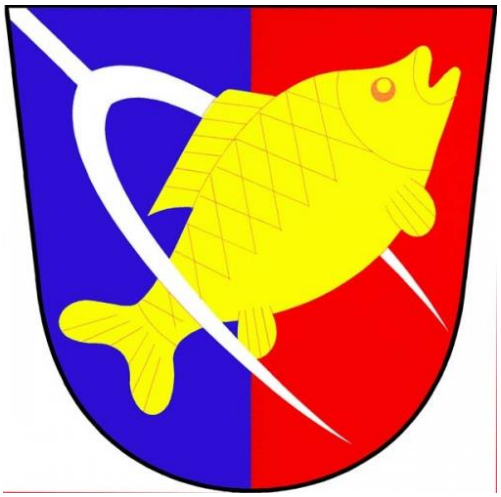
ÚZEMNÍ PLÁN
DOLNÍ TŘEBONÍN

návrh pro společné jednání



Záznam o účinnosti	
vydávající správní orgán: **Zastupitelstvo obce Dolní Třebonín**	datum nabytí účinnosti:
oprávněná úřední osoba pořizovatele jméno a příjmení: **Ing. Simona Ťoupalíková** funkce: **oprávněná úřední osoba pořizovatele** podpis: jméno a příjmení: **Pavel Ševčík** funkce: **starosta obce** podpis:	otisk úředního razítka pořizovatele

Zpracovatel:

UPLAN S.R.O. Vlastiboř 21, 392 01 Soběslav	razítko projektant
datum vyhotovení: **červen 2020**	
vypracoval: **Ing. Vlastimil Smítka**	
odpovědný projektant: **Ing. Vlastimil Smítka**	
číslo pare: 1	

Obec Dolní Třebonín

Zastupitelstvo obce Dolní Třebonín, příslušné podle § 6 odst. 5 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále též jen „stavební zákon“), za použití § 43 odst. 4 stavebního zákona, § 171 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, § 13 a přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů (dále též jen „vyhláška 500“)

v y d á v á

územní plán Dolní Třebonín

I. Obsah územního plánu

1) Textová část územního plánu obsahuje:

a) vymezení zastavěného území 7

b) základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot 7

b) 1. základní koncepce rozvoje území obce 7

b) 2. koncepce ochrany a rozvoje hodnot území 8

c) urbanistická koncepce, včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně 10

c) 1. urbanistická koncepce včetně urbanistické kompozice 10

c) 2. vymezení zastavitelných ploch 13

c) 3. vymezení ploch přestavby 17

c) 4. vymezení systému sídelní zeleně 17

d) koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umisťování, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití 19

d) 1. koncepce dopravní infrastruktury 19

d) 2. koncepce technické infrastruktury 19

d) 3. koncepce občanského vybavení (veřejná infrastruktura) 21

d) 4. koncepce veřejných prostranství 21

e) koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro jejich využití, územního systému ekologické stability, prostupnosti krajiny, protierozních opatření, ochrany před povodněmi, rekreace, dobývání ložisek nerostných surovin a podobně 23

e) 1. koncepce uspořádání krajiny 23

e) 2. územní systém ekologické stability 24

e) 3. prostupnost krajiny 25

e) 4. protierozní opatření a ochrana před povodněmi 26

e) 5. rekreace 26

e) 6. dobývání ložisek nerostných surovin 26

f) stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umísťování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona), popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezování stavebních pozemků a intenzity jejich využití) 27

PLOCHY BYDLENÍ - individuální – BI 28

PLOCHY BYDLENÍ - všeobecné – BO 29

PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ – venkovské – SV 30

PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ – komerční – SK 31

PLOCHY REKREACE - RE *32*
PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ - OV *33*
PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ – všeobecné - VP *34*
PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ – veřejná zeleň - VZ *35*
PLOCHY ZELENĚ – zahrady a sady - ZZ *36*
PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY – silniční - DS *37*
PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY - drážní - DD *38*
PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY - TI *39*
PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ – VS *40*
PLOCHY SMÍŠENÉ VÝROBNÍ – obchodu a služeb - HK *42*
PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ - VV *43*
PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ – ZE *44*
PLOCHY LESNÍ – LE *46*
PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ – SNU *47*

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 **48**

g) 1. veřejně prospěšné stavby *48*
g) 2. veřejně prospěšné opatření *48*
g) 3. stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu *48*
g) 4. plochy pro asanaci *48*

h) vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo **49**

h) 1. veřejně prospěšné stavby *49*
h) 2. veřejné prostranství *49*

i) stanovení kompenzačních opatření **49**

j) vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření **49**

k) 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 **49**

l) údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů grafické části **50**

2) <u>Grafická část</u> územního plánu, která je nedílnou součástí územního plánu, obsahuje:

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

a) vymezení zastavěného území

Zastavěné území je vymezeno ke dni 1. 2. 2020. Všechna zastavěná území jsou vymezena ve výkrese základního členění území a hlavním výkrese.

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

b) 1. základní koncepce rozvoje území obce

Zásady celkové koncepce rozvoje obce

- „rozumný“ **rozvoj v mezích možností území**
- **respektovat život a styl života na venkově**

Zásady rozvoje jsou:

- **vycházet z postavení sídel ve struktuře osídlení**:
    - Dolní Třebonín – lokální správní centrum, klidné životní prostředí, zachování hodnot, hlavní rozvoj sídla zejména bydlení sledované odpovídajícím rozvojem veřejné infrastruktury, doplněné občanským vybavením, veřejnými prostranstvími a výrobou a skladováním
    - Dolní Svince, Prostřední Svince, Štěkře, Záluží, Čertyně - klidné životní prostředí, rozvoj sídla orientovat na bydlení, zachování hodnot
    - Horní Svince - klidné životní prostředí, sídlo orientovat na bydlení, zachování hodnot
    - solitérní lokality ve volné krajině – klidné životní prostředí, zachování hodnot, stabilizace bez masivního rozvoje
- **umožnit rozvoj úměrný velikosti a významu jednotlivých sídel odpovídající jejich postavení ve struktuře osídlení**
- **vytvořit podmínky pro nárůst počtu trvale bydlících obyvatel**
- **podporovat prostupnost území** zejména bezpečnost pěšího a cyklistického napojení v území, propojení na okolní sídla
- **zachovat a rozvíjet zeleň**
- **podpořit obnovu ekologické stability** zejména na rozlehlých intenzivně zemědělsky využívaných plochách
- **zachovat provázání sídel s volnou krajinou** a podporovat výsadbu dřevin v sídech včetně humen
- **zachovat prostupnost** území přes navrhované stavby zejména liniové stavby dopravní infrastruktury (např. dálnici D3, IV. tranzitní železniční koridor)
- respektovat limity využití území vyplývající z řešení územního plánu - **výstupní limity**:

    VL1 **územní systém ekologické stability** - je limitující skutečností, kterou je nutno respektovat při využití konkrétní plochy

VL2 **ochrana chráněného venkovního prostoru a chráněného venkovního prostoru staveb**

- umístění staveb a zařízení, které mají charakter chráněného venkovního prostoru či chráněného venkovního prostoru staveb - části ploch (např. bydlení, občanské vybavení), které budou zasaženy negativními vlivy např. nadlimitním hlukem či zápachem (např. z trafostanic, staveb pro zemědělství) nesmí mít charakter chráněného venkovního prostoru ani chráněného venkovního prostoru staveb
- umístění staveb a zařízení, která mohou být zdrojem negativních vlivů – tyto stavby a zařízení, která mohou být zdrojem negativních vlivů, např. hluku či zápachu (např. trafostanice, stavby pro zemědělství), nesmí být umisťovány tak, aby do chráněných venkovních prostorů staveb a chráněných venkovních prostorů zasáhly nadlimitní hodnoty negativních vlivů z těchto staveb a zařízení

