

Územní plán

K O J Č I C E

TEXTOVÁ ČÁST

Záznam o účinnosti

Vydávající správní orgán: **Zastupitelstvo obce Kojčice**

Datum nabytí účinnosti:

Oprávněná úřední osoba pořizovatele

Jméno a příjmení: Ing. František Souček,

vedoucí oddělení územního plánu, Městský úřad Pelhřimov odbor výstavby

Zpracovatel



Architektonický atelier ŠTĚPÁN

Žižkova 309/12

370 01 České Budějovice

Hlavní projektant: Ing. arch. Václav Štěpán

Zodpovědný projektant: Ing. arch. Arnošt Janko

Zodpovědný projektant: Ing. arch. Martin Souček

1) TEXT VÝROKOVÉ ČÁSTI ÚP KOJČICE OBSAHUJE:

a) Vymezení zastavěného území	5
b) Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot	5
c) Urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně.....	9
d) Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístování, vymezení ploch koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití.....	16
e) Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochranu před povodněmi, rekreaci, dobývání ložisek nerostných surovin apod.	20
f) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití, popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu.....	25
g) Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnění.....	47
h) Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo	48
i) Stanovení kompenzačních opatření.....	48
j) Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její pořízení a přiměřené lhůty pro vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti	48
k) Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části	51

2) TEXT ODŮVODNĚNÍ ÚP KOJČICE OBSAHUJE:

a) POSTUP PŘI POŘÍZENÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU KOJČICE (DÁLE JEN „ÚP KOJČICE“)	52
b) VYHODNOCENÍ Z HLEDISKA SOULADU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE ČESKÉ REPUBLIKY	52
c) VYHODNOCENÍ SOULADU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE VYDANOU KRAJEM, VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ V ÚZEMÍ „ZÚR KRV“	57
d) VYHODNOCENÍ SOULADU S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ, ZEJMÉNA S POŽADAVKY NA OCHRANU ARCHITEKTONICKÝCH A URBANISTICKÝCH HODNOT V ÚZEMÍ A POŽADAVKY NA OCHRANU NEZASTVĚNÉHO ÚZEMÍ	64
e) VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA A JEHO PROVÁDĚCÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ	65
f) VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ PODLE ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ, POPŘÍPADĚ S VÝSLEDKEM ŘEŠENÍ ROZPORŮ	65
g) VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ ZADÁNÍ NEBO VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ OBSAŽENÝCH V ROZHODNUTÍ ZASTUPITELSTVA OBCE O OBSAHU ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU POŘIZOVANÉ ZKRÁCENÝM POSTUPEM, POPŘÍPADĚ VYHODNOCENÍ SOULADU	65
h) POŽADAVKY NA ZPRACOVÁNÍ VARIANT ŘEŠENÍ	66
i) POŽADAVKY NA USPOŘÁDÁNÍ OBSAHU NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU A NA USPOŘÁDÁNÍ JEHO ODŮVODNĚNÍ VČETNĚ MĚŘÍTEK VÝKRESŮ A POČTU VYHOTOVENÍ	66
j) POŽADAVKY NA VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH VLIVŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ	66
k) VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA	66
o) KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ VČETNĚ VYBRANÉ VARIANTY	74
p) ÚDAJE O POČTU LISTŮ ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ K NÍ PŘIPOJENÉ GRAFICKÉ ČÁSTI	75

POUŽITÉ ZKRATKY

BPEJ	bonitovaná půdně ekologická jednotka
CNZ	koridory dopravy a energetiky – DK04, E13
č.	číslo
č. p.	číslo popisné
ČOV	čistírna odpadních vod
ČR	Česká republika
k. ú.	katastrální území
LBC	lokální biocentrum
LBK	lokální biokoridor
NBC	nadregionální biocentrum
NBK	nadregionální biokoridor
NN	nízké napětí
OP	ochranné pásmo
ObKR	oblast krajinného rázu
OECD	Organizace pro hospodářskou spolupráci a rozvoj
PUPFL	pozemky určené k plnění funkce lesa
PÚR	Politika územního rozvoje České republiky
RBC	regionální biocentrum
RBK	regionální biokoridor
RP	regulační plán
RZV	plochy s rozdílným způsobem využití
SAS	státní archeologický seznam
STL	středotlaký
TUV	teplá užitková voda
ÚAN	území s archeologickými nálezy
ÚK	účelová komunikace
ÚP	územní plán
ÚPO	územní plán obce
ÚPD	územně plánovací dokumentace
ÚS	územní studie
ÚSES	územní systém ekologické stability
VD	vodní nádrž
VPS	veřejně prospěšné stavby
VPO	veřejně prospěšná opatření
VTL	vyšokotlaký
VN	vyšoké napětí
VVN	velmi vyšoké napětí
IP	interakční prvek
ZPF	zemědělský půdní fond
ZVN	zvláště vyšoké napětí
ZÚR	Zásady územního rozvoje kraje Vysočina

1) Text výrokové části ÚP Kojčice

a) vymezení zastavěného území

Zastavěné území obce Kojčice bylo vymezeno postupem podle zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), bylo aktualizováno dle současného stavu zastavěných ploch k listopadu 2020. Zastavěné území obce je vymezeno v Územním plánu Kojčice (dále jen „ÚP Kojčice“) v grafické části, a to v následujících výkresech:

- 1 Výkres základního členění území**
- 2 Hlavní výkres**
- 3 Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací**
- 4 Koordinační výkres**
- 5 Výkres širších vztahů**
- 6 Výkres předpokládaných záborů ZPF a PUPFL**

Zahrnuje pozemky ve stávajícím zastavěném území obce, zastavěné stavební pozemky mimo obec, pozemní komunikace.

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

Hlavním cílem ÚP Kojčice je vytvořit v obci Kojčice a jejím správním území podmínky pro zdravý a spokojený život obyvatel. ÚP Kojčice ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území. Přitom chrání vysoké hodnoty krajiny v celém rozsahu správného území obce jako základní kvalitu životního prostředí lidí zde žijících. Na základě jejich totožnosti s prostředím, kde žijí a pracují, určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území. Proveditelně zajišťuje ochranu nezastavěného území a podmínky zastavitelnosti.

Předmětem ÚP Kojčice je zejména podchycení současného urbanistického stavu obce s limitujícími faktory a na jejich základě navrhnout zásady budoucího uspořádání v území. Neopomenutelnou součástí územně plánovací dokumentace je návrh koncepce dopravy, technické infrastruktury a opatření vedoucí ke zlepšení kvality životního prostředí. Současně je nutné stanovit zastavitelné území obce se závaznými regulativy pro funkční plochy a veřejně prospěšné stavby.

Navržené zastavitelné plochy se na území obce Kojčice vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. ÚP Kojčice řeší optimální rehabilitaci hodnot venkovského života (spojení bydlení s přírodou), se vzrůstajícím stupněm automobilizace. Pracovní příležitosti v obci částečně zabezpečuje provoz areálu zemědělského družstva Kojčice (dále jen ZD), další potřeba zaměstnanosti lidí je zde zajištěna dojížděnou do Pelhřimova. Blízkost a poměrně dobrá dostupnost okresního města společně s vysokou ekologickou kvalitou regionu zajišťují atraktivitu a sídlení stabilitu obce. Zemědělská výroba probíhá převážně v okolí obce. Výjimečné hodnoty krajiny s polohou sídla vytváří dobré a dostupné stabilní podmínky pro komplexně vybavené kulturně rekreační prostředí (komplexně jak v zastavěném území, tak mimo něj – údolí Hejlovky). ÚP Kojčice vytváří podmínky pro zvýšení kvality pobytu a frekvence celoroční i sezónní návštěvnosti v prostředí obytné kulturní krajiny původní historické zástavby doplňující jeho funkci. Díky urbanizované krajině s nenarušenou ekologickou rovnováhou, výhledům do kraje s možností rekreace, turistickým a cykloturistickým trasám a významným památkám, je obec cílem návštěvníků i v rámci cestovního ruchu a pro rekreační funkce ve stávajících objektech. Má dobré podmínky pro drobné služby v turistice. V obci Kojčice a v celém správním území se předpokládá především rozvoj bydlení v rodinných domech, okrajově rekreace, smíšených obytných ploch, s tím spojené dopravní i technické infrastruktury. Dostavba rodinných domů je soustředěna především na plochy, jejichž zástavbou dojde k propojení zastavěných a zastavitelných ploch s maximálním využitím stávajících komunikací a technické infrastruktury. Vymezené plochy areálu ZD Kojčice budou v ÚP Kojčice dořešeny v rámci dopravně inženýrské infrastruktury a ochranné zeleně. Bude navržena přestavba nevyužívaných provozních ploch ve prospěch veřejných prostranství obce, doplněných veřejnou zelení s místními komunikacemi a odstavnými plochami. Zvláštní pozornost je věnována návrhům obnovy vodních ploch a jejich rozšíření v rámci akumulace vod a jejich zadržení z dešťových přívalů. Tuto situaci návrh ÚP Kojčice rozšiřuje v návaznosti v již provedené a stávající vodohospodářské stavby a opatření. Podpůrná funkce z hlediska realizace místních i nadřazených prvků ekologické stability je navržena společně s vodohospodářským návrhem.

Extravilán charakterizují lesní celky a zemědělsky obhospodařované pozemky v platných pozemkových úpravách. Proto je umožněna přestavba a dostavba sloužících k hospodaření.

Kulturní hodnoty

ÚP Kojčice navrhuje další zastavitelné plochy, které jsou prostorově i funkčně v souladu se stávajícími hodnotami správního území obce

Ve správním území obce Kojčice jsou evidované státem chráněné nemovité kulturní památky, tj. památky zanesené v ÚSKP (Ústřední seznam kulturních památek). Jedná se o:

- Boží muka (před kapličkou sv. Jana) č. 39328/3-3081 – sloupková boží muka;
- Pamětní kámen č. 19330/3-3082 – v současnosti veden jako ztracený;
- Pamětní kámen č. 28535/3-2991 – umístěný u Šlajferkova mlýna

Ve správním území obce Kojčice jsou dále evidovány památky místního významu. Jedná se zejména o památky venkovské lidové architektury, architektonicky cenné stavby nebo soubory staveb a drobné sakrální stavby (kapličky, boží muka, křížky apod.) v sídle i ve volné krajině, kde plní v současnosti mimo jiné i důležitou orientační funkci.

Ve správním území obce Kojčice jsou tyto architektonicky cenné stavby:

- Kaplička sv. Jana Nepomuckého;

Návrh ÚP Kojčice nebude mít vliv na celkovou koncepci ochrany kulturních památek podle zákona o státní památkové péči.

Celé území obce Kojčice bude v ÚP posuzováno jako území s možnými archeologickými nálezy – dle ÚAP ORP Pelhřimov jsou na řešeném území tyto lokality:

- středové jádro obce (intravilán);
- poloha Makytí (plužiny) – západ k. ú.;
- poloha "K poříčskému dvoru" (plužiny) – západ k. ú.;
- poloha "K hůrkám" (plužiny) – jihovýchod k. ú.;

Na území obce Kojčice se nachází místo významné události – válečný hrob (parčík proti budově OÚ).

Prostorové uspořádání v historickém jádru obce v ÚP Kojčice respektuje původní historické založení. Je to plnohodnotné zachování návěsí okrouhlice v jejímž těžišti je rybník. Je součástí centra obce řešeného dále v podrobnosti veřejného prostranství v prvcích regulačního plánu.

V průběhu druhé poloviny 20. století až do současnosti vznikly jednotlivé monofunkční zastavěné plochy obce t.z. areál zemědělské velkovýroby, soubor rodinných domů a soubor bytových domů, přičemž sportovní plochy a rekreační plochy byly vyčleněny za okraj současně zastavěného území obce. Zmíněný okrouhlicový návěsí prostor byl doplněn přestavbami a na jejich místě zde existuje funkční vybavenost obce v podobě Obecního úřadu a pošty, restaurace se sálem, objekt samostatné prodejny smíšeného zboží a samostatný administrativní objekt zemědělského družstva. Historické uspořádání návsi však přitom zůstalo neporušeno včetně pietního prostoru okolo kapličky, vzrostlé zeleně kolem veřejných prostorů a cest a netknutých zahrad kolem usedlostí. Toto funkční uspořádání všech nemovitostí v jádru obce si ponechalo původní vodohospodářský systém procházející obcí formou otevřených vodotečí, jejichž funkce byla především pro odvedení všech povrchových vod v obci, a ještě prakticky donedávna i pro odvedení splaškových vod či přepadů ze splaškových nádrží. V současnosti funguje jednotný kanalizační systém, který umožňuje dílčí propojení jednotlivých zastavěných lokalit do vodoteče pod obcí. Pokračování okrouhlicového systému v zastavitelných plochách umožní sjednocení všech dílčích kanalizačních řadů a prakticky zamezí vybřežení přívalových vod do zástavby. Uspořádáním i měřítkem bude nová obytná zástavba pokračovat v historickém založení. Funkčně odlišné výrobní a podnikatelské plochy jsou v návrhu odděleny mimo toto jádro obce na hlavních radiálách ve směru k nadřazené trase I/34. Oddělení tvoří přirozený reliéf terénu s návrhem prvků ÚSES a ochranné zeleně.

Podmínky ochrany

Je třeba zachovat kulturní dědictví. Veškeré děje, činnosti a zařízení musí respektovat kvalitu urbanistického, architektonického a přírodního prostředí. Výsadbou ochranné zeleně je možné zmírnit negativní dopad staveb na krajinný ráz. Záhumenní zahrady a louky za původními návěsími frontami selských usedlostí zůstanou nezastavěné. Je nutné zachovat historický reliéf obce jako tradiční architektonické dominanty.

Nově budované komunikace ve všech lokalitách budou plynule navazovat na dosavadní komunikační síť. Navržená zástavba se nebude nepříznivě uplatňovat vůči tradiční zástavbě ani nemovitým kulturním památkám a nebude narušovat krajinný ráz. Nové objekty nebudou svou výškou překračovat výškový horizont stávající zástavby, nebudou používány netradiční materiály, které by se nevhodně a rušivě uplatňovaly.

Architektonické a urbanistické hodnoty

Krajina řešeného území má vedle přírodních hodnot malebný ráz a tím i estetickou hodnotu. Jedná se zejména o historické jádro obce Kojčice, která se vyznačuje tradičním vesnickým prostředím s poměrně zachovalými soubory staveb vesnické architektury. Tato architektonicky nejhodnotnější území se vyznačující typickou zástavbou (sedlové střechy, průčelí domů), členitostí a různorodostí zástavby.

Charakter obytné zástavby je kvalitní a vytváří typický venkovský ráz. Skromnost a zároveň skladebnost této zástavby vytvořily v obci dobré podmínky pro kontakt zastavěného území se sportovní

a rekreační vybaveností umístěné v severovýchodní části obce v lokalitě Boučí i s okolní přírodou. Areál zemědělské výroby ve východní části obce je umístěn v blízké, ale nenarušující poloze k plochám obytné zástavby.

V řešeném území jsou funkční státní i místní komunikace, polní i lesní cesty, které jsou návrhem respektovány a v jižní části doplněny o obnovu původní cesty v lokalitě Na vrškách.

Obec má zachovanou stávající náves s typickou zástavbou ve tvaru okrouhlíce. Východně od návsi je kaple sv. Jana s božími mukami, které jsou zapsány jako nemovitá kulturní památka. V těchto lokalitách je nutno zachovat stávající kulturní ráz s vyloučením další nové zástavby. Při rekonstrukci stávajících objektů je nutné zachovat jejich objemové a architektonické řešení.

Konkrétní členění navržených ploch pro obytnou zástavbu převezme systém původního historického zastavění řadovým uspořádáním parcel podél stávajících i navržených komunikací.

Převažující charakter vlastních staveb ať už obytných nebo účelových v celém řešeném území je tradiční (t.z. objekty zděné, zastřešené sedlovými střechami s keramickou krytinou) a značná část staveb si ponechává svůj původní historický rozměr i zevnějšek. Tomuto prostředí bude podřízena i nová obytná zástavba s níž se v obci v budoucnu počítá. Bydlení v rodinných domech s venkovským charakterem – tradiční objekty s podkrovím.

Přírodní hodnoty

Krajina v řešeném území je zvlněná a tvoří ji z převážné části orná půda a louky, při hranicích správního území se nachází lesní a remízkové porosty.

Při západní hranici řešeného území a v jeho severozápadní části protéká řeka Hejlovka, která má stanovenou hranici záplavového území Q 100 a je v údolní nivě podél severozápadní hranice katastru obce.

Urbanistickou strukturu obce zde předurčuje terénní situace společně s jejím historickým založením. Fenomémem řešeného území je údolí meandrující řeky Hejlovky, které je v přímé každodenní dostupnosti s výše položeným zastavěným územím obce.

Zastavěným územím protéká malá vodoteč, která vtéká po cca 1 km do řeky Hejlovky. Na ní jsou vybudovány čtyři rybníky, z nichž tři jsou v zastavěném území obce

Návrh vodních ploch a retenčních ploch se stálou vodní hladinou dle současně platného ÚPO Kojčice je realizován a novým řešením ÚP Kojčice je doplněn o další vodní plochy.

V celém k.ú. obce jsou velké rezervy pro realizaci liniové a doprovodné zeleně podél stávající platné místní a účelové cestní sítě (navržené interakční prvky).

Návrh ÚP Kojčice stabilizuje navrženou koncepci ochrany přírody a krajiny a ochrany životního prostředí.

Z Aktualizovaných ZÚR budou do ÚP Kojčice převzaty a prověřeny opatření k ochraně oblasti krajinného rázu, do které spadá řešené území. Řešené území spadá do oblasti krajinného rázu:

- většina k. ú. Kojčice CZ 0610 – OB005 – Pelhřimovsko

ZÚR stanovují pro oblast krajinného rázu pro činnost v území a rozhodování o změnách v území specifickou zásadu

- věnovat pozornost ochraně krajinného rázu při umísťování staveb a technických zařízení s výškou přesahující dvojnásobek obvyklé výšky lesního porostu do exponovaných pohledů;
- zachovat prvky historického členění krajiny.

ZÚR stanovují tyto zásady pro činnost v území a rozhodování o změnách v území:

- dbát na ochranu a hospodárné využívání zemědělského půdního fondu;

- v rozvojových lokalitách a osách respektovat aktivity republikového a krajského významu a tím přispívat k zachování charakteru a k ochraně krajinných hodnot v celém území obce s přesahem do okolních správních území obce;
- preferovat využití územních rezerv na nevyužívaných nebo nedostatečně využívaných plochách v zastavitelném území (brownfields);
- vymezit a chránit před zastavěním pozemky, nezbytné pro vytvoření souvislých ploch krajinné zeleně (zelené pásy), zajišťující prostupnost krajiny, plochy pro rekreaci, podmínky pro vznik a rozvoj lesních porostů a zvýšení ekologické stability;
- zvyšovat pestrost krajiny zejména obnovou a doplňováním alejí a rozptýlené zeleně.

Zbývající část řešeného území (sever k. ú.) CZ 0610 – OB016 – **Střední Posázaví**

ZÚR stanovují pro oblast krajinného rázu pro činnost v území a rozhodování o změnách v území specifickou zásadu

- a) neumísťovat výškové stavby v prostorech, ze kterých se budou vizuálně uplatňovat v území přírodního parku Melechov a ve vyvýšených prostorech, odkud se budou uplatňovat jako dominanta mnoha dalších oblastí, nebo budou v kontrastu se stávajícími dominantami kostelních věží nebo budou vizuálně potlačovat přírodní charakter území;
- b) chránit typickou dominantu krajiny Melechov.

Krajina a příroda

V řešeném území musí být organizace území řešena tak, aby případným vlivem změn využití území nedošlo k negativnímu zásahu do krajiny. Stávající krajina je charakterizována v zásadě vyváženým vztahem mezi přírodním prostředím a lidskou činností se zvýšenou estetickou hodnotou. Lesní plochy jsou zastoupeny v 15% území řešeného území (k.ú. Kojčice) a největší zastoupení lesních porostů je hlavně v severní a jihovýchodní části řešeného území, a pak spíše v menších plochách po obvodě k. ú. Stávající pozemky pro funkci lesa jsou návrhem doplňovány a jsou ve vazbě na plochy zeleně přírodního charakteru a na plochy přírodní. Veškeré plochy lesů a uvedených ploch ZP a NP popř. NX (mokřady) mají vazbu na rozsáhlé lesní porosty sousedních katastrálních území obcí Svěpravice a Dehtáře.

Většina rozlohy k. ú. je zemědělsky obhospodařována na plochách pozemků vymezených dle pozemkových úprav. Plochy řešeného k. ú. s vyrovnaným podílem orné půdy a travních porostů jsou v řešeném území dominantní (téměř 70 %). Návrh ÚP bude respektovat stávající krajinu zejména podél vodního toku, remízy, meze, liniovou zeleň. K omezení vodní a větrné eroze bude v návrhu ÚP řešeno protierozní opatření, včetně návrhu změny kultury pozemku. Je navržena obnova a zřízení liniové zeleně a remízků. Do krajiny budou zastavitelné plochy navrhovány výjimečně.

Významné krajinné prvky - v území obce je registrovaný významný krajinný prvek (VKP) – „Služátecký rybník“ - výskyt ohrožených druhů živočichů a rostlin.

V území obce Kojčice jsou zastoupeny zákonem o ochraně přírody a krajiny v platném znění taxativně vyjmenované VKP bez přesnějšího vymezení – lesy, údolní nivy, rybníky, vodní toky, příp. i rašeliniště.

Podmínky ochrany

Je třeba zachovat kulturní dědictví. Veškeré děje, činnosti a zařízení musí respektovat kvalitu urbanistického, architektonického a přírodního prostředí. Výsadbou ochranné zeleně je možné zmírnit negativní dopad staveb na krajinný ráz. Záhumenní zahrady a louky za původními návesními frontami selských usedlostí zůstanou nezastavěné. Je nutné zachovat historický reliéf obce jako tradiční architektonické dominanty.

Nově budované komunikace ve všech lokalitách budou plynule navazovat na dosavadní komunikační síť. Navržená zástavba se nebude nepříznivě uplatňovat vůči tradiční zástavbě ani nemovitým kulturním památkám a nebude narušovat krajinný ráz. Nové objekty nebudou svou výškou překračovat výškový horizont stávající zástavby, nebudou používány netradiční materiály, které by se nevhodně a rušivě uplatňovaly.

Civilizační hodnoty

V řešeném území jsou funkční státní i místní komunikace, polní i lesní cesty, které jsou návrhem respektovány a řešením ÚP Kojčice po celém obvodu navrženého zastavitelného území obce je navržena pokračující koncepce místních a účelových komunikací s vazbou na vymezené a funkční plochy zastavitelného a zastavěného území obce. Je respektována a rozšířena stávající náves s typickou zástavbou ve tvaru okrouhlíce, v jejímž středu je návesní rybník. Východně od návsi je kaple sv. Jana s božími mukami.

Konkrétní členění navržených ploch pro obytnou zástavbu je řešeno pokračováním původního okrouhlicového systému uspořádání komunikací a veřejných prostranství.

Řešení ÚP Kojčice navrhuje rozšíření občanské a technické vybavenosti ve všech kategoriích. Respektuje při tom zájmová územím, kterými prochází trasa VTL plynovodu s vymezenými ochranným a bezpečnostním pásmem a ochranná pásma energetických a dopravních koridorů CNZ - E13, CNZ - DK04. Řešené území obce je zásobováno elektrickou energií ze stávajících a navrhovaných transformačních stanic, totéž v rámci komplexní plynofikace je navrženo její rozšíření včetně přemístění regulační stanice VTL - STL a nových tras rozvodů plynu STL.

Zásobování pitnou vodou je zajištěno místním vodovodem pro veškerou potřebu obce z místních zdrojů. V podstatě se jedná o lokální skupinový vodovod s akumulací potřebné upravené pitné vody ve vodojemech nad obcí splňující potřebné tlakové podmínky pro jednotlivé odběratele. Tento systém je nadále rozšiřován. Dále je zde vybudovaná funkční kanalizace se systémem přívalových přelivů mimo nově vybudovanou čistírnu odpadních vod. Na území obce jsou dále elektronická komunikační zařízení, radioreléové trasy, komunikační kabely, a odvodňovací zařízení. Správním územím procházejí silnice I. a III. třídy, které jsou doplněné o síť místních a účelových komunikací, cykloturistické a turistické trasy.

Podmínky ochrany

Návrh ochrany civilizačních hodnot spočívá v jejich zachování a podpoře, např. vybudování nových vodovodních a kanalizačních řadů v rámci nové zástavby, zachování či naopak rozvíjení dopravní infrastruktury. Nové řešení nemá negativní dopad na přírodní a kulturní hodnoty v území.

Grafická část obsahuje záměry dalšího rozvoje sídel. Jedná se zejména o plochy pro bydlení, občanského vybavení, rekreaci, dopravní infrastruktury. Tyto záměry vytváří dostatečné předpoklady pro zachování a rozvoj civilizačních hodnot.

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

Urbanistické řešení v ÚP Kojčice doplňuje, mění a rozšiřuje okrouhlicové historické jádro s ohledem na jeho modernizaci, kvalitní prostupnost a diferenciaci tohoto území s převahou funkce veřejných prostranství. Tento předpoklad vychází z terénní situace zastavěného území obce společně s jejím historickým založením. Prostorovou páteří obce je v podstatě její původní půdorys založený formou okrouhlice, v jejímž těžišti je návesní rybník. Toto historické založení, byť ve svažitém terénu, bylo zřejmě stanoveno majetkovou dohodou vlastníků, takže okrouhlicový útvar v jádru se opakuje po obvodu původních selských usedlostí. Uvedený způsob zástavby byl novodobě následován podél radiálního uspořádání nadřazené i místní silniční sítě.

V průběhu druhé poloviny 20. století až do současnosti vznikly jednotlivé monofunkční zastavěné plochy obce t. z. areál zemědělské velkovýroby, soubor rodinných domů a soubor bytových domů, přičemž sportovní plochy a rekreační plochy byly vyčleněny za okraj současně zastavěného území obce. Zmíněný okrouhlicový návesní prostor byl doplněn přestavbami a na jejich místě zde existuje funkční vybavenost obce v podobě Obecního úřadu a pošty, restaurace se sálem, objekt samostatné prodejny smíšeného zboží a samostatný administrativní objekt zemědělského družstva. Historické uspořádání návsi však přitom zůstalo neporušeno včetně pietního prostoru okolo kapličky, vzrostlé zeleně kolem veřejných prostorů a cest a netknutých zahrad kolem usedlostí. Toto funkční uspořádání všech nemovitostí v jádru obce si ponechalo původní vodohospodářský systém procházející obcí formou otevřených vodotečí, jejichž funkce byla především pro odvedení všech povrchových vod v obci, a ještě prakticky donedávna i pro odvedení splaškových vod či přepadů ze splaškových nádrží. V současnosti funguje jednotný kanalizační systém, který umožňuje dílčí propojení jednotlivých zastavěných lokalit do vodoteče pod obcí. Pokračování okrouhlicového systému v zastavitelných plochách umožní sjednocení všech dílčích kanalizačních řadů a prakticky zamezí vyběžení přívalových vod do zástavby. Uspořádáním i měřítkem bude nová obytná zástavba pokračovat v historickém založení. Funkčně odlišné výrobní a podnikatelské plochy jsou v návrhu odděleny mimo toto jádro obce na hlavních radiálách ve směru k nadřazené trase I/34. Oddělení tvoří přirozený reliéf terénu s návrhem prvků ÚSES a ochranné zeleně.

Požadavky na urbanistickou koncepci

Navržené funkční plochy zastavitelného území stabilizují: rozvoj funkce bydlení, občanského vybavení, sportu a rekreace, služeb a podnikání, výroby a skladování za předpokladu zabezpečení veřejného zájmu na plochách ekologickou stabilitu, dopravního a technického vybavení území. Řešení ÚP Kojčice tímto koordinuje navrženou funkční strukturu všech ploch území jak zastavitelných, tak nezastavitelných. Návrh ÚP Kojčice vychází z charakteru řešeného území a chrání jeho krajinný ráz.

Návrh ÚP Kojčice zabezpečuje podmínky pro kvalitní bydlení obyvatelstva, dostačující občanskou vybavenost a ploch pro podnikání s tím, že byla prověřena urbanistická koncepce dle ÚP Kojčice se Změnou č. 1, 2 a 3. Zároveň posiluje úlohu, význam a vybavení hlavních veřejných prostranství – návsi a podél hlavních místních komunikací.

Pro jednotlivé plochy jsou stanoveny podmínky pro využití nových zastavitelných ploch s určením přípustného využití, nepřípustného využití, popřípadě podmíněně přípustného využití a dále stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (např. intenzita plošného využití pozemků).

Jsou navrženy plochy přestavby – zejména u ploch určených k jinému účelu.

V návrhu ÚP Kojčice je vymezeno nové zastavěné území s ohledem na využití plochy dle ÚP, zastavěné plochy budou převedeny do stabilizovaných ploch.

V návrhu ÚP Kojčice jsou navrženy zastavitelné plochy pro bydlení v rozsahu odpovídajícím potřebám obce. Při rozvoji obytného území se bude třeba v první řadě zaměřit na intenzifikaci ploch v rámci zastavěného území (využitím proluk a zadních částí pozemků) a na využití ploch změn bezprostředně navazujících na zastavěné území. Jejich celkový rozsah je přiměřený demografickému rozvoji obce a je zdůvodněn.

Sportovní a rekreační plochy – stávající sportovní plochy zůstanou zachovány, v návrhu ÚP je řešeno jejich rozšíření a možnost vzniku dalších ploch. Dále jsou dle možností navrženy vhodné menší sportovní plochy v rámci veřejných prostranství.

Plochy pro individuální rekreaci jsou stabilizovány převážně využitím trvale neobydlených domů a rekreačních chat v okolí řeky Želivky a v severovýchodní části obce (lokality Boučí) – byly převzaty do návrhu ÚP jako stabilizované plochy. Mezi skupinou stávajících chat a přístupovou komunikací k nim je navržena plocha Z10 pro umístění rekreačního objektu odpovídajícího charakterově vzhledově objemově sousedním chatám. Nové plochy rekreace ve volné krajině návrh ÚP Kojčice neřeší.

Plochy výroby a skladování:

Jedná se o plochy zemědělské výroby – jsou řešeny na základě vazby stávajícího areálu zemědělské výroby v souvislosti k obslužnosti zemědělských pozemků v zázemí vymezeného areálu. Je navrženo jejich zastavění příp. převod do ploch stabilizovaných, veřejných prostranství a ochranné zeleně.

U dalších ploch výroby a podnikání ÚP Kojčice řeší jejich stabilizaci v sousedství zemědělského areálu ve směru pro společnou obslužnost ze stávající silnice III. třídy v úseku mezi křižovatkami 1/34 a křižovatkou vjezdu na okraji obce na silnici III. třídy.

Plochy občanského vybavení jsou v obci stabilizovány, návrh ÚP Kojčice rozšiřuje jejich zázemí v rámci veřejných prostranství.

Plochy dopravy: návrh ÚP Kojčice řeší diferenciaci jednotlivých druhů dopravy v jejich konkrétním významu pro obec. Jedná se o propojení místních obslužných a účelových komunikací s vazbou na cestní síť dle pozemkových úprav, dále na bezpečné pěší propojení z veřejných prostranství podél hlavních komunikací do volné krajiny a rozšíření cykloturistických tras.

