9413						1,9413		5.29.51	
DS1	DS	0,1088	0,1088					0,1088			5.50.11	
DS2	DS	0,1529	0,1492				0,1492				5.29.11	
	DS		0,0037						0,0037		5.40.99	
DS3	DS	0,3667	0,0020				0,0020				5.29.01	
	DS		0,3214				0,3214				5.29.11	
	DS		0,0433						0,0433		5.29.41	
DS4	DS	0,0832	0,0133				0,0133				5.29.11	
	DS		0,0699				0,0699				5.29.01	
DS5	DS	0,0330		0,0330			0,0330				5.29.01	
DS6	DS	0,5265	0,2626				0,2626				5.29.11	
	DS		0,2639						0,2639		5.29.51	
DS7	DS	0,1357				0,0840		0,0840			5.29.14	
	DS					0,0137			0,0137		5.29.51	
	DS			0,0295						0,0295		5.29.51
	DS			0,0085					0,0085			5.29.14
DS8	DS	0,0998	0,0998					0,0998			5.29.04	
DS9	DS	0,0033				0,0033			0,0033		5.29.51	
K4	W	1,0529				0,0956		0,0956			5.50.11	
	W					0,9295				0,9295		5.67.01
	W					0,0278		0,0278				5.29.11
L1	NL	1,1833				1,1833			1,1833		5.50.11	

celkem	orná půda	zahrad a	ovocný sad	trvalý travní porost	I.	II.	III.	IV.	V.
<b>15,1689</b>	7,5793	0,4457	0,0000	7,1439	0,0000	<b>3,1234</b>	2,8512	4,5542	4,6401

KONTR. **15,1689** 7,5793 0,4457 0,0000 7,1439 0,0000 3,1234 2,8512 4,5542 4,6401 CELK.

BV	5,1188	1,7457	0,0411		0,7726		<b>1,1781</b>	0,6423	0,1222	0,6168	
SV	0,5366		0,2683					0,2683			
OS	1,1436				0,5718					0,5718	
OSF	7,9676	3,2902			0,6936		<b>1,0422</b>		1,9846	0,9570	
DS	3,1262	1,3703	0,0625		0,1303		<b>0,8753</b>	0,3011	0,3537	0,0330	
ZS	2,5262	0,6630	0,0738		0,5263			0,3178	0,3483	0,5970	
TO	0,7146				0,3573			0,0428		0,3145	
TR	4,7318	0,5101	0,0000		1,8558				1,7454	0,6205	
NL	2,3666				1,1833			1,1833			
W	2,1058				1,0529		<b>0,0278</b>	0,0956		0,9295	