Hlavní cíle rozvoje

- **posilovat sídlo Dolní Třebonín jako lokální správní centrum**
- **zachovat venkovský charakter území**
- **ochránit nezastavěné území před zastavováním** a jinými využitími, které do něj nepatří
- pro zachování zejména urbanistických hodnot (zejména charakteristického rázu sídel mimo sídlo Dolní Třebonín) **umožnit dostatečně široké možnosti využití rozsáhlých budov** zemědělských usedlostí zejména hospodářských částí, které umožní jejich uživatelům reálné využití (při respektování bydlení jako převažujícího účelu využití) a tím jejich údržbu a zachování
- **neoddělovat funkce bydlení, občanského vybavení a nerušící výroby a služeb** v sídlech, ale vytvořit propojený organismus živého sídla s kvalitním bydlením, nabídkou pracovních míst a snadnou dostupností služeb
- **zachovávat stabilní části přírody a obnovovat ekologickou stabilitu území**
- **nabídnout dostatek příležitostí k nové výstavbě pro trvalé bydlení**
- **posílit možnost zaměstnání v místě**

b) 2. koncepce ochrany a rozvoje hodnot území

- respektovat níže uvedené hodnoty území a utvořit podmínky pro jejich ochranu v podrobnějších dokumentacích a navazujících řízeních

H1 **kulturní, historické a architektonické hodnoty**:

- Dolní Třebonín – čp. 41, 52, 64, 4, 59
- Prostřední Svince – čp. 8, 14
- Horní Svince – čp. 5, 6
- Dolní Svince – čp. 10, 19, 4, 2
- Záluží – čp. 5, 4, 30, 12, 27, 17
- Štěkře – čp. 10, 4
- Čertyně – čp. 1, 2, 16, 29, 27, 4
- významné stavby drobné sakrální architektury v krajině

ochrana hodnot

- všechny stavební záměry, které budou realizovány na vymezené hodnotě nebo hodnotu ovlivňují (úměrně intenzitě vztahu mezi hodnotou a novou, popř. rekonstruovanou stavbou), musejí být posuzovány s ohledem na charakteristické znaky hodnoty (tzn. zejména plošné a prostorové uspořádání staveb, objemy a tvary jednotlivých staveb a konstrukcí, tvarosloví samostatných prvků, jak je vysvětleno v odůvodnění územního plánu)
- nesmí být povoleny takové změny v území, které by negativně narušily charakteristické znaky hodnoty, a které by vedly k degradaci či dokonce k devastaci vymezené hodnoty - nástavby se nedoporučují, případné podkroví se snažit zbudovat pouze s využitím stávajících půdních prostor a velmi citlivě zvažovat budování vikýřů (nedoporučují se sdružené vikýře)
- úpravy doprovodné zeleně směřovat k tradičním druhům vegetace

H2 **urbanistické hodnoty**:

- sídlo Štěkře
- sídlo Záluží včetně severních humen se sady a zahradami
- kruhová zástavba z počátku 21. století v lokalitě Nad ohrady v sídle Dolní Třebonín
- centrální část sídla Horní Třebonín s nemovitými kulturními památkami – venkovská usedlost čp. 1, kaple Panny Marie, výklenková kaple před čp. 10
- rozlehlé zemědělské usedlosti v sídle Dolní Svince včetně navazujících nezastavěných zelených ploch
- návesní prostor sídla Prostřední Svince včetně zemědělské usedlosti čp. 8 doplněný souborem rozlehlých zemědělských usedlostí (čp. 3, 4, 5) na západě sídla Prostřední Svince včetně navazujících nezastavěných zelených ploch
- soubor zemědělských usedlostí v jižní části sídla Horní Svince (čp. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 9, 10, 11) včetně navazujících nezastavěných zelených ploch a zejména neopakovatelného příjezdu od Prostředních Svinců k čp. 1
- samoty v okolí Plechaté hory (Bárta, Hišek, Fidra)

ochrana hodnot

- změny v území nesmí negativně narušit stávající urbanistickou strukturu (urbanistické hodnoty) v sídle, charakter zástavby a celkové panorama sídla
- všechny stavební záměry, které budou realizovány na vymezené hodnotě nebo hodnotu ovlivňují, musejí být posuzovány s ohledem na charakteristické znaky hodnoty (tzn. zejména plošné a prostorové uspořádání území);
- vytvořit předpoklady pro zachování typického venkovského charakteru zástavby
- úpravy zeleně směřovat k tradičním druhům vegetace

H3 **přírodní hodnoty** – zejména prvky zeleně v území

- nápadné solitérní dřeviny v krajině, zejména lípy
- aleje podél komunikací
- úvozové charaktery cest
- rybniční kaskády
- břehové porosty vodních toků a rybníků
- liniová zeleň v zemědělské krajině na mezích a terénních hranách
- remízy v otevřené zemědělské krajině

- členité hranice lesních porostů vytvářející četná ekotonální společenstva
- luční společenstva v blízkosti vodních ploch a toků a nivní společenstva

ochrana hodnot

- zohlednit při stávajícím využití i při úpravách a případných změnách využití
- zachovat tyto prvky a posílit jejich funkčnost v územním systému ekologické stability
- doplňovat další liniové prvky zeleně zejména podél vodotečí a cest

c) urbanistická koncepce, včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně

c) 1. urbanistická koncepce včetně urbanistické kompozice

Dolní Třebonín

- zachovat převažující obytnou funkci sídla
- rozvoj bydlení podporovat v hlavních rozvojových směrech sever, severovýchod a další menší rozvojové plochy po obvodu sídla, naproti tomu minimalizovat další rozvoj v jihozápadním směru za vodoteče Třebonínského potoka a bezejmenné vodoteče přicházející do Dolního Třebonína od západu
- plně respektovat předěl mezi Dolním a Horním Třebonínem v podobě stabilizovaných zemědělských povozů a navazujících veřejných prostranství včetně veřejné zeleně
- výrobu, skladování a další bydlení rušící provozy směřovat zejména na severozápad sídla ke stávající silnici I/39
- rozvíjet zelenou osu sídla určenou Třebonínským potokem a bezejmennou vodotečí přicházející ze západu do Dolního Třebonína
- nezastavovat nivu Třebonínského potoka severně od stávající čistírny odpadních vod

Horní Třebonín

- zachovat převažující obytnou funkci sídla
- stabilizovat sídlo včetně jednotlivých funkcí s menším rozvojem zejména bydlení
- plně respektovat předěl mezi Dolním a Horním Třebonínem v podobě stabilizovaných zemědělských povozů a navazujících veřejných prostranství včetně veřejné zeleně
- nepřibližovat rozvoj sídla vymezenému koridoru pro budoucí silnici I/39 jižně od stávajícího sídla
- nerozšiřovat sídlo v západním směru zejména za vodoteč Třebonínského potoka
- plně respektovat centrální veřejné prostranství se sousedním rybníkem a zelenou osu sídla v podobě Třebonínského potoka
- zachovat vzrostlou zeleň v lokalitě Na hůrkách

Dolní Svince

- zachovat převažující obytnou funkci sídla
- zachovat roztroušený charakter zástavby zemědělských usedlostí doprovázený rozsáhlými zahradami s důrazem na jejich nezastavěnost – ve stávajících plochách smíšené obytné - venkovské neumisťovat nové stavby hlavní včetně staveb pro bydlení
- rozvoj orientovat na doplnění organismu sídla v řádu jednotek na jihozápad sídla zejména pro bydlení

Prostřední Svince

- zachovat převažující obytnou funkci sídla
- rozvoj sídla orientovat na jih a sever sídla zejména pro bydlení
- v prostoru zemědělských usedlostí čp. 3, 4, 5 plně respektovat vymezenou urbanistickou hodnotu a území nezahušťovat dalšími budovami
- sídlo nerozvíjet v severozápadním směru
- rozvojem sídla nepřekročit přeložku silnice II/155 jižním směrem
- podporovat vzrostlou zeleň v sídle

Horní Svince

- zachovat převažující obytnou funkci sídla
- zachovat stávající uspořádání sídla s důrazem na nezastavěnost zahrad – ve stávajících plochách smíšené obytné - venkovské neumisťovat nové stavby hlavní včetně staveb pro bydlení
- rozvoj orientovat na doplnění organismu sídla v řádu několika málo jednotek staveb pro bydlení