Krajinný ráz

Na území obce Kojčice jsou v ÚP navrženy rozvojové plochy, které samostatně či ve spojení s jinými neovlivní kvalitu životního prostředí obce jejího zázemí.

Návrh ÚP Kojčice vychází z koncepce zákona o životním prostředí, v platném znění a jeho zásad únosného zatížení životního prostředí a trvale udržitelného rozvoje a dále ze zákona o ochraně přírody a krajiny, v platném znění. Řešení obsahuje zásady ochrany všech složek životního prostředí, včetně územního systému ekologické stability. Z hlediska ochrany přírody a krajiny budou chráněny veškeré fragmenty, které se dochovaly v přírodním nebo přírodě blízkém stavu, bez ohledu na to, zda jsou či nejsou součástí zvláště chráněných území přírody. Jedná se o všechny přirozené vodní toky a jejich nivy, lesní komplexy, polní kazy atd.

Při řešení návrhu funkční struktury území celého katastru obce jsou respektovány a dle potřeby rozšiřovány přírodní prvky krajiny, jako jsou např. meze, remízy, rozptýlená zeleň, vegetační doprovody

komunikací a vodních toků. V řešeném území ve všech vhodných formách je celkově posílena zeleň, jakož i zatravněné plochy.

Z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu (ZPF) a lesního půdního fondu (PUPFL) je respektována ochrana zemědělské a lesní půdy ve smyslu zákona o ochraně zemědělského půdního fondu, v platném znění, resp. zákona o lesích a o změně a doplnění některých zákonů (lesní zákon) a součástí je vyhodnocení dle přílohy k vyhlášce MŽP, kterou se upravují některé podrobnosti ochrany zemědělského půdního fondu.

ÚP Kojčice prověří propojení okolních sídel a krajiny dalšími cyklostezkami, pěšími trasami a kultivací veřejně přístupných ploch krajinné zeleně. Územní plán navrhne základní podmínky ochrany krajinného rázu.

Vymezení zastavitelných ploch

k. ú. Kojčice				
Označení	Funkční využití	Etapa výstavby	Plocha [ha]	Charakteristika a další podmínky využití
Z1	Bydlení venkovské (BV)	Nově navržené	8,578	Bydlení v rodinných domech s venkovským charakterem – tradiční objekty s podkrovím. Severní část obce – v lokalitě je nutné nejprve vybudovat ZTV (inženýrské sítě a obslužné komunikace). Dopravní obsluha lokality bude řešená napojením na stávající místní komunikace a na komunikaci III. třídy (viz. grafická část).
Z2		Převzaté	1,778	Severozápadní část obce – v lokalitě je nutné nejprve vybudovat ZTV (inženýrské sítě a obslužnou komunikaci). Bydlení v rodinných domech s venkovským charakterem – tradiční objekty s podkrovím. Lokalita bude řešená ve dvou etapách.
Z3		Převzaté	3,385	Západní část obce – v lokalitě je nutné nejprve vybudovat ZTV (inženýrské sítě a obslužnou komunikaci). Bydlení v rodinných domech s venkovským charakterem – tradiční objekty s podkrovím. Lokalita bude řešená ve dvou etapách.
Z4		Nově navržené	0,124	Severovýchodní část obce – navržená plocha rozšiřuje stávající plochu bydlení venkovské. Bydlení v rodinných domech s venkovským charakterem – tradiční objekty s podkrovím.
Z5		Nově navržené	0,491	Východní část obce – lokalitě je nutné nejprve vybudovat ZTV (inženýrské sítě a obslužnou komunikaci). Bydlení v rodinných domech s venkovským charakterem – tradiční objekty s podkrovím.
Z6		Nově navržené	0,075	Jihovýchodní část obce – rozšiřuje stávající plochu bydlení venkovské.
Z7		Nově navržené	0,061	Jihovýchodní část obce – rozšiřuje stávající plochu bydlení venkovské.
Z8		Bydlení individuální (BI)	Převzaté	1,962
Z9	Nově navržené		0,105	Jižní část obce v zastavěném území podél silnice III. třídy – plocha je napojitelná na stávající cestní síť a inženýrské sítě.
Z10	Rekreace individuální (RI)	Převzaté	0,162	Rozšíření stávající rekreační chatové oblasti východně od zastavěného území obce – max 4 rekreační objekty.
Z11	Občanské vybavení sport (OS)	Převzaté	0,134	Rezerva pro možnost vybudování dětského hřiště v navržených obytných plochách v západní části obce.
Z12		Nově navržené	0,329	Severní část obce – plocha pro vybudování víceúčelového hřiště.
Z13	Výroba drobná a služby (VD)	Nově navržené	0,511	Severovýchodní část obce mezi navrženou vodní plochou a stávající plochou bydlení venkovské. Plocha pro vybudování staveb pro drobnou výrobu

				<p>a služby navázané na stávající sousední objekt.</p> <p>Zakázány jsou veškeré činnosti obtěžující okolí nad zákonem stanovené limity – hluk, prašnost exhalace, nebo překračující režim stanovený vyhláškou obce a příslušnými hygienickými normami. Nepřípustné jsou stavby obaloven, spaloven, kafilérií, stavby provozů zpracovávající nebo k výrobě používající látky jedovaté a toxické. Nepřípustný je kožedělný a tukový průmysl a sklady těchto materiálů.</p>
Z14		Nově navržené	2,528	<p>Jihovýchodní část obce – v lokalitě je nutné nejprve vybudovat ZTV (inženýrské sítě a obslužnou komunikaci).</p> <p>Rezerva pro možnost vybudování staveb pro drobnou výrobu a služby.</p> <p>Zakázány jsou veškeré činnosti obtěžující okolí nad zákonem stanovené limity – hluk, prašnost exhalace, nebo překračující režim stanovený vyhláškou obce a příslušnými hygienickými normami. Nepřípustné jsou stavby obaloven, spaloven, kafilérií, stavby provozů zpracovávající nebo k výrobě používající látky jedovaté a toxické. Nepřípustný je kožedělný a tukový průmysl a sklady těchto materiálů.</p>
Z15	Výroba zemědělská a lesnická (VZ)	Nově navržené	0,007	<p>Východní část obce – navržená plocha rozšiřuje stávající plochu výrobu zemědělskou a lesnickou z důvodu umístění silážní jámy.</p> <p>Nepřípustné jsou veškeré činnosti, které zatěžují, nebo překračují stupeň zátěže, nebo režim stanovený vyhláškou obce a příslušnými hygienickými normami.</p>
Z16		Nově navržené	0,023	<p>Východní část obce – pro možnost vybudování staveb pro zemědělskou výrobu.</p> <p>Nepřípustné jsou veškeré činnosti, které zatěžují, nebo překračují stupeň zátěže, nebo režim stanovený vyhláškou obce a příslušnými hygienickými normami.</p>
Z17		Nově navržené	0,149	<p>Severní část obce v zastavěném území, plocha navazuje na stávající plochu výrobu zemědělskou a lesnickou - pro možnost vybudování staveb pro zemědělskou výrobu.</p> <p>Nepřípustné jsou veškeré činnosti, které zatěžují, nebo překračují stupeň zátěže, nebo režim stanovený vyhláškou obce a příslušnými hygienickými normami.</p>
Z18	Výroba energie z obnovitelných zdrojů (VE)	Nově navržené	0,456	<p>Severní část obce mezi stávajícími plochami VE a VZ a navrženou plochou BV.</p> <p>Navržená plocha bude sloužit pro přesun a rozšíření stávající fotovoltaické elektrárny.</p> <p>Navrženou plochu je nutné napojit na dopravní a technickou infrastrukturu.</p>
Z19	Energetika (TE)	Nově navržené	0,125	<p>Navržená plocha v severní části obce vedle stávající vodní plochy.</p> <p>Plocha je určena pro vybudování nové plynové regulační stanice a nové trafostanice.</p>

				Obslužnost je navržena po navržené obslužné místní komunikaci.
--	--	--	--	--

Celkem Z1 až Z19

20,983 ha

Vymezení ploch přestavby

k. ú. Kojčice				
Označení	Funkční využití	Etapa výstavby	Plocha [ha]	Charakteristika a další podmínky využití.
P1	Smíšené obytné venkovské (SV)	Nově navržené	0,054	Změna funkčního využití navrhované plochy veřejné zeleně na navrhovanou plochu smíšené obytné venkovské.
P2	Vybraná veřejná prostranství s převahou zpevněných ploch (PP)	Nově navržené	4,703	Změna uspořádání ploch veřejných prostranství s převahou zpevněných ploch. Návrh komunikací, zpevněných ploch a ploch zeleně.
P3	(PP)	Nově navržené	0,038	Změna funkčního využití navrhované plochy veřejné zeleně na navrhovanou plochu vybrané veřejné prostranství s převahou zpevněných ploch.
P4	Vybraná veřejná prostranství s převahou zeleně (PZ) Vybraná veřejná prostranství s převahou zpevněných ploch (PP)	Nově navržené	3,626	Změna funkčního využití plochy lada na navrhovanou plochu vybraná veřejná prostranství s převahou zeleně s vloženými plochami vybraná veřejná prostranství s převahou zpevněných ploch, která tvoří příjezdové komunikace do zastavitelné plochy Z1.
P5	Vybraná veřejná prostranství s převahou zeleně (PZ)	Nově navržené	0,051	Změna funkčního využití navrhované plochy veřejné zeleně na navrhovanou plochu vybraná veřejná prostranství s převahou zeleně.

Celkem P1 až P5

8,472 ha

Plochy navržené pro zpracování územních studií vč. veřejných prostranství s prvky regulačního plánu

k. ú. KOJČICE				
Označení	Funkční využití		Plocha (ha)	Charakteristika
Z1	Plochy veřej. Prostranství Komunikace, chodníky, zeleň, parkování		8,578	Bydlení v rodinných domech s venkovským charakterem – tradiční objekt s podkrovím. Severní část obce – v lokalitě je nutné nejprve vybudovat ZTV (inženýrské sítě a obslužné komunikace). Dopravní obsluha lokality bude řešená napojením na stávající místní komunikace a na komunikaci III. třídy (viz. grafická část).
	Bydlení venkovské (BV)	<u>Funkční využití plochy parcel</u>		
Z2	Bydlení venkovské (BV)	Zástavba individuálními rodinnými domy na samostatných parcelách – BV - bydlení venkovské. Velikost parcel v rozsahu 800 m² až 1 200 m²	1,778	Severozápadní část obce – v lokalitě je nutné nejprve vybudovat ZTV (inženýrské sítě a obslužnou komunikaci). Bydlení v rodinných domech s venkovským charakterem – tradiční objekt s podkrovím. Lokalita bude řešená ve dvou etapách.
Z3	Bydlení venkovské (BV)		3,385	Západní část obce – v lokalitě je nutné nejprve vybudovat ZTV (inženýrské sítě a obslužnou komunikaci). Bydlení v rodinných domech s venkovským charakterem – tradiční objekt s podkrovím. Lokalita bude řešená ve dvou etapách.
Z8	Zástavba individuálními rodinnými domy na samostatných parcelách – BI - bydlení individuální.		Velikost parcel a umístění jednotlivých RD budou určovat atypické podmínky pro obsluhu ze silnice III/03416 ve vztahu k terénu a vodohospodářským objektům.	1,962

Řešeno v měřítkách 1 : 5 000 a 1 : 2 000

Celkem Z1+Z2+Z3+Z8

15,703 ha

Vymezení ploch změn v krajině

k. ú. Kojčice				
Označení	Funkční využití	Etapa výstavby	Plocha [ha]	Charakteristika a další podmínky využití.
K1	Louky a pastviny (AL)	Nově navržené	0,952	Trvalé travní porosty se zasakovací schopností dešťových přívalů s možností zřízení terénních průlehů pro směrové převedení vod mimo zástavbu a mimo zemědělské kultury orné do místních vodotečí.
K2		Převzaté	1,992	Trvalé travní porosty se zasakovací schopností dešťových přívalů s možností zřízení terénních průlehů pro směrové převedení vod mimo zástavbu a mimo zemědělské kultury orné do místních vodotečí.
K3		Převzaté	0,141	Trvalé travní porosty se zasakovací schopností dešťových přívalů s možností zřízení terénních průlehů pro směrové převedení vod mimo zástavbu a mimo zemědělské kultury orné do místních vodotečí.
K4		Převzaté	0,572	Trvalé travní porosty se zasakovací schopností dešťových přívalů s možností zřízení terénních průlehů pro směrové převedení vod mimo zástavbu a mimo zemědělské kultury orné do místních vodotečí.
K5		Převzaté	0,158	Trvalé travní porosty se zasakovací schopností dešťových přívalů s možností zřízení terénních průlehů pro směrové převedení vod mimo zástavbu a mimo zemědělské kultury orné do místních vodotečí.
K6	Vodní plochy a toky (WT)	Nově navržené	3,808	Vodní plocha se stálou hladinou, pro funkci retence vody s usměrněním povodňových průtoků a s technickými opatřeními na stávajících vodo hospodářských sítí (úprava zhlaví vrtu apod.)
K7		Převzaté	1,129	Vodní plocha se stálou hladinou, pro funkci retence vody s usměrněním povodňových průtoků.
K8		Nově navržené	2,221	Vodní plocha se stálou hladinou, pro funkci retence vody s usměrněním povodňových průtoků.

Celkem K1 až K8

10,973 ha

d) Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístování, vymezení ploch koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití

Dle Aktualizací ZÚR Kraje Vysočina není navržen žádný koridor přeložky silnic.

Aktualizace ZÚR Kraje Vysočina vymezuje koridor DK 04 – silnice I/34 a sice: v šířce 150 m zahrnující koridor pro homogenizaci stávajícího tahu, který bude respektován;

V návrhu ÚP Kojčice je řešeno a navrženo:

- koncepce dopravy zejména s ohledem na záměry nadmístního významu (koridor pro homogenizaci vybraných úseků stávajícího tahu I/34);
- ochranné pásmo silnice I. třídy, které bude respektováno;
- možnost řešení lokálních dopravních závad (nevyhovující rozhledové poměry, šířkové a směrové parametry apod.) na silniční síti a v případě potřeby navrhnout odpovídající řešení;

- zastavitelné plochy situovat přednostně ve vazbě na stávající komunikační systém;
- v případě potřeby navrhnout kapacitně vyhovující dopravní napojení zastavitelných ploch;
- stávající pěší a cyklistická dopravní síť, případně vytvořit podmínky pro rozvoj systému mimosídelních cest za účelem zvyšování rekreační a biologické prostupnosti krajiny;
- obnova cestní sítě v krajině (prostupnost krajiny);

Ostatní druhy dopravy (autobusová, nemotorová, hospodářská, statická)

Upřesnění požadavků vyplývajících ze zadání a územně analytických podkladů

K požadavkům na homogenizaci I/34 v úseku probíhající v katastru obce Kojčice, návrh ÚP zahrnuje v místě připojení na obec (křižovatka III. třídy ve směru Kojčice a Chvojnov) odstranění velice kolizní situace střetů nadřazených dopravních proudů I/34 a místním provozem na silnici III. třídy a bezpečnosti pěších a v prostoru autobusové zastávky. Jedná se o plochy v koridoru silnici I/34 napojené jednou průsečnou úrovní křižovatkou se silnicí III/03416 (protilehlou větví je místní komunikace – cesta se zpevněnou vozovkou – do Chvojnova). Přilehlá autobusová zastávka postrádá přechod pro chodce. Křižovatka má rozhledové poměry odpovídající normě, ty se však jeví jako nedostatečné. Případná úprava křižovatky (zřízení přechodu pro chodce – nejlépe děleného, snížení rychlosti, apod.) budou předmětem případného dalšího řešení. Na silnici I/34 dále napojena (průsečně) zemědělská účelová komunikace vedená ze zemědělského areálu.

Respektovat stávající síť cyklotras č. 1223 a č. 1224, nové cyklotrasy navrhovat převážně po silnici III. třídy a místních a účelových komunikacích, cykloturistické trasy po místních komunikacích nebo po polních a lesních cestách.

Pro zemědělskou dopravu je využívána stávající síť silnic, polních cest a stávající účelové komunikace doplněná systémem účelových komunikací dle platných pozemkových úprav.

Rostoucí nároky na parkovací a odstavná stání je třeba řešit u stávajících ale i nových ploch bydlení možností staveb garáží nebo stání na vlastním pozemku.

Technická infrastruktura

Pro správní území obce Kojčice (včetně zastavěného a zastavitelného území) je navržena celková koncepce technického vybavení. Pro novou zástavbu je řešen rozvoj inženýrských sítí (tj. vodovod, kanalizace, způsob likvidace dešťových vod, rozvody elektro a plynu apod.).

Veškerá ochranná a bezpečnostní pásma stávajících sítí (vodovody, kanalizace, plynovod, elektrická vedení, sdělovací kabely, radioreléové spoje apod.) musí být respektována a chráněna.

VODNÍ TOKY A PLOCHY

Stav

Hlavním recipientem řešeného území je Želivka (Hejlovka) č. hp. 1-07-02-021, která má vymezena záplavová území Q₁₀₀. Přímo v zastavěném území protéká z části zatrubněná vodoteč, na které jsou vybudovány čtyři rybníky, z nichž největší (Mešnice) má rozlohu cca 1 ha.

Celé řešené území se nachází v 3. ochranném pásmu vodárenského zdroje Želivka – vodárenská nádrž Švihov.

Území obce Kojčice je zasahováno vodami z přívalových dešťů, čemuž napomáhá charakter povodí místních vodotečí (kyjovitá). Problém byl z větší části vyřešen realizací návrhu z předchozího ÚP

Návrh

Je navrženo zřízení vodní plochy cca 3,5 ha na východním okraji zastavěného území nad stávajícím vrtem. Nádrž by bylo vhodné řešit s převodem povodňového průtoku do již vybudované retence u cesty s případnou možností napouštění této nádrže i z povodí již zřízené retenční nádrže.

Dále lze doporučit revitalizaci i v některých dalších úsecích na základě vhodnosti z hlediska průchodu velkých vod a v návaznosti na systém ekologické stability (ÚSES).

Veškerá tato navrhovaná opatření výrazně (pozitivně) ovlivní odtokové poměry v povodí vodotečí v řešeném území, kdy dojde k ochraně zastavěné části území a retenci a retardaci odtoku (toto ovlivní zejména převody vod – odpadní stoky s navrženými retenčními nádržemi)

Technická infrastruktura

Pro správní území obce Kojčice (včetně zastavěného a zastavitelného území) je navržena celková koncepce technického vybavení. Pro novou zástavbu je řešen rozvoj inženýrských sítí (tj. vodovod, kanalizace, způsob likvidace dešťových vod, rozvody elektro a plynu apod.).

Veškerá ochranná a bezpečnostní pásma stávajících sítí (vodovody, kanalizace, plynovod, elektrická vedení, sdělovací kabely, radioreléové spoje apod.) musí být respektována a chráněna.

Zásobování vodou – stav

Obec Kojčice je zásobena pitnou vodou z vodovodu, jehož provozovatelem a majitelem je ZD Kojčice (zdroje, vodojem, zásobní řady). Rozvodná síť je v majetku obce. Nepatrná část obyvatelstva je zásobena z vlastních domovních studní (samoty). Kvalita vody ve studních není zjištěna.

Původním zdrojem vody pro vodovod jsou 3 vodárenské studny v prameništi. Jihovýchodně od Kojčic, ve vzdálenosti cca 1500 m od okraje zástavby.

V blízkosti prameniště je vybudována odkyselovací stanice a vodojem 2 x 50 m³ „Kojčice“, do kterého jsou gravitačně napojeny studny prameniště. Z vodojemu je voda dopravena zásobovacím řadem PE D90 do obce.

Vodovod byl posílen o vrt v blízkosti zástavby, kde je osazeno čerpadlo. Z tohoto vrtu se čerpá voda do vodojemu Kojčice – vodojem za spotřebišťem.

Vodovodní síť je rozvedena po celém území obce. Spotřebišťe je tvořeno jedním tlakovým pásmem.

Objekty zemědělské výroby na okraji obce jsou zásobeny z výše uvedeného vodovodu a z vlastních zdrojů (studny, akumulace 15 m³) oba systémy jsou propojeny.

Zdrojem požární vody pro obec je vodovod a vodní plochy v intravilánu obce.

Zásobování vodou – návrh

S ohledem na způsob napojení vrtu – čerpání přímo z vrtu do sítě a do vodojemu došlo během provozu k snížení jeho vydatnosti.

V návrhu je navrženo vybudování AT stanice s akumulací (obecní) u stávajícího zdroje u rybníčka a oddělení systémů zásobování ZD a obce **spolu se zřízením samostatného výtlaku ze stávajícího vrtu do vodojemu Kojčice**. Předpokládaná vydatnost zdroje u rybníčka je cca 0,5-1 l/s. Vydatnost zdroje s jeho kvalitou bude nutno ověřit podrobným hydrogeologickým průzkumem.

Po oddělení výtlakového a zásobovacího řadu je navrženo zřízení nového vodojemu za spotřebišťem na kótě cca 523 m n. m. o objemu cca 25 m³, kdy po provedení oddělení výtlakové a zásobovací funkce se stávající vodojem stane vodojemem před spotřebišťem.

Vodovodní síť je prodloužena k uvažované zástavbě, a je dle možností zokruhována.

Odkanalizování a ČOV – stav

Provozovatelem kanalizace je obec. Kanalizační síť je oddílná.

ČOV je v sestavě čerpací stanice (vyrovnávací nádrž), mechanický stupeň, nízko zatěžovaná aktivace se simultánní nitrifikací, dosazovací nádrž. Technologie je doplněna o aerobní stabilizaci kalu a rážení fosforu chemickými činidly. Kapacita ČOV je 475 EO.

Dešťové vody jsou z části odváděny systémem zatrubněných či jinak upravených vodotečí protékajících obcí přes několik vodních ploch – rybníčků v intravilánu obce a v souvislosti s budováním ČOV byly zřízeny nové dešťové řady

Odkanalizování a ČOV – návrh

V návrhu ÚP je koncepce odkanalizování a čištění odpadních vod beze změny.

Návrhové plochy odkanalizovat oddílným systémem, dešťové vody by byly odváděny do stávajících zatrubněných vodotečí či novou dešťovou kanalizací do nejbližší vodoteče či vodní plochy.

U podnikatelských ploch předpokládáme individuální řešení likvidace odpadních vod (vlastní ČOV) s možností připojení na obecní ČOV za předpokladu dostatečné kapacity obecní ČOV a charakteru odpadní vody z této zástavby (charakter komunální odpadní vody – např. ze sociálního zařízení apod.).

V rámci návrhových ploch je při řešení dešťových vod navrhována realizace zasakovacích systémů na jednotlivých parcelách s možným přepadem do případné dešťové kanalizace v zástavbě.

Upřesnění požadavků vyplývajících z politiky územního rozvoje

Upřesnění požadavků vyplývajících z územně plánovací dokumentace vydané krajem. Řešené území je součástí ochranného pásma vodárenské nádrže II. stupně.

Dle schváleného plánu společných zařízení, který je součástí projektů pozemkových úprav byla rozvedena vodovodní síť doplněná po obvodu obce v návaznosti na stávající rozvody.

Elektrorozvody

Do řešení územního plánu je převzat koridor CNZ E13 – koridor v šířce 400 m pro umístění stavby nadzemní vedení vvn 110 kV R Pelhřimov – R Humpolec.

ZÚR vymezují tyto koridory a plochy pro umístění staveb nadřazené rozvodné soustavy VVN o napětí 110 kV kV koridor je součástí návrhu ÚP Kojčice.

Obec Kojčice je zásobována z rozvodné soustavy spol. E. ON ČR stávajícím vzdušným vedením VN 22 kV. Z hlavních směrů jsou navrženy nové odbočky do jednotlivých trafostanic VN 22 kV a nové trafostanice 22/04 kV. Jde o následující dvě odbočky z kmenových linek:

Odbočka č. 1 - vedení přeložky částí linky 22 kV mimo stávající zástavbu BI podél vymezeného lokálního koridoru s pokračováním do zastavěného území podél stávající komunikace a do stávajícího objektu trafostanice. Jedná se o částečné přeložení trasy vedení VN 22 kV.

Odbočka č. 2 – nová odbočka vedená z kmenové linky na paprsku z nezastavěného území na východním okraji v k. ú. Kojčice směrem západním podél hráze retenčních vodních ploch. Pokračuje ve stávajících a navržených komunikacích na okraji zastavitelného území Z1 do nové trafostanice vedle navržené regulační plynové stanice na ploše Z19.

Jedná se o trafostanice vysokého napětí.

Elektrické vedení a trafostanice jsou kapacitně vyhovující pro současné požadavky na odběr. Pro pokrytí nárůstu elektrické energie v zastavěném území a na zastavitelných plochách lze využít jednak výkonovou rezervu stávajících trafostanic a jednak výkon z nově vybudovaných trafostanic. ÚP Kojčice řeší potřebu jejich umístění a způsob napojení. Jedná se o nové plochy zástavby a jejich zásobení el. energií.

Veřejné osvětlení – je provedeno stávající a je navrženo na nových plochách v obci i místních částech.

Spoje a telekomunikace, radiokomunikace

Řešení územního plánu respektuje stávající 2 elektronická komunikační zařízení, u jednoho je vyhlášeno ochranné pásmo.

Stávající vedení veřejné telekomunikační sítě ÚP nemění.

Stávající radioreléové směrové spoje jsou respektovány ve výškovém horizontu navrhované zástavby.

Do řešeného území nezasahuje ochranné pásmo nadzemního telekomunikačního vedení.

Řešení ÚP je v souladu se zákonem o telekomunikacích, trasy telekomunikačních zařízení respektovat, příp. navrhnou jejich ochranu.

Zásobování teplem

Centrální zásobování teplem není v řešeném území navrhováno. Obec je z 90 % zástavby napojena na STL rozvod plynu ÚP Kojčice řeší nové umístění a připojení navrhované zástavby na stávající rozvod STL. Dále jsou v současné době využívány individuální zdroje na tuhá paliva a dřevní hmotu jako doplňující. Další řešení nejsou navrhována v systému zásobování.

Zásobování plynem

Obec je plynofikována.

V severní části k. ú. návrh ÚP Kojčice řeší nové připojení na VTL 600 novou regulační stanicí a ruší stávající připojení k plynovodu (odbočky VTL do obce).

Navržené řešení ÚP Kojčice prověřilo nové umístění odbočky pro regulační stanice VTL a STL v těsném sousedství v koridoru VTL v nové lokalitě při respektování bezpečnostního pásma VTL plynovodu.

Nakládání s odpady

Komunální odpad je odvážen specializovanou firmou SOMPO a. s. na řízenou skládku mimo řešené území.

Koncepce veřejné infrastruktury – občanské vybavení

Koncepce rozvoje občanského vybavení souvisí s celkovým rozvojem a je pro danou velikost a charakter řešeného území optimální. Návrh ÚP Kojčice řeší rozšíření provozně manipulačních ploch v zázemí ve stávající OV v rámci veřejných prostranství ve vymezení ploch s prvky regulačního plánu.

Možnost zřízení prostorů pro občanské vybavení, které nenaruší okolní bydlení je podporována i v rámci návrhu pro jejich vymezení v regulativech pro jednotlivé druhy bydlení na funkčních plochách SV, BV BI a BH.

Koncepce veřejných prostranství

Koncepce veřejných prostranství je v ÚP Kojčice dále rozvíjena především v jádru obce a v blízkosti zemědělského areálu. Je specifikována metodicky na způsobem využití na veřejná prostranství:

- s převahou dopravních ploch komplexní řešení pěších komunikací jedná se zejména o rozšíření dopravní obsluhy uvnitř obce podél stávající trasy silnice III. třídy
- s převahou ochranné a doprovodné zeleně se jedná zejména o návesní nebo centrální prostory sídel tvořené veřejnou zelení a komunikacemi.

Konkrétní vymezení ploch zpracovaných v rámci územních studií a veřejných prostranství je detailně řešeno s navrženými prvky regulačního plánu v textové části navržených regulativů.

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

Řešení ÚP Kojčice převzalo a prověřilo cílové charakteristiky krajiny dle realizovaných pozemkových úprav. Jejich dokončení v kontaktu v zastavitelném území obce je v souladu s koncepcí ÚP.

V řešeném správním území obce Kojčice je zastoupen typ krajiny:

- krajina s předpokládanou vyšší mírou urbanizace – celé k. ú.

ZÚR stanovují hlavní cílové využití krajiny pro:

- a) intenzivní zemědělskou výrobu a s ní spojené ekonomické aktivity – pro výrobu a podnikání v rámci celého spektra distribuce a zpracování zemědělských produktů v místě. Navržená plocha Z14 v sousedství areálu zemědělské velkovýroby řeší i doplňující přidruženou řemeslnou výrobu pro pěstitelství v rámci ovocných a lesních školek.
- b) bydlení – zahrnuje široké spektrum stabilizace ploch a jejich rozvoj ve funkci bydlení venkovského, smíšeného venkovského a uzavírá systém bydlení individuálního a hromadného

- c) místní a nadmístní veřejnou vybavenost je vymezena v jádru obce na plochách PP a je adresně řešena úpravou veřejných prostranství. Zde se navrhuje konkrétní rozšíření pozemků pro veškerou občanskou vybavenost a to konkrétně k jednotlivým stávajícím objektům OV úměrně k jejich významu ve funkci základní nebo nadmístní občanské vybavenosti tj. především distribuce školství a služby. Jsou konkretizovány pro jednotlivé funkční plochy v celém spektru zastavěného a zastavitelného území obce.
- d) místní a nadmístní ekonomické aktivity jsou konkretizovány pro jednotlivé funkční plochy v celém spektru zastavěného a zastavitelného území obce.
- e) komplexní krajinné úpravy doplňující stávající realizovaný systém komplexních krajinných úprav tj. pokračování ve vymezení dalších funkčních ploch pro ochrannou zeleň, zatravnění a zalesnění pozemků a dokončení protierozní opatření v systému retenčních ploch se stálou vodní hladinou.

Zásady pro činnost v území a rozhodování o změnách v území dle ZÚR jsou následující:

- a) dbát na ochranu a hospodárné využívání zemědělského půdního fondu;
ÚP Kojčice plnohodnotně respektuje podmínky ochrany a hospodárného využívání ZPF.
- b) v rozvojových oblastech a osách soustřeďovat aktivity republikového a krajského významu a tím přispívat k zachování charakteru a k ochraně krajinných hodnot v ostatních oblastech;
ÚP Kojčice leží v rozvojové ose krajského významu a respektuje její podmínky.
- c) preferovat využití územních rezerv a nevyužívaných nebo nedostatečně využívaných ploch v zastavitelném území (brownfields);
Ve správním území obce Kojčice neexistují nedostatečně využívané plochy v zastavitelném území.
- d) vymežit a chránit před zastavěním pozemky, nezbytné pro vytvoření souvislých ploch krajinné zeleně (zelené pásy), zajišťující prostupnost krajiny, plochy pro rekreaci, podmínky pro vznik a rozvoj lesních porostů a zvýšení ekologické stability;
ÚP Kojčice navrhuje potřebné prvky nezbytné pro zajištění prostupnosti krajiny a to jak ve vztahu k sídlům, tak k celé okolní krajině navazující na katastr obce.
- e) zvyšovat pestrost krajiny zejména obnovou a doplňováním alejí a rozptýlené zeleně.
ÚP Kojčice výrazně zvyšuje pestrost krajiny návrhem doprovodné ochranné liniové a rozptýlené zeleně.

Z aktualizovaných ZÚR jsou do ÚP Kojčice převzaty a prověřeny opatření k ochraně oblasti krajinného rázu, do které spadá řešené území. Řešené území spadá do oblastí krajinného rázu:

Většina k. ú. Kojčice CZ 0610 – OB005 – Pelhřimovsko

ZÚR stanovují pro oblast krajinného rázu pro činnost v území a rozhodování o změnách v území specifickou zásadu

- a) věnovat pozornost ochraně krajinného rázu při umístování staveb a technických zařízení s výškou přesahující dvojnásobek obvyklé výšky lesního porostu do exponovaných průhledů;
Uvedené podmínky pro umístování staveb a technických zařízení ve vztahu k ochraně krajinného rázu ÚP Kojčice splňuje.
- b) zachovat prvky historického členění krajiny.
ÚP Kojčice obnovuje historické členění krajiny v rámci struktury krajinných úprav dle plánu komplexních pozemkových úprav a obnovuje původní historický vodohospodářský systém na území katastru.

Menší část řešeného území v severní části k. ú. spadá do oblasti krajinného rázu: **CZ 0610 – OB016 – Střední Posázaví.**

- a) neumístovat výškové stavby v prostorech, ze kterých se budou vizuálně uplatňovat v území přírodního parku Melechov a ve zvýšených prostorech, odkud se budou uplatňovat jako dominanta mnoha dalších oblastí, nebo budou v kontrastu se stávajícími dominantami kostelních věží nebo budou vizuálně potlačovat přírodní charakter území;
ÚP Kojčice nenavrhuje na území katastru žádné dominanty, které se vizuálně uplatňují ve vztahu k území přírodního parku Melechov.
- b) chránit typickou dominantu krajiny Melechov.
Návrh ÚP Kojčice neovlivňuje typickou dominantu krajiny Melechov.

Krajina a příroda

V řešeném území je navržena organizace území tak, aby případným vlivem změn využití území nedošlo k negativnímu zásahu do krajiny. Stávající krajina je charakterizována v zásadě vyváženým vztahem mezi přírodním prostředím a lidskou činností se zvýšenou estetickou hodnotou. Lesní plochy jsou zastoupeny v 15 % území řešeného území a největší zastoupení lesních porostů je hlavně v severní a jihovýchodní části řešeného území, a pak spíše v menších plochách po obvodě k. ú.

Většina rozlohy k. ú. je postižena zemědělskou činností (po předchozím scelení pozemků, jejich meliorování a odvodnění). Plochy řešeného katastrálního území s podílem orné půdy a travních porostů jsou v řešeném území dominantní (téměř 70 %). Návrh ÚP bude respektovat stávající krajinu zejména podél vodního toku Hejlovky, remízy, meze, linií zeleň. K omezení vodní a větrné eroze bude v návrhu ÚP řešeno protierozní opatření, včetně návrhu změny kultury pozemku. Bude navržena obnova a zřízení linií zeleně a remízků. Do krajiny budou zastavitelné plochy navrhovány výjimečně.

Ochrana zemědělského půdního fondu

Zemědělská výroba je v řešeném území zastoupena rostlinnou a živočišnou výrobou, zemědělský areál je umístěn ve východní části obce. Řešené území obhospodaruje hlavně spol. ZD Kojčice.

Zemědělské pozemky v řešeném k. ú. tvoří 412 ha celkové rozlohy celého k. ú. tj. cca 69,2 % celkové rozlohy – zemědělskou půdu tvoří orná půda, trvalé travní porosty a zahrady. Pozemky jsou obdělávány a pravidelně udržovány.

Ochrana pozemků určených k plnění funkce lesa

Plocha lesních pozemků v řešeném správním území obce Kojčice tvoří cca 89 ha, což je cca 15 % z celkové výměry řešeného území. Všechny plochy lesů jsou lesy hospodářské.

Zábor pozemků určených k plnění funkce lesa se nepředpokládá. Většina ploch podél toku Hejlovky funkčně a logisticky navazuje na lesní celky v sousedních k. ú. obce Krasíkovic, Svěpravice a Dehtáře.

Územní systém ekologické stability

V dokumentaci návrhu ÚP Kojčice je pro správní území obce zpracován místní územní systém ekologické stability (ÚSES), který respektuje již zpracované platné podklady (je součástí platných pozemkových úprav) je návrhem ÚP Kojčice doplněn. Lokální ÚSES je zpracován dle Metodiky zpracování ÚSES do územních plánů obcí a Návodu na užívání ÚTP. Dle této metodiky představuje ÚSES jeden z limitů využití území. Při zpracování ÚSES jsou dle možností navržena revitalizační opatření.

a) upřesnění požadavků vyplývajících z politiky územního rozvoje

Nejsou požadavky na řešení.

b) upřesnění požadavků vyplývajících z územně plánovací dokumentace vydané krajem

Do k. ú. Kojčice zasahují vymezené části regionálního ÚSES dle ZUR.

- Regionální biocentrum **RBC** Prasatka (NKOD 728)
- Regionální biokoridor **RBK** Prasatka – U Mosteckého (NKOD 420)

ZÚR stanovují tyto zásady pro usměrňování územního rozvoje a rozhodování o změnách v území:

a) respektovat plochy a koridory pro biocentra a biokoridory ÚSES jako nezastavitelné s využitím pro zvýšení biodiverzity a ekologické stability krajiny;

b) stavby dopravní a technické infrastruktury v plochách a koridorech pro biocentra a biokoridory ÚSES připouštět v nezbytných případech za podmínky, že nedojde k významnému snížení schopnosti ekosystému odolávat znečištění, erozi či jiné fyzikální nebo chemické zátěži prostředí a nedojde k snížení schopnosti bez dalších opatření plnit stabilizující funkce v krajině, a to i potenciálně u prvku ÚSES vyžadujících doplnění biocentra a biokoridoru;

c) technická a vegetační opatření v plochách a koridorech pro biocentra a biokoridory ÚSES podřídít požadavkům na zajištění funkčnosti skladebných částí ÚSES;

V návrhu ÚP jsou u prvků ÚSES stanoveny přehledným způsobem minimálně základní atributy (regulativy):

- funkční typ a biogeografický význam;
- typ cílového společenstva – cílový typ ekosystémů;
- způsob ochrany prvků a základní užívací podmínky;

- prvky ÚSES budou nezastavitelným územím s výjimkou nezbytné technické příp. dopravní infrastruktury (např. křížení technické a dopravní infrastruktury s biokoridory);
- všechny prvky ÚSES budou vyhovovat předepsaným parametrům v regulativech
- nově založené prvky ÚSES (biocentra a biokoridory) budou realizovány tak, aby byla zajištěna prostupnost pro obhospodařování zemědělské půdy a aby nevznikly pozemky obtížně přístupné nebo obtížně obhospodařovatelné;
- je prověřena návaznost ÚSES na sousední katastrální území dle platných územních plánů sousedních obcí.

Význam ÚSES pro řešené území

Prvky ÚSES vytvářejí síť – základ ekologické kostry krajiny, a přinášejí trvalou ochranu cenným biotopům v místní krajině. Cílem je ochrana přírodních společenstev před lidskou činností (odlesněním, odvodněním, regulacemi a podobně) i úprava některých funkcí krajiny. Jedná se zejména o úpravu hospodaření na některých pozemcích. Zásadní ukazatele jsou tyto:

- a) Celkový charakter krajiny řešeného území je harmonický.
- b) Poškození agrocenózami se projevuje v celé ploše katastru, většina pozemků je navíc zorněna.
- c) Vodní režim je narušen prakticky na všech obdělávaných pozemcích, což souvisí s historickým odvodněním krajiny.
- d) Většina vodních toků je regulovaná.
- e) Lesní porosty mají změněnou druhovou skladbu, avšak s vysokým podílem autochtonních dřevin.

Základní doporučení pro zlepšení ekologické funkce krajiny

- a) Posílení kostry ekologické stability je možné, jako nejnvhodnější se jeví využití nefunkčních biokoridorů i biocenter a navržených interakčních prvků (ty je možné do území zařazovat i nad rámec ÚSES).
- b) Důsledně dodržovat druhovou skladbu v lesních porostech v rámci ÚSES odpovídající přirozenému složení z autochtonních dřevin, stejně jako příslušný management.
- c) U vodotečí v minulosti upravených v co největší míře zachovat přírodě blízký charakter příbřežní zóny a podporovat tam sukcesí, v případě možnosti jejich revitalizace vypracovat příslušné projektové dokumentace.
- d) Vhodnými technologickými zásahy zvyšovat stupeň ekologické stability lučních porostů.
- e) Hospodaření v rybnících zařazených do ÚSES upravit v souladu s požadavky ochrany přírody.

Regulativy pro plochy zařazené do ÚSES

Regulativy mají 2 základní funkce:

- 1) Zajišťují podmínky pro trvalou funkčnost existujících prvků ÚSES.
- 2) Zajišťují územní ochranu ploch pro doplnění prvků ÚSES navržených nebo nefunkčních.

Na jejich základě je omezeno právo vlastnické tam, kde jsou pro to splněny podmínky vyplývající z Ústavní Listiny, Občanského zákoníku, Stavebního zákona, Zákona o ochraně přírody a krajiny a Zákona o ochraně zemědělského půdního fondu. V ostatních případech zůstává právo na stávající využití území zachováno. Regulativy jsou podkladem pro správné řízení, a liší se podle konkrétního prvku ÚSES. Překryvná funkce ÚSES má v podmínkách využití přednost.

Biocentra

Druhová skladba bioty se bude blížit přirozené skladbě odpovídající trvalým stanovištním podmínkám, u antropicky podmíněných ekosystémů též trvalým antropickým podmínkám. Veškeré vedlejší funkce musejí být tomuto cíli podřízeny.

- **Přípustné:** je současné využití a budoucí využití ploch závazně navržené ÚPD, využití, které zajišťuje přirozenou druhovou skladbu bioty odpovídající trvalým stanovištním podmínkám, jiné jen pokud nezhorší ekologickou stabilitu. Nesmí dojít ke znemožnění navrhovaného využití nebo zhoršení přírodní funkce současných ploch ÚSES.

- **Podmíněně přípustné:**

Z jiných typů staveb lze do vymezených ploch ÚSES umísťovat podmíněně:

- stavby po vodní hospodářství (včetně staveb protierozní či protipovodňové ochrany, pokud tyto stavby nebudou mít negativní vliv na funkčnost ÚSES
- stavby a zařízení veřejné dopravní infrastruktury, účelové komunikace, které nelze v rámci systému dopravní infrastruktury umístit jinde za předpokladu minimalizace jejich plošného a prostorového střetu s plochami ÚSES a negativního vlivu na funkčnost ÚSES
- stavby a zařízení veřejné technické infrastruktury, přípojky, které nelze v rámci technické infrastruktury umístit jinde za předpokladů minimalizace jejich plošného a prostorového střetu s plochami ÚSES a negativního vlivu na funkčnost ÚSES
- **Nepřípustné:** jsou změny funkčního využití, které by snižovaly současný stupeň ekologické stability daného území zařazeného do ÚSES (změna druhu pozemku s vyšším stupněm ekologické stability na druh s nižším stupněm ekologické stability, např. z louky na ornou půdu), dále pak změny, které jsou v rozporu s funkcí těchto ploch v ÚSES, jakékoliv změny funkčního využití, které by znemožnily či ohrozily funkčnost biocenter, nebo územní ochranu ploch navrhovaných k začlenění do nich, rušivé činnosti jako je umísťování staveb, odvodňování pozemků, těžba nerostných surovin, apod., mimo činnosti přípustné a podmíněné.

Biokoridory

Posláním biokoridorů je umožnit migraci všech organismů mezi biocentra, trvalou existenci nelze předpokládat. Z těchto důvodů se zde připouští širší možnosti hospodářského využití, nevádí ani souběžné vedení biokoridorů s účelovými komunikacemi, rekreačními trasami a podobně. V nezbytných případech je podmíněně přípustné povolování liniových staveb, konkrétně příčné křížení s biokoridorem, vodohospodářská zařízení, čistírny odpadních vod a podobně.

- **Přípustné:** je současné využití a budoucí využití ploch závazně navržené platným ÚPD, dále využití, které zajišťuje vysoké zastoupení druhů organismů odpovídajících trvalým stanovištním podmínkám při běžném extensivním zemědělském nebo lesnickém hospodaření (trvalé travní porosty, extensivní sady, lesy apod.), případně rekreační plochy přírodního charakteru, jiné jen pokud nezhorší ekologickou stabilitu, přitom nesmí dojít ke znemožnění navrhovaného využití a přírodní funkce současných funkčních biokoridorů.
- **Podmíněně přípustné:**
Z jiných typů staveb lze do vymezených ploch ÚSES umísťovat podmíněně:
 - stavby po vodní hospodářství (včetně staveb protierozní či protipovodňové ochrany, pokud tyto stavby nebudou mít negativní vliv na funkčnost ÚSES
 - stavby a zařízení veřejné dopravní infrastruktury, účelové komunikace, které nelze v rámci systému dopravní infrastruktury umístit jinde za předpokladu minimalizace jejich plošného a prostorového střetu s plochami ÚSES a negativního vlivu na funkčnost ÚSES
 - stavby a zařízení veřejné technické infrastruktury, přípojky, které nelze v rámci technické infrastruktury umístit jinde za předpokladů minimalizace jejich plošného a prostorového střetu s plochami ÚSES a negativního vlivu na funkčnost ÚSES
- **Nepřípustné:** jsou změny funkčního využití, které by snižovaly současný stupeň ekologické stability daného území zařazeného do ÚSES (změny druhu pozemku s vyšším stupněm ekologické stability na druh s nižším stupněm ekologické stability, např. z louky na ornou půdu), dále pak změny, které jsou v rozporu s funkcí biokoridoru, jakékoliv změny funkčního využití, které by znemožnily nebo ohrozily založení chybějících částí biokoridorů, rušivé činnosti, jako je umísťování staveb, odvodňování pozemků, těžba nerostných surovin, apod., mimo činností podmíněných.

Navržené (nefunkční) prvky

Jejich realizace je vázána na splnění výše zmíněných zákonných podmínek. Do doby jejich splnění je zaručeno právo na stávající využití území. Nelze však připustit takové změny v jejich současném využití, které budoucí realizaci ÚSES výrazně ztíží nebo dokonce znemožní. Realizace je podmíněna řešením vlastnických vztahů v projektu ÚSES, komplexních pozemkových úpravách nebo lesních hospodářských plánech. Pokud nedojde k dohodě s vlastníky (jejichž práva na stávající využití jsou chráněna), je jejich omezení možné pouze za těchto podmínek: omezení se děje ve veřejném zájmu, omezení se děje na základě zákona, omezení je výslovně

uvedeno, omezení je provedeno jen v nezbytném rozsahu, neprokáže-li se, že požadovaného účelu nelze dosáhnout jinak, za omezení je poskytnuta náhrada podle procesních pravidel stanovených stavebním zákonem. V případě ÚSES se poskytuje náhradní pozemek. Proto musejí být regulativy omezeny na zachování stávajících podmínek (využití) = vylučují se činnosti a změny využití území snižující ekologickou stabilitu lokality. Regulativy jsou vyjádřeny v grafické části územního plánu prostřednictvím vymezení jednotlivých prvků ÚSES, který byl zpracován oprávněnou osobou za dodržení metodických pokynů platných pro jeho konstrukci. Změnu této závazné části ÚPD schvaluje orgán, který schválil původní územně plánovací dokumentaci. Přírodovědná část (soubor opatření pro zachování funkčnosti prvku ÚSES, návrh managementu a podobně) je uveden jednak v tabulkových přílohách týkajících se konkrétních prvků, jednak v obecné sumarizující podobě v textové části územního systému ekologické stability

Prostupnost krajiny

Řešením územního plánu nebude narušena prostupnost krajiny, protože zastavitelné plochy jsou navrženy převážně ve vazbě na zastavěné území nebo v jeho prolukách. Stávající síť polních a lesních cest, pěších a cykloturistických tras musí být zachována, nesmí být snižována rušením nebo omezováním průchodnosti.

Protierozní opatření

V územním plánu je navrženo organizační protierozní opatření, ale je nadále potřeba na zemědělských a lesních pozemcích hospodařit tak, aby se minimalizovala půdní eroze a docházelo ke zvýšení retenční schopnosti krajiny (zatravnění). V oblasti zemědělské půdy toho lze docílit zatravněním svažitéjších pozemků, setím vhodných plodin a způsobem orby.

Ochrana před povodněmi

V řešeném území jsou stanoveny hranice záplavových území platné aktivní zóny doplněné hranicí záplavových ploch dle Q_{100} . Veškeré případné nové stavby uvnitř hranic záplavy musí být řešeny technicky tak, aby nebyly ohroženy případnými záplavami a současně aby nezhoršovaly průtokové poměry v řešeném profilu toku. Uvnitř záplavového území je možné realizovat vhodná krajinná revitalizační a protipovodňová opatření (např. zatravněné a zalesněné plochy, budování protierozních a vsakovacích nádrží apod.). V záplavovém území není povolena změna druhu pozemku zemědělské půdy z trvalých travních porostů na ornou půdu.

Rekreace

Rekreace je soustředěna především do lokalit podél řeky Hejlovky a lokality Boučí při východním okraji zastavěného území obce.

Dobývání ložisek nerostných surovin

V k. ú. Kojčice se nenachází ložiska nerostných surovin.

Další opatření pro obnovu a zvyšování ekologické stability krajiny

V územním plánu ÚP Kojčice je uvažováno s postupným zvyšováním ekologické stability krajiny. Jedná se především o postupné doplnění navržených prvků ÚSES a převádění ekologicky nestabilních ploch na plochy s vyšší ekologickou stabilitou.

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

V grafické části je z hlavního výkresu v měřítku 1: 5 000 patrné členění správního území obce Kojčice do ploch s rozdílným způsobem využití. Jednotlivé plochy jsou rozlišeny barvou, grafikou a specifickým indexem upřesňující způsob využití.

Definice použitých pojmů:

Hlavní stavba – vždy souvisí s hlavním způsobem využití stavebního pozemku.

Celková zastavěnost

- Veškeré údaje o zastavitelných plochách jsou vztaženy k jednotlivým stavebním pozemkům; bude-li v určité etapě zastavěna pouze část ze zastavitelné plochy, potom zastavěnost bude vztažena na řešenou vymezenou část;
- celkovou zastavěností se rozumí zastavěná plocha všemi stavbami, včetně teras, přístupových cest, všech zpevněných ploch, bazénů a všech samostatně stojících přístřešků;
- pro posouzení je vždy uvažována méně příznivá varianta.

Způsob zastavění pozemku

- Izolovaná zástavba

Výšková hladina zástavby

- 1NP – nadzemní podlaží
- P – využitelné podkroví
- PP – podzemní podlaží

Výška budovy

- Podlaží – jedna úroveň budovy v dané výšce nad či pod zem. Počet podlaží je jedním ze základních údajů o budově a je roven počtu podlah, které dům má, bez ohledu na to, zda tato podlaží jsou v podzemí nebo v přízemí anebo u poschodového domu nad přízemím.
- Podkroví – obytným podkrovím se rozumí využitelný prostor půdy s nadezdívkou v místě obvodové stěny na vnějším líci výšky 0–1 m.

Oplocenka – je volně stojící stavba, která má za úkol zabránit nebo omezit pohyb přes nějakou hranici.

Domy venkovského charakteru – jsou domy, které jsou sice inspirované vesnickými stavbami, ale při jejich projektování jsou použity prvky současné architektury. Jedná se o „jednohmotové řešení“ kompaktního tvaru s úzkým štítem. Stejně jako u venkovských stavení, je vstup vždy z podélné fasády. K prosvětlení podkrovních prostor jsou použity vikýře v kombinaci se štítovými okny.

Dočasná zařízení – u technické infrastruktury se jedná například o staveništní rozvaděče či montážní buňky.

Dočasná stavba – je stavba, u které stavební úřad předem omezí dobu jejího trvání

Územní plán ÚP Kojčice navrhuje tyto plochy s rozdílným funkčním využitím:

- Plochy bydlení – **SV** – smíšené obytné venkovské
- Plochy bydlení – **BV** – bydlení venkovské
- Plochy bydlení – **BI** – bydlení individuální
- Plochy bydlení – **BH** – bydlení hromadné
- Plochy rekreace – **RI** – rekreace individuální
- Plochy občanského vybavení – **OV** – občanské vybavení veřejné
- Plochy občanského vybavení – **OK** – občanské vybavení komerční
- Plochy občanského vybavení – **OS** – občanské vybavení sport
- Plochy veřejných prostranství – **PP** – vybraná veřejná prostranství s převahou zpevněných ploch
- Plochy veřejných prostranství – **PZ** – vybraná veřejná prostranství s převahou zeleně
- Plochy výroby a skladování – **VD** – výroba drobná a služby
- Plochy výroby a skladování – **VZ** – výroba zemědělská a lesnická
- Plochy výroby a skladování – **VE** – výroba energie z obnovitelných zdrojů
- Plochy dopravní infrastruktury – **DS** – doprava silniční
- Plochy zeleně – **ZO** – zeleň ochranná a izolační

- Plochy zeleně – **ZP** – zeleň přírodního charakteru
- Plochy zemědělské – **AP** – orná půda, ZPF – pole
- Plochy zemědělské – **AL** – louky a pastviny, ZPF
- Plochy vodní a vodohospodářské – **WT** – vodní plochy a toky
- Plochy lesní – **LE** – lesy hospodářské
- Plochy přírodní – **NP** – lesní remízy, náletová zeleň na mezních terasách, liniová zeleň podél vodních toků a místních vodotečí a cest
- Plochy přírodní – **NX** – přírodní jiné – mokřady
- Plochy technické infrastruktury – **TW** – samostatně vyčleněné plochy areálů zařízení na vodovodech a kanalizacích včetně nezbytných ploch pro dopravu a ochrannou zeleň a malých vodních ploch a toků
- Plochy energetiky – **TE** – samostatně vyčleněné plochy areálů zařízení na energetických sítích včetně nezbytné dopravní obsluhy a zeleně

Jedná se o změnu funkčního využití pozemků oddělených v rámci ploch veřejné zeleně pro realizaci technické vybavenosti.

Plochy bydlení – SV – smíšené obytné venkovské

Hlavní využití

Bydlení v původních historicky založených venkovských usedlostech, které současně zajišťují podmínky pro generační bydlení v kvalitním prostředí historického jádra obce. Prostorové, plošné, architektonické dimenze zachovávají původní charakter zástavby odpovídající konci 19. a začátku 20. století. Vnitřní přestavba celého historického souboru objektů řazeného systémem okrouhlíce kolem návesního prostoru ve skladbě veřejné prostranství s rybníkem je zavazující pro současnost. V tomto území historického jádra obce zůstávají a jsou umožněny veškeré podmínky bezpečného a kvalitního bydlení. Generačně je zde umožněna rekreace a relaxace žijících obyvatel nejenom v usedlostech. Pro toto území je řešením v návrhu ÚP Kojčice splněna dostupnost dalších veřejných prostranství a občanské vybavenosti.

Přípustné využití

- zřizovat a provozovat na tomto území stavby a přestavby pro generační bydlení na půdorysu původních venkovských usedlostí. V odpovídajícím zázemí hospodářských částí usedlostí zřizovat provozovat malozemědělskou činnost v chov domácího zvířectva v odpovídajícím skladovým zázemím (využití stodol) včetně navazující užitkové zahrady (ovocný sad)
- možnost výstavby doplňkového objektu pro zajištění údržby usedlosti jako celku včetně užitkové zahrady
- odstavná stání, garáže, dílny apod. pro potřeby současného provozování zemědělských usedlostí s převahou bydlení
- zřizovat a provozovat objekty občanského vybavení (malá prodejna) a služeb nevýrobního charakteru (např. krejčí, kadeřnictví, oprava obuvi apod.), které svým charakterem nebude narušovat obytnou funkci.
- nezbytná související technická a dopravní infrastruktura v rámci vnitřní modernizace a přestavby historického jádra obce a zemědělských usedlostí, včetně přípojek a souvisejících staveb a zařízení

Podmíněně přípustné využití

- nástavby, přístavby a vestavby na původním půdorysu historických usedlostí jsou podmíněny:
 - a) zachováním systému okrouhlíce v uličních prostorech ve veřejných prostranstvích s převahou zeleně a vodních ploch, se zachováním výškového a směrového uspořádání, sklonů pravidelných sedlových střech
 - b) demolice a přestavbou plochy v historickém jádru obce realizovat v podmínkách obnovy nebo replice původního architektonického vzhledu

- dodržovat charakter veškerého itineráře na veřejných prostranstvích historického jádra dle regulativů pro plochy veřejných prostranství PZ

Nepřípustné využití

- veškeré činnosti, děje a zařízení, které nejsou definovány v hlavním, přípustném a podmíněně přípustném využití a které zátěží narušují prostředí nebo takové důsledky hluková zatížení, prašnost zápach vyvolané druhotně včetně činností, dějů a zařízení chovatelských a pěstitelských a které buď jednotlivě, nebo v souhrnu překračují stupeň zátěže stanovený obecně závaznými předpisy o ochraně zdraví pro tento způsob využití území, popř. stanovených vyhláškou obce
- jsou veškeré činnosti (včetně zařízení chovatelských, pěstitelských), které zatěžují, nebo překračují stupeň zátěže, nebo režim stanovený příslušnými hygienickými normami
- stavby pro výrobu většího rozsahu, haly, velké skladové prostory
- velkokapacitní stavby občanského vybavení
- velkokapacitní stavby pro dopravu
- velkokapacitní stavby technického vybavení
- umístování a odstavování mobilních obytných zařízení (například mobilních domů, maringotek, karavanů, obytných přívěsů apod.).

Stanovení podmínek prostorového uspořádání včetně podmínek ochrany krajinného rázu

- pro novou zástavbu a přiměřeně i pro přestavby stávajících objektů bude dodržován princip kontextuality - tj. respektovat původní urbanistické a architektonické znaky zástavby sídla (tradiční situování objektů na pozemcích, hustotu zástavby, výškovou úroveň, stavební formy)

Plochy bydlení – BV – bydlení venkovské

Hlavní využití

Bydlení v samostatných rodinných domech venkovského charakteru je navrženo na plochách s přímou vizuální souvislostí k historickému jádru obce. Zajišťují podmínky pro bydlení v kvalitním prostředí, umožňují nerušený a bezpečný pobyt a každodenní rekreaci a relaxaci obyvatel, dostupnost veřejných prostranství a občanského vybavení.

Přípustné využití

- zřizovat a provozovat na tomto území stavby pro bydlení vesnického charakteru, které mají odpovídající zázemí užitkové zahrady s možností chovu drobného domácího zvířectva pro vlastní potřebu
- možnost výstavby doplňkového objektu pro zajištění funkčního využití nezastavěné plochy u rodinného domu včetně zahrady (např. pergola, jezírko, skleník)
- parkovací stání, odstavná stání a garáže pro potřeby vyvolané přípustným využitím území umístěné na vlastních pozemcích domů
- zřizovat a provozovat občanskou vybavenost (malá prodejna) a služeb nevýrobního charakteru (např. krejčí, kadeřnictví, oprava obuvi apod.), které svým charakterem nebude narušovat obytnou funkci RD – BV, zastavěná plocha zařízení občanské vybavenosti bude umístěna jako součást RD anebo samostatně v blízkosti RD na plochách menších než polovina zastavěné plochy objektů RD
- nezbytná související technická a dopravní infrastruktura, včetně přípojek a souvisejících staveb a zařízení
- plochy veřejné zeleně a menší hřiště pro děti, drobné stavby v zeleni

Podmíněně přípustné využití

- zařízení pro drobnou podnikatelskou činnost, která svým charakterem nesmí narušovat obytnou funkci nad zákonem stanovené limity

Nepřípustné využití

- jsou veškeré činnosti (včetně zařízení chovatelských, pěstitelských), které zatěžují nebo překračuje stupeň zátěže, nebo režim stanovený vyhláškou obce a příslušnými hygienickými normami
- stavby pro výrobu
- velkokapacitní stavby občanského vybavení
- velkokapacitní stavby pro dopravu
- velkokapacitní stavby technického vybavení
- nepřípustné je umístování a odstavování mobilních obytných zařízení (např. mobilních domů, maringotek, karavanů, obytných přívěsů apod.)

Stanovení podmínek prostorového uspořádání včetně podmínek ochrany krajinného rázu

- pro novou zástavbu a přiměřeně i pro přestavby stávajících objektů bude dodržován princip kontextuality - tj. respektovat původní urbanistické a architektonické znaky zástavby sídla (tradiční situování objektů na pozemcích, hustotu zástavby, výškovou úroveň, stavební formy)
- celková zastavěnost plochy parcely RD max. 35 %
- výšková hladina stávající max. 2 nadzemní podlaží + podkroví a navržené zástavby max. 1 nadzemní podlaží + podkroví

Stanovení podmínek regulace území pro plochy Z1, Z2, Z3 (prvky regulačního plánu)

- navržené funkční plochy Z1, Z2, Z3 jsou členěny plochami veřejných prostranství (VP) a plochami pro individuální parcely RD ve stanovených dimenzích:
- Plochy VP jsou dimenzovány v šířkovém uspořádání 11 m zahrnující vozidlové komunikace, pěší chodníky, liniovou (ochrannou) zeleň a podélná parkoviště.
- Plochy parcel RD jsou dimenzovány s ohledem na vnitřní obslužné podmínky funkčních ploch určených orientací a sklonitostí terénu v rozmezí 850 m² – 1200 m².

Struktura a charakter zástavby:

- stavby hlavní – samostatně stojící rodinné domy, soubory obytných staveb (dvojdomy, nebo rodinné domy stavebně sdružené souvisejícími stavbami na společné hranici pozemků) se nepřipouští,
- stavby a zařízení související s bydlením (popř. stavby vedlejší) – samostatně stojící nebo stavebně přidružené ke stavbě hlavní,

Intenzita využití pozemků:

Koeficient zastavění maximálně 0,35.

Koeficient zeleně maximálně 0,5.

Tvar zástavby:

- výšková hladina stávající max. 2 nadzemní podlaží + podkroví a navržené zástavby max. 1 nadzemní podlaží + podkroví (možnost podsklepení), celková výška stavby se stanovuje maximálně 9,0 m nad upraveným terénem před jejím hlavním vstupem;
- výšková regulace staveb a zařízení souvisejících s bydlením – nejvýše jedno nadzemní podlaží odpovídající výšce nadzemního podlaží související stavby hlavní;
- výšková regulace ostatních vedlejších staveb – nejvýše jedno nadzemní podlaží a podkroví (1+P), celková výška stavby se stanovuje maximálně 9,0 m nad upraveným terénem před jejím hlavním vstupem;
- výrobky plnící funkci stavby pro bydlení a srubové typy staveb jsou nepřípustné;
- použití netradičních barev (modrá, fialová, černá, citronově žlutá, apod.), jejich výrazně tmavých odstínů nebo křiklavých barev jako dominantních v rozsahu celých fasád hlavních staveb je nepřípustné.

Oplocení:

- oplocení vymezující veřejný uliční prostor – zděné, dřevěné nebo jejich kombinace, živý plot, popř. bez oplocení (použití průmyslově vyráběných montovaných betonových plotových výplňových dílců se vylučuje), výška oplocení maximálně 1,2 m nad úrovní souvisejícího přilehlého terénu (v rozhledových trojúhelnících na křížení komunikací maximální výška oplocení 0,7 m nad úrovní přilehlé komunikace);
- vnitřní oplocení (vzájemně mezi rodinnými domy) – materiálově bez omezení, výška oplocení maximálně 2,0 m nad úrovní souvisejícího přilehlého terénu.