Štěkře

- zachovat převažující obytnou funkci sídla
- rozvoj sídla orientovat na jihovýchodním a jihozápadním směrem zejména pro bydlení
- rozvoj orientovat na doplnění organismu sídla v řádu jednotek, nové budovy jako stavby hlavní umisťovat pouze do zastavitelných ploch
- rozvojem sídla v jihovýchodním směru nepřekročit biokoridor

Záluží

- zachovat převažující obytnou funkci sídla
- rozvoj sídla orientovat na jihovýchod a jihozápad sídla zejména pro bydlení
- zachovat severní humna v podobě nezastavěných zahrad a sadů
- stabilizovat stávající zemědělský areál
- respektovat zeleň jako přechodovou funkci mezi bydlením a výrobou a skladováním

Čertyně

- zachovat převažující obytnou funkci sídla
- rozvoj orientovat na doplnění organismu sídla v řádu několika málo jednotek staveb

pro bydlení

- dále nepřibližovat samotné sídlo se solitérní zástavbou podél komunikace směrem na Radostice

solitérní lokality v krajině

- stabilizovat solitérní zastavěné lokality ve volné krajině, minimalizovat další rozvoj

c) 2. vymezení zastavitelných ploch

označení zastavitelné plochy (plochy dle způsobu využití)	umístění	způsobu využití plochy	podmínky pro využití plochy	rozhodování o změnách v území podmíněno *)	etapizace
Z1 (BI-1, VZ-1, VZ-2, VZ-3, VP-1, VP-14, SK-1, HK-3, HK-4, TI-1)	Dolní Třebonín – severozápad	bydlení, smíšené funkce občanské vybavení, nerušící výroba	- plně respektovat hlavní dopravní osu VP-1, dopravní skelet lokality zokruhovat - zachovat zeleň po obvodu zastavitelné plochy - zohlednit blízkost stávající silnice I. třídy	ANO ÚS	NE
Z2 (BI-2, BI-3, BI-4, VP-2)	Dolní Třebonín – severovýchod	bydlení	- zajistit kvalitní napojení na silnici III. třídy - respektovat dostatečnou šíři veřejného prostranství VP-2	ANO ÚS pouze pro plochu BI-4	NE
Z3 (BI-5)	Dolní Třebonín – západ	bydlení	- zajistit dostatečné šíře veřejných prostranství pro obsluhu staveb pro bydlení - preferovat zokruhování veřejných prostranství alespoň pro pěší a cyklisty zejména zachovat prostupnost jižním směrem k vodnímu toku	NE	NE
Z4 (BI-6, VP-4)	Dolní Třebonín – jihozápad	bydlení	- zejména zachovat dostatečnou šíři veřejného prostranství obsluhující stavby pro bydlení - zokruhovat komunikační propojení z jihozápadního na jihovýchodní okraj pro kompletní obsluhu území, severním směrem zajistit propojení do stávající zástavby minimálně pro pěší a cyklisty - zajistit na východně lokality pozvolný přechod do nezastavěného území	ANO	NE
Z5 (BI-7, VP-13)	Dolní Třebonín – jihozápad	bydlení	- po západním okraji zachovat veřejné prostranství o minimální šíři 10 m - minimální velikost stavebního pozemku pro umístění budovy jako stavby hlavní 1 300 m^2	NE	NE
Z6 (BI-8, VZ-4)	Dolní Třebonín – jih	bydlení	- zohlednit blízkost zemědělského areálu - minimalizovat počet dopravních napojení na silnici III. třídy	ANO ÚS	NE

označení zastavitelné plochy (plochy dle způsobu využití)	umístění	způsobu využití plochy	podmínky pro využití plochy	rozhodování o změnách v území podmíněno *)	etapizace
Z7 (BI-9, VP-5)	Dolní Třebonín – jih	bydlení	- zohlednit blízkost zemědělského areálu - dopravně zokruhovat podél hranice se zemědělským areálem ve směru západ východ	ANO ÚS	NE
Z8 (BI-10, VP-6)	Dolní Třebonín – jihozápad	bydlení	- zachovat dostatečnou šíři veřejného prostranství	NE	NE
Z9 (SV-1)	Těšín	bydlení	- navázat na stávající zástavbu	NE	NE
Z10 (SV-2)	Čertyně - východ	bydlení	- navázat na stávající hodnotnou zástavbu v sídle - minimální velikost stavebního pozemku pro umístění budovy jako stavby hlavní je 1500 m^2	NE	NE
Z11 (SV-3, SV-4 VP-10)	Čertyně – jih	bydlení	- navázat na sousední zástavbu chalup – urbanisticky, architektonicky včetně velikosti stavebního pozemku - respektovat dostatečnou šíři veřejného prostranství VP-10	NE	NE
Z12 (SV-5, ZZ-3, VP-7)	Záluží – jihozápad	bydlení, zahrady	- zohlednit blízkost zemědělského areálu	NE	NE
Z13 (SV-6, ZZ-4, VP-11)	Záluží – jihovýchod	bydlení, zahrady	- zohlednit blízkost zemědělského areálu	NE	NE
Z14 (SV-7)	Štěkře – západ	bydlení	- v ploše je možno umístit pouze jednu stavbu hlavní rodinného domu či zemědělské usedlosti	NE	NE
Z15 (SV-8)	Štěkře – jihozápad	bydlení	- v ploše je možno umístit pouze jednu stavbu hlavní rodinného domu či zemědělské usedlosti	NE	NE
Z16 (SV-9, VP-8)	Štěkře – jihovýchod	bydlení	- navázat na sousední zástavbu zemědělských usedlostí zejména architektonickým výrazem budov - minimální velikost stavebního pozemku pro umístění budovy jako stavby hlavní 1 000 m^2 - respektovat dostatečnou šíři veřejného prostranství VP-8	NE	NE

označení zastavitelné plochy (plochy dle způsobu využití)	umístění	způsobu využití plochy	podmínky pro využití plochy	rozhodování o změnách v území podmíněno *)	etapizace
Z17 (SV-10, VP-9)	Dolní Svince – jihovýchod	bydlení	- navázat na sousední zástavbu zemědělských usedlostí zejména architektonickým výrazem budov - minimální velikost stavebního pozemku pro umístění budovy jako stavby hlavní 2500 m^2 - respektovat dostatečnou šíři veřejného prostranství VP-9	NE	NE
Z18 (SV-11)	Prostřední Svince - sever	bydlení	- v ploše je možno umístit maximálně šest staveb hlavních - rodinných domů - zohlednit blízkost zemědělského areálu - v maximální míře zachovat vzrostlou zeleň	ANO ÚS	NE
Z19 (SV-12)	Prostřední Svince – jih	bydlení	- zohlednit blízkost plánovaného obchvatu	NE	NE
Z20 (SV-13, VP-12)	Prostřední Svince - jihovýchod	bydlení	- v ploše je možno umístit pouze jednu stavbu hlavní rodinného domu či zemědělské usedlosti - navázat na sousední zástavbu zejména architektonickým výrazem budov - respektovat vymezené veřejné prostranství VP-12	NE	NE
Z21 (SV-14)	Prostřední Svince – jih	bydlení	- zohlednit blízkost plánovaného obchvatu	NE	NE
Z22 (SV-15)	Prostřední Svince – jih	bydlení	- v ploše je možno umístit pouze jednu stavbu hlavní rodinného domu nebo zemědělské usedlosti – charakter zástavby bude vycházet z okolních objektů	NE	NE
Z23 (HK-1)	Dolní Třebonín – západně od sídla	smíšená výrobní	- minimalizovat počet napojení na stávající silnici I/39	NE	NE
Z24 (HK-2)	Dolní Třebonín – severozápadně od sídla	smíšená výrobní	- minimalizovat počet napojení na stávající silnici I/39	NE	NE
Z25 (SK-2, VP-3)	Dolní Třebonín – západ	smíšená obytná	- nejsou stanoveny	ANO ÚS	NE