Odstavování a parkování vozidel:

Pro každý rodinný dům se stanovuje umístění minimálně 2 odstavných stání na vlastním pozemku (garážové nebo venkovní stání).

Plochy bydlení – BI – bydlení individuální

Hlavní využití

Bydlení v samostatných rodinných domech, současně realizovaných ve vymezeném souboru RD příměstského charakteru (současný stav). Zajišťují podmínky pro bydlení v kvalitním prostředí, umožňují nerušený a bezpečný pobyt a každodenní rekreaci a relaxaci obyvatel, dostupnost veřejných prostranství a občanského vybavení.

Přípustné využití

- zřizovat a provozovat na tomto území stavby pro bydlení příměstského charakteru, které mají odpovídající zázemí okrasné a užitkové zahrady
- parkovací stání, odstavná stání pro potřeby vyvolané přípustným a podmíněně přípustným využitím území
- zřizovat a provozovat občanskou vybavenost na plochách menších než polovina podlahové plochy objektu, která svým charakterem nebude narušovat obytnou funkci
- objekty budou svým objemem a charakterem (architektonickým a materiálovým řešením) respektovat okolní stávající zástavbu a dodržovat ráz obce
- nezbytná související dopravní a technická infrastruktura včetně přípojek a souvisejících staveb a zařízení
- plochy veřejné zeleně a menší hřiště, drobné v zeleni

Nepřípustné využití

- zařízení pro drobnou podnikatelskou činnost, s ohledem na velikost parcel současně zastavěném území je nepřípustné - nesplňuje podmínky zachování plnohodnotné obytné funkce ve vztahu k okolní zástavbě RD v již realizovaném území
- jsou veškeré činnosti (včetně zařízení chovatelských, pěstitelských), které zatěžují, nebo překračují stupeň zátěže, nebo režim stanovený vyhláškou obce a příslušnými hygienickými normami
- stavby pro výrobu
- velkokapacitní stavby občanského vybavení
- velkokapacitní stavby pro dopravu
- velkokapacitní stavby technického vybavení
- nepřípustné umístění a odstavování mobilních obytných zařízení (např. mobilních domů, maringotek, karavanů, obytných přívěsů apod.)

Stanovení podmínek prostorového uspořádání včetně podmínek ochrany krajinného rázu

- výška zástavby přízemní s obyvatelným podkrovím (možnost podsklepení), nebude jiná než výška zástavby rodinných domů v přímém sousedství
- % zastavitelnosti pozemku – do 30 % velikosti pozemku (včetně zpevněných ploch)
 - navržené plochy pro bydlení individuální (BI) v RD jsou orientovány na prostor veřejného prostranství podél průjezdu silnice III. tř. do obce včetně obsluhy ploch BI. Umístění domů i velikost parcel bude zde podmíněna atypickým členěním dle zpracované územní studie.

Stanovení podmínek regulace území pro plochy Z8 (prvky regulačního plánu)

- navržené plochy pro bydlení individuální (BI) v RD jsou orientovány na prostor veřejného prostranství podél průjezdu silnice III. tř. do obce včetně obsluhy ploch BI

Struktura a charakter zástavby:

a) stavby hlavní – samostatně stojící rodinné domy, soubory obytných staveb (dvojdomy, nebo rodinné domy stavebně sdružené souvisejícími stavbami na společné hranici pozemků) se nepřipouští,

b) stavby a zařízení související s bydlením (popř. stavby vedlejší) – samostatně stojící nebo stavebně přidružené ke stavbě hlavní,

Intenzita využití pozemků:

Koeficient zastavění maximálně 0,30.

Koeficient zeleně maximálně 0,5.

Tvar zástavby:

- a) výška zástavby přízemní s obyvatelným podkrovím (možnost podsklepení), celková výška stavby se stanovuje maximálně na stejnou výšku jako je okolní zástavba podél silnice III. třídy;
- b) výšková regulace staveb a zařízení souvisejících s bydlením – nejvýše jedno nadzemní podlaží odpovídající výšce nadzemního podlaží související stavby hlavní;
- c) výšková regulace ostatních vedlejších staveb – nejvýše jedno nadzemní podlaží a podkroví (1+P), celková výška stavby se stanovuje maximálně na stejnou výšku jako je okolní zástavba podél silnice III. třídy;
- d) výrobky plnící funkci stavby pro bydlení a srubové typy staveb jsou nepřipustné;
- e) použití netradičních barev (modrá, fialová, černá, citronově žlutá, apod.), jejich výrazně tmavých odstínů nebo křiklavých barev jako dominantních v rozsahu celých fasád hlavních staveb je nepřipustné.

Oplocení:

- a) oplocení vymezující veřejný uliční prostor – zděné, dřevěné nebo jejich kombinace, živý plot, popř. bez oplocení (použití průmyslově vyráběných montovaných betonových plotových výplňových dílců se vylučuje), výška oplocení maximálně 1,2 m nad úrovní souvisejícího přilehlého terénu (v rozhledových trojúhelnících na křížení komunikací maximální výška oplocení 0,7 m nad úrovní přilehlé komunikace);
- b) vnitřní oplocení (vzájemně mezi rodinnými domy) – materiálově bez omezení, výška oplocení maximálně 2,0 m nad úrovní souvisejícího přilehlého terénu.

Odstavování a parkování vozidel:

Pro každý rodinný dům se stanovuje umístění minimálně 2 odstavných stání na vlastním pozemku (garážové nebo venkovní stání).

Plochy bydlení – BH – bydlení hromadné

Hlavní využití

Bydlení v bytových domech, které zajišťují podmínky pro bydlení v kvalitním prostředí, umožňují nerušený a bezpečný pobyt a každodenní rekreaci a relaxaci obyvatel, dostupnost veřejných prostranství a občanského vybavení.

Přípustné využití

- plochy bydlení v bytových domech s vyšší zástavbou
- plochy veřejné zeleně a hřiště
- parkovací stání, odstavná stání a garáže pro potřeby vyvolané hlavním a podmíněně přípustným využitím území umístěné na vlastních pozemcích domů.
- doplňkové stavby ke stavbě hlavní formou přístavby nebo i samostatně stojící pro potřeby vyvolané přípustným využitím plochy na vlastním pozemku
- nezbytná související dopravní a technická infrastruktura včetně přípojek a souvisejících staveb a zařízení

Podmíněně přípustné využití

- činnosti, děje a zařízení doplňující občanské vybavenosti a služeb v sousedství nenarušující obytnou pohodu v zařízeních malého rozsahu max. do 100 m² v sousedství
- zařízení občanské vybavenosti malého rozsahu využití nesmí charakterem svého provozu narušovat obytnou funkci a splňovat vydaná hygienická nařízení (zákonem stanovené limity)

Nepřípustné využití

- veškeré činnosti, děje a zařízení, které nejsou definovány v hlavním, přípustném a podmíněně přípustném využití a které zátěží narušují prostředí nebo takové důsledky vyvolávají druhotně včetně

činností, dějů a zařízení chovatelských a pěstitelských a které buď jednotlivě, nebo v souhrnu překračují stupeň zátěže stanovený obecně závaznými předpisy o ochraně zdraví pro tento způsob využití území.

- nepřípustné jsou parkovací stání, odstavná stání a garáže pro nákladní automobily a autobusy a pro přívěsy těchto nákladních vozidel, zařízení dopravních služeb a autobazary, dočasné stavby.
- nepřípustné je umísťování a odstavování mobilních obytných zařízení (například mobilních domů, maringotek, karavanů, obytných přívěsů apod.).

Stanovení podmínek prostorového uspořádání včetně podmínek ochrany krajinného rázu

- pro novou zástavbu a přiměřeně i pro přestavby stávajících objektů bude dodržován princip kontextuality - tj. respektovat původní urbanistické a architektonické znaky zástavby sídla (tradiční situování objektů na pozemcích, hustotu zástavby, výškovou úroveň, stavební formy)
- minimální plocha nově vymezeného stavebního pozemku pro stavbu bytového domu 1000 m²
- výšková hladina stávající a navržené zástavby max. 3 nadzemní podlaží + podkroví

Plochy rekreace – RI – rekreace individuální

Hlavní využití

Vymezené plochy za účelem zajištění podmínek pro rekreaci a ubytování v kvalitním prostředí Pozemky staveb pro ubytování a rekreaci, pozemky dalších staveb a zařízení související s rekreací – občanské vybavení, veřejných tábořišť, přírodních koupališť, rekreačních luk a dalších ploch a koridorů související dopravní, technické a turistické infrastruktury.

Rodinná rekreace v kvalitním prostředí zajišťující rodinnou pohodu.

Přípustné využití

- sezónně užívané stavby a pozemky pro individuální, rodinnou rekreaci
- stavby související s vytvořením technického a sociálního zázemí (sociální zařízení), sportovní zařízení, parkovací a odstavná stání pro osobní automobily na vlastním pozemku vyvolaná tímto způsobem využití území
- osazení laviček, výstavba krytého sezení, dětských herních prvků, odpadkových košů, kontejnerů pro odpad, apod.
- výsadba zeleně, veřejné zeleně, travnaté plochy pro oddech, slunění, apod.
- nezbytná související dopravní a technická infrastruktura včetně přípojek a souvisejících staveb a zařízení
- přístavby za účelem rozšíření objektů

Podmíněně přípustné využití

- provádět pouze stavební úpravy při zachování celkového objemu stavby
- užívání jednotlivých pozemků určených pro rodinnou rekreaci bude v souladu s okolními nezastavěnými pozemky lesa a zemědělských kultur v jejich krajinném uspořádání, výšková hladina stávající a navržené zástavby max. 1 nadzemní podlaží + podkroví s možností podsklepení

Nepřípustné využití

- jiné než sportovně rekreační pobytové činnosti a vše další, co může být v rozporu s funkčním využitím plochy pro individuální rodinnou rekreaci
- výrobní funkce, kapacitní a produkční chovatelské a pěstitelské funkce (nad rámec samozásobení)
- zřizovat a provozovat hromadné a řadové garáže jako samostatné objekty, odstavná stání a garáže pro nákladní automobily, autobusy;
- pozemky staveb a zařízení, které snižují (např. hlukem, prachem nebo organolepticky) kvalitu prostředí, plochy bydlení ve vymezené ploše jsou neslučitelné s rekreační zónou

- rekreace formou stanování pro komerční účely
- nepřípustné je umísťování a odstavování mobilních obytných zařízení (například mobilních domů, maringotek, karavanů, obytných přívěsů apod.)

Stanovení podmínek prostorového uspořádání včetně podmínek ochrany krajinného rázu

- při výstavbě nových objektů pro rekreace bude dodržena vzdálenost od okraje pozemků určených k plnění funkce lesa posouzena dotčeným orgánem
- nepovolovat další samostatné stavby na pozemcích pro individuální rekreaci mimo stávající objekt
- navržené plochy RI (Z10) jsou začleněny do stávající lokality s podmínkou dodržení regulativu zastavěné plochy pro objekt max. do 70 m². Parkování vozidel na vlastním pozemku.
- je nepřípustné „pozemky stávajících chat“ rozšiřovat na úkor okolních ploch lesa a vzrostlé zeleně

Plochy občanského vybavení – OV – občanské vybavení veřejné

Hlavní využití

Plochy převážně nekomerční občanské vybavenosti zahrnují druhy veřejné vybavenosti v oblastech výchovy a vzdělávání, sociálních služeb a péče o rodinu, zdravotních služeb, kultury, veřejné správy a ochrany obyvatelstva (Integrovaného záchranného systému). Součástí ploch (OV) jsou: pozemky veřejných prostranství, zahrnující dopravní a technickou infrastrukturu, zeleň, malé vodní plochy a toky pro uspokojování potřeb obce, ve vymezení daného využití plochy OV.

Přípustné využití

- stavby a plochy občanské vybavenosti pro veřejnou funkci dle hlavního využití
- parkovací stání, odstavná stání a garáže pro potřeby vyvolané přípustným využitím území budou řešena na vlastním pozemku
- drobná sadovnická a parková architektura např. altánek, kryté sezení, lavičky
- zeleň parková, travnaté plochy pro odpočinek
- plochy pro pořádání veřejných akcí, trhy, poutě, dětské dny, atrakce
- zřizovat jednoúčelová i víceúčelová hřiště, půjčovny kol a sportovních potřeb
- nezbytná související dopravní a technická infrastruktura včetně přípojek a souvisejících staveb a zařízení

Nepřípustné využití

- veškeré činnosti, které zatěžují nebo překračují stupeň zátěže nebo režim stanovený vyhláškou obce a příslušnými hygienickými normami
- jiné než hlavní, přípustné a podmíněně přípustné využití

Stanovení podmínek prostorového uspořádání včetně podmínek ochrany krajinného rázu

- výšková zonace max. 3 NP a funkčně objemové podmínky budou posuzovány individuálně především s ohledem na přímé sousedství navazující zástavby

Plochy občanského vybavení – OK – občanské vybavení komerční

Hlavní využití

Plochy pro umístění staveb a zařízení komerční občanské vybavenosti pro administrativu, služby, ubytování, stravování, distribuce. – s vyššími a specifickými nároky na dopravní obsluhu a dopravu v klidu. Součástí ploch (OK) mohou být veřejná prostranství, zeleň a vodní plochy, parkovací plochy včetně přípojek a souvisejících staveb a zařízení

Přípustné využití

- objekty občanské vybavenosti (OK) – pro komerční funkci dle hlavního využití

- zpevněné plochy pro pěší, parkovací stání, odstavná stání a garáže pro potřeby vyvolané přípustným využitím území
- zeleň parková, travnaté plochy, apod.
- drobná sadovnická a parková úprava, altánky, kryté sezení lavičky, apod.

Podmíněně přípustné využití

- byt majitele nebo správce

Nepřípustné využití:

- veškeré činnosti, které zatěžují nebo překračují stupeň zátěže stanovený vyhláškou obce a příslušnými hygienickými normami.
- výrobní činnost
- výška staveb bude přizpůsobena okolní zástavbě

Stanovení podmínek prostorového uspořádání včetně podmínek ochrany krajinného rázu

- výšková zonace max. 3 NP a funkčně objemové podmínky budou posuzovány individuálně především s ohledem na přímé sousedství navazující zástavby

Plochy občanského vybavení – OS – občanské vybavení sport

Hlavní využití

Plochy pro umístění sportovních, tělovýchovných zařízení a sportovně rekreačních aktivit, veřejné rekreace a trávení volného času. Jako hlavní využití je navrženo zřízovat a provozovat sportovní areály, sportovní haly, sportoviště a hřiště, dětská hřiště a další stavby související s využitím plochy pro sport a rekreaci, veřejná prostranství, parkovací a odstavná stání, vyvolaná využitím území, veřejnou, pobytovou a rekreační zeleň, jednoduché stavby veřejného stravování slouží-li potřebám sportovní a rekreační funkce.

Přípustné využití

- zřízovat jednoúčelová i víceúčelová hřiště, půjčovny kol apod.
- zřízovat dětská hřiště
- sezóně užívané otevřené plochy zainvestované pro letní sporty
- nadzemní účelové stavby pro šatny, umývárny a sportovní náčiní – klubovny a občerstvení
- půjčovny jízdních kol, lodí, jízdních potřeb apod.
- zeleň parková, travnaté plochy pro oddech, slunění, apod.
- drobná sadovnická a parková architektura
- výstavba altánků, krytého sezení, osazení laviček apod.
- nezbytná související dopravní a technická infrastruktura včetně přípojek a souvisejících staveb a zařízení

Podmíněně přípustné využití

- občerstvení jako součást víceúčelového objektu v rozsahu nezbytném při provozování sportovních přípr. rekreačních akcí
- byt správce sportovního areálu

Nepřípustné využití

- jiná než sportovní činnost a všechny činnosti a funkční využití, které jsou nebo by mohly být v rozporu s funkčním využitím plochy, popř. bránily tomuto funkčnímu využití

Stanovení podmínek prostorového uspořádání včetně podmínek ochrany krajinného rázu

- navržené plochy budou provedeny s ohledem na okolní zastavěné území, výšková hladina stávající a navržené zástavby max. 1 NP

Plochy veřejného prostranství – PP – vybraná veřejná prostranství s převahou zpevněných ploch

Hlavní využití

Plochy veřejných vybraných prostranství obvykle s prostorovou komunikační funkcí – s převážně zpevněným povrchem, např. návesní prostor obce, tržiště, významné komunikace, nábřeží, hlavní pěší tahy (chodníky) pro bezbariérový pohyb pěších.

Přípustné využití

- obslužné a pěší komunikace
- parkoviště
- veřejná zeleň, parkové úpravy, travnaté plochy, výsadba dřevin
- výstavba autobusových zastávek a čekáren, altánků, krytého sezení, osazení laviček, odpadkových košů apod.
- umístění kontejnerů na separovaný odpad
- dopravní a technická infrastruktura – vyšší a základní technická vybavenost včetně přípojek a souvisejících staveb a zařízení

Nepřípustné využití

- veškeré využití neslučitelné s hlavním a přípustným využitím a neuvedené jako přípustné a veškeré činnosti a provoz, které by svými negativními vlivy mohly narušit funkci plochy a jakékoli využití omezující pobyt obyvatel;
- zastavění s výjimkou výše uvedeného hlavního a přípustného využití.
- umístování a odstavování mobilních obytných zařízení (například mobilních domů, maringotek, karavanů, obytných přívěsů apod.).

Stanovení podmínek prostorového uspořádání včetně podmínek ochrany krajinného rázu

- obsahem řešení ploch veřejného prostranství s převahou zpevněných ploch je konkretizováno do návrhu ÚP Kojčice jejich přesným vymezením v měřítku 1 : 5000
- navržené plochy budou provedeny s ohledem na okolní zastavěné a zastavitelné území za účelem dosazení segregace veškeré vozidlové a pěší dopravy a její rozvedení pro konkrétní lokality na území obce

Plochy veřejných prostranství – PZ – vybraná veřejná prostranství s převahou zeleně

Hlavní využití

Plochy vybraných veřejných prostranství s prostorotvornou funkcí s převážně nezpevněnými plochami přírodními i cíleně založené zeleně včetně malých vodních ploch a toků.

Přípustné využití

- obslužné a pěší komunikace v rámci zastavitelných a zastavěných průčelí historického jádra obce s ohledem na obsluhu jednotlivých usedlostí
- plochy pro dopravu v klidu zohledňující lokální zemědělskou dopravu k usedlostem
- veřejná zeleň, parkové úpravy, travnaté plochy, výsadba dřevin

- doplňující mobiliář ploch PZ – výstavba autobusových zastávek a čekáren, altánků, krytého sezení, osazení laviček, odpadkových košů apod.
- umístění kontejnerů na separovaný odpad
- dopravní a technická infrastruktura – základní technická vybavenost včetně přípojek a souvisejících staveb a zařízení

Nepřípustné využití

- veškeré využití neslučitelné s hlavním a přípustným využitím a neuvedené jako přípustné a veškeré činnosti a provoz, které by svými negativními vlivy mohly narušit funkci plochy a jakékoli využití omezující pobyt obyvatel;
- zastavění s výjimkou výše uvedeného hlavního a přípustného využití.
- umístování a odstavování mobilních obytných zařízení (například mobilních domů, maringotek, karavanů, obytných přívěsů apod.).

Stanovení podmínek prostorového uspořádání včetně podmínek ochrany krajinného rázu

- návrh veřejné zeleně v charakteru přírodního parku v těžišti zastavěného území kolem vodních ploch a vodotečí, na plochách PZ bude doplněn v lokalitách P4 a P5. Jedná se o místní komunikace stávající i navržené, které jsou začleněny do plochy veřejných prostranství s převahou zeleně. Cílem je zajištění pobytového komfortu a bezbariérového pobytu peších na plochách veřejné zeleně podél místní vodoteče.
- obsahem řešení ploch veřejného prostranství s převahou zpevněných ploch je konkretizováno do návrhu ÚP Kojčice jejich přesným vymezením v měřítku 1 : 5000
- navržené plochy budou provedeny s ohledem na okolní zastavěné a zastavitelné území za účelem dosazení segregace veškeré vozidlové a pěší dopravy a její rozvedení pro konkrétní lokality na území obce.

Plochy výroby a skladování – VD – výroba drobná a služby

Hlavní využití

Plochy drobné výroby a služeb zahrnují převážně stavby a zařízení charakteru řemeslné nebo přidružené výroby obvykle s maloobjemovou a malosériovou produkcí a služby výrobní i nevýrobní. Součástí ploch (VD) mohou být **lokální** – veřejná prostranství v rámci jejich funkce pro technickou a dopravní infrastrukturu a zeleň ochrannou a izolační, popř. zařízení vybavenosti a služeb související s hlavním využitím ploch VD.

Přípustné využití

- plochy, stavby a zařízení drobné výroby, sloužící k umístování provozoven obvykle s výrobní náplní na bázi kusové či molosériové výroby, blíží se spíše výrobě řemeslnické
- parkovací stání, odstavná stání a garáže na vlastním pozemku pro potřeby vyvolané přípustným využitím území
- nezbytná technická a dopravní infrastruktura včetně přípojek a souvisejících staveb a zařízení
- stavby a zařízení skladů
- stavby a zařízení komerční občanské vybavenosti
- zeleň, oplocení

Podmíněně přípustné využití

- byt majitele firmy, případně byt správce, za předpokladu, že budou splněny hygienické limity pro hluk
- plochy VD, které se z důvodů negativních vlivů na okolí neslučují se zařazením do ploch jiného způsobu využití

Nepřípustné využití

- jsou veškeré činnosti obtěžující okolí nad zákonem stanovené limity – hluk, prašnost, exhalace, nebo překračující režim stanovený vyhláškou obce a příslušnými hygienickými normami

Stanovení podmínek prostorového uspořádání včetně podmínek ochrany krajinného rázu

- soustředěná, příp. kompaktní zástavba přízemních účelových objektů
- měřítko hmotového, výškového a architektonického uspořádání bude odpovídat areálům a objektům v místě již realizovaných

Plochy výroby a skladování – VZ – výroba zemědělská a lesnická

Hlavní využití

Plochy zemědělské nebo lesnické výroby pro funkci staveb a ploch převážně rostlinné a živočišné výroby. Zahrnují areály zemědělské velkovýroby a služeb, zahradnictví, manipulační a skladovací plochy, areály zpracování dřevní hmoty, areály rybochovných zařízení apod.

Přípustní využití

- stavby a zařízení pro výrobu, zpracování a skladování veškeré zemědělské produkce, živočišné a rostlinné výroby a zemědělské techniky
- přízemní, popřípadě halová výstavba pro živočišnou a rostlinnou výrobu ve formě odpovídající proporcím v okolní zástavbě stávajících zemědělských areálů
- parkovací stání, odstavná stání a garáže, manipulační plochy pro potřeby vyvolané přípustným a podmíněně přípustným využitím území na vlastním pozemku
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura včetně přípojek a souvisejících staveb a zařízení
- stavby a zařízení pro lesní hospodářství, zpracování dřevní hmoty
- stavby a zařízení lehkého průmyslu a drobné výroby
- stavby a zařízení komerčního občanského vybavení pro přímý prodej produktů
- drobné vodní plochy
- plochy zeleně, liniová a ochranná zeleň, oplocení

Nepřípustné využití

- jsou veškeré činnosti, které zatěžují nebo překračují stupeň zátěže nebo režim stanovený vyhláškou obce a příslušnými hygienickými normami a které jsou nebo by mohly být v rozporu s funkcí hlavní.

Stanovení podmínek prostorového uspořádání včetně podmínek ochrany krajinného rázu

- výška zástavby přízemní nebo zvýšené přízemí, členění zástavby a její výškový horizont nesmí překročit současný stav
- případné umístění dílčích novodobých prvků potřebných k zemědělskému podnikání (např. sila, výškové skladovací objekty apod.) bude posuzováno vždy jednotlivě s ohledem na soulad s okolním prostředím
- Budoucí přestavba nesmí vytvářet nežádoucí dominanty pro okolní krajinu

Plochy výroby a skladování – VE – výroba energie z obnovitelných zdrojů

Hlavní využití

Plochy výroby energie z obnovitelných zdrojů zahrnují převážně pozemky staveb nebo areály elektráren solárních, vodních apod. Součástí ploch je místní technická a dopravní infrastruktura, malé vodní plochy a toky.

Přípustné využití

- zařízení pro ekologicky čistou výrobu el. energie
- oplocení pozemku při zachování průjezdnosti
- objekty pro provoz vodní a fotovoltaické elektrárny

Podmíněně přípustné využití

- objekty a zařízení dopravní a technické vybavenosti související s funkcí fotovoltaické elektrárny a vodní elektrárny
- parkovací stání na vlastním pozemku pro potřeby vyvolané přípustným využitím

Nepřípustné využití

- jsou veškeré činnosti obtěžující okolí nad zákonem stanovené limity – hluk, prašnost, exhalace a zápach překračující režim, stanovený vyhláškou obce a příslušnými hygienickými normami
- jiné než přípustné a podmíněně přípustné využití

Stanovení podmínek prostorového uspořádání včetně podmínek ochrany krajinného rázu

- výsadba ochranné zeleně společně s linií zelení podél hranic pozemku fotovoltaické a vodní elektrárny
- podpůrný zabezpečovací systém a fyzická obsluha

Plochy dopravy – DS – doprava silniční

Hlavní využití

Plochy pro umístění staveb a zařízení silniční dopravy místního a nadmístního významu, tj. silnic I. a III. třídy a místních komunikací a jejich funkční součásti a dále plochy a stavby dopravních zařízení a vybavení např. autobusové zastávky, parkovací plochy pro autobusy, nákladní i osobní automobily a další účelové stavby spojené s dopravou silniční (DS).

Přípustné využití

- výstavba a rekonstrukce zařízení související bezprostředně s danou funkcí staveb dopravních, energetických a vodohospodářských
- linií stavby technické infrastruktury včetně přípojek, staveb a zařízení
- výsadba doprovodné zeleně
- stavby a zařízení pro parkování a odstavování vozidel
- autobusové zastávky, autobusové nádraží, čekárny pro cestující, chodníky, cyklistické stezky, dopravní zařízení (včetně značek a značení)
- plochy doprovodné zeleně kolem komunikací, prvky ÚSES

Nepřípustné využití

- veškeré stavby trvalého charakteru nesouvisející s danou funkcí

Stanovení podmínek prostorového uspořádání včetně podmínek ochrany krajinného rázu

- mimo zastavěné území obce, budou stavby a zařízení silniční dopravy místního a nadmístního významu provedeny na pozemcích s umístěnými součástmi komunikací - např. násypy, zářezy, opěrné zdi, mosty a doprovodné a izolační zeleně, a dále pozemky staveb dopravních zařízení a dopravního vybavení, např. odstavňá stání, garáže, parkovací plochy

- vymezení navržených ploch dopravy ve veřejných prostranstvích s převahou zpevněných ploch je konkretizováno do návrhu ÚP Kojčice jejich přesným vymezením v měřítku 1:5000
- navržené plochy budou provedeny s ohledem na okolní zastavěné a zastavitelné území za účelem dosazení segregace veškeré vozidlové a pěší dopravy a její rozvedení pro konkrétní lokality na území obce

Plochy zeleně – ZO – zeleň ochranná a izolační

Hlavní využití

Plochy ochranné a izolační zeleně se vymezují v případech, kdy je potřeba zvýraznit, stabilizovat či založit plochu zeleně s důrazem na její izolační či ochrannou funkci v dané části území.

Přípustné využití

- pozemky zeleně udržované v přírodě blízkém stavu v zastavěném, zastavitelném a dále na území celého katastru obce. Charakter této zeleně bude odpovídat specifickému vymezení situace např. zeleň podél komunikací a výrobních areálů ve funkci ochranné a izolační, zeleň ve volné krajině např. břehové porosty, remízy a solitérní skupiny stromů a keřů, meze.
- zeleň přírodního charakteru s ochranou funkcí, navržená obnova sadů, travnatých ploch a pastvin dle pozemkových úprav
- doprovodná a izolační zeleň podél vodních toků, vodotečí a vodních ploch stávajících a navržených s funkcí ochrannou
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura včetně přípojek a souvisejících staveb a zařízení

Nepřípustné využití

- jiné než přípustné využití

Stanovení podmínek prostorového uspořádání včetně podmínek ochrany krajinného rázu

- pro funkci ochranné a izolační zeleně nelze výrazněji snížit její hlavní způsob využití, zhoršit podmínky pro existenci vegetace nebo omezit koncepční přístup k řešení zeleně na dané ploše
- vymezení ploch zeleně (ZO) bude respektovat podmínky navržené v územních studiích a ve veřejných prostranstvích v měřítku 1:2000

Plochy zeleně – ZP – zeleň přírodního charakteru

Hlavní využití

Pozemky zeleně udržované v přírodě blízkém stavu v zastavěném, zastavitelném a volné krajině katastru budou vymezeny pro případy, kdy je potřeba v území stabilizovat územní podmínky pro vegetaci, která svým charakterem a skladbou odpovídá nebo by měla odpovídat přírodě blízkému společenství. Na rozdíl od ploch přírodních na navržených plochách zeleně přírodního charakteru není výrazněji zastoupena vegetace s institutem zvláštní ochrany přírody ve smyslu zákona o ochraně přírody a krajiny.

Přípustné využití

- provádět na těchto plochách vegetační úpravy, které svým charakterem nenaruší přírodní charakter a původní skladbu dřevin
- provádět změnu kultur pozemků pro kategorii travnatých ploch, pastvin a mokřadů
- vodní plochy a toky
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura včetně přípojek a souvisejících staveb a zařízení

Nepřípustné využití

- stavby, zařízení a činnosti neslučitelné s hlavním a přípustným využitím

Stanovení podmínek prostorového uspořádání včetně podmínek ochrany krajinného rázu

Na plochách zeleně přírodního charakteru nesmí případně další přípustné využití pro liniové stavby inženýrské infrastruktury, cestní síť apod., výrazněji snížit její hlavní způsob využití (zeleně přírodního charakteru) nebo zhoršit podmínky pro existenci vegetace.

Plochy zemědělské – AP – orná půda, ZPF – pole

Hlavní využití

Plochy zemědělské jsou samostatně vymezeny za účelem zajištění podmínek pro převažující zemědělské využití. A dále pozemky využívané jako orná půda

Přípustné využití

- současné využití, tzn. intenzivní nebo extenzivní zemědělské využívání
- činnosti pro zajištění zemědělského využití, stavby, zařízení a jiná opatření pro zemědělství
- zřizovat a provozovat na těchto územích sítě a zařízení technické infrastruktury nezbytné pro obsluhu a zásobování přílehlého území včetně souvisejících staveb a zařízení
- zřizovat účelové a místní komunikace nezbytné pro obsluhu tohoto území, včetně souvisejících staveb a zařízení, umísťovat jednotlivé jednoduché stavby zemědělské výroby (polní hnojiště, lehké stavby pro seníky a přístřešky apod.)
- měnit druh pozemku na sady, trvalé travní porosty, pozemky určené k plnění funkcí lesa a vodní plochy, pokud nedojde k porušení zákonem chráněných zájmů
- přípustné jsou změny kultur v rámci ZPF
- stavby, zařízení a jiná opatření pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních devastujících extrémních vlivů a pro odstraňování jejich důsledků, např. protipovodňová a protierozní opatření
- stavby a zařízení pro chov včel (včelíny)
- stavby, zařízení a opatření pro ochranu přírody a krajiny, zvyšující ekologickou a estetickou hodnotu území, prvky ÚSES
- stavby a zařízení veřejné dopravní technické infrastruktury, účelové komunikace, přípojky
- oplocení ploch veřejné technické infrastruktury (např. vodních zdrojů, vodojemů, regulačních stanic plynu, telekomunikačních zařízení apod.)
- doprovodná a rozptýlená zeleně

Podmíněně přípustné využití

- zřizovat vodní plochy a toky za podmínky, že nebude narušena organizace ZPF (za podmínky ochrany ZPF I. a II. třídy bonity BPEJ)
- zalesnění bude možné vždy až po dohodě s příslušnými dotčenými orgány státní správy a po projednání s orgány ochrany ZPF v případech neodporujících zákonu (za podmínky ochrany ZPF I. a II. třídy bonity BPEJ)
- stavby a opatření pro zadržování vody v krajině

Nepřípustné využití

- zřizovat a provozovat na těchto územích jakákoliv zařízení (zejména stavby), která nejsou uvedena jako přípustná nebo podmíněně přípustná
- využití těchto ploch na plochy ostatní bez jakékoliv vazby na zemědělské a lesnické stavby a nad rámec veřejně prospěšné technické infrastruktury, nezbytné pro zásobování obce a území energiemi, vodou apod.

Stanovení podmínek prostorového uspořádání včetně podmínek ochrany krajinného rázu

Součástí ploch ZPF – orná půda mohou být účelové komunikace, izolační a doprovodná zeleň, drobné vodní plochy a toky, opatření snižující erozní ohrožení, protipovodňová opatření a plochy nezbytné technické infrastruktury.

Plochy zemědělské – AL – louky a pastviny ZPF

Hlavní využití

Produkční plochy ZPF užívané převážně jako louky a pastviny. Trvalé travní porosty.

Přípustné využití

- současné využití, tzn. intenzivní nebo extenzivní zemědělské využívání
- činnosti pro zajištění zemědělského využití, stavby, zařízení a jiná opatření pro zemědělství
- zřizovat a provozovat na těchto územích sítě a zařízení technické infrastruktury nezbytné pro obsluhu a zásobování přilehlého území včetně souvisejících staveb a zařízení
- zřizovat účelové a místní komunikace nezbytné pro obsluhu tohoto území včetně souvisejících staveb a zařízení, umísťovat jednotlivé jednoduché dočasné stavby zemědělské výroby (polní hnojiště, lehké stavby pro seníky a přístřešky apod.)
- měnit druh pozemku na sady, ornou půdu (mimo záplavové území) za podmínky ochrany ZPF II. třídy BPEJ dále pozemky určené k plnění funkcí lesa a vodní plochy, pokud nedojde k porušení zákonem chráněných zájmů.
- přípustné jsou změny kultur v rámci ZPF
- stavby, zařízení a jiná opatření pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních devastujících extrémních vlivů a pro odstraňování jejich důsledků, např. protipovodňová a protierozní opatření
- stavby a zařízení pro chov včel (včelíny)
- stavby, zařízení a opatření pro ochranu přírody a krajiny, zvyšující ekologickou a estetickou hodnotu území, prvky ÚSES
- stavby a zařízení veřejné dopravní technické infrastruktury, účelové komunikace, přípojky
- oplocení ploch veřejné technické infrastruktury (např. vodních zdrojů, vodojemů, regulačních stanic plynu, telekomunikačních zařízení apod.)
- doprovodná a rozptýlená zeleň

Podmíněně přípustné využití

- zornění trvalého travního porostu, pokud nedojde k ohrožení území erozí
- zřizovat vodní plochy a toky za podmínky, že nebude narušena organizace ZPF
- zalesnění bude možné vždy až po dohodě s příslušnými dotčenými orgány státní správy a po projednání s orgány ochrany ZPF v případech neodporujících zákonu (za podmínky ochrany ZPF I. a II. třídy bonity BPEJ)
- stavby a opatření pro zadržování vody v krajině

Nepřípustné využití

- zřizovat a provozovat na těchto územích jakákoliv zařízení (zejména stavby), která nejsou uvedena jako přípustná nebo podmíněně přípustná
- využití těchto ploch bez jakékoliv vazby na zemědělské a lesnické stavby a plochy veřejně prospěšné technické infrastruktury

Stanovení podmínek prostorového uspořádání včetně podmínek ochrany krajinného rázu

Součástí pozemků ZPF – louky a pastviny jsou veškeré účelové komunikace zajišťující přístup společně s izolační a doprovodnou zelení a drobnými vodními plochami a toky na těchto pozemcích včetně nezbytné technické infrastruktury potřebné k obhospodařování těchto pozemků a ploch pro seníky na nich. Na pozemcích luk a pastvin dle terénních možností mohou být zřízena opatření snižující erozní ohrožení, protipovodňová opatření se zadržením přívalových vod. Nadmístní dopravně inženýrská infrastruktura může těmito pozemky procházet v nezbytně potřebném vymezení a rozsahu.

Plochy vodní a vodohospodářské – WT – vodní plochy a toky

Hlavní využití

Plochy vodní a vodohospodářské jsou vymezeny za účelem zajištění podmínek pro nakládání s vodami, ochranu před přívaly a záplavami a účinky sucha, regulaci vodního režimu v území a plnění dalších účelů stanovených právními předpisy upravujícími problematiku na úseku vod a ochrany přírody a krajiny.

Přípustné využití

- rybníky, retenční nádrže, záchytné příkopy, přelivy do retenční nádrže, potoky a další vodní plochy, dále dopravní stavby (silniční most, místní a účelové komunikace včetně napojení na infrastrukturu obce apod.)
- zásahy do vodních ploch a s nimi bezprostředně související území a objektů budou sledovat především stabilizaci vodních poměrů v území, revitalizaci vodní ploch, obnovou a zkvalitněním břehových porostů, přirozené začlenění vodní plochy do krajinného prostředí, začlenění plochy do územního systému ekologické stability.
- zřizovat zařízení pro chov ryb a dalších, které přímo souvisí s využitím vodní plochy nebo jejího břehu.
- vytvářet účelové komunikace
- zalesnění

Podmíněně přípustné využití

- zřizovat a provozovat na těchto územích sítě a zařízení technické infrastruktury nezbytné pro obsluhu a zásobování přilehlého území kolmo na vodní toky, případně nejkratším možným způsobem přes nebo pod vodní plochou
- nezbytné stavby a zařízení veřejné dopravní a technické infrastruktury, účelové komunikace, přípojky v zastavěném i nezastavěném území
- stavby a opatření, které zlepšují podmínky využití nezastavěného území v katastru obce pro účely rekreace cestovního ruchu, pokud nebude omezena vodohospodářská funkce nedojde k narušení zájmů ochrany přírody. (Např.: cyklistické stezky, hygienická zařízení, ekologická a informační centra ve formě drobných staveb do 25 m² plochy)

Nepřípustné využití

- zřizovat a provozovat na těchto územích jakákoliv nová zařízení (zejména stavby) nesouvisející s využitím vodní plochy, a to včetně rekreačních staveb a zařízení
- funkční využití a činnosti, které nejsou uvedeny jako přípustné nebo podmíněně přípustné
- v záplavovém území a v území zvláštní povodně pod vodním dílem není povolena změna druhu pozemku zemědělské půdy z trvalých travních porostů na ornou půdu

Stanovení podmínek prostorového uspořádání včetně podmínek ochrany krajinného rázu

- s vymezením těchto ploch a jejich dimenzováním se zohledňuje a respektuje zátěž na plochách, které jsou ohroženy přívalovými vodami a povodněmi.
- do ploch WT jsou navrženy zejména pozemky vodních ploch, koryt vodních toků a pozemky pro převažující vodohospodářské využití

- vymezení ploch WT zajišťuje územní podmínky zejména pro nakládání s vodami, pro ochranu před suchem nebo před vodními přívaly. Výsledkem je návrh vodního režimu území v souladu s právními předpisy na úseku vod a ochrany přírody a krajiny

Plochy lesní – LE – lesy hospodářské

Hlavní využití

Plochy lesní jsou samostatně vymezeny za účelem zajištění podmínek využití pozemků pro les a jeho stabilizační funkci.

Přípustné využití

- využívání pozemků určených k plnění funkcí lesa v souladu se zákonem o lesích
- pro zabezpečení mimo produkční funkci lesa je doporučeno zřízení lesů zvláštního určení zejména pro stabilizaci pramenišť a vodních zdrojů na pozemcích určených pro funkci lesa
- zřizovat a provozovat účelové stavby a zařízení pro lesní hospodářství, mysliveckou činnost a ochrany přírody apod.
- stavby, zařízení a jiná opatření pro ochranu přírody a krajiny, zvyšující ekologickou a estetickou hodnotu území, prvky územního systému ekologické stability
- stavby, zařízení a jiná opatření pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, např. protipovodňová a proti erozní opatření
- stavby a zařízení pro chov včel (včelíny)
- stavby a zařízení pro výkon práva myslivosti (tj. jednoduchá a dočasná zařízení – např. posedy, krmelce, sklad krmiv pro lesní zvěř apod.)
- oplocení ploch veřejné technické infrastruktury (např. vodních zdrojů, vodojemů, telekomunikačních zařízení apod.)

Podmíněně přípustné využití

- měnit druh pozemku na sady, trvalé travní porosty a ornou půdu (mimo záplavové území) za podmínky ochrany ZPF I. a II. třídy bonity dále na vodní plochy, pokud nedojde k porušení zákonem chráněných zájmů
- nezbytné stavby a zařízení veřejné dopravní a technické infrastruktury, účelové komunikace, přípojky
- stavby pro zadržování vody v krajině - nezbytné vodohospodářské stavby a zařízení
- stavby a opatření, které zlepšují podmínky využití nezastavěného území pro účely rekreace a cestovního ruchu např. cyklistické stezky, hygienická zařízení, ekologická a informační centra ve formě drobných staveb), pokud nebude omezena funkce lesa a nedojde k narušení zájmu ochrany přírody
- oplocení, pokud je nezbytné pro chovné a pěstební účely a pokud nedojde k narušení krajinného rázu v zájmu ochrany přírody a krajiny a ke střetu se zájmy lesního hospodářství

Nepřípustné využití

- zřizovat a provozovat jakákoliv zařízení (zejména stavby), která nejsou uvedena jako přípustná, nebo podmíněně přípustná
- zřizovat a provozovat jakákoliv nová zařízení (zejména stavby), nesouvisející s využitím lesní plochy, a to včetně rekreačních staveb a zařízení a dále pak funkční využití a činnosti, které nejsou uvedeny jako přípustné, nebo podmíněně přípustné

Stanovení podmínek prostorového uspořádání včetně podmínek ochrany krajinného rázu

Plochy lesní jsou a budou návrhem ÚP Kojčice vymezeny pro zajištění lokálních územních podmínek potřebných k plnění produkčních a mimo produkčních funkcí lesa v řešeném území – dle LHP (Lesní hospodářský plán).

Plochy přírodní – NP – lesní remízy, náletová zeleň na mezních terasách, liniová zeleň podél vodních toků a místních vodotečí a cest

Hlavní využití

Plochy přírodní se vymezují pro zajištění územních podmínek potřebných pro existenci a vývoj přírodních a přírodě blízkých společenstev v řešeném území. Pozemky přirozených a přírodě blízkých ekosystémů, založení a údržba prvků ÚSES včetně interakčních prvků a všech přírodních ploch vyskytujících se ve volné krajině, kdy s ohledem na charakter nezastavěného území není účelné jeho členění, např. na plochy vodní, vodohospodářské, zemědělské a lesní.

Přípustné využití

- všechny plochy ostatní ve volné krajině – nezastavitelné území, sloužící jako remízy, jako ponechané meze mezi jednotlivými účelovými pozemky na zemědělských i zalesněných pozemcích
- realizace prvků ÚSES včetně interakčních prvků
- do doby realizace prvků ÚSES současné využití pozemku
- revitalizace vodotečí
- zřizovat vodní plochy, toky

Podmíněně přípustné využití

- liniové inženýrské stavby, účelové cesty za podmínky že nebude narušeno vedení biokoridorů v rámci ÚSES. V nezbytných případech je podmíněně přípustné povolování liniových staveb, konkrétně příčné křížení s biokoridorem, vodohospodářská zařízení, čistírny odpadních vod a podobně.
- manipulační plochy pro údržbu krajiny pouze na pozemcích, které nejsou zařazeny do prvků ÚSES
- nezbytné stavby a zařízení veřejné dopravní a technické infrastruktury účelové komunikace, cyklotrasy a cyklostezky, přípojky, pokud neohrozí určující funkci plochy, nenaruší přirozené přírodní podmínky lokality, nesníží aktuální míru ekologické stability území
- stavby pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, např. proti povodňová a protierozní opatření, pokud neohrozí určující funkci plochy, nenaruší přirozené přírodní podmínky lokality, nesníží aktuální míru ekologické stability území

Nepřípustné využití

- jakékoli změny funkčního využití, které by znemožnily nebo ohrozily územní ochranu ploch, které jsou potřebné k založení chybějících prvků ÚSES
- veškeré stavby mimo podmíněně přípustných

Stanovení podmínek prostorového uspořádání včetně podmínek ochrany krajinného rázu

- pozemky určené k plnění funkcí lesa zařazené do územního systému ekologické stability je možné využívat pouze v souladu s podmínkami uvedenými v kapitole e)
- součástí ploch přírodních mohou být účelové komunikace, drobné vodní plochy a toky a nezbytná liniová vedení technické infrastruktury, a to komplexně v rámci jejich vymezení

Plochy přírodní – NX – přírodní jiné – mokřady

Hlavní využití

Mokřady jsou nedílná součást stabilizace historicky založených vodních ploch a stávajících meandrujících vodních toků. Přírodě blízká společenstva zde trvale existující jsou vzájemně existenčně propojená do souladu

veškerých fytoocenóz a zoocenóz, které se zde nacházejí. Ve správním území obce Kojčice jsou funkčně existující mokřady v údolních nivách vodního toku Hejlovky a Služáteckého rybníka včetně přítoku.

Přípustné využití

- revitalizace toků
- stávající způsob využití vodních ploch ponechat
- eliminovat na pouze nezbytné zásahy do vodních ploch, toků a území s nimi bezprostředně souvisejícího nutné pro stabilizaci vodních poměrů v území

Podmíněně přípustné využití

- nezbytné stavby zařízení veřejné dopravní a technické infrastruktury, účelové komunikace, cyklotrasy a cyklostezky, přípojky, pokud neohrozí určující funkci plochy, nenaruší přirozené přírodní podmínky lokality, nesníží aktuální míru ekologické stability území

Nepřípustné využití

- zřizovat a provozovat jakákoliv nová zařízení (zejména stavby), nesouvisející s využitím vodní plochy, a to včetně rekreačních staveb a zařízení a dále pak funkční využití a činnosti, které nejsou uvedeny jako přípustné

Stanovení podmínek prostorového uspořádání včetně podmínek ochrany krajinného rázu

- mokřady jsou nezbytné pro zadržování vody v krajině a zmírňují zátěže na plochách ohrožovaných přívalovými vodami
- mokřady zařazené do územního systému ekologické stability je možné využívat pouze v souladu s podmínkami uvedenými v kapitole e).

U drobných vodních toků, u kterých nejsou stanovena záplavová území plánovat okolní zástavbu s ohledem na reliéf terénu a zkušenosti ze zaplavování těchto pozemků z bleskových povodní (dešťové přívaly) z let minulých, je doporučeno zřizování mokřadů.

V aktivních zónách záplavových území dle podmínek jejich vyhlášení je doporučeno zřizování mokřadů.

Plochy technické infrastruktury – TW – samostatně vyčleněné plochy areálů zařízení na vodovodech a kanalizacích včetně nezbytných ploch pro dopravu a ochrannou zeleň a malých vodních ploch a toků

Hlavní využití

Plochy vodní a vodohospodářské jsou vymezeny za účelem zajištění podmínek pro nakládání s vodami, ochranu před jejich škodlivými účinky a suchem, regulaci vodního režimu v území a plnění dalších účelů stanovených právními předpisy upravujícími problematiku na úseku vod a ochrany přírody a krajiny.

Přípustné využití

- stavby a zařízení pro zásobování pitnou vodou, odvádění a čištění odpadních vod
- stavby a zařízení pro zásobování el. energií – např. trafostanice, vedení VN, NN apod.
- stavby a zařízení sloužící k obsluze těchto území
- činnosti či zařízení bezprostředně související s určující funkcí v odpovídajících kapacitách a intenzitách
- budovat nové vodní plochy společně s retenčními plochami se stálou vodní hladinou
- revitalizace toků
- stávající způsob využití vodních ploch ponechat
- zásahy do vodních ploch, toků a území s nimi bezprostředně souvisejícího nutné pro stabilizaci vodních poměrů v území
- úpravy tras stávajících komunikací potřebné pro realizaci ploch vodních a vodohospodářských.
- stavby a zařízení nezbytné technické a dopravní infrastruktury související s funkcí daných ploch

Podmíněně přípustné využití

- zřizovat zařízení dopravní a technické infrastruktury nezbytné pro obsluhu a zásobování přilehlého území kolmo na vodní toky, případně nejkratším možným způsobem přes nebo pod vodní hladinou

Nepřípustné využití

- zřizovat a provozovat jakákoliv nová zařízení (zejména stavby), nesouvisející s využitím vodní plochy, a to včetně rekreačních staveb a zařízení a dále pak funkční využití a činnosti, které nejsou uvedeny jako přípustné, nebo podmíněně přípustné

Stanovení podmínek prostorového uspořádání včetně podmínek ochrany krajinného rázu

- vymezením těchto ploch jsou zohledněny zátěže na plochách ohrožovaných přívalovými vodami
- zamokřené pozemky a vodní plochy a toky zařazené do územního systému ekologické stability je možné využívat pouze v souladu s podmínkami uvedenými v kapitole e).

U drobných vodních toků, u kterých nejsou stanovena záplavová území plánovat okolní zástavbu s ohledem na reliéf terénu a zkušenosti ze zaplavitelnosti těchto pozemků z bleskových povodní (dešťové přívaly) z let minulých, pro správu drobných vodních toků ponechat pruh v šíři 6 m.

V aktivní zóně záplavových území se nesmí umísťovat, povolovat ani provádět stavby s výjimkou vodních děl, jimiž se upravuje vodní tok, převádějí povodňové průtoky, provádějí opatření na ochranu před povodněmi, nebo která jinak souvisejí s vodním tokem nebo jimiž se zlepšují odtokové poměry, staveb pro jímání vod, odvádění odpadních vod a odvádění srážkových vod a dále nezbytných staveb dopravní a technické infrastruktury.

Plochy energetiky – TE – samostatně vyčleněné plochy areálů zařízení na energetických sítích včetně nezbytné dopravní obsluhy a zeleně

Hlavní využití

- pozemky vedení, staveb a s nimi provozně souvisejících zařízení technického
- vybavení pro vedení elektrické energie VVN nadmístního významu a území určené
- pro umístění vedení elektrické energie VVN nadmístního významu
- vybavení pro připojení

Plochy technické infrastruktury jsou samostatně vymezeny v případech, kdy využití pozemků pro tuto infrastrukturu vylučuje jejich začlenění do ploch jiného způsobu využití a kdy jiné využití těchto pozemků není možné. V ostatních případech se v plochách jiného způsobu využití vymezují pouze trasy vedení technické infrastruktury.

Obec je plynofikována.

V severní části k. ú. návrh ÚP Kojčice řeší nové připojení na VTL 600 novou regulační stanicí a ruší stávající připojení k plynovodu (odbočky VTL do obce).

Navržené řešení ÚP Kojčice prověřilo nové umístění odbočky pro regulační stanice VTL a STL v těsném sousedství v koridoru VTL v nové lokalitě při respektování bezpečnostního pásma VTL plynovodu.

Přípustné využití

- výstavba zařízení související bezprostředně s danou funkcí staveb energetických, vodohospodářských a telekomunikačních
- zastavitelnost pozemku je podřízena základním funkcím zařízení zahrnující objekty a zpevněné manipulační plochy
- parkování, odstavná stání a garáže pro potřeby vyvolané přípustným využitím území budou řešena na vlastním pozemku
- možnost zřizovat nezbytnou dopravní infrastrukturu související s funkcí daných ploch

Podmíněně přípustné využití

- do doby realizace navržených záměrů lze navrženou plochu využívat pro zařízení uvedená v dalších stupních projektové dokumentace jako zařízení dočasná

Nepřípustné využití

- jiné než přípustné využití
- veškeré stavby trvalého charakteru nesouvisející s danou funkcí
- stanovení podmínek prostorového uspořádání včetně podmínek ochrany krajinného rázu
- technická infrastruktura je v příloze grafické a textové části a je součástí hlavního a koordinačního výkresu

Stanovení podmínek prostorového uspořádání včetně podmínek ochrany krajinného rázu

- soustředěná příp. kompaktní zástavba přízemních účelových objektů dle podmínek správců sítí na vymezených parcelách
- měřítko hmotového, výškového a architektonického uspořádání bude odpovídat areálům a objektům v místě již realizovaných

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

Veřejně prospěšné stavby

Navržené plochy a linie dopravní infrastruktury	
Označení	Popis
VD1	Homogenizace silnice I/34 ve vymezeném koridoru dopravní infrastruktury CNZ – DK04
VD2	Plochy zahrnující centrum obce, pro rozvedení dopravy kruhovým objezdem v návaznosti k místním komunikacím, historické návsi kolem rybníka a dále návaznost centra obce podél vnitřního průběhu silnice III/03416 obcí až do ukončení trasy u koupaliště, tyto plochy jsou začleněny do veřejných prostranství PP – vybraná veřejná prostranství s převahou zpevněných ploch v rámci návrhů prvků
VD3	Plocha pro komunikaci-veřejné prostranství s převahou zpevněných ploch zahrnující oboustranně plochy podél silnice III/03416 v úseku od hranice současně zastavěného území až po napojení této silnice k silnici I/34 včetně plochy pro zaparkování včetně autobusové zastávky.
VD4	Plochy veřejného prostranství s převahou veřejné zeleně - návrh veřejné zeleně v charakteru přírodního parku v těžišti zastavěného území kolem vodních ploch a vodotečí, na plochách PZ bude doplněn v lokalitách P4 a P5. Jedná se o místní komunikace stávající i navržené, které jsou začleněny do plochy veřejných prostranství s převahou zeleně. Cílem je postupná realizace parkových úprav a bezbariérový pohyb peších na plochách veřejné zeleně podél místní vodoteče.
Navržená technická infrastruktura	
Označení	Popis
VT1	Plocha pro regulační plynovou stanici a trafostanici
VT2	Venkovní vedení VVN 110 kV CZN-E13

Veřejně prospěšné stavby

Navržené plochy a linie vodohospodářských objektů	
Označení	Popis
VT3	Čerpací stanice a úpravna vody
VT4	Navržený samostatný výtlačný řad

VT5	Vodojem za spotřebišťem – samostatný výtlačný řad s vodojemem objem = 25 m ³
------------	---

Veřejně prospěšná opatření

Návrh nové vodní plochy	
Označení	Popis
VP1	Vodní plocha se stálou hladinou, pro funkci retence vody s usměrněním povodňových průtoků a s technickými opatřeními nastávajících vodohospodářských sítí (úprava zhlaví vrtu apod.)

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

Veřejně prospěšné stavby

Nejsou vymezeny žádné veřejně prospěšné stavby, pro které lze uplatnit předkupní právo.

Veřejná prostranství

Nejsou vymezena veřejná prostranství, pro která lze uplatnit předkupní právo.

i) Stanovení kompenzačních opatření

V ÚP Kojčice nedochází k potřebě stanovení kompenzačních opatření.

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

Páteří komunikací zajišťující obslužnost celého zastavěného a zastavitelného území je silnice III/03416 od křižovatky s I/34 ve směru Kojčice – Vadčice – Milotice. Návrh ÚP řeší především úpravy této silnice v celém úseku jejího průběhu zastavěným a zastavitelným územím v systému určujícím šířkové a směrové uspořádání silnice III. třídy k připojovaným místním komunikacím.

Respektovat stávající síť cyklotras č. 1223 a č. 1224, nové cyklotrasy navrhovat převážně po silnici III. třídy a místních a účelových komunikacích, cykloturistické trasy po místních komunikacích nebo po polních a lesních cestách.

Pro zemědělskou dopravu je využívána stávající síť silnic, polních cest a stávající účelové komunikace doplněná systémem účelových komunikací dle platných pozemkových úprav.

Rostoucí nároky na parkovací a odstavná stání je třeba řešit u stávajících ale i nových ploch bydlení možností staveb garáží nebo stání na vlastním pozemku.

Členění ploch veřejných prostranství je navrženo pro funkce prvků RP ve dvou kategoriích a sice:

- a) s převahou ploch s převažující funkcí dopravy
- b) s převahou ploch s převažující funkcí zeleně

Řešení ploch a prostor veřejných prostranství s prvky RP bude dále zahrnovat urbanistické prvky např. uliční a stavební čáry, podlažnost, výšku zástavby, objemy a tvary zástavby, intenzitu využití pozemků v návrhu VP. Urbanistické řešení VP bude obsahovat návrh vhodných architektonických zásad se zachováním měřítko a charakteru tradiční architektury.

a) veřejná prostranství s převahou zpevněných ploch a s převažující funkcí dopravy

Základní předpokladem je rozhodnutí zastupitelstva obce, které v zadání ÚP Kojčice schválilo rozšířit ÚP obce o konkrétní vymezení ploch dopravy v pohybu i v klidu. Doplnující část ploch vytváří plochy veřejné zeleně s vymezením funkce ochranné i okrasné, včetně detailního návrhu dimenze obslužných vjezdů k jednotlivým veřejným event. soukromým areálům. To znamená, že ÚP navrhuje provedení veškeré regulace dopravy a jejího rozvedení na konkrétní navazující zastavěné a nezastavěné parcely sousedící s veřejným prostranstvím. Hlavním požadavkem je bezpečná segregace (oddělení) průběžné vozidlové dopravy od dalších ploch dimenzovaných pro dopravu v klidu (odstavná parkovací stání), pěší a cyklistickou dopravu dle platných norem ČSN pro tyto funkce.

Páteří osou pro vymezení veřejných prostranství s převahou dopravy v Kojčicích je průběh silnice III/03416 od křižovatky s I/34 a dále v jejím celém průběhu zastavěným, zastavitelným a nezastavitelným územím obce ve stanovených úsecích. Její trasa probíhá v úsecích mezi uvedenou křižovatkou na straně jedné a končí prostorem za retenčními nádržemi při odbočce na sportovní areál veřejného koupaliště. Veřejná prostranství v uvedené trase jsou dimenzována i s ohledem na funkční „krajinné“ provedení v ploše navrženého koridoru na počátku i na konci jeho trasy. V prvním úseku veřejného prostranství s převahou dopravy mezi křižovatkou I/34 a zastavitelným územím a v posledním úseku téhož prostranství mezi retenčními nádržemi a koupalištěm je návrh regulace orientován především na dimenzování silnice včetně chodníků pro pěší a liniové zeleně s plochami podélných zálivů s parkovacími místy popř. potřebného vymezení plochy k autobusové zastávce event. vymezení ploch pro zastavení či odstavení kamionů. Provedení těchto opatření je v potřebných plochách dimenzováno podél stávající silnice III. třídy.

Průběh ploch koridoru uvnitř zastavěného a zastavitelného území je s převahou zpevněných ploch pro funkci dopravy členěn s ohledem na funkční a prostorovou charakteristiku stávajícího zastavěného území.

b) veřejná prostranství s převahou ploch s převažující funkcí zeleně

Úvod a specifické charakteristiky veřejných prostranství s převahou ploch ve funkci zeleně.

Zastavěné a zastavitelné území obce Kojčice je historicky i současně založeno v okružně radiálním systému. Tato situace si do dnešního dne udržela kompaktní celistvost a zároveň i možnost dalšího rozvoje všech sídelních funkcí, které zde současně existují. Souběžně s okružně radiálním uspořádáním dopravy vymežující jednotlivé bloky zástavby byl udržován vodohospodářský systém s paralelou zelených koridorů. V období od roku 2006 po schválení současně platného ÚP obce byl zpracován, okamžitě realizován plán pozemkových úprav, který převzal, rozšířil a upravil vodohospodářský existující systém s doprovodnou, ochrannou a krajinnou zelení (zejména v lokálních biokoridorech). Tím jsou oba rozvojové systémy – stavební i vodohospodářsko-ekologický v součinnosti a nadále koordinovány. Návrh ÚP Kojčice tudíž pokračuje ve vymezení pro další rozvoj i zabezpečení na hlavních vodotečích probíhajících jádrem zastavěného území obce a s pokračováním na vymezený okružní systém s převahou zeleně a vodních ploch. Zabezpečení funkčnosti tohoto okružního systému slučujícího plochy zeleně ve veřejných prostranstvích, veřejně ochranné zeleně přírodního charakteru společně s vodními plochami a vodotečemi jsou důležitým článkem v návrhu ÚP Kojčice. Výsledkem bude koordinovaný efekt investic jak do nezbytné dopravně-inženýrské infrastruktury, tak do vodního hospodářství a ekologických funkcí zeleně ve veřejných prostranstvích.

Situační návrh ploch veřejných prostranství s převahou zpevněných ploch s převažující funkcí dopravy a s převažující funkcí zeleně je řešen pro:

- Navržené komunikace (úprava sil. III. tř. a obousměrných místních komunikací)
- Chodníky pro pěší
- Zastávky veřejné dopravy
- Parkoviště na pojezdných chodnicích (u prodejny a OÚ se zpomalovacími prahy)
- Přechody pro chodce
- Lávka přes potok
- Vodní plocha v těžišti kruhové křižovatky a úprava veřejného prostranství kolem rybníku Návesák
- Zatravněné plochy podél chodníků, komunikací a potoka
- Vzrostlá zeleň (listnaté a stálezelené stromy s funkcí okrasnou i ochrannou) ve veřejných prostranstvích

Vypracování územních studií pro plochy Z1, Z2, Z3 a Z8 včetně veřejných prostranství s prvky regulačního plánu bude provedeno po schválení ÚP Kojčice zastupitelstvem. Nejpozději do 4 let od vydání ÚP Kojčice budou územní studie projednány a vloženy do evidence.

Plochy navržené pro zpracování územních studií vč. veřejných prostranství s prvky regulačního plánu

Označení	Funkční využití		Řešeno v měřítkách 1 : 5 000 a 1 : 2 000	Plocha (ha)	Charakteristika	
Z1	Plochy veřej. Prostranství Komunikace, chodníky, zeleň, parkování				8,578	Bydlení v rodinných domech s venkovským charakterem – tradiční zděné konstrukce s podkrovím. Severní část obce – v lokalitě je nutné nejprve vybudovat ZTV (inženýrské sítě a obslužné komunikace). Dopravní obsluha lokality bude řešená napojením na stávající místní komunikace a na komunikaci III. třídy (viz. grafická část).
	Bydlení venkovské (BV)	Funkční využití plochy parcel				
Z2	Bydlení venkovské (BV)	Zástavba individuálními rodinnými domy na samostatných parcelách – BV - bydlení venkovské. Velikost parcel v rozsahu 800 m² až 1 200 m²			1,778	Severozápadní část obce – v lokalitě je nutné nejprve vybudovat ZTV (inženýrské sítě a obslužnou komunikaci). Bydlení v rodinných domech s venkovským charakterem – tradiční zděné konstrukce s podkrovím. Lokalita bude řešená ve dvou etapách.
Z3	Bydlení venkovské (BV)				3,385	Západní část obce – v lokalitě je nutné nejprve vybudovat ZTV (inženýrské sítě a obslužnou komunikaci). Bydlení v rodinných domech s venkovským charakterem – tradiční zděné konstrukce s podkrovím. Lokalita bude řešená ve dvou etapách.
Z8	Zástavba individuálními rodinnými domy na samostatných parcelách – BI - bydlení individuální.	Velikost parcel a umístění jednotlivých RD budou určovat atypické podmínky pro obsluhu ze silnice III/03416 ve vztahu k terénu a vodohospodářským objektům.	1,962		Jižní část obce podél silnice III. třídy – lokalita je napojitelná na stávající cestní síť a inženýrské sítě.	