označení zastavitelné plochy (plochy dle způsobu využití)	umístění	způsobu využití plochy	podmínky pro využití plochy	rozhodování o změnách v území podmíněno *)	etapizace
Z26 (BI-11)	Horní Třebonín – jihovýchod	bydlení	- zohlednit blízkost zemědělského areálu a lesního porostu	NE	NE
Z27 (ZZ-2)	Horní Třebonín – jih	zahrada	- nejsou stanoveny	NE	NE
Z28 (VS-1)	Horní Třebonín – sever	výroba a skladování	- nejsou stanoveny	NE	NE
Z29 (ZZ-1)	Dolní Třebonín – jihozápad	zahrada	- nejsou stanoveny	NE	NE
Z30 (RE-2)	Pozděraz	rekreace	- v ploše je možno umístit pouze jednu stavbu hlavní formou stavby pro rodinnou rekreaci	NE	NE
Z31 (RE-1)	Pozděraz	rekreace	- v ploše je možno umístit pouze dvě stavby hlavní formou stavby pro rodinnou rekreaci	NE	NE
Z32 (RE-3)	Záluží – severozápadně od sídla	rekreace	- v ploše je možno umístit pouze jednu stavbu hlavní formou stavby pro rodinnou rekreaci	NE	NE
Z33 (TI-3)	Prostřední Svince - sever	čistírna odpadních vod	- nejsou stanoveny	NE	NE
Z34 (TI-2)	Záluží východ	čistírna odpadních vod	- nejsou stanoveny	NE	NE
Z35 (TI-4)	Štěkře - sever	čistírna odpadních vod	- nejsou stanoveny	NE	NE
Z36 (TI-5)	Čertyně - východ	čistírna odpadních vod	- nejsou stanoveny	NE	NE
Z37 (ZZ-5)	Záluží – západně od sídla	sady	- sady bez oplocení	NE	NE

*) dohodou o parcelaci - D, zpracováním územní studie – ÚS nebo vydáním regulačního plánu – RP

c) 3. vymezení ploch přestavby

- plochy přestavby nejsou vymezeny

c) 4. vymezení systému sídelní zeleně

Dolní Třebonín

- respektovat hlavní prvky systému sídelní zeleně:
    - hlavní osu ve směru jih sever určenou příbřežními porosty Třebonínského potoka doplněnou nivou bezejmenné vodoteče přicházející do sídla od západu
    - veřejné prostranství formou veřejné zeleně mezi novodobou zástavbou a areálem technického zázemí obce na severu sídla
    - významné plochy soukromé zeleně
- doplnit systém zejména v zastavitelných plochách a v návaznosti na ně:
        - severně od čistírny odpadních vod – zachovat nezastavitelnou nivu Třebonínského potoka – do budoucna jako jeden z významných prvků zeleně související s hlavním rozvojovým směrem sídla
        - navrhovaná veřejná zeleň, která bude plnit funkci ochrannou a izolační podél stávající silnice I/39
        - navrhovaná zeleň na západě sídla v návaznosti na stávající zástavbu a místní komunikace
        - navrhovaná přechodová zóna mezi Dolním a Horním Třebonínem

Horní Třebonín

- respektovat hlavní prvky systému sídelní zeleně:
    - zeleň návesního prostoru protínaná tokem Třebonínského potoka a doplněná v jihozápadní částí relativně rozlehlým rybníkem
    - jako součást sídelní zeleně zachovat navazující lesní porost lokalitě na Hůrkách
    - významné plochy zahrad
- doplnit systém na jihu sídla – plocha ZZ-2

Dolní Svince

- respektovat hlavní prvek systému sídelní zeleně - zeleň rozlehlých nezastavitelných zahrad po celém sídle spolu se zelení podél Svineckého potoka, doplněnou zelení podél toku bezejmenné vodoteče a vodních ploch v jihozápadní části
- doplnit zeleň v návaznosti na zastavitelnou plochu pro bydlení

Prostřední Svince

- respektovat hlavní prvky systému sídelní zeleně:
    - menší návesní prostor
    - významné zahrady historických zemědělských usedlostí doplněné vzrostlou zelení po obvodu sídla

Horní Svince

- respektovat hlavní prvky systému sídelní zeleně:
    - zeleň podél Svineckého potoka a vodních ploch
    - zeleň zahrad zejména historických zemědělských usedlostí

Štěkře

- respektovat hlavní prvky systému sídelní zeleně:
    - významné zahrady historických zemědělských usedlostí
- doplnit zeleň v návaznosti na zastavitelnou plochu pro bydlení a vymezené veřejné prostranství

Záluží

- respektovat hlavní prvky systému sídelní zeleně:
    - podélný návesní prostor
    - významné záhumení prostory historických zemědělských usedlostí v podobě soukromých zahrad
- zeleň v přechodu mezi sídlem a zemědělských areálem zejména plocha ZZ-3, ZZ-4

Čertyně

- respektovat hlavní prvky systému sídelní zeleně:
    - podélný návesní prostor
    - významné zahrady historických zemědělských usedlostí v podobě soukromých zahrad
    - zeleň kolem vodní plochy ve východní části sídla

pro všechna sídla platí:

- doplnit systém doprovodnou zelení zejména podél pozemních komunikací, drobných vodních toků a vodních ploch
- zachovat a zkvalitňovat prvky systému a vhodně je propojit s aktivním odpočinkem obyvatel
- doplnit ochrannou a izolační zeleň zejména v plochách výroby a skladování a technické infrastruktury
- upřednostňovat především druhy rostlin odpovídající přírodním podmínkám
- podporovat pomocí zeleně postupný přechod mezi zastavěným a nezastavěným územím

d) koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umisťování, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití

d) 1. koncepce dopravní infrastruktury

silniční doprava

- koncepce silniční dopravní infrastruktury je stabilizována - zachovat základní kostru zajišťující obsluhu území – silnice I/39, II/155, další komunikace III. třídy – tyto komunikace zůstávají z hlediska koncepce nezměněny, dle potřeby je možno je rozšiřovat a upravovat
- respektovat záměr dálnice D3
- podporovat komunikační propojení sídel
- podporovat místní propojení včetně zokruhování komunikací v rámci jednotlivých sídel
- doprava v klidu (zejména garáže, odstavná a parkovací stání) pro požadovaný způsob využití řešit jako součást stavby nebo umístit na stavebním pozemku
- zajistit na stavebním pozemku minimálně dvě parkovací stání pro každou bytovou jednotku, tato podmínka se nevztahuje pro veřejnou občanskou infrastrukturu formy např. domu s pečovatelskou službou, senior domu
- při využívání území ponechat dostatečné rezervy pro úpravu parametrů komunikací, pro zřízení chodníků, pro ukládání inženýrských sítí apod.
- podporovat směrové a šířkové úpravy pozemních komunikací a realizaci nových komunikací (včetně pěších a cyklistických) a to i v rámci ploch s jiným způsobem využití než jsou plochy dopravní infrastruktury

drážní doprava

- koncepce stabilizována - respektovat trasu stávající železniční tratě č. 196 a záměr IV. tranzitního železničního koridoru

letecká, vodní doprava ani logistická centra se správního území obce nedotýkají

d) 2. koncepce technické infrastruktury

- technickou infrastrukturu řešit v maximální míře v pozemcích veřejných prostranství a dopravní infrastruktury popř. v souběhu s nimi

zásobování pitnou vodou

- respektovat stávající vyhovující koncepci:
    - Horní Třebonín, Dolní Třebonín, Záluží, Prostřední Svince - zásobeny z vodárenské soustavy
    - ostatní sídla – zásobeny individuálně, příprava na napojení Dolní Svince, Horní Svince na vodovod v Prostředních Svincích, resp. Štěkře, Čertyně na vodovod v Záluží
    - solitérní lokality – individuální zásobování, to ovšem nebrání v případě možnosti napojení na skupinové zdroje