Celkem Z1+Z2+Z3+Z8

15,703 ha

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

Text výrokové části obsahuje 44 listů a grafická část je složena z výkresů:

- 1) Výkres základního členění ÚP 1:5000
- 2) Hlavní výkres ÚP 1:5000
- 3) Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací 1:5000

2) TEXT ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU KOJČICE

a) POSTUP PŘI POŘÍZENÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU KOJČICE (DÁLE JEN „ÚP KOJČICE“)

Důvody pro pořízení územního plánu:

Současný ÚP Kojčice (doplněný o výše uvedené změny bez úplného znění) je účinný od 30. 12. 2006. Svým provedením nespĺňuje požadavky zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále jen stavební zákon), v platném znění, dále není v souladu s Aktualizovanou Politikou územního rozvoje České republiky, s Aktualizovanými Zásadami Kraje Vysočina. Obci Kojčice ovšem celková urbanistická koncepce dle ÚP vyhovovala, na jejím základě probíhala od jeho vydání intenzivní bytová zástavba, protipovodňové úpravy obce, rozvoj zemědělského areálu, technická infrastruktura. Další rozvoj obce ovšem potřebuje nutnou revizi celkové koncepce stávajícího ÚP na základě nových mapových podkladů a KPÚ Kojčice.

Zastupitelstvo obce Kojčice, usnesením ze dne 23. 1. 2019 na základě ustanovení § 6 odst. 5 písm. a) zákona č. 183/2006 Sb., „stavební zákon“, rozhodlo o pořízení Územního plánu Kojčice

Zastavitelné plochy jsou vymezeny většinou po obvodě sídla a v návaznosti na zastavěné území. ÚP Kojčice respektuje všechny hodnoty v území. Podmínky ochrany zjištěných hodnot jsou zásadami pro činnost správních úřadů a pro pořizování navazujících ÚPD.

b) VYHODNOCENÍ Z HLEDISKA SOULADU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE ČESKÉ REPUBLIKY

Politika územního rozvoje ČR 2008 je nástroj územního plánování, který na celostátní úrovni koordinuje územně plánovací činnost krajů a obcí a poskytuje rámce pro konkretizaci úkolů územního plánování uvedených ve stavebním zákoně. Politika územního rozvoje stanovuje priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území, který spočívá ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel v území, vymezuje oblasti se zvýšenými požadavky na změny v území z důvodů soustředění aktivit mezinárodního a republikového významu nebo které svým významem přesahují území jednoho kraje (rozvojové oblasti a rozvojové osy). Týká se především významné oblasti se specifickými hodnotami a se specifickými problémy a koridory a plochy dopravní a technické infrastruktury. Pro vymezené oblasti, koridory a plochy se stanovují kritéria a podmínky pro rozhodování o možnostech změn v jejich využití a úkoly pro územní plánování.

Pro pořízení územního plánu byl v době projednávání ÚP Kojčice platný dokument Politika územního rozvoje České republiky 2006 (PÚR ČR 2006), který byl schválen usnesením vlády České republiky č. 561 o Politice územního rozvoje České republiky 2006 dne 17. 5. 2006.

ÚP Kojčice není v rozporu s Politikou územního rozvoje České republiky, ve znění aktualizace č. 1 (dále jen „PÚR“), schválené vládou ČR usnesením č. 276 dne 15. 04. 2015 a která nabyla účinnosti dne 17. 04. 2015 Aktualizace č. 2 PÚR ČR byla schválena usnesením vlády č. 629/2019, Aktualizace č. 3 PÚR ČR byla schválena usnesením vlády č. 630/2019 dne 2. 9. 2019 s účinností od 1. 10. 2019, Aktualizace č. 5 PÚR ČR byla schválena usnesením vlády č. 833/2020 dne 17. 8. 2020 s účinností od 11. 9. 2020.

Řešené území tvořené k. ú. Kojčice neleží podle tohoto dokumentu v žádné republikové rozvojové oblasti nebo ose;

Řešené území tvořené k. ú. Kojčice se nenachází v republikové specifické oblasti podle tohoto dokumentu;

Do řešeného území nezasahují koridory a plochy technické infrastruktury vymezené v 1. Aktualizace PÚR ČR.

Do řešeného území zasahují koridory a plochy dopravní infrastruktury vymezené v 1. Aktualizace PÚR ČR – ve schématu č. 5 tohoto dokumentu – „Doprava silniční“ je přes jižní část k. ú. Kojčice vedena hlavní evropská silnice I/34 – ozn. ve schématu jako silnice dle AGR hlavní. Uvedená trasa je součástí ÚPO Kojčice, respektuje Aktualizovanou PÚR ČR a bude převzata do ÚP Kojčice.

Pro ÚP Kojčice vyplývají z Aktualizované PÚR ČR (úplné znění závazné od 11. 9. 2020) **republikové priority územního plánování** pro zajištění udržitelného rozvoje území obsažené v kapitole 2.2 a to zejména v odstavcích:

Vzhledem k charakteru obce není předpoklad nesouladu s PÚR ČR. ÚP Kojčice respektuje priority zajištění udržitelného rozvoje pro danou oblast zejména:

(14) Ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Zachovat ráz jedinečné urbanistické struktury území, struktury osídlení a jedinečné kulturní krajiny, které jsou výrazem identity území, jeho historie a tradice. Tato území mají značnou hodnotu, např. i jako turistické atraktivita. Jejich ochrana by měla být provázána s potřebami ekonomického a sociálního rozvoje v souladu s principy udržitelného rozvoje. V některých případech je nutná cílená ochrana míst zvláštního zájmu, v jiných případech je třeba chránit, respektive obnovit celé krajinné celky. Krajina je živým v čase proměnným celkem, který vyžaduje tvůrčí, avšak citlivý přístup k vyváženému všestrannému rozvoji tak, aby byly zachovány její stěžejní kulturní, přírodní a užitné hodnoty.

Bránit upadání venkovské krajiny jako důsledku nedostatku lidských zásahů.

Cílem územně plánovací dokumentace je stanovit rozvoj území ve smyslu stabilizace venkovské obce a jejího správního území. Obsahuje především návrh rozšíření obytných ploch, ploch smíšených obytných, ploch výroby a skladování, ploch občanské vybavenosti, veřejných prostranství a zeleně, dopravní a technickou infrastruktury. Změna v zastavěné i zastavitelné části obce dotváří původní strukturu zástavby, která je zcela funkční, obydlená nebo trvale podnikatelsky využívaná a rozvíjí historickou zástavbu jádra sídel postupným obestavováním současně zastavěného území. Původní obestavění návesního prostoru s dochovanou zástavbou je respektováno, objekty budou svým objemem a charakterem (architektonickým a materiálovým řešením) respektovat okolní stávající zástavbu a dodržovat ráz obce a místních částí, není navrhována žádná výstavba nad úroveň stávající – nejsou porušena panoramata okolní krajiny.

ÚP Kojčice se zasazuje především o zachování, obnovu a rozvoj současné urbanistické struktury obce, kompozičních, krajinářských a estetických hodnot, a to bez radikálních zásahů do prostorového členění a popření některé vývojové etapy.

ÚP Kojčice neobsahuje žádné asanační zásahy. I pro případné změny využívání ploch se v podmínkách využití ploch zasazuje se o zachování charakteru zástavby, která nese historickou stopu a je dokladem kulturního dědictví a dokladem kontinuity vývoje osídlení v krajině. Nové stavby umístěné na vymezených zastavitelných plochách a na plochách přestaveb musí respektovat kontext původní venkovské zástavby.

Zastavitelné plochy přímo navazují na současně zastavěné území sídla a místních částí a jsou vymezeny s ohledem na potenciál rozvoje a míru využití zastavěného území sídla.

V rámci celého řešeného území zůstává převažující funkcí zemědělství – areál ZD – živočišná a rostlinná výroba. Formy a způsoby zemědělského využití jsou v souladu s ochranou krajinného rázu území a s ochranou přírodních hodnot.

Ochrana architektonických, urbanistických a přírodních hodnot území je zajištěna návrhem ochrany hodnot v této kapitole, dále formou regulativů pro funkční plochy, limity využití území.

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

Priority aktualizace PÚR ČR. Obec je rozvíjena pomocí zastavitelných ploch, tyto jsou úměrné demografii obce. Důraz je kladen na ochranu ZPF a krajiny – nové plochy navazují na zastavěná území. Priorita ochrany ZPF je zohledněna. Plochy pro výrobu a podnikání navržené v ÚP Kojčice (2006) mezi stávajícím zastavitelným územím obce a silnicí I/34 jsou ve zpracovaném návrhu ÚP Kojčice pro veřejné projednání vypuštěny. Plochy a objekty zemědělského areálu jsou vymístovány z přímého kontaktu od centra obce. Areál rostlinné a živočišné výroby je rozšiřován směrem východním – mimo kontakt s obytným prostředím. Poměr zastavěných a zastavitelných ploch bydlení, občanské vybavenosti služeb, veřejných prostranství včetně vodních ploch a dopravy k areálu ZD činí 82,8 : 16,5 ha. V kompaktním okrouhlicovém uspořádání. Je specifické, že v rámci zastavěných a zastavitelných ploch celé obce je vymezení vodních ploch 16,1 ha. V Kojčicích jsou navrhovány nebo již vybudovány vodní plochy včetně všech vodovodních stok (přirozené vodní toky, záchytné příkopy, hráze). Tyto vodohospodářské objekty mají kromě funkce estetické a zadržování vod i funkci ochrannou. V návrhu jsou další vodní plochy doplňující tento systém a posilující zdržování vod v těchto malých povodích. Uvedené relace vznikly na základě souladu koncepcí a návrhů ÚPO a KPÚ v uplynulých 15-ti letech.

Zastavitelné plochy tak vytváří předpoklady k přiměřenému komplexnímu rozvoji sídla. Rozsah zastavitelných ploch odpovídá velikosti a významu obce v souladu s okolím;

(15) Předcházet při změnách nebo vytváření urbánního prostředí prostorově sociální segregaci s negativními vlivy na sociální soudržnost obyvatel. Analyzovat hlavní mechanismy, jimiž k segregaci dochází, zvažovat existující a potenciální důsledky a navrhnout při územně plánovací činnosti řešení, vhodná pro prevenci nežádoucí míry segregace nebo snížení její úrovně.

Radiální okružní uspořádání zastavěných a nezastavěných ploch vycházející z historie jádra obce koncentrují sousedské i společenské kontakty do společných zařízení a ploch v jádru (centrum obce) a vylučují jakoukoliv segregaci v sociální soudržnosti obyvatel.

(16) Při stanovování způsobu využití území v územně plánovací dokumentaci dávat přednost komplexním řešením před uplatňováním jednostranných hledisek a požadavků, které ve svých důsledcích zhoršují stav i hodnoty území:

ÚP Kojčice je řešen jako celek a zastavitelné plochy jsou navrženy v souladu s požadavky obce. Při řešení nepřevyšovaly zájmy jednotlivců zájmy obce, svým řešením ÚP nezhoršil stav ani hodnoty území.

(16a) Při územně plánovací činnosti vycházet z principu integrovaného rozvoje území, zejména měst a regionů, který představuje objektivní a komplexní posuzování a následné koordinování prostorových, odvětvových a časových hledisek.

ÚP Kojčice neřeší.

(17) Vytvářet v území podmínky k odstranění důsledků hospodářských změn lokalizací zastavitelných ploch pro vytváření pracovních příležitostí zejména v hospodářsky problémových regionech a napomoci tak řešení problémů v těchto územích.

ÚP Kojčice navrhuje vyvážený poměr v plochách výstavby pro bydlení a občanskou vybavenost, plochy výroby a skladování a veřejných prostranství včetně ploch dopravní infrastruktury do souladu s vyváženou proporcí ploch nezastavitelných v kategoriích zeleně, zemědělských ploch, vodních, lesních a ploch přírodních.

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

Životaschopnost a stabilita dosavadního rozvoje v obci Kojčice je kvalitativně rovnocenná v podmínkách krajinného uspořádání příměstské oblasti města Pelhřimova.

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

ÚP Kojčice respektuje zásady aktualizace PÚR ČR a řeší její využití. V řešeném území nebyl v době pořizování ÚP nevyužívaný areál – zemědělské objekty jižně pod obcí jsou využívány jednak soukromými zemědělci a jednak jako skladovací prostory. Toto využití přetrvává do současnosti.

ÚP Kojčice chrání nezastavěné území, není podporován vznik samot nebo nových obytných lokalit bez návaznosti na obec. Předpokládáný zábor zemědělské půdy je minimální a odůvodněný, zábor lesních pozemků není – bylo navrženo nové zalesnění L1.

(20) Rozvojové záměry, které mohou významně ovlivnit charakter krajiny, umísťovat do co nejméně konfliktních lokalit a následně podporovat potřebná kompenzační opatření. S ohledem na to při územně plánovací činnosti, pokud je to možné a odůvodněné, respektovat veřejné zájmy např. ochrany biologické rozmanitosti a kvality životního prostředí, zejména formou důsledné ochrany zvláště chráněných území, lokalit soustavy Natura 2000, mokřadů, ochranných pásem vodních zdrojů, chráněné oblasti přirozené akumulace vod a nerostného bohatství, ochrany zemědělského a lesního půdního fondu. Vytvářet územní podmínky pro implementaci a respektování územních systémů ekologické stability a zvyšování a udržování ekologické stability a k zajištění ekologických funkcí i v ostatní volné krajině a pro ochranu krajinných prvků přírodního charakteru v zastavěných územích, zvyšování a udržování rozmanitosti venkovské krajiny. V rámci územně plánovací činnosti vytvářet podmínky pro ochranu krajinného rázu s ohledem na cílové charakteristiky a typy krajiny a vytvářet podmínky pro využití přírodních zdrojů.

Pro celé správní území obce, k. ú. Kojčice ÚP rozvíjí rozmanitost kvalit životního prostředí, zejména novým vymezením ploch vodních, zemědělského a lesního půdního fondu. Ochranu krajinných prvků pro zajištění ekologické stability.

(20a) Vytvářet územní podmínky pro zajištění migrační propustnosti krajiny pro volně žijící živočichy a pro člověka, zejména při umísťování dopravní a technické infrastruktury. V rámci územně plánovací činnosti omezovat nežádoucí srůstání sídel s ohledem na zajištění přístupnosti a propustnosti krajiny.

Lokalizace a systém umísťování dopravní a technické infrastruktury je navrhováno tak, aby zajišťovalo především migrační propustnost krajiny v chráněném údolí řeky Hejlovky.

(21) Vymezit a chránit ve spolupráci s dotčenými obcemi před zastavěním pozemky nezbytné pro vytvoření souvislých ploch veřejně přístupné zeleně (zelené pásy) v rozvojových oblastech a v rozvojových osách a ve specifických oblastech, na jejichž území je krajina negativně poznamenána lidskou činností, s využitím její přirozené obnovy; cílem je zachování souvislých pásů nezastavěného území v bezprostředním okolí velkých měst, způsobilých pro nenáročné formy krátkodobé rekreace a dále pro vznik a rozvoj lesních porostů a zachování propustnosti krajiny.

ÚP Kojčice navrhuje souvislé propojení pásů nezastavěného území v trvale zastavěných plochách včetně souvislého propojení ploch vodních a vodohospodářských s vodními toky.

ÚP Kojčice respektuje tuto prioritu aktualizace PÚR ČR. Nosnou funkcí v nezastavěném území je zachování vysoké kvality přírodního prostředí, je respektován charakter členění krajiny, hlavní přírodní hodnoty sídla, lesní celky zůstávají kompaktní, nejsou narušeny, je vymezen ÚSES (regionální, lokální), navržena obnova cest ve volné krajině, chrání meandr vodního toku řeky Hejlovky a celkovým panoramatem sídelní zeleně vytváří dobré zapojení sídla do krajiny. V navržených zastavitelných plochách navazující hodnotný systém zeleně vymezuje jednotlivé parcely dostatečně velké, aby jejich velikost umožňovala realizaci soukromé zeleně včetně stromů, zejména po vnějším obvodu zastavitelných ploch. V urbanistické koncepci obce se tímto vylučuje narušení krajinného rázu.

V řešeném území není lokalita soustavy NATURA 2000, ptačí oblast, maloplošně ani velkoplošně zvláště chráněné území.

Navržená plocha výroby je doplněna izolační zelení stejně tak jako stávající výrobní a zemědělský areál. Ostatní funkce doplňují tyto základní složky nejsou s nimi v rozporu a jsou ÚP Kojčice respektovány.

(22) Vytvářet podmínky pro rozvoj a využití předpokladů území pro různé formy cestovního ruchu (např. cykloturistika, agroturistika, poznávací turistika), při zachování a rozvoji hodnot území. Podporovat propojení míst, atraktivních z hlediska cestovního ruchu, turistickými cestami, které umožňují celoroční využití pro různé formy turistiky (např. pěší, cyklo, lyžařská, hipo).

ÚP Kojčice respektuje tuto prioritu aktualizace PÚR ČR.

Území kolem vodního toku Hejlovka (Želivka) se svým okolím patří k vyhledávaným místům rekreace – buď pro krátkodobou turistiku (stávající vodní tok, příroda jako celek), příp. stávající objekty v obci mohou poskytovat tzv. „druhé bydlení“. Celé území je také atraktivní pro aktivní způsoby rekreace, jako je pěší turistika a cykloturistika.

Kolem řeky Hejlovky (Želivky) je v jižní části k. ú. vystavěno 8 stávajících chat z minulého století. Sídlem Kojčice prochází turistická trasa. Další rekreační využívání krajiny je vhodné orientovat na turistické stezky, cyklostezky a další využití pozemních komunikací. V ÚP jsou respektovány účelové komunikace jako možné cykloturistické trasy propojující i okolní obce. Pro rekreační využití typu cyklistika, pěší turistika je důležité zachování prostupnosti krajiny formou sítě stávajících polních a lesních cest, je navržena jejich údržba a další rozšíření.

(23) Podle místních podmínek vytvářet předpoklady pro lepší dostupnost území a zkvalitnění dopravní a technické infrastruktury s ohledem na prostupnost krajiny. Při umísťování dopravní a technické infrastruktury zachovat prostupnost krajiny a minimalizovat rozsah fragmentace krajiny; je-li to z těchto hledisek účelné, umísťovat tato zařízení souběžně. Zmírňovat vystavení městských oblastí nepříznivým účinkům tranzitní železniční a silniční dopravy, mimo jiné i prostřednictvím obchvatů městských oblastí, nebo zajistit ochranu jinými vhodnými opatřeními v území. Zároveň však vymezovat plochy pro novou obytnou zástavbu tak, aby byl zachován dostatečný odstup od vymezených koridorů pro nové úseky dálnic, silnic I. třídy a železnic, a tímto způsobem důsledně předcházet zneprůchodnění území pro dopravní stavby i možnému nežádoucímu působení negativních účinků provozu dopravy na veřejné zdraví obyvatel (bez nutnosti budování nákladných technických opatření na eliminaci těchto účinků).

ÚP Kojčice respektuje vymezení koridoru silnice I/34 a všech dopravních možností a jeho propojení s místními komunikacemi včetně napojení silnice III. třídy do obce.

(24) Vytvářet podmínky pro zlepšování dostupnosti území rozšiřováním a zkvalitňováním dopravní infrastruktury s ohledem na potřeby veřejné dopravy:

ÚP Kojčice respektuje tuto prioritu aktualizace PÚR ČR.

Obec má dobrou dopravní dostupnost do měst Pelhřimov a Humpolec. Řešeným územím prochází silnice I. a III. třídy napojená na silnici I/19 a D1. Silnice doplňuje síť místních zpevněných komunikací vedoucích ve volné krajině. Územím obce není vedena železniční trať.

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

Na území katastru obce nedochází k překračování zákonem stanovených mezních hodnot emisních a imisních limitů pro ochranu lidského zdraví. Jsou vymezeny plochy pro zástavbu v dostatečném odstupu.

(25) Vytvářet podmínky pro preventivní ochranu území a obyvatelstva před potenciálními riziky a přírodními katastrofami v území (záplavy, sesuvy půdy, eroze, sucho atd.) s cílem minimalizovat rozsah případných škod. Zejména zajistit územní ochranu ploch potřebných pro umísťování staveb a opatření na ochranu před povodněmi a pro vymezení území určených k řízeným rozlivům povodní. Vytvářet podmínky pro zvýšení přirozené retence srážkových vod v území s ohledem na strukturu osídlení a kulturní krajinu jako alternativy k umělé akumulaci vod.

V zastavěných územích a zastavitelných plochách vytvářet podmínky pro zadržování, vsakování i využívání dešťových vod jako zdroje vody a s cílem zmírňování účinků povodní.

ÚP Kojčice respektuje tuto prioritu PÚR ČR. V rámci opatření k ochraně území před povodněmi a ke zvýšení retenční schopnosti krajiny, ochrany sídla před vodními srážkami a snížení půdní eroze jsou v ÚP navržena možná trvalá zatravnění na svažitých pozemcích, je navržen vznik mezí, remízů, vodních ploch – nových rybníků. Ve správním území obce je vyhlášeno záplavové území vodního toku Želivka s aktivní zónou mimo zastavěné území obce.

(26) Vymezovat zastavitelné plochy v záplavových územích a umisťovat do nich veřejnou infrastrukturu jen ve zcela výjimečných a zvláště odůvodněných případech. Vymezovat a chránit zastavitelné plochy pro přemístění zástavby z území s vysokou mírou rizika vzniku povodňových škod.

ÚP Kojčice nevymezuje zastavitelné plocha v záplavových územích.

(27) Vytvářet podmínky pro koordinované umisťování veřejné infrastruktury v území a její rozvoj a tím podporovat její účelné využívání v rámci sídelní struktury. Vytvářet rovněž podmínky pro zkvalitnění dopravní dostupnosti obcí (měst), které jsou přirozenými regionálními centry v území tak, aby se díky možnostem, poloze i infrastruktuře těchto obcí zlepšovaly i podmínky pro rozvoj okolních obcí ve venkovských oblastech a v oblastech se specifickými geografickými podmínkami.

Při řešení problémů udržitelného rozvoje území využívat regionálních seskupení (katastrů) k dialogu všech partnerů, na které mají změny v území dopad a kteří mohou posilovat atraktivitu území investicemi ve prospěch územního rozvoje.

ÚP Kojčice splňuje podmínky pro řešení problémů v regionálních seskupeních (katastrů obcí) v rámci posílení atraktivity území v společných investicích ve prospěch územního rozvoje.

(28) Pro zajištění kvality života obyvatel zohledňovat nároky dalšího vývoje území, požadovat jeho řešení ve všech potřebných dlouhodobých souvislostech, včetně nároků na veřejnou infrastrukturu. Návrh a ochrana kvalitních sídelních prostorů a veřejné infrastruktury je nutné řešit ve spolupráci veřejného i soukromého sektoru s veřejností.

ÚP Kojčice uvedené požadavky splňuje.

(29) Zvláštní pozornost věnovat návaznosti různých druhů dopravy. S ohledem na to vymezovat plochy a koridory nezbytné pro efektivní integrované systémy veřejné dopravy nebo městskou hromadnou dopravu, umožňující účelné propojení ploch bydlení, ploch rekreace, občanského vybavení, veřejných prostranství, výroby a dalších ploch, s požadavky na kvalitní životní prostředí. Vytvářet tak podmínky pro rozvoj účinného a dostupného systému, který bude poskytovat obyvatelům rovné možnosti mobility a dosažitelnosti území. S ohledem na to vytvářet podmínky pro vybudování a užívání vhodné sítě pěších a cyklistických cest, včetně doprovodné zeleně v místech, kde je to vhodné.

ÚP Kojčice rozšiřuje veškeré spektrum dopravy v požadavcích na kvalitní životní prostředí, a to nejen standardní mobilita a dosažitelnost území. Rozšiřuje pěší a cyklistické cesty včetně doprovodné zeleně.

(30) Úroveň technické infrastruktury, zejména zpracování odpadních vod je nutno koncipovat tak, aby splňovala požadavky na vysokou kvalitu života i v budoucnosti:

V ÚP Kojčice je navržena koncepce odkanalizování a čištění odpadních vod v souladu s tímto požadavkem – v obci je navržena plocha pro budoucí ČOV.

(31) Vytvářet územní podmínky pro rozvoj decentralizované, efektivní a bezpečné výroby energie z obnovitelných zdrojů, šetrné k životnímu prostředí, s cílem minimalizace jejich negativních vlivů a rizik při respektování přednosti zajištění bezpečného území energiemi.

ÚP Kojčice rozvíjí dále efektivní, vícecestné zásobování energie včetně energiemi z obnovitelných zdrojů.

(32) Při stanovování urbanistické koncepce posoudit kvalitu bytového fondu ve znevýhodněných sídelních částech a v souladu s požadavky na kvalitní sídelní strukturu, zdravé prostředí a účinnou infrastrukturu věnovat pozornost vymezení ploch přestavby.

V koncepci kvalit bytového fondu nevznikl žádný požadavek, který by preferoval hodnotu životního prostředí odlišně.

c) VYHODNOCENÍ SOULADU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE VYDANOU KRAJEM, VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ V ÚZEMÍ „ ZÚR KRV“

Při zpracování ÚP Kojčice budou respektovány Aktualizace č. 1, č. 2, č. 3, č. 4, č. 5, č. 6 a č. 8 Zásad územního rozvoje kraje Vysočina – Úplné znění po vydání Aktualizací č. 1, 2, 3, 4, 5, 6 a 8 a rozsudku Krajského soudu v Brně Č.J.: 64 A 1/2017-118 Z 13. 4. 2017 (dále „Aktualizované ZÚR“).

Zásady územního rozvoje Kraje Vysočina byly schváleny dne 16. 9. 2008 (účinnost 22. 11. 2008) na 5. zasedání Zastupitelstva Kraje Vysočina. Aktualizace č. 1 Zásad územního rozvoje Kraje Vysočina byla vydána 8.10.2012 (účinnost 23. 10. 2012). Aktualizace č. 2 a č. 3 Zásad územního rozvoje Kraje Vysočina byla vydána 13.9.2016 (účinnost 7. 10. 2016), Aktualizace č. 5 Zásad územního rozvoje Kraje Vysočina byla vydána 12. 12. 2017 (účinnost 30. 12. 2017), Aktualizace č. 6 Zásad územního rozvoje Kraje Vysočina byla vydána 14. 5. 2019 (účinnost 14. 6. 2019), Aktualizace č. 4 Zásad územního rozvoje Kraje Vysočina byla vydána 8. 9. 2020 (účinnost 7. 11. 2020), Aktualizace č. 8 Zásad územního rozvoje Kraje Vysočina nabyla účinnost 13. 4. 2021.

Aktualizované ZÚR vymezují na území Kraje Vysočina rozvojové a specifické oblasti a rozvojové osy krajského významu a stanovují zejména základní požadavky na účelné a hospodárné uspořádání kraje, vymezují plochy a koridory nadmístního významu a stanovují požadavky na jejich využití, zejména veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření, stanovují kritéria pro rozhodování a možných variantách nebo alternativních změnách jejich využití.

Správní území obce Kojčice **není součástí** rozvojové oblasti krajského významu.

Správní území obce Kojčice **není součástí** specifické oblasti krajského významu.

Správní území obce Kojčice **je součástí** rozvojové osy krajského významu v koridoru silnice I/34.

Rozvojová osa OSk 1 (Humpolec – Pelhřimov – Kamenice nad Lipou – Jindřichův Hradec)

Rozvojová osa je vymezena tak, že jsou do ní zahrnuty tyto obce (*katastrální území*):

- a) ve správním obvodu **ORP Humpolec** – Mladé Bříště (*Mladé Bříště, Záhoří u Humpolce*);
- b) ve správním obvodu **ORP Pelhřimov** – Božejov (*Božejov*), Dehtáře (*Dehtáře, Milotice, Onšovice u Dehtářů, Vadčice*), Kamenice nad Lipou (*Kamenice nad Lipou, Pravíkov*), **Kojčice (Kojčice)**, Ondřejov (*Ondřejov u Pelhřimova*), Pelhřimov (*Chvojnov*), Strítěž (*Strítěž u Božejova*), Ústrašín (*Ústrašín*), Velký Rybník (*Velký Rybník u Humpolce*).

ZÚR stanovují tyto zásady pro usměrňování územního rozvoje a rozhodování o změnách v území:

- a) územní rozvoj soustředit do rozvojové oblasti Pelhřimov, která je součástí rozvojové osy;
ÚP Kojčice – řešené území k. ú. obce je součástí rozvojové příměstské oblasti města Pelhřimov, rozvojová osa Pelhřimov – Humpolec.
- b) respektovat prvky přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území;
ÚP Kojčice respektuje uvedené prvky komplexním návrhem.
- c) chránit ve zvýšené míře pozitivní znaky charakteristik krajinného rázu a dotvářet krajinu s cílem zvýšení její esteticke hodnoty a ekologické stability.

Charakteristiky krajinného rázu s ohledem na hodnoty estetické a ekologické jsou v ÚP Kojčice zachovány.

ZÚR stanovují tyto úkoly pro územní plánování:

- a) ověřit rozsah zastavitelných ploch v sídlech a stanovit směry jejich využití s ohledem na kapacity obsluhy dopravní a technickou infrastrukturou, limity rozvoje území a ochranu krajiny;
V ÚP Kojčice jsou zastavitelné plochy pro obec specifikovány všestranně s ohledem na jejich potřebnost, využitelnost v rámci dopravně inženýrské infrastruktury a s ohledem na limity rozvoje území a ochranu krajiny.
- b) upřesnit vymezení skladebných částí ÚSES - **RBC 728** (regionální biocentrum) Prasadka;
RK 420 (regionální biokoridor) U Mosteckého – Prasadka;
V návrhu ÚP Kojčice jsou uvedené skladebné části ÚSES upřesněny.

Řešení návrhu ÚP Kojčice respektuje priority územního plánování Kraje Vysočina pro zajištění udržitelného rozvoje území včetně zohlednění priorit stanovených v politice územního rozvoje. Pro návrh ÚP Kojčice vyplývají z Aktualizované ZÚR priority, které jsou v návrhu ÚP Kojčice prověřeny, a to zejména:

- (01) Pomocí nástrojů územního plánování vytvářet podmínky pro vyvážený rozvoj Kraje Vysočina založený na zajištění příznivého životního prostředí, stabilním hospodářském rozvoji a udržení sociální soudržnosti obyvatel kraje. Vyváženost a udržitelnost rozvoje území kraje sledovat jako základní

požadavek při zpracování územních studií, územních plánů obcí, regulačních plánů a při rozhodování o změnách ve využití území.

ÚP Kojčice splňuje veškeré požadavky pro zpracování dalších územních studií příp. pro zpracování investic ve veřejných prostranstvích s převahou komunikací popř. s převahou zeleně.

(04) Vytvářet podmínky pro zachování a rozvíjení polycentrické struktury osídlení kraje založené na městech Jihlava, Třebíč, Havlíčkův Brod, Pelhřimov a Žďár nad Sázavou, zejména:

- a) posilovat význam krajského města Jihlava v sídelní struktuře České republiky;
- b) posilovat význam ostatních center osídlení, zejména ORP;
- c) podporovat funkční vztahy mezi městy a venkovským osídlením.

Návrh ÚP Kojčice posiluje význam ORP Pelhřimov v rámci funkčních vztahů mezi městem a příměstskou oblastí města.

(05) Vytvářet podmínky pro koordinované umísťování a realizaci potřebných staveb a opatření pro zlepšení dopravní dostupnosti a dopravní obslužnosti kraje a pro vzájemné provázání různých druhů dopravy včetně veřejné dopravy osob, a to zejména s cílem zlepšit dopravní vazby:

- a) krajského města Jihlava na krajská města sousedních krajů;
- b) významných center osídlení ke krajskému městu Jihlava;
- c) ostatních center osídlení k významným regionálním centřům Jihlava, Třebíč, Havlíčkův Brod, Pelhřimov a Žďár nad Sázavou.

ÚP Kojčice splňuje podmínky pro další rozvoj funkčních souvislostí v příměstské oblasti města Pelhřimova.

(05c) Vytvářet podmínky pro budování samostatné infrastruktury pro cyklistickou dopravu a dosažení její segregace od dopravy motorové.

ÚP Kojčice zabezpečuje podmínky pro koordinování a realizaci investic v rámci krajského regionu především ve vazbě na města Pelhřimov a Humpolec.

ÚP Kojčice řeší vzájemné územní vztahy, svou koncepcí podporuje zachování vztahů ve společenství lidí, ochranu životního prostředí i hospodářský rozvoj obce – jsou navrženy nové plochy bydlení, občanského vybavení, výroby, veřejného prostranství a zeleně.

(06) Vytvářet podmínky pro péči o přírodní, kulturní a civilizační hodnoty na území kraje, které vytvářejí image kraje a posilují vztah obyvatelstva kraje ke svému území. Přitom se soustředit zejména na:

ÚP Kojčice vytváří veškeré podmínky pro péči o přírodní, kulturní a civilizační hodnoty ve specifických územích kraje Vysočina, zejména posiluje navrženou koncepci uspořádání krajiny dalším rozšířením ploch pro regionální biokoridor v údolí Hejlovky.

- a) zachování a obnovu rozmanitosti kulturní krajiny a posílení její stability;

ÚP Kojčic je navržen pro rozšíření všech možností v rozmanitosti kulturní krajiny a posílení její stability.

- b) minimalizaci záboru zemědělského půdního fondu a negativních zásahů do pozemků určených k plnění funkcí lesa;

ZPF pro zastavitelné plochy a plochy změn v krajině je plně v souladu s platnými pozemkovými úpravami s rozsahem původních záborů pro zástavbu dle současně platného ÚP Kojčice.

- c) ochranu pozitivních znaků utvářejících území a lokality s vysokou hodnotou krajinného rázu a území, v nichž se pozitivní působení znaků krajinného rázu vizuálně a funkčně uplatňuje;

Typické znaky v katastrálním území obce jsou návrhem ÚP rozšiřovány jak funkčně, tak pro harmonické vizuální působení krajiny na člověka.

- d) ochranu kvality životního prostředí, včetně ochrany kvality podzemních a povrchových vod;

ÚP Kojčic navrhuje komplexní polyfunkční řešení ve sféře životního prostředí se zřetelem ochrany kvality podzemních a povrchových vod.

- e) snižování potenciálních rizik a přírodních katastrof v území a zvyšování přirozené retence srážkových vod, především s využitím přírodě blízkých způsobů zadržování vody v krajině, protierozních opatření a revitalizace říčních systémů;

Odstranění všech rizik mimořádných situací klimatických změn jsou náležitě specifikovány k zachycení a zpomalení odtoků zadržovaných vod v krajině ve vazbě na protierozní opatření.

- f) zachování a citlivé doplnění výrazu sídel, s cílem nenarušovat cenné městské i venkovské urbanistické struktury a omezit nežádoucí vzájemné srůstání sídel a fragmentaci krajiny;

Navržená opatření v zastavitelném i nezastavitelném území v katastru obce pro zachování venkovské urbanistické struktury vylučuje vzájemné srůstání sídel a fragmentaci krajiny.

- g) ochranu území a ploch prvků územního systému ekologické stability nadregionálního, regionálního i lokálního významu a zlepšování migrační propustnosti krajiny pro volně žijící živočichy a pro člověka, včetně ochrany existujících i potenciálních migračních tras živočichů a sítě veřejně přístupných účelových komunikací a pěších a cyklistických stezek, cest a pěšin ve volné krajině;

Podmínky ÚSES včetně ochrany prostupnosti krajiny pro migrační trasy bioty včetně pohybu člověka v krajině ÚP Kojčice splňuje.

h) zkvalitnění ochrany před povodněmi a před nadměrným suchem;

Vodohospodářská část ÚP obsahuje a rozšiřuje podmínky ochrany před povodněmi a nadměrným suchem.

i) efektivní nakládání s odpady – materiálové a energetické využívání odpadů, oddělený sběr využitelných složek odpadu a zpětný odběr elektrovýrobků;

Návrh ÚP Kojčice obsahuje návrh ploch pro umístění nádob na tříděný odpad včetně sezonního svozu velkorozměrového odpadu.

j) ochranu kvality ovzduší ve městech a obcích;

Na úseku zásobování energiemi nedojde ke zhoršení kvality ovzduší.

k) hospodárné dotěžení zásob ve stávajících dobývacích prostorách a územních rozhodnutích pro využití ložisek nevyhrazeného nerostu.

Ve správním území obce nejsou žádná ložiska nerostů včetně jejich dobývacích prostor.

Cílem ÚP je stanovit rozvoj území ve smyslu stabilizace obce a celého správního území. Koncepce rozvoje obce je zpracována tak, aby se dokončila problematika dopravy v zástavbě, situování ploch pro bydlení jak v centru, tak v okrajových částech, situování ploch výroby a skladování s doplněním ploch zeleně.

ÚP Kojčice podporuje ochranu hodnot v území, k záboru ZPF dochází v rozsahu nezbytném pro demografický a hospodářský rozvoj obce a k záboru PUPFL nedochází. Základem řešení je koncepce založená na veřejném zájmu na zhodnocení vysokých kvalit území, které představují přírodní hodnoty a architektonická a urbanistická hodnota. Tomuto cíli je podřízena celková koncepce územního plánu.

Z hlediska dopravního řešení jsou navrženy trasy nových a úprav sítě místních a účelových komunikací.

V koncepci uspořádání krajiny je dáván důraz na ochranu a tvorbu krajiny zdůrazněním a ochranou stávajících prvků, jako je zeleň v krajině, polní cesty, vodní plochy. Proto jsou v ÚP vymezeny jako samostatné funkční plochy smíšené v nezastavěné části území. Další opatření se vymezují formou konkrétních návrhů - rybníky, revitalizace krajiny formou prvků ÚSES, polních cest s doprovodem zeleně. Současně jsou navrženy takové regulativy pro plochy zemědělské a lesní, které umožňují realizaci dalších opatření bez změn územního plánu formou navazujících dokumentací. Zastavěné území obce bude propojeno se stávajícími ekosystémy krajiny formou zelených pásů a alejí. Nově navržené plochy obytné zástavby budou odděleny od stávajících celků vysokou zelení, popřípadě kombinovanou zelení izolační.

ÚP respektuje všechna opatření navržených plánem společných zařízení, situačně a funkčně vymezených v platném návrhu komplexních pozemkových úprav pro KÚ Kojčice.

Navržená veřejná prostranství v ÚP Kojčice jsou pokračováním ploch a linií společných zařízení v zastavěném, zastavitelném území obce a na obvodu jejich vnějších hranic v vazbou na okolní krajinu (nezastavitelné území k.ú. Kojčice). Bude tím reálně umožněno propojení ploch komunikací, zeleně a vodotečí do území obce v rámci veřejně prospěšných staveb.

Obec je navržena k rozvoji jako kompaktní sídlo se zabezpečením souladu všech přírodních, civilizačních a kulturních hodnot území. Vychází z přírodních podmínek (morfologie terénu, vodoteče) a ze stávajícího členění ploch s rozdílným způsobem využití.

ÚP je využívá dostupnost města Pelhřimov a Humpolec, společenský život v přehledném měřítku, který nevylučuje kontakty na bázi příslušnosti k městu a pozitivně ovlivňuje integraci obyvatel, příroda – rekreační území.

Stávající urbanistické a architektonické hodnoty jsou respektovány (včetně drobné architektury v krajině) a jejich ochrana je navržena.

Graficky znázornitelné hodnoty jsou vymezeny v textové části ÚP a graficky znázorněny ve výkresech. Ochrana vymezených hodnot je součástí textové části a dále je obsažena v regulativech jednotlivých funkčních ploch. ÚP Kojčice respektuje tuto prioritu ZÚR.

- uplatnění mimoprodukční funkce zemědělské krajiny, tedy zajistit účelné členění pozemkové držby prostřednictvím pozemkových úprav a doplnění krajinných prvků zvyšujících ekologickou stabilitu krajiny

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

a) posílení kvality života obyvatel a obytného prostředí, tedy navrhovat příznivá urbanistická a architektonická řešení sídel, dostatečné zastoupení a vysoce kvalitní řešení veřejných prostranství a ploch veřejné zeleně, vybavení sídel potřebnou veřejnou infrastrukturou a zabezpečení dostatečné prostupnosti krajiny;

b) vyvážené a efektivní využívání zastavěného území a zachování funkční a urbanistické celistvosti sídel a v souvislosti s tím zajišťovat plnohodnotné využití ploch a objektů v zastavěném území a preferovat rekonstrukce a přestavby nevyužívaných objektů a areálů v sídlech před výstavbou ve volné krajině;

c) intenzivnější rozvoj aktivit cestovního ruchu, turistiky a rekreace včetně rozšiřování sítě pěších a cyklistických tras;

d) rozvoj ekonomických odvětví s vyšší přidanou hodnotou, zejména aplikovaného výzkumu, strategických služeb (znalostní ekonomika);

e) uplatnění mimoprodukční funkce zemědělské krajiny, tedy zajistit účelné členění pozemkové držby prostřednictvím pozemkových úprav a doplnění krajinných prvků zvyšujících ekologickou stabilitu krajiny, pozitivně působících na vzhled krajiny a eliminujících erozní poškození;

f) uplatnění mimoprodukční funkce lesů zejména v rekreačně atraktivních oblastech, s cílem umožnit intenzivnější rekreační a turistické využívání území;

g) rozvíjení systémů dopravní obsluhy a technické vybavenosti, likvidace odpadních vod a soustav zásobování vodou a energiemi včetně využívání energie z alternativních zdrojů a na využití surovinových zdrojů pro výstavbu, s cílem zabezpečit podmínky pro hospodářský rozvoj vybraných území kraje a pro stabilizaci hospodářských činností v ostatním území kraje.

Území obce leží na rozvojové krajské ose OSk 1, leží na trase silnice I/34 s návazností na další silnice I. třídy a DI, s dobrou dostupností do ORP Pelhřimov. Urbanistická koncepce ÚP plně respektuje výše uvedené podmínky. ÚP klade důraz na ochranu krajiny jako celku, posiluje rozvoj každodenní i sezónní rekreace, posiluje rozvoj ekonomických aktivit dostatečnou nabídkou výrobních a zemědělských ploch, řeší dopravní i technickou infrastrukturu, obec má řešenu likvidaci odpadních vod, zastavitelné i zastavěné plochy jsou doplněny zelení a jsou řešena veřejná prostranství.

(08) Vytvářet podmínky pro řešení specifických problémů ve specifických oblastech kraje při zachování požadavků na ochranu a rozvoj hodnot území. Navrhovat v území specifických oblastí takové formy rozvoje, které vyhoví potřebám hospodářského a sociálního využívání území a neohrozí zachování jeho hodnot.

ÚP Kojčice respektuje veškerou problematiku specifických oblastí kraje Vysočina v rámci všech hodnot správního území obce.

(08a) Vytvářet na území kraje a zejména ve venkovských územích a oblastech a ve specifických oblastech podmínky pro zachování a další rozvoj hospodářského potenciálu zemědělství a lesnictví a pro ochranu a hospodářské využití kvalitní orné a lesní půdy, při současném zachování a dalším posilování ekologických funkcí krajiny.

ÚP Kojčice splňuje podmínky hospodářského potenciálu na území k. ú. Kojčice s respektem k ekologickým funkcím krajiny.

(08b) Vytvářet územní podmínky pro prostorově, provozně, funkčně a časově koordinovaný rozvoj území kraje, zejména využitím nástrojů stanovení pořadí změn v území a stanovení podmíněnosti rozvoje území odpovídajícím rozvojem veřejné infrastruktury pro zajištění obsluhy území.

ÚP Kojčice zabezpečuje rozvoj veřejné infrastruktury potřebné pro zajištění obsluhy území.

(08c) Vytvářet územní podmínky pro zmírnění negativních účinků tranzitní silniční a železniční dopravy na obyvatelstvo kraje vymezením vhodného plošného a prostorového uspořádání území, zejména návrhem ploch pro bydlení v dostatečném odstupu od dopravně zatížených silnic a železnic, návrhem obchvatů a přeložek mimo intenzivně obydlená území anebo návrhem dalších vhodných stavebně technických, provozních či organizačních opatření.

ÚP Kojčice stabilizuje tranzitní silniční dopravu v koridoru silnice I/34 doplňujícím návrhem pro rozšíření napojení silnice III. třídy do obce.

(08d) Předcházet střetům vzájemně neslučitelných činností v území návrhem vhodného plošného a prostorového uspořádání území, zejména chránit obytná a rekreační území před negativními vlivy z koncentrovaných výrobních činností a z dopravy.

Střety z negativních vlivů činnosti výroby a dopravy se zde nenacházejí.

ZÚR dále vymezují na území kraje **oblasti krajinného rázu** jako unikátní územní jednotky jedinečností a neopakovatelností krajiny. ZÚR stanovují ve všech oblastech krajinného rázu pro činnost v území a rozhodování o změnách v území zásadu chránit a rozvíjet charakteristické znaky krajiny vytvářející jedinečnost krajiny.

Z aktualizovaných ZÚR byly do návrhu ÚP Kojčice převzaty a prověřeny **opatření k ochraně oblastí krajinného rázu**, do které spadá řešené území. Řešené území spadá do oblastí krajinného rázu:

- většina k. ú. Kojčice CZ 0610 – OB005 – **Pelhřimovsko**

ZÚR stanovují pro oblast krajinného rázu pro činnost v území a rozhodování o změnách v území specifickou zásadu

- a) věnovat pozornost ochraně krajinného rázu při umístění staveb a technických zařízení s výškou přesahující dvojnásobek obvyklé výšky lesního porostu do exponovaných průhledů;

Uvedené podmínky pro umístování staveb a technických zařízení ve vztahu k ochraně krajinného rázu ÚP Kojčice splňuje.

b) zachovat prvky historického členění krajiny.

ÚP Kojčice obnovuje historické členění krajiny v rámci struktury krajinných úprav dle plánu komplexních pozemkových úprav a obnovuje původní historický vodohospodářský systém na území katastru.

ZÚR stanovují pro oblast krajinného rázu pro činnost v území a rozhodování o změnách v území specifickou zásadu

a) neumísťovat výškové stavby v prostorech, ze kterých se budou vizuálně uplatňovat v území přírodního parku Melechov a ve vyvýšených prostorech, odkud se budou uplatňovat jako dominanta mnoha dalších oblastí, nebo budou v kontrastu se stávajícími dominantami kostelních věží nebo budou vizuálně potlačovat přírodní charakter území;

ÚP Kojčice nenavrhuje na území katastru žádné dominanty, které se vizuálně uplatňují ve vztahu k území přírodního parku Melechov.

b) chránit typickou dominantu krajiny Melechov

Návrh ÚP Kojčice neovlivňuje typickou dominantu krajiny Melechov.

Z Aktualizovaných ZÚR byly do návrhu ÚP Kojčice převzaty a prověřeny **vymezené cílové charakteristiky krajiny**.

V řešeném správním území obce Kojčice je zastoupen typ krajiny:

- **krajina s předpokládanou vyšší mírou urbanizace** – celé k. ú. Kojčice,

Krajina s předpokládanou vyšší mírou urbanizace

ZÚR stanovují tyto zásady pro činnost v území a rozhodování o změnách v území:

a) dbát na ochranu a hospodárné využívání zemědělského půdního fondu;

ÚP Kojčice plnohodnotně respektuje podmínky ochrany a hospodárného využívání ZPF.

b) v rozvojových oblastech a osách soustřeďovat aktivity republikového a krajského významu a tím přispívat k zachování charakteru a k ochraně krajinných hodnot v ostatních oblastech;

ÚP Kojčice leží v rozvojové ose krajského významu a respektuje její podmínky.

c) preferovat využití územních rezerv a nevyužívaných nebo nedostatečně využívaných ploch v zastavitelném území (brownfields);

Ve správním území obce Kojčice neexistují nedostatečně využívané plochy v zastavitelném území.

d) vymežit a chránit před zastavěním pozemky, nezbytné pro vytvoření souvislých ploch krajinné zeleně (zelené pásy), zajišťující prostupnost krajiny, plochy pro rekreaci, podmínky pro vznik a rozvoj lesních porostů a zvýšení ekologické stability;

ÚP Kojčice navrhuje potřebné prvky nezbytné pro zajištění prostupnosti krajiny a to jak ve vztahu k sídlům, tak k celé okolní krajině navazující na katastr obce.

e) zvyšovat pestrost krajiny zejména obnovou a doplňováním alejí a rozptýlené zeleně.

ÚP Kojčice výrazně zvyšuje pestrost krajiny návrhem doprovodné ochranné liniové a rozptýlené zeleně.

Z Aktualizovaných ZÚR byly do návrhu ÚP Kojčice převzaty a prověřeny **veřejně prospěšné stavby**:

Z Aktualizace ZÚR Kraje Vysočina jsou v řešeném území obce Kojčice navrženy **veřejně prospěšné stavby (VPS) v oblasti dopravy** – koridor **DK04 silnice I/34**.

Veřejně prospěšné stavby v oblasti dopravy zahrnují:

a) koridor pro homogenizaci stávajícího tahu;

b) koridory pro umístění nových staveb.

Aktualizace ZÚR stanovuje tuto šířku koridoru pro umístění veřejně prospěšných staveb:

DK04: 150 m pro silnice I. třídy;

Veřejně prospěšné stavby VPS v oblasti energetiky

E13 – nadzemní vedení VVN 110 kV RPelhřimov - RHumpolec;

ZÚR stanovují šířku koridorů pro umístění veřejně prospěšných staveb:

- E13 – na 400 m;

Z Aktualizovaných ZÚR byly do návrhu ÚP Kojčice převzaty a prověřeny **vymezené plochy a koridory nadmístního významu**:

Dopravní infrastruktura:

- Automobilová doprava – ostatní silnice I. třídy:

DK 04 – silnice I/34

ZÚR vymezují koridor **silnice I/34** v šířce 150 m zahrnující koridor pro homogenizaci stávajícího tahu;

- Železniční doprava: není v území vymezena

Technická infrastruktura:

- Energetika:

E13 – koridor v šířce 400 m pro umístění stavby nadzemní vedení vvn 110 kV R Pelhřimov – R Humpolec

ZÚR vymezují tyto koridory a plochy pro umístění staveb nadřazené rozvodné soustavy vvn a vvn o napětí 400 kV, respektive 110 kV;

- Plynárenství: nejsou vymezeny;
- Ropovod: nejsou vymezeny;
- Horkovod: nejsou vymezeny;
- Vodovod: nejsou vymezeny;
- Ukládání a skladování radioaktivních odpadů a vyhořelého jaderného paliva: nejsou vymezeny;

Plochy a koridory pro biocentra a biokoridory nadregionálního a regionálního územního systému ekologické stability:

- **RBC 728** (regionální biocentrum) Prasatka;
- **RK 420** (regionální biokoridor) U Mosteckého – Prasatka;

Z hlediska krajin dle cílového využití dle ZÚR v platném znění je v k. ú. Kojčice typ krajiny **lesozemědělské harmonické**. ZÚR Kraje Vysočina stanovují tyto zásady pro činnost a rozhodování o změnách v území:

- zachovat v nejvyšší možné míře stávající typ využívání lesních a zemědělských pozemků;
- lesní hospodaření směřovat k diferencovanější a přirozenější skladbě lesů a eliminovat tak rizika poškození krajiny nesprávným lesním hospodařením;
- respektovat cenné architektonické a urbanistické znaky sídel a doplňovat je hmotově a tvarově vhodnými stavbami;
- zachovat harmonický vztah sídel a zemědělské krajiny, zejména podíl zahrad a trvalých travních porostů;
- rozvíjet cestovní ruch ve formách příznivých pro udržitelný rozvoj, nepřipouštět rozšiřování a intenzifikaci chatových lokalit, rekreační zařízení s vyšší kapacitou lůžek připouštět pouze na základě vyhodnocení únosnosti krajiny;
- chránit luční porosty.

ÚP Kojčice nenarušuje svým provedením hlavní cílové využití krajiny leso-zemědělská harmonická. Plochy změn navazují na zastavěné území, do volné krajiny nejsou navrženy žádné plochy, plochy odpovídají velikosti obce. V krajině jsou vymezeny plochy přírodní zeleně, přispívající k ekologické stabilitě krajiny v souladu se stavem využití území. Podmínky využití ploch jsou nastaveny pro objekty venkovského charakteru s respektováním stávajících hodnot v území. V ÚP Kojčice je navrženo rozšíření rekreační lokality o jednu plochu rekreace (nejedná se o vyšší kapacitních rekreačních zařízení).

Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů

Jedná se o samostatnou (základní) obec s vlastní samosprávou. Obec Kojčice se nachází v příměstské zóně města Pelhřimov cca 6,0 km severně do města a cca 1,0 km severozápadně od trasy silnice I/34 (kromě silnice I. třídy i dálniční přivaděč). Obcí prochází silnice III. třídy č. 03416 – tvoří smyčku ze silnice I/34 přes obec Kojčice a Dehtáře zpět na silnici I/34. Geomorfologická poloha obce je na Českomoravské vrchovině a nejvyšší místo obce leží v nadmořské výšce 581 m.n.m (lokalita Hůrka).

Okolní krajina je zvlněná a tvoří ji louky, pole a remízkové lesy. Západně resp. severozápadně od obce protéká řeka Hejlovka lemovaná lesními a remízkovými porosty. Součástí řešeného území jsou i dvě samoty, a to Prokopův mlýn a U Šlejferků (samota U Šlejferků v současné době hlavně rekreační oblast) na řece Hejlovce.

V centru obce se nachází náves s rybníkem Návesák (tento je součástí kaskády rybníků Mešnice, Mezírky a Podvesák). Severovýchodně od obce je zřízena umělá vodní nádrž s navazující chatovou lokalitou.

Území obce Kojčice je vyhledávané k trvalému bydlení, v současné době pobíhá výstavba nových rodinných domů. Obec ovšem nabízí i možnosti rekreačního a turistického potenciálu.

Obec je stavebně udržovaná, plynofikovaná, s vodovodem a vodojemem, probíhá obnova sítě elektro, výstavba nových komunikací, v současné době probíhá výstavba obecní kanalizace s ČOV. V obci je multifunkční objekt obecního úřadu, mateřská škola, prodejna potravin, kulturní zařízení, do obce vedou pravidelné autobusové linky. Obec není zatížena žádnou výrobou, probíhá zde převážně zemědělská činnost a působí zde řada podnikatelských subjektů.

Dopravní infrastruktura:

- Automobilová doprava – ostatní silnice I. třídy:

DK 04 – silnice I/34

ZÚR vymezují koridor **silnice I/34** v šířce 150 m zahrnující koridor pro homogenizaci stávajícího tahu;

- Železniční doprava: není v území vymezena

Technická infrastruktura:

- Energetika:
- **E13** – koridor v šířce 400 m pro umístění stavby nadzemní vedení vvn 110 kV R Pelhřimov – R Humpolec

ZÚR vymezují tyto koridory a plochy pro umístění staveb nadřazené rozvodné soustavy zvn a vvn o napětí 400 kV, respektive 110 kV;

- Plynárenství: nové nejsou vymezeny; stávající VTL DN 600 s regulační stanicí pro obec Kojčice realizován
- Ropovod: nejsou vymezeny;
- Horkovod: nejsou vymezeny;
- Vodovod: nejsou vymezeny;
- Ukládání a skladování radioaktivních odpadů a vyhořelého jaderného paliva: nejsou vymezeny;

Plochy a koridory pro biocentra a biokoridory nadregionálního a regionálního územního systému ekologické stability:

- **NRBK** (nadregionální biokoridor): není v řešeném území vymezen;
- **RBC** (regionální biocentrum) NKOD 728 Prasadka;
- **RBK** (regionální biokoridor) NKOD 420 Prasadka – U Mosteckého;

Jsou respektovány zásady pro usměrňování územního rozvoje a rozhodování o změnách v území dle ZÚR kraje Vysočina.

Plochy speciálních zájmů: nejsou vymezeny

Z Aktualizovaných ZÚR jsou do ÚP Kojčice převzaty a prověřeny **vymezené cílové charakteristiky krajiny**.

V řešeném správním území obce Kojčice je zastoupen typ krajiny:

- **krajina s předpokládanou vyšší mírou urbanizace** – celé k. ú. Kojčice,

Krajina s předpokládanou vyšší mírou urbanizace

ZÚR stanovují hlavní cílové využití krajiny pro:

- a) intenzivní zemědělskou výrobu a s ní spojené ekonomické aktivity;
- b) bydlení;
- c) místní a nadmístní veřejnou vybavenost;
- d) místní a nadmístní ekonomické aktivity.

ZÚR stanovují tyto zásady pro činnost v území a rozhodování o změnách v území:

- a) dbát na ochranu a hospodárné využívání zemědělského půdního fondu;
- b) v rozvojových oblastech a osách soustřeďovat aktivity republikového a krajského významu a tím přispívat k zachování charakteru a k ochraně krajinných hodnot v ostatních oblastech;
- c) preferovat využití územních rezerv a nevyužívaných nebo nedostatečně využívaných ploch v zastavitelném území (brownfields);
- d) vymezit a chránit před zastavěním pozemky, nezbytné pro vytvoření souvislých ploch krajinné zeleně (zelené pásy), zajišťující prostupnost krajiny, plochy pro rekreaci, podmínky pro vznik a rozvoj lesních porostů a zvýšení ekologické stability;
- e) zvyšovat pestrost krajiny zejména obnovou a doplňováním alejí a rozptýlené zeleně.

Z Aktualizovaných ZÚR budou do ÚP Kojčice převzaty a prověřeny **opatření k ochraně oblasti krajinného rázu**, do které spadá řešené území. Řešené území spadá do oblastí krajinného rázu:

- většina k. ú. Kojčice CZ 0610 – OB005 – **Pelhřimovsko**

ZÚR stanovují pro oblast krajinného rázu pro činnost v území a rozhodování o změnách v území specifickou zásadu

- a) věnovat pozornost ochraně krajinného rázu při umísťování staveb a technických zařízení s výškou přesahující dvojnásobek obvyklé výšky lesního porostu do exponovaných průhledů;
- b) zachovat prvky historického členění krajiny.

Z Aktualizovaných ZÚR jsou do ÚP Kojčice převzaty a prověřeny **veřejně prospěšné stavby a opatření**:

Z Aktualizace ZÚR Kraje Vysočina jsou v řešeném území obce Kojčice navrženy **veřejně prospěšné stavby (VPS) v oblasti dopravy** – koridor **DK04 silnice I/34**.

Veřejně prospěšné stavby v oblasti dopravy zahrnují:

- a) koridor pro homogenizaci stávajícího tahu;
- b) koridory pro umístění nových staveb.

Aktualizace ZUR stanovuje tuto šířku koridoru pro umístění veřejně prospěšných staveb:

DK04: 150 m pro silnice I. třídy;

Veřejně prospěšné stavby VPS v oblasti energetiky

E13 – nadzemní vedení VVN 110 kV RPelhřimov - RHumpolec;

ZÚR stanovují šířku koridorů pro umístění veřejně prospěšných staveb:

- E13 – na 400 m;

d) VYHODNOCENÍ SOULADU S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ, ZEJMÉNA S POŽADAVKY NA OCHRANU ARCHITEKTONICKÝCH A URBANISTICKÝCH HODNOT V ÚZEMÍ A POŽADAVKY NA OCHRANU NEZASTVĚNÉHO ÚZEMÍ.

ÚP Kojčice je vypracován v souladu s cíli a úkoly územního plánování definované v § 18 a v § 19 stavebního zákona. Jsou mimo jiné vytvářeny předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společnosti obyvatel.

ÚP Kojčice zajišťuje vyvážený vztah podmínek pro životní prostředí (např. respektováním prvků ÚSES, návrhem protierozní opatření), pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společnosti obyvatel (vymezením ploch občanského vybavení a veřejných prostranství).

ÚP Kojčice koordinuje veřejné a soukromé zájmy na rozvoji území obce. Ochrana veřejných zájmů vyplývajících ze zvláštních právních předpisů je dána zejména akceptováním stanovisek dotčených orgánů. Soukromé zájmy na rozvoj území se odráží zejména v lokalitách určených pro rozvoj individuální obytné výstavby a dále v záměrech poskytujících služby. Tyto soukromé zájmy je možno považovat i za veřejný zájem obce, neboť přiměřený rozvoj obytných ploch, který zabezpečí přírůst počtu obyvatel v obci, nebo rozvoj služeb v daném území je pro obec přínosem.

ÚP Kojčice respektuje dominanty a památkově hodnotné stavby i drobného charakteru, krajinný ráz jednotlivých sídel apod. ÚP Kojčice stanovuje komplexní řešení účelného využití a prostorového uspořádání území. Z hlediska zachování urbanistické i architektonické celistvosti charakteru obce jsou pro zástavbu stanoveny limity ve formě stanovení podmínek pro využití ploch.

ÚP Kojčice stanovuje podmínky pro využití ploch pro ochranu nezastavěného území v rámci vymezení přípustných, podmíněně přípustných a nepřípustných činností pro takováto území. Zastavitelné plochy jsou umístěny převážně v přímé vazbě na zastavěné území, které rozšiřují přiměřeně velikosti a významu sídla a s ohledem na míru využití zastavěného území.

ÚP Kojčice je v souladu s úkoly územního plánování obsaženými v §19 stavebního zákona. Naplňuje úkoly územního plánování tím, že stanovuje celkovou koncepci rozvoje území, včetně urbanistické koncepce s ohledem na hodnoty a podmínky v řešeném území. Poměrně podrobné stanovení podmínek pro využití ploch zajišťuje v územním plánu stanovení urbanistických, architektonických a estetických požadavků na využívání a prostorové uspořádání území. Principem urbanistické koncepce, tzn. celkového prostorového uspořádání stávající i nové zástavby, je zejména zachování stávajícího charakteru a hodnot území, uvolněnosti zástavby odpovídající jednotlivým sídlům a celkového měřítka stávající zástavby.