- stávající koncepce je vyhovující také pro nárůst spotřeby, např. v důsledku výstavby v zastavitelných plochách – možno řešit napojením na stávající řady, popř. individuálně tam, kde vodovod není doveden

likvidace odpadních vod

- Dolní Třebonín - stávající způsob likvidace odpadních vod vyhovující – v části sídla jednotná kanalizace, v části sídla oddílná kanalizace zakončena centrální čistírnou odpadních vod (je možno rozšíření kanalizační sítě do rozvojových ploch či zkapacitnění, rekonstrukce či výměna jednotné kanalizace za oddílnou) – koncepce vyhovující i pro případný rozvoj sídla – možnost odkanalizování významné rozvojové plochy Z1 do nové čistírny umístěné na sever od sídla
- Prostřední Svince - stávající způsob likvidace odpadních vod nevyhovující – navržena centrální čistírna na severu sídla
- Horní Svince - stávající způsob likvidace odpadních vod nevyhovující – navrženo napojení na centrální čistírnu odpadních vod na severu sídla Prostřední Svince
- Dolní Svince - koncepce založená na individuálním čistění odpadních vod – koncepce vzhledem k velikosti vyhovující i pro rozvoj – v případě prokázání účelnosti možno napojit do centrální čistírny v Prostředních Svincích
- Záluží - stávající způsob likvidace odpadních vod vyhovující, avšak je nutno zkvalitnit způsob likvidace – navržena nová centrální čistírna odpadních vod na východě sídla
- Štěkře - koncepce založená na individuálním čistění odpadních vod – koncepce vzhledem k velikosti vyhovující i pro rozvoj, v rámci dlouhodobějšího rozvoje je navržena na sever od sídla plocha pro umístění centrální čistírny odpadních vod
- Čertyně - koncepce založená na individuálním čistění odpadních vod – koncepce vzhledem k velikosti vyhovující i pro rozvoj, v rámci dlouhodobějšího rozvoje je navržena na východě sídla plocha pro umístění centrální čistírny odpadních vod
- pro všechna sídla mimo Dolní Třebonín platí, že do doby realizace centrálního způsobu čištění odpadních vod pro dané sídlo (viz výše) lze odpadní vody likvidovat individuálně
- solitérní lokality – zachovat současný stav individuálního čištění odpadních vod

zásobování elektrickou energií

- stávající koncepce vyhovující
- současný stav zásobování elektrickou energií je v celém řešeném území stabilizován a vyhovující
- v případě potřeby možno umístit elektrické vedení, popř. novou trafostanici v plochách jiného způsobu využití, např. v plochách bydlení, výroby a skladování

zásobování plynem

- správní území obce je plynofikováno pouze z části (část sídla Dolní Třebonín) – plynofikace není navrhována, ale v případě možnosti plynofikace sídel je umožněno umístění stavebních záměrů v rámci podmínek využití jednotlivých ploch

nakládání s odpady

- koncepce nakládání s odpady vychází ze současného stavu a nepředpokládá žádné zásadní změny
- respektovat sběrný dvůr a technické služby v prostoru areálu u čistírny odpadních vod na

severu sídla Dolní Třebonín, kam je možné svážet separovaný odpad, objemný a nebezpečný odpad a kde je místo zpětného odběru použitých elektrozařízení

- zajišťovat svoz pevného domovního odpadu i nadále mimo správní území obce
- zachovat likvidaci nebezpečného a velkoobjemového odpadu - minimálně dvakrát ročně formou svozu
- shromažďovací místa pro tříděný komunální odpad jsou přípustná v plochách s rozdílným způsobem využití (viz podmínky využití těchto ploch)
- nejsou vymezeny monofunkční plochy pro nakládání s odpady jako např. skládky, spalovny, třídírny odpadů

d) 3. koncepce občanského vybavení (veřejná infrastruktura)

- základní občanské vybavení je v současné době dostatečné, odpovídá velikosti a zejména významu jednotlivých sídel
- zohlednit a zachovat umístění stávajícího občanského vybavení patřícího do veřejné infrastruktury - obecního úřadu, základní a mateřské školy, požárních zbrojnic, budov pro setkávání obyvatel – podpořit rozšíření mateřské a základní školy
- koncepce ochrany obyvatelstva je vyhovující - nejsou vymezeny monofunkční plochy pro ochranu obyvatelstva, neboť je možné zájmy ochrany obyvatelstva realizovat v rámci podmínek využití ploch
- ostatní možnosti občanského vybavení prolínat s dalšími využitími území v rámci podmínek využití ploch

d) 4. koncepce veřejných prostranství

Dolní Třebonín

- respektovat hlavní prvky:
    - hlavní osu ve směru jihozápad sever určenou příbřežními porosty Třebonínského potoka doplněnou nivou bezejmenné vodoteče přicházející do sídla od západu
    - výrazné veřejné prostranství při výjezdu směrem na Dolní Svince
    - veřejné prostranství mezi novodobou zástavbou a areálem technického zázemí obce na severu sídla
- doplnit systém (zejména v zastavitelných plochách a v návaznosti na ně):
    - veřejným prostranstvím VP-1 v rámci významné zastavitelné plochy Z1 ve směru jihozápad severovýchod s navrhovaným napojením v severní části plochy na silnici I/39
    - severně od čistírny odpadních vod – zachovat nezastavitelnou nivu Třebonínského potoka – do budoucna jsko jeden z významných prvků zeleně související s hlavním rozvojovým směrem sídla
    - navrhované veřejné prostranství formou veřejné zeleně podél stávající silnice I/39 s funkcí ochranné a izolační
    - navrhovaná veřejné prostranství formou veřejné zeleně na západě sídla v návaznosti na stávající zástavbu a místní komunikaci
    - navrhovaná přechodová zóna mezi Dolním a Horním Třebonínem

Horní Třebonín

- respektovat hlavní prvky:
    - rozlehlý návesní prostor s dvěma kapličkami, vzrostlou zelení a vodní plochou
    - veřejný prostor oddělující Dolní a Horní Třebonín

Prostřední Svince

- respektovat hlavní prvek menší návesní prostor s požární zbrojnicí a výraznou vzrostlou zelení

Horní Svince

- respektovat hlavní prvky:
    - veřejný prostor protínaný Svineckým potokem doplněný dvěma vodními plochami
    - výraznou dominantní komunikaci od Prostředních Svinců lemovanou vzrostlou zelení

Dolní Svince

- respektovat hlavní prvek v podobě veřejného prostoru protínaného Svineckým potokem a doplněný vodní plochou
- doplnit v zastavitelné ploše podél stávající komunikace na jihozápadě sídla

Záluží

- respektovat hlavní prvek návesního prostoru

Štěkře

- respektovat hlavní prvky:
    - veřejný prostor protínaný Svineckým potokem doplněný dvěma vodními plochami

Čertyně

- respektovat hlavní prvek návesního prostoru s vodní plochou
- doplnit systém v zastavitelné ploše podél stávající komunikace na jihovýchodě sídla

obecně platí

- nová veřejná prostranství lze také umisťovat v ostatních plochách s jiným způsobem využití zejména zastavitelných plochách pro bydlení - význam bude odpovídat velikosti a potřebám konkrétní plochy
- zachovat a zkvalitňovat hlavní prvky systému a vhodně je propojit s aktivním odpočinkem obyvatel
- při uplatňování zeleně upřednostňovat především autochtonní druhy rostlin odpovídající přírodním podmínkám

e) koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro jejich využití, územního systému ekologické stability, prostupnosti krajiny, protierozních opatření, ochrany před povodněmi, rekreace, dobývání ložisek nerostných surovin a podobně

e) 1. koncepce uspořádání krajiny

- podporovat opatření zvyšující biodiverzitu a zajistit ochranu ekologicky stabilních částí krajiny
- podporovat změny směřující k větší ekologické stabilitě ploch, např. zatravňování, zalesňování, vytváření vodních ploch a mokřadů
- podporovat opatření vedoucí k rozdělení rozsáhlých zemědělských ploch zejména zachovat a podporovat předěly v krajině v podobě mezí, alejí, remízků a ostatních krajinných prvků zvyšující heterogenitu krajiny
- zachovat a podporovat luční a pastvinná společenstva, nivní společenstva a nízkostébelné trávníky v krajinných enklávách, které jsou základním stanovištěm i pro ekotonální společenstva
- podporovat protipovodňová a protierozní opatření v krajině
- umožnit změny druhů pozemků např. zatravňování, zalesňování, vytváření vodních ploch, ale vždy za splnění k tomu uvedených podmínek (viz kapitola f) výrokové části územního plánu stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití)
- dbát na přirozené zadržování vody v krajině a podporovat vsak srážkových vod do půdy
- podporovat revitalizace vodních toků
- udržovat břehové partie vodních útvarů s přírodním charakterem a litorálním pásmem, mokřadní společenstva, lesní komplexy a dřeviny rostoucí mimo les a další zeleně v krajině, jako nejstabilnější části správního území obce
- za dodržení zákonných podmínek umožnit umístění polních hnojišť a komunitní kompostování bez umisťování nadzemních objektů, zastřešování apod.
- v nezastavěném území neumisťovat stavební záměry pro výrobu energie – větrné elektrárny, fotovoltaické elektrárny, bioplynové stanice, apod.
- v nezastavěném území nepovolovat stavby, zařízení a objekty pro bydlení, rekreaci apod. nebo objekty tuto činnost umožňující druhotně např. seník, včelín s pobytovou místností
- v nezastavěném území neumisťovat mobilní stavby a zařízení typu (maringotky, mobilní domky, mobilní chatky a podobné příbytky)
- neumožňovat trvalé zaplocování pozemků a jiné zamezování přístupnosti nezastavěného území, přípustné jsou pouze dočasné oplocenky při výsadbě lesa a mimo lesní pozemky dočasné hrazení pozemků pro pastvu dobytka (např. formou elektrických ohradníků či jednoduchého dřevěného ohrazení)
- neumožňovat farmové chovy, zájmové chovy, oborní chovy a podobné činnosti
- zachovat a podporovat tradiční plynulý přechod urbanizovaného území do volné krajiny a vazbu sídla na krajinu (zejména tradičními sady)
- podporovat revitalizace úseků koryt zpevněných vodních toků v krajině

e) 2. <u>územní systém ekologické stability</u>

- kostra - ekologicky významné segmenty, mající stabilizační funkci pro krajinu zejména všechny prvky územního systému ekologické stability a další plochy mimo tyto prvky vymezené formou ploch smíšených nezastavěného území (např. předěly v polích, rybníky, vodoteče, lesy) zejména předělující plochy zemědělské apod.
- zajistit prostupnost biokoridorů pro migrační trasy v krajině
- podporovat funkčnost biocenter pro trvalou existenci společenstev
- změnou kultur nesnižovat ekologickou stabilitu ve vymezených skladebných částech územního systému ekologické stability
- prvky územního systému ekologické stability v řešeném území:

Hierarchie	Kategorie	Kód	Název	Popis
Nadregionální ÚSES	Nadregionální biocentrum	NBC 52	Dívčí kámen	Řeka Vltava s břehovými porosty, říční niva místy s lučními porosty, hluboké říční údolí se zalesněnými svahy protkanými bočními přítoky a navazujícími lesními celky.
Lokální ÚSES	Lokální biocentrum	LBC 1	Rybník u Štěkře	Rybník u Štěkře s navazujícími lučními porosty.
		LBC 2	Věncová hora	Část lesního celku, severní zalesněný svah Věncové hory.
		LBC 3	Na potoce	Třeboninský potok, ojediněle s břehovou vegetací, niva s lučními porosty. Část biocentra na orné půdě.
		LBC 4	V struhách	Třeboninský potok s břehovou vegetací, niva s lučními porosty. Část biocentra na orné půdě.
		LBC 5	Počátek	Svinecký potok s nivou tvořenou lučními porosty, lesní enkláva, prvky krajinné liniové vegetace.
		LBC 6	Děkanec	Rybník Děkanec s břehovými porosty a navazujícími lučními porosty, lesní enkláva. Část biocentra na orné půdě.
		LBC 7	Holkov	Svinecký potok s břehovými porosty a nivou tvořenou lučními porosty, remíz tvořený mimolesní vegetací.
	Lokální biokoridor	LBK 1	Potok u Čertyně	Bezejmenný potok u Čertyně místy s břehovými porosty a nivou tvořenou lučními porosty, v nově založené části biokoridoru souvislý vegetační doprovod, kaskáda tří malých vodních ploch. Část biokoridoru na orné půdě.
		LBK 2	Dívčí kámen – Pekařů rybník I	Dva bezejmenné potoky s břehovou vegetací, u Štěkře malá vodní plocha. Ojediněle navazující luční porosty. Mezi pramennými místy biokoridor vede po orné půdě.
		LBK 3	Dívčí kámen – Pekařů rybník II	Část lesního celku, bezejmenný občasný potok s břehovou vegetací a navazujícím lesem, zbývající úsek biokoridoru vede po orné půdě.
		LBK 4	Třeboninský potok	Třeboninský potok s břehovou vegetací a nivou s lučními porosty, vodní plocha v Dolním Třeboníně.
		LBK 5	Třeboninský potok – Braha	Lesní enklávy, mezi nimiž biokoridor vede převážně po orné půdě.
		LBK 6	Svinecký a Kasejovský potok	Svinecký a Krasejovský potok s břehovou vegetací, niva s lesními nebo lučními porosty.

Hierarchie	Kategorie	Kód	Název	Popis
				Na Krasejovském potoce malá vodní plocha. Část biokoridoru vede po orné půdě.
		LBK 7	Potok u Dolní Svince	Bezejmenný potok u Dolní Svince, místy s břehovými porosty, niva s lučními porosty.
		LBK 8	Svinecký potok	Svinecký potok a jeho bezejmenný přítok, místy s břehovou vegetací, niva s lučními porosty, část biokoridoru vede po orné půdě.
	Interakční prvek	IP 1	U Těšína	Doprovodná vegetace okolo komunikace.
		IP 2	Na pasekách	Remíz tvořený mimolesní vegetací v bloku zemědělské půdy.
		IP 3	Těšínský rybník	Těšínský rybník s břehovou vegetací.
		IP 4	Pod Těšínem	Lesní enkláva v bloku zemědělské půdy.
		IP 5	Rybník u Čertyně	Rybník u Čertyně s břehovou vegetací.
		IP 6	Nad Čertovou strání	Dva remízy tvořené mimolesní vegetací v blocích zemědělské půdy.
		IP 7	Pod vrchem	Doprovodná vegetace okolo komunikace.
		IP 8	U studénky	Prvek liniové krajinné vegetace mezi bloky zemědělské půdy.
		IP 9	U Hvězdáře I	Prvek liniové krajinné vegetace mezi bloky zemědělské půdy.
		IP 10	U Hvězdáře II	Prvek liniové krajinné vegetace mezi bloky zemědělské půdy.
		IP 11	Pod Plechatou horou	Prvek liniové krajinné vegetace mezi bloky zemědělské půdy.
		IP 12	Na dlouhých	Úsek bezejmenného potoka (horní toky bezejmenných přítoků Třebonínského potoka a Vltavy) s břehovou vegetací.
		IP 13	Čekanov	Bezejmenný přítok Svineckého potoka s břehovou vegetací, malá vodní plocha. Místy s navazujícími lučními porosty.
		IP 14	Nad hájky	Bezejmenný přítok Svineckého potoka s břehovou vegetací a kaskádou tří malých vodních ploch. Místy s navazujícími lučními porosty.
		IP 15	Úvozy	Bezejmenný přítok Svineckého potoka s břehovou vegetací a kaskádou dvou malých vodních ploch.
		IP 16	Stružka	Lesní enkláva v bloku zemědělské půdy.
		IP 17	Svinecký potok	Horní tok Svineckého potoka s břehovými porosty, kaskáda dvou malých vodních ploch, navazující luční porosty.
		IP 18	U Holkova	Prvek liniové krajinné vegetace mezi bloky zemědělské půdy.

e) 3. <u>prostupnost krajiny</u>

- respektovat a podporovat možnost přístupu do všech částí krajiny - zejména nerozšiřovat oplocené (obory apod.) a jinak nepřístupné části krajiny
- trvale neoplocovat ani jinak nezamezovat přístupnost a prostupnost krajiny
- nevytvářet nové bariéry v krajině, popř. minimalizovat jejich dopad na prostupnost krajiny (zejména při výstavbě liniových staveb patřících do dopravní nebo technické infrastruktury dbát na zachování prostupnosti území nejen pro člověka, ale také pro volně

žijící živočichy)