Kulturní hodnoty jsou v sídle zastoupeny typickou zástavbou vesnického charakteru v sídlech. Lidovou architekturu představují původní vesnické statky s hospodářskými částmi, které se vyznačují v převážné míře dvěma rovnoběžnými trakty s orientovanými štíty do ulice. Statky mají předzahrádky a rozlehlý dvůr uzavřený stodolou. Navazují dlouhé zahrady a záhumení prostory, dnes většinou zastavěné. Domy tvoří samoty či jsou uspořádány do řad s mezerami mezi staveními. Stavby jsou zděné, vápnem omítnuté, střechy sedlové. Výplňové prvky dřevěné, truhlářsky opracované. Uspořádání budov kolem dvora má za úkol chránit obytný a hospodářský prostor před povětrnostními vlivy.

Památky místního významu a území s možnými archeologickými nálezy (viz ÚAP ORP Pelhřimov) se zakreslí do koordinačního výkresu a popis bude uveden v textové části. Návrh ÚP Kojčice nebude mít vliv na celkovou koncepci ochrany kulturních památek dle zákona.

Prostorové uspořádání v historickém jádru obce v územním plánu Kojčice respektuje v původním historickém založení. Je to plnohodnotné zachování návesní okrouhlice, v jejímž těžišti je rybník. Je součástí centra obce řešeného dále v podrobnosti veřejného prostranství v prvcích regulačního plánu.

e) VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA A JEHO PROVÁDĚCÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ

Návrh ÚP Kojčice je zpracován v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů a vyhláškou č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „vyhláška 501/2006 Sb.“) a vyhláškou č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti. Jednotlivé plochy jsou členěny dle §4 až §19 vyhlášky č. 501/2006 Sb.

f) VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ PODLE ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ, POPŘÍPADĚ S VÝSLEDKEM ŘEŠENÍ ROZPORŮ

Dále bude doplněno.

g) VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ ZADÁNÍ NEBO VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ OBSAŽENÝCH V ROZHODNUTÍ ZASTUPITELSTVA OBCE O OBSAHU ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU POŘIZOVANÉ ZKRÁCENÝM POSTUPEM, POPŘÍPADĚ VYHODNOCENÍ SOULADU

Zadání ÚP Kojčice bylo schváleno usnesením č. 1/19 zastupitelstvem obce Kojčice na svém zasedání dne 7. 8. 2019. ÚP Kojčice bude zpracován dle schváleného zadání, pokynů pořizovatele a dle požadavků zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění a jeho prováděcích vyhlášek.

a) POŽADAVKY NA ZÁKLADNÍ KONCEPCI ROZVOJE ÚZEMÍ

Požadavky vyplývající z politiky územního rozvoje a z územně plánovací dokumentace vydané krajem byly splněny respektováním příslušných dokumentací. Viz. kapitoly C) a D) odůvodnění.

Požadavky na urbanistickou koncepci, rozvoj obce a ochranu jejího území jsou splněny. Urbanistická koncepce ÚP Kojčice navazuje na urbanistickou koncepci předchozí ÚPD. Jsou splněny požadavky na ochranu hodnot území.

Hlavním cílem rozvoje území bude stabilizace a rozvoj funkce bydlení, občanského vybavení, sportu a rekreace, služeb a podnikání, výroby a skladování za předpokladu zajištění ekologické stability, dopravního a technického vybavení území. Úkolem územního plánu bude koordinovat všechny složky v území. Návrh ÚP Kojčice bude vycházet z charakteru řešeného území a bude chránit jeho krajinný ráz.

Návrh ÚP Kojčice zajistí podmínky pro kvalitní bydlení obyvatelstva, dostačující občanskou vybavenost a ploch pro podnikání s tím, že bude prověřena urbanistická koncepce dle ÚPO Kojčice se Změnou č. 1, 2 a 3 a navrhne případně jejich jiné vhodné využití. Zároveň posílí úlohu, význam a vybavení těžištních veřejných prostorů – návsi a hlavních místních komunikací.

Pro jednotlivé plochy budou stanoveny podmínky pro využití nových zastavitelných ploch s určením přípustného využití, nepřípustného využití, popřípadě podmíněně přípustného využití a dále stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (např. intenzita plošného využití pozemků).

Pro případ potřeby (zejména ve vztahu k budování dopravní a technické infrastruktury) je stanoveno pořadí změn v území – etapizace, současně je prověřena etapizace stanovená v ÚPO Kojčice s ohledem na množství a druh jednotlivých ploch. Rovněž jsou navrženy plochy přestavby – zejména u ploch určených k jinému účelu např. rozšíření veřejných prostranství podél zemědělského areálu.

- stávající pěší a cyklistická dopravní síť, případně vytvořit podmínky pro rozvoj systému mimosídelních cest za účelem zvyšování rekreační a biologické prostupnosti krajiny; respektovat stávající síť cyklotras č. 1223 a č. 1224, nové cyklotrasy navrhovat převážně po silnici III. třídy a místních a účelových komunikacích, cykloturistické trasy po místních komunikacích nebo po polních a lesních cestách.
- obnova cestní sítě v krajině (prostupnost krajiny); pro zemědělskou dopravu bude využívána stávající síť silnic, polních cest a stávající účelové komunikace
- pro případ potřeby je navržena kapacitně vyhovující dopravní napojení zastavitelných ploch; rostoucí nároky na stání je řešena u stávajících ale i nových ploch bydlení možností staveb garáží nebo stání na vlastním pozemku.

Požadavky na koncepci veřejné infrastruktury jsou řešeny návrhem ÚP Kojčice. Pro správní území obce Kojčice bude navržena celková koncepce technického vybavení. Pro novou zástavbu bude řešen rozvoj inženýrských sítí (tj. vodovod, kanalizace, způsob likvidace dešťových vod, rozvody elektro a plynu apod.).

Veškerá ochranná a bezpečnostní pásma stávajících sítí (vodovody, kanalizace, plynovod, elektrická vedení, sdělovací kabely, radioreléové spoje apod.) musí být respektována a chráněna

Požadavky na koncepci uspořádání krajiny jsou splněny.

Požadavky na řešení hlavních střetů, zájmů a problémů v území byly respektovány.

h) POŽADAVKY NA ZPRACOVÁNÍ VARIANT ŘEŠENÍ

ÚP Kojčice neobsahuje variantní řešení.

i) POŽADAVKY NA USPOŘÁDÁNÍ OBSAHU NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU A NA USPOŘÁDÁNÍ JEHO ODŮVODNĚNÍ VČETNĚ MĚŘÍTEK VÝKRESŮ A POČTU VYHOTOVENÍ

ÚP je zpracován v souladu se stavebním zákonem, jeho prováděcími vyhláškami a s ostatními právními předpisy. ÚP bude vydán formou opatření obecné povahy.

j) POŽADAVKY NA VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH VLIVŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ

Návrh ÚP respektuje nadregionální a lokální systém ekologické stability a veškeré významné krajinné prvky v území. S ohledem na uvedené pokyny se nepředpokládá nutnost vyhodnocení vlivů ÚP Kojčice na udržitelný rozvoj území.

k) VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA.

Výchozí podklady pro vyhodnocení navrhovaného řešení ÚP Kojčice s ohledem na změnu funkčního využití pozemků v zastavitelném a nezastavitelném území jsou následující:

a) Současně platný ÚP Kojčice 2006 podle něhož byly některé funkční plochy již realizovány pro výstavbu a určitá část současně zastavitelného území dle tohoto elaborátu je připravena pro zainvestování.

b) Provedená realizace společných zařízení dle komplexních pozemkových úprav z roku 2009 až do současnosti. V průběhu tohoto období byly již provedeny zásadní vymezení účelové cestní sítě a navržená zatravnění včetně propojení retenčního systému vodních ploch nastávající vodoteče uvnitř obce a po jejím obvodu. V tomto systému uvedené funkční zásahy dle KPÚ jsou již definitivně převzaty do platné DKM.

c) Ve srovnání s platným ÚP – 2006 s ohledem na pozitivní postup realizací KPÚ byla realizována celá škála navržených opatření v souvislosti s koncepcí uspořádání krajiny dle lokálního a regionálního ÚSES. Tyto realizované zásahy do celého k.ú. obce jsou opět již včleněny do DKM.

d) Urbanistická koncepce a koncepce uspořádání krajiny díky systémovému postupu uvedených realizací jsou tudíž v k.ú. Kojčice v souladu. Současně projednávaný ÚP Kojčice si tudíž klade za cíl doplnit a upravit některá vymezení ploch po obvodu již současně zastavěného území obce. Cílem doplňujícího uspořádání zastavitelných ploch, ploch přestavby a ploch změn v krajině je kompaktní uspořádání zastavěného území v soustředěných blocích v systému okružně radiálního členění kolem historického jádra obce. Jedním z podstatných důvodů je finální dořešení dopravně-inženýrské obslužnosti v jejichž investičních záměrech již byly v obci vynaloženy nemalé resortní prostředky.

e) Základním cílem projednávaného návrhu ÚP Kojčice je tudíž propojení všech prvků investičního zabezpečení ve vztahu k dalšímu rozvoji a ochrany všech složek životního prostředí v obci. Z toho důvodu jsou úpravy a změny v navrhovaných plochách s rozdílným způsobem využití zásadně vyjádřeny zejména v lokalitách označených dle následující tabulky.

OZNAČENÍ NAVRHOVANÝCH PLOCH A JEJICH FUNKČNÍ VYUŽITÍ	
Z1 – Z9	Obytná zástavba
Z10	Rekreace
Z12, Z12	Sport
Z13, Z14	Výroba, podnikání
Z15 – Z17	Zemědělská výroba
Z18	Výroba el. energie
Z19	Regulační plynová stanice
P1	Obytná zástavba
P2, P3	Úprava veřejných prostranství
P4, P5	Úprava veřejných prostranství s převahou zeleně
K1 – K5	Ochranná zeleň – louka
K6 – K8	Retenční plocha se stálou vodní hladinou

V lokalitách uvedených ploch v tabulce jsou veškeré zábory ZPF dle projednávané dokumentace ÚP Kojčice.

Pro ověření, zdůvodnění a konkrétní vymezení ploch odnětí ZPF je předkládáno jejich lokalizační vymezení v následujících tabulkách i s ohledem na etapizaci. Dle této tabulky lze konkrétně v grafické části vyhodnocení odnětí ZPF „Výkres č. 6 v měřítku 1 : 5 000“ specifikovat a hodnotit jednotlivá odnětí.

Vymezení zastavitelných ploch

k. ú. Kojčice				
Označení	Funkční využití	Etapa výstavby	Plocha [ha]	Charakteristika a další podmínky využití
Z1	Bydlení venkovské (BV)	Nově navržené	8,578	Bydlení v rodinných domech s venkovským charakterem – tradiční zděné konstrukce s podkrovím. Severní část obce – v lokalitě je nutné nejprve vybudovat ZTV (inženýrské sítě a obslužné komunikace). Dopravní obsluha lokality bude řešená napojením na stávající místní komunikace a na komunikaci III. třídy (viz. grafická část). Lokalita bude řešená ve třech etapách.
Z2		Převzaté	1,778	Severozápadní část obce – v lokalitě je nutné nejprve vybudovat ZTV (inženýrské sítě a obslužnou komunikaci). Bydlení v rodinných domech s venkovským charakterem – tradiční zděné konstrukce s podkrovím. Lokalita bude řešená ve dvou etapách.
Z3		Převzaté	3,385	Západní část obce – v lokalitě je nutné nejprve vybudovat ZTV (inženýrské sítě a obslužnou komunikaci). Bydlení v rodinných domech s venkovským charakterem – tradiční zděné konstrukce s podkrovím. Lokalita bude řešená ve dvou etapách.
Z4		Nově navržené	0,124	Severovýchodní část obce – navržená plocha rozšiřuje stávající plochu bydlení venkovské. Bydlení v rodinných domech s venkovským charakterem – tradiční zděné konstrukce s podkrovím.
Z5		Nově navržené	0,491	Východní část obce – lokalitě je nutné nejprve vybudovat ZTV (inženýrské sítě a obslužnou komunikaci). Bydlení v rodinných domech s venkovským charakterem – tradiční zděné konstrukce s podkrovím.
Z6		Nově navržené	0,075	Jihovýchodní část obce – rozšiřuje stávající plochu bydlení venkovské.
Z7		Nově navržené	0,061	Jihovýchodní část obce – rozšiřuje stávající plochu bydlení venkovské.
Z8	Bydlení individuální (BI)	Převzaté	1,962	Jižní část obce podél silnice III. třídy – lokalita je napojitelná na stávající cestní síť a inženýrské sítě. V lokalitě je nutné ponechat rezervu pro navrženou pěší komunikaci viz. grafická část.
Z9		Nově navržené	0,105	Jižní část obce v zastavěném území podél silnice III. třídy – plocha je napojitelná na stávající cestní síť a inženýrské sítě.
Z10	Rekreace individuální (RI)	Převzaté	0,162	Rozšíření stávající rekreační chatové oblasti východně od zastavěného území obce – max 4 rekreační objekty.
Z11	Občanské vybavení sport	Převzaté	0,134	Rezerva pro možnost vybudování dětského hřiště v navržených obytných plochách v západní části

	(OS)			obce.
Z12		Nově navržené	0,329	Severní část obce – plocha pro vybudování víceúčelového hřiště.
Z13	Výroba drobná a služby (VD)	Nově navržené	0,511	Severovýchodní část obce mezi navrženou vodní plochou a stávající plochou bydlení venkovské. Plocha pro vybudování staveb pro drobnou výrobu a služby navázané na stávající sousední objekt. Zakázány jsou veškeré činnosti obtěžující okolí nad zákonem stanovené limity – hluk, prašnost exhalace, nebo překračující režim stanovený vyhláškou obce a příslušnými hygienickými normami. Nepřípustné jsou stavby obaloven, spaloven, kafilérií, stavby provozů zpracovávající nebo k výrobě používající látky jedovaté a toxické. Nepřípustný je kožedělný a tukový průmysl a sklady těchto materiálů.
Z14		Nově navržené	2,528	Jihovýchodní část obce – v lokalitě je nutné nejprve vybudovat ZTV (inženýrské sítě a obslužnou komunikaci). Rezerva pro možnost vybudování staveb pro drobnou výrobu a služby. Zakázány jsou veškeré činnosti obtěžující okolí nad zákonem stanovené limity – hluk, prašnost exhalace, nebo překračující režim stanovený vyhláškou obce a příslušnými hygienickými normami. Nepřípustné jsou stavby obaloven, spaloven, kafilérií, stavby provozů zpracovávající nebo k výrobě používající látky jedovaté a toxické. Nepřípustný je kožedělný a tukový průmysl a sklady těchto materiálů.
Z15		Nově navržené	0,007	Východní část obce – navržená plocha rozšiřuje stávající plochu výrobu zemědělskou a lesnickou z důvodu umístění silážní jámy. Nepřípustné jsou veškeré činnosti, které zatěžují, nebo překračují stupeň zátěže, nebo režim stanovený vyhláškou obce a příslušnými hygienickými normami.
Z16	Výroba zemědělská a lesnická (VZ)	Nově navržené	0,023	Východní část obce – rezerva pro možnost vybudování staveb pro zemědělskou výrobu. Nepřípustné jsou veškeré činnosti, které zatěžují, nebo překračují stupeň zátěže, nebo režim stanovený vyhláškou obce a příslušnými hygienickými normami.
Z17		Nově navržené	0,149	Severní část obce v zastavěném území, plocha navazuje na stávající plochu výrobu zemědělskou a lesnickou - rezerva pro možnost vybudování staveb pro zemědělskou výrobu. Nepřípustné jsou veškeré činnosti, které zatěžují, nebo překračují stupeň zátěže, nebo režim stanovený vyhláškou obce a příslušnými hygienickými normami.
Z18	Výroba energie z obnovitelných zdrojů (VE)	Nově navržené	0,456	Severní část obce mezi stávajícími plochami VE a VZ a navrženou plochou BV. Navržená plocha bude sloužit pro přesun a rozšíření stávající fotovoltaické elektrárny. Navrženou plochu je nutné napojit na dopravní.

				a technickou infrastrukturu.
Z19	Energetika (TE)	Nově navržené	0,125	Navržená plocha v severní části obce vedle stávající vodní plochy. Plocha je určena pro vybudování nové plynové regulační stanice a nové trafostanice. Obslužnost je navržená po navržené obslužné místní komunikaci.

Celkem Z1 až Z19

20,983 ha

Vymezení ploch přestavby

k. ú. Kojčice				
Označení	Funkční využití	Etapa výstavby	Plocha [ha]	Charakteristika a další podmínky využití.
P1	Smíšené obytné venkovské (SV)	Nově navržené	0,054	Změna funkčního využití navrhované plochy veřejné zeleně na navrhovanou plochu smíšené obytné venkovské.
P2	Vybraná veřejná prostranství s převahou zpevněných ploch (PP)	Nově navržené	4,703	Změna uspořádání ploch veřejných prostranství s převahou zpevněných ploch. Návrh komunikací, zpevněných ploch a ploch zeleně.
P3		Nově navržené	0,038	Změna funkčního využití navrhované plochy veřejné zeleně na navrhovanou plochu vybrané veřejné prostranství s převahou zpevněných ploch.
P4	Vybraná veřejná prostranství s převahou zeleně (PZ) Vybraná veřejná prostranství s převahou zpevněných ploch (PP)	Nově navržené	3,626	Změna funkčního využití plochy lada na navrhovanou plochu vybraná veřejná prostranství s převahou zeleně s vloženými plochami vybraná veřejná prostranství s převahou zpevněných ploch, která tvoří příjezdové komunikace do zastavitelné plochy Z1.
P5	Vybraná veřejná prostranství s převahou zeleně (PZ)	Nově navržené	0,051	Změna funkčního využití navrhované plochy veřejné zeleně na navrhovanou plochu vybraná veřejná prostranství s převahou zeleně.
Celkem P1 až P5			8,472 ha	

Vymezení ploch změn v krajině

k. ú. Kojčice				
Označení	Funkční využití	Etapa výstavby	Plocha [ha]	Charakteristika a další podmínky využití.
K1	Louky a pastviny (AL)	Nově navržené	0,952	Trvalé travní porosty se zasakovací schopností dešťových přívalů s možností zřízení terénních průlehů pro směrové převedení vod mimo zástavbu a mimo zemědělské kultury orné do místních vodotečí.
K2		Převzaté	1,992	Trvalé travní porosty se zasakovací schopností dešťových přívalů s možností zřízení terénních průlehů pro směrové převedení vod mimo zástavbu a mimo zemědělské kultury orné do místních vodotečí.
K3		Převzaté	0,141	Trvalé travní porosty se zasakovací schopností dešťových přívalů s možností zřízení terénních průlehů pro směrové převedení vod mimo zástavbu a mimo zemědělské kultury orné do místních vodotečí.
K4		Převzaté	0,572	Trvalé travní porosty se zasakovací schopností dešťových přívalů s možností zřízení terénních průlehů pro směrové převedení vod mimo zástavbu a mimo zemědělské kultury orné do místních vodotečí.
K5		Převzaté	0,158	Trvalé travní porosty se zasakovací schopností dešťových přívalů s možností zřízení terénních průlehů pro směrové převedení vod mimo zástavbu a mimo zemědělské kultury orné do místních vodotečí.
K6	Vodní plochy a toky (WT)	Nově navržené	3,808	Vodní plocha se stálou hladinou, pro funkci retence vody s usměrněním povodňových průtoků a s technickými opatřeními na stávajících vodohospodářských sítí (úprava zhlaví vrtu apod.)
K7		Převzaté	1,129	Vodní plocha se stálou hladinou, pro funkci retence vody s usměrněním povodňových průtoků.
K8		Nově navržené	2,221	Vodní plocha se stálou hladinou, pro funkci retence vody s usměrněním povodňových průtoků.
Celkem K1 až K8			10,973 ha	

Tabulka vyhodnocení záborů ZPF ÚP Kojčice

Označení lokality/plochy	Způsob využití plochy	Navržená plocha (ha)	Celkový zábor ZPF	Plocha vyjmutá v předchozí ÚPD	Zábor dle jednotlivých druhů pozemku			Zábor dle třídy ochrany					Investice do půdy
					Orná půda	Trvalý travní porost	Zahrada	I.	II.	III.	IV.	V.	
Z1	Bydlení venkovské	8,578	8,246	ne	8,246					6,336		1,910	ne
Z2	Bydlení venkovské	1,778	1,778	ano	1,778			1,416		0,362			ne
Z3	Bydlení venkovské	3,385	3,385	ano	3,385			1,389		1,996			ne
Z4	Bydlení venkovské	0,124	0,124	ne			0,124					0,124	ano
Z5	Bydlení venkovské	0,491	0,491	ne		0,491						0,491	ne
Z6	Bydlení venkovské	0,075	0,075	ne			0,075	0,056		0,019			ne
Z7	Bydlení venkovské	0,061	0,061	ne		0,061		0,044		0,017			ne
Z8	Bydlení individuální	1,962	1,962	ano	1,962			1,962					ne
Z9	Bydlení individuální	0,105	0,105	ne	0,105			0,105					ne
Z10	Rekreace individuální	0,162	0,162	ano		0,162				0,162			ano
Z11	Občanské vybavení sport	0,134	0,134	ano	0,134			0,134					ne
Z12	Občanské vybavení sport	0,329	0,018	ne			0,018					0,018	ne
Z13	Výroba drobná a služby	0,511	0,511	ne		0,511						0,511	ano
Z14	Výroba drobná a služby	2,528	2,517	ne	2,528					2,528			ne
Z16	Výroba zemědělská a lesnická	0,023	0,023	ne		0,023				0,023			ne
Z17	Výroba zemědělská a lesnická	0,149	0,149	ne	0,149					0,149			ne
Z18	Výroba energie z obnovitelných zdrojů	0,456	0,402	ne	0,402					0,402			ne
Z19	Energetika	0,125	0,058	ne	0,058					0,058			ne
P4	Vybraná veřejná prostranství s převahou zpevněných ploch Vybraná veřejná prostranství s převahou zeleně	3,626	0,240	ne	0,240					0,24			
K6	Vodní plochy a toky	3,808	3,808			3,808				0,353		3,455	
CELKEM [ha]		28,418	24,257		18,995	5,056	0,217	5,106		12,645		4,599	
CELKEM [%]			100,00		78,20	20,86	0,98		0,00		0,00		

Vymezení zastavitelných ploch

Územní plán Kojčice navrhuje tyto zastavitelné plochy. Na jejich vymezení je předpokládán zábor ZPF dle tabulky vyhodnocení záborů ZPF.

Označení	Index plochy	Plocha s rozdílným způsobem využití	Katastrální území	Charakteristika plochy
Z1	BV	Bydlení venkovské	Kojčice	Umístění - v severní části obce mimo zastavěné území, plynule navazuje na zastavěné území Obsluha - ze stávající místní komunikace a nově navrženou místní komunikací
Z2	BV	Bydlení venkovské	Kojčice	Umístění - v severozápadní části obce mimo zastavěné území, plynule navazuje na zastavěné území Obsluha - ze stávající místní komunikace a nově navrženou místní komunikací
Z3	BV	Bydlení venkovské	Kojčice	Umístění - v západní části obce mimo zastavěné území, plynule navazuje na zastavěné území Obsluha - ze stávající místní komunikace a nově navrženou místní komunikací
Z4	BV	Bydlení venkovské	Kojčice	Umístění - v severní části obce mimo zastavěné území, plynule navazuje na zastavěné území Obsluha - ze stávající komunikace III. třídy
Z5	BV	Bydlení venkovské	Kojčice	Umístění - ve východní části obce mimo zastavěné území, plynule navazuje na zastavěné území Obsluha - ze stávající místní komunikace
Z6	BV	Bydlení venkovské	Kojčice	Umístění - ve jihovýchodní části obce mimo zastavěné území, plynule navazuje na zastavěné území Obsluha - ze stávající místní obslužné komunikace
Z7	BV	Bydlení venkovské	Kojčice	Umístění - v jihovýchodní části obce mimo zastavěné území, plynule navazuje na zastavěné území Obsluha - ze stávající místní obslužné komunikace
Z8	BI	Bydlení individuální	Kojčice	Umístění - v jižní části obce mimo zastavěné území, plynule navazuje na zastavěné území Obsluha - ze stávající komunikace III. třídy
Z9	BI	Bydlení individuální	Kojčice	Umístění - v jižní části obce v zastavěném území Obsluha - ze stávající komunikace III. třídy
Z10	RI	Rekreace individuální	Kojčice	Umístění - ve východní části mimo zastavěné území, místní názvosloví „Boučí“ Obsluha - ze stávající místní obslužné komunikace
Z11	OS	Občanské vybavení sport	Kojčice	Umístění - v jihovýchodní části obce mimo zastavěné území, plynule navazuje na zastavěné území Obsluha - ze stávající místní obslužné komunikace
Z12	OS	Občanské vybavení sport	Kojčice	Umístění - v severní části obce mimo zastavěné území, plynule navazuje na zastavěné území Obsluha - ze stávající komunikace III. třídy
Z13	VD	Výroba drobná a služby	Kojčice	Umístění - ve východní části mimo zastavěné území, plynule navazuje na zastavěné území Obsluha - z nově navržené místní obslužné komunikace
Z14	VD	Výroba drobná a služby	Kojčice	Umístění - v jihovýchodní části obce mimo zastavěné území, plynule navazuje na zastavěné území Obsluha - z nově navržené místní obslužné komunikace a ze stávající místní obslužné komunikace
Z15	VZ	Výroba zemědělská a lesnická	Kojčice	Umístění - v severní části obce v zastavěném území Obsluha - po komunikaci stávajícího zemědělského areálu
Z16	VZ	Výroba zemědělská a lesnická	Kojčice	Umístění - ve východní části obce v zastavěném území Obsluha - po komunikaci stávajícího zemědělského areálu
Z17	VZ	Výroba zemědělská a lesnická	Kojčice	Umístění - v jihovýchodní části obce mimo zastavěné území, plynule navazuje na zastavěné území Obsluha - z nově navržené místní obslužné komunikace a ze stávající místní obslužné komunikace
Z18	VE	Výroba energie z obnovitelných zdrojů	Kojčice	Umístění - v severní části obce mimo zastavěné území, plynule navazuje na zastavěné území Obsluha - z nově navržené místní komunikace
Z19	TE	Energetika	Kojčice	Umístění - v severní části obce mimo zastavěné území Obsluha - z nově navržené místní komunikace

Vymezení ploch přestavby

Územní plán Kojčice navrhuje tyto plochy přestavby Na jejich vymezení je předpokládán zabor ZPF dle tabulky vyhodnocení záborů ZPF.

Označení	Index plochy	Plocha s rozdílným způsobem využití	Katastrální území	Charakteristika plochy
P1	SV	Smišené obytné venkovské	Kojčice	Umístění - v centru (jádro) obce Obsluha - ze stávající místní komunikace
P2	PP	Vybraná veřejná prostranství s převahou zpevněných ploch	Kojčice	Umístění - v centru (jádro) obce Obsluha - ze stávající místní komunikace a komunikace III. třídy
P3	PP	Vybraná veřejná prostranství s převahou zpevněných ploch	Kojčice	Umístění - v jižní části obce v zastavěném území Obsluha - ze stávající místní komunikace
P4	PZ	Vybraná veřejná prostranství s převahou zeleně	Kojčice	Umístění - v severní části obce mimo zastavěné území Obsluha - ze stávající místní komunikace a nově navrženou místní komunikací
P5	PZ	Vybraná veřejná prostranství s převahou zeleně	Kojčice	Umístění - v jižní části obce v zastavěném území Obsluha - ze stávající místní komunikace a komunikace III. třídy

Vymezení ploch změn v krajině

Územní plán Kojčice navrhuje tyto plochy změn v krajině Na jejich vymezení je předpokládán zabor ZPF dle tabulky vyhodnocení záborů ZPF.

Označení	Index plochy	Plocha s rozdílným způsobem využití	Katastrální území	Charakteristika plochy
K1	AL	Louky a pastviny	Kojčice	Umístění - v jihozápadní části obce mimo zastavěné území, plynule navazuje na zastavěné území
K2	AL	Louky a pastviny	Kojčice	Umístění - v západní části obce mimo zastavěné území, plynule navazuje na zastavěné území
K3	AL	Louky a pastviny	Kojčice	Umístění - v severozápadní části obce mimo zastavěné území, plynule navazuje na zastavěné území
K4	AL	Louky a pastviny	Kojčice	Umístění - v severozápadní části obce mimo zastavěné území, plynule navazuje na zastavěné území
K5	AL	Louky a pastviny	Kojčice	Umístění - v severní části obce mimo zastavěné území, plynule navazuje na zastavěné území
K6	WT	Vodní plochy a toky	Kojčice	Umístění - v severovýchodní části obce mimo zastavěné území, plynule navazuje na zastavěné území
K7	WT	Vodní plochy a toky	Kojčice	Umístění - v severovýchodní části obce mimo zastavěné území
K8	WT	Vodní plochy a toky	Kojčice	Umístění - v severovýchodní části obce mimo zastavěné území

Každá uvedená plocha záborů ZPF vyjádřená v Tabulce vyhodnocení záborů ZPF ÚP Kojčice doplněná dalšími tabulkami, které specifikují veškeré charakteristiky a funkční začlenění do radiálně okružního systému obce odpovídá skutečným potřebám dalšího rozvoje všech řešených funkčních ploch v obci Kojčice, a to jak z hledisek potřeb bydlení na jedné straně a rozsáhlého areálu zemědělské a lesnické výroby včetně jeho doplnění pro výrobu drobnou a služby. Kapacitní údaje této produktivity jsou doložitelné již z důvodů provedených KPÚ. Zásadním momentem je zde krajinné uspořádání ve smyslu dalšího rozvoje kvalit životního prostředí. Stávající provedené již existující protipovodňová opatření (z přívalových srážek) budou v návrhu ÚP doplněna novými vodními plochami.

o) KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ VČETNĚ VYBRANÉ VARIANTY

Zastavitelné plochy jsou vymezeny většinou po obvodě sídla a v návaznosti na zastavěné území. ÚP Kojčice respektuje všechny hodnoty v území. Podmínky ochrany zjištěných hodnot jsou zásadami pro činnost správních úřadů a pro pořizování navazující ÚPD.

Základní předpoklad pro navržené funkční členění ploch dle návrhu ÚP Kojčice je stanoven v koordinaci realizace výstavby zařízení, která se ještě musí investovat dle celkové struktury platných pozemkových úprav. Jedná se o zastavěné, zastavitelné území obce a všech ploch ve volné krajině.

Návrh funkční struktury ploch po celém obvodu obce je podřízen okružnímu systému z původního založení obce.

Těmto záměrům v řešení návrhu ÚP Kojčice odpovídá především dobudování účelové cestní sítě s koridory doprovodné zeleně společně s obnovou a rozšířením vodních ploch, vodotečí, původních mezí – teras na zvláště svažitéch pozemcích.

p) ÚDAJE O POČTU LISTŮ ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ K NÍ PŘIPOJENÉ GRAFICKÉ ČÁSTI

Text výrokové části obsahuje 24 listů a grafická část je složena z výkresů:

- 4) Koordinační výkres 1:5000
- 5) Výkres širších vztahů 1:50 000
- 6) Výkres předpokládaných záborů půdního fondu 1 : 5000