- udržovat a zlepšovat všechny cesty, pěšiny, účelové a místní komunikace s ohledem na jejich význam
- zachovat záhumení cesty a přístupy na zemědělské a lesní pozemky
- zachovat a podpořit propojení obecního významu a se sousedními katastry a sídly
- umožnit a podporovat umísťování nových komunikací pro pěší a cyklisty
- zachovat a podporovat doprovodnou zeleň, popř. doplnit a respektovat možnosti jejich úprav (např. rozšíření) a dalšího využití v souladu s rozvojem obce

e) 4. protierozní opatření a ochrana před povodněmi

- podporovat drobná protierozní opatření a ochranu před povodněmi v podobě mezí, remízku, vodních ploch apod. (viz následující kapitola)
- podporovat zdržení a zadržování vody v krajině a omezit rychlý odtok dešťových vod zejména revitalizací vodních toků a způsobem hospodaření na zorněných pozemcích v blízkosti zastavěného území s důrazem na správné umisťování vhodných kultur, vhodný způsob obdělávání a snížení podílu erozně náchylných plodin v rizikových lokalitách
- podporovat opatření pro předcházení povodní a protipovodňová opatření zejména týkající se ochrany zastavěného území sídla a zastavitelných ploch např. hrázovým systémem v kombinaci s nádržemi a poldry (suchými nádržemi)
- konkrétní ochranu území řešit komplexním protipovodňovým systémem
- preferovat pasivní protipovodňová opatření (např. zvýšení retenční schopnosti krajiny zvyšováním podílů zalesněných ploch, zatravnění břehových pásu vodních toků)¨
- podporovat revitalizace vodních toků a ploch

e) 5. rekreace

- stabilizovat vymezené plochy pro rekreaci, nepodporovat další plošný rozvoj mimo vymezené plochy
- nepřipustit využívání nezastavěného území k dlouhodobějšímu pobytu formou rekreace (stavby pro rekreaci - chaty, rekreační louky, výrobky plnící funkci stavby, seníky, včelíny apod. s pobytovými místnostmi, stanové tábory, veřejná tábořiště, plochy jiných rekreačních aktivit) mimo plochy rekreace, zařízení a plochy využívané pro tento typ rekreace
- podporovat krátkodobé rekreační využívání krajiny zejména rekreační využití krajiny orientovat na komunikace pro pěší a cyklisty a další pozemní komunikace zkvalitňující prostupnost území
- zohlednit stávající rekreační objekty, kempy a další činnosti zejména v okolí řeky Vltavy

e) 6. dobývání ložisek nerostných surovin

- plocha těžby nerostů ani jiných surovin není v územním plánu vymezena - s dobýváním nerostů ani jiných surovin územní plán nepočítá

f) **stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umísťování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona), popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezování stavebních pozemků a intenzity jejich využití)**

PLOCHY BYDLENÍ - individuální – BI

Hlavní využití (převažující účel využití)

- **bydlení**

Přípustné využití

- **bydlení** zejména formou rodinných domů
- **občanské vybavení** slučitelné s bydlením:
  - veřejného charakteru – patřící do veřejné infrastruktury
  - komerčního charakteru – drobná podnikatelská činnost (např. prodej potravin a drobného zboží, kadeřnictví, květinářství, opravna obuvi, manikúra, rehabilitační služby, kanceláře a další administrativní činnosti, hostinská činnost, stravování a ubytování doplňující bydlení)
  - tělovýchova a sport bez vlastního zázemí (např. dětská hřiště, víceúčelová hřiště)
- **veřejná prostranství**
- **zeleň** – např. veřejná, izolační, zahrady, sady
- **vodní útvary**
- **územní systém ekologické stability**
- **dopravní a technická infrastruktura** obecního významu

Nepřípustné využití

- **stavby bytových domů**
- **stavby pro rodinnou rekreaci**
- **obchodní činnosti** – včetně staveb pro obchod mimo přípustných
- **využití, které by bylo v rozporu s hlavním využitím plochy nebo by mohlo narušit pohodu bydlení a kvalitní prostředí pro bydlení** (např. škodlivými exhalacemi, hlukem, teplem, otřesy, vibracemi, prachem, zápachem, znečišťováním ovzduší, vod a půdy, světelným znečištěním zejména oslňováním, zastíněním) anebo toto narušení vyvolávat, zejména:
  - výroba a skladování včetně staveb pro výrobu a skladování mimo uvedených jako přípustné,
  - zemědělství – chov zvířat, skladování produktů živočišné výroby, příprava a skladování krmiv a steliva, dále též skladování a posklizňová úprava produktů rostlinné výroby apod. mimo přípustného
  - dále např. myčky, diskotéky, garáže a odstavná a parkovací stání pro nákladní automobily, hromadné a řadové garáže, autobazary, stavby se shromažďovacím prostorem

Podmínky prostorového uspořádání

- nové stavby musí respektovat výškovou hladinu okolní zástavby a nesmí vytvářet výraznou pohledovou dominantu v území, celková výška zástavby bude řádově odpovídat stávajícím budovám v okolí zejména rodinným domům či zemědělským usedlostem, při rekonstrukci stávajících vícepatrových budov lze zachovat jejich výškovou hladinu
- přípustné jsou pouze volně stojící rodinné domy (mezi budovami jsou volné nezastavěné prostory) či dvojdomy, nové řadové domy či bytové domy jsou nepřípustné
- minimální velikost stavebního pozemku je 500 m2. Intenzita využití stavebního pozemku je maximálně 30 %.

PLOCHY BYDLENÍ - všeobecné – BO

Hlavní využití (převažující účel využití)

- **bydlení**

Přípustné využití

- **bydlení**
- **občanské vybavení** doplňující bydlení:
  -
  - komerčního charakteru – drobná podnikatelská činnost (např. prodej potravin a drobného zboží, kadeřnictví, květinářství, opravna obuvi, manikúra, rehabilitační služby, kanceláře a další administrativní činnosti, hostinská činnost, stravování a ubytování doplňující bydlení)
  - tělovýchova a sport bez vlastního zázemí (např. dětská hřiště, víceúčelová hřiště)
- **veřejná prostranství**
- **zeleň** – např. veřejná, izolační, zahrady, sady
- **vodní útvary**
-
- **dopravní a technická infrastruktura** obecního významu

Nepřípustné využití

- **nové stavby pro bydlení**
- **stavby pro rodinnou rekreaci**
- **obchodní činnosti** – včetně staveb pro obchod mimo přípustných
- **využití, které by bylo v rozporu s hlavním využitím plochy nebo by mohlo narušit pohodu bydlení a kvalitní prostředí pro bydlení** (např. škodlivými exhalacemi, hlukem, teplem, otřesy, vibracemi, prachem, zápachem, znečišťováním ovzduší, vod a půdy, světelným znečištěním zejména oslňováním, zastíněním) anebo toto narušení vyvolávat, zejména:
  - výroba a skladování včetně staveb pro výrobu a skladování mimo uvedených jako přípustné,
  - zemědělství – chov zvířat, skladování produktů živočišné výroby, příprava a skladování krmiv a steliva, dále též skladování a posklizňová úprava produktů rostlinné výroby apod. mimo přípustného
  - dále např. myčky, diskotéky, garáže a odstavná a parkovací stání pro nákladní automobily, hromadné a řadové garáže, autobazary, stavby se shromažďovacím prostorem

Podmínky prostorového uspořádání

- nejsou stanoveny

PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ – venkovské – SV

Hlavní využití (převažující účel využití)

- **bydlení**

Přípustné využití

- **bydlení** – formou staveb pro bydlení či zemědělských usedlostí
- **občanské vybavení**, které je slučitelné s bydlením
    - veřejného charakteru patřící do veřejné infrastruktury
    - komerčního charakteru – penzion, drobná podnikatelská činnost (např. prodej potravin a drobného zboží, kadeřnictví, květinářství, opravna obuvi, manikúra, rehabilitační služby, kanceláře a další administrativní činnosti, hostinská činnost, stravování a ubytování doplňující bydlení)
        - z toho obchodní činnosti pouze do velikosti 200 m^2 prodejní plochy (např. prodej potravin a drobného zboží)
    - tělovýchova a sport bez vlastního zázemí (např. dětská a víceúčelová hřiště)
- **veřejná prostranství**
- **zeleň –** např. veřejná, izolační, zahrady, sady
- **vodní útvary**
- **územní systém ekologické stability**
- **dopravní a technická infrastruktura** obecního významu

Podmíněně přípustné využití

- **nerušící výroba a služby**, např. truhlárny, tesařské dílny, klempířství, zámečnictví, kovářství, pneuservisy, autoopravny, autoservisy, sklenářství **za podmínky**, že nesníží kvalitu prostředí a pohodu bydlení
- **zemědělství** - chov zvířat, skladování produktů živočišné výroby, příprava a skladování krmiv a steliva, dále též skladování a posklizňová úprava produktů rostlinné výroby apod. **za podmínky**, že nesníží kvalitu prostředí a pohodu bydlení

Nepřípustné využití

- **stavby pro rodinnou rekreaci**
- **obchodní činnosti** – včetně staveb pro obchod mimo přípustných
- **využití, které by bylo v rozporu s hlavním využitím plochy nebo by mohlo významně narušit pohodu bydlení a kvalitní prostředí pro bydlení** (např. škodlivými exhalacemi, hlukem, teplem, otřesy, vibracemi, prachem, zápachem, znečišťováním ovzduší, vod a půdy, světelným znečištěním zejména oslňováním, zastíněním) **anebo toto narušení vyvolávat**, zejména:
    - výroba a skladování včetně staveb pro výrobu a skladování mimo uvedených jako přípustné, popř. podmíněně přípustné
    - dále např. myčky, diskotéky, garáže a odstavná a parkovací stání pro nákladní automobily, hromadné a řadové garáže

Podmínky prostorového uspořádání

- nové stavby musí respektovat výškovou hladinu okolní zástavby a nesmí vytvářet výraznou pohledovou dominantu v území, celková výška zástavby bude řádově odpovídat stávajícím budovám v okolí zejména rodinným domům, objektů pro bydlení či zemědělským usedlostem, při rekonstrukci stávajících vícepatrových budov lze zachovat jejich výškovou hladinu
- přípustné jsou pouze volně stojící rodinné domy (mezi budovami jsou volné nezastavěné prostory) či dvojdomy, nové řadové domy či nové bytové domy jsou nepřípustné

PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ – komerční – SK

Hlavní využití (převažující účel využití)

- **není stanoveno**

Přípustné využití

- **bydlení**
- **občanské vybavení -** z toho obchodní činnosti pouze do velikosti 1 000 m^2 prodejní plochy
- **veřejná prostranství**
- **zeleň –** např. veřejná, izolační, zahrady, sady
- **vodní útvary**
-
- **dopravní a technická infrastruktura** obecního významu

Podmíněně přípustné využití

- není stanoveno

Nepřípustné využití

- stavby pro rodinnou rekreaci
- **obchodní činnosti nad velikost 1 000 m^2 prodejní plochy** – včetně staveb pro obchod
- **využití, které by bylo v rozporu s hlavním využitím plochy nebo by mohlo významně narušit pohodu bydlení a kvalitní prostředí pro bydlení** (např. škodlivými exhalacemi, hlukem, teplem, otřesy, vibracemi, prachem, zápachem, znečišťováním ovzduší, vod a půdy, světelným znečištěním zejména oslňováním, zastíněním) **anebo toto narušení vyvolávat**, zejména:
    - výroba a skladování včetně staveb pro výrobu a skladování
    - zemědělství včetně staveb pro zemědělství – chov zvířat, skladování produktů živočišné výroby, příprava a skladování krmiv a steliva, dále též skladování a posklizňová úprava produktů rostlinné výroby apod. mimo přípustného

Podmínky prostorového uspořádání

- maximální výška stavebních záměrů 10 m od upraveného terénu
- minimální podíl zeleně 30 % na stavebním pozemku

PLOCHY REKREACE - RE

Hlavní využití (převažující účel využití)

- **rekreace**

Přípustné využití

- **rekreace** – včetně staveb a zařízení pro rodinnou rekreaci s možností zázemí zejména formou zahrádek a oplocení
- **veřejná prostranství**
- **zeleň** – např. veřejná, izolační, zahrady, sady
- **vodní útvary**
- **územní systém ekologické stability**
- **dopravní a technická infrastruktura** obecního významu

Podmíněně přípustné využití

- není stanoveno

Nepřípustné využití

- **bydlení** – včetně staveb pro bydlení
- **občanské vybavení** – včetně staveb a zařízení občanského vybavení
- **využití, které by bylo v rozporu s hlavním využitím plochy nebo by mohlo narušit kvalitní rekreační prostředí** (např. škodlivými exhalacemi, hlukem, teplem, otřesy, vibracemi, prachem, zápachem, znečišťováním ovzduší, vod a půdy, světelným znečištěním zejména oslňováním, zastíněním) anebo toto narušení vyvolávat, zejména:
    - zemědělství, včetně staveb pro zemědělství, farmové a zájmové chovy
    - výroba a skladování včetně staveb pro výrobu a skladování
    - dále např. myčky, diskotéky, garáže a odstavná a parkovací stání pro nákladní automobily, hromadné a řadové garáže, autobazary, stavby se shromažďovacím prostorem

Podmínky prostorového uspořádání

- nové stavby pro rodinnou rekreaci je možné umisťovat pouze ve vymezených zastavitelných plochách či na místě pozemku vedeného jako zastavěná plocha a nádvoří

PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ - OV

Hlavní využití (převažující účel využití)

- **občanské vybavení**

Přípustné využití

- **občanské vybavení**
- **veřejná prostranství**
- **zeleň** – např. veřejná, izolační, zahrady, sady
- **vodní útvary**
- **dopravní a technická infrastruktura** obecního významu

Podmíněně přípustné využití

- **bydlení** (např. nájemní byt, byt správce, majitele, zaměstnance, školníka) **pod podmínkou** nepřekročení limitních hodnot stanovených právními předpisy zejména splnění v oblasti ochrany veřejného zdraví

Nepřípustné využití

- **bydlení** – včetně staveb pro bydlení mimo podmíněně přípustného
- **rekreace** – včetně staveb pro rodinnou rekreaci
- **zemědělství** – včetně staveb pro zemědělství
- **výroba a skladování** – včetně staveb pro výrobu a skladování

Podmínky prostorového uspořádání

- nejsou stanoveny

PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

– všeobecné – VP

Hlavní využití (převažující účel využití)

- **veřejná prostranství**

Přípustné využití

- **stavby a zařízení tradičně doprovázející veřejná prostranství typu kaplí, kostelů, hasičských zbrojnic apod. a dále drobná architektura** (drobná sakrální architektura, kulturní stavby a městský mobiliář)
- **stávající předzahrádky**
- **zastávky a čekárny**
- **zeleň** – např. veřejná, izolační, předzahrádky
- **vodní útvary**
- **územní systém ekologické stability**
- **veřejně přístupná hřiště**
- **dopravní a technická infrastruktura** obecního významu

Podmíněně přípustné využití

- není stanoveno

Nepřípustné využití

- **bydlení** – včetně staveb pro bydlení
- **rekreace** – včetně staveb pro rodinnou rekreaci
- **občanské vybavení** – včetně staveb a zařízení občanského vybavení mimo přípustné
- **výroba a skladování** – včetně staveb pro výrobu a skladování
- **zemědělství** – včetně staveb pro zemědělství
- **zamezování veřejné přístupnosti** – zejména formou zaplocování mimo stávající předzahrádky

Podmínky prostorového uspořádání

- nejsou stanoveny

PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ
– veřejná zeleň - VZ

Hlavní využití (převažující účel využití)

- **zeleň**

Přípustné využití

- **zeleň** – např. veřejná, izolační, předzahrádky
- **stavby a zařízení tradičně doprovázející veřejná prostranství typu kaplí, kostelů, hasičských zbrojnic apod. a dále drobná architektura** (drobná sakrální architektura, kulturní stavby a městský mobiliář)
- **zastávky a čekárny**
- **vodní útvary**
- **územní systém ekologické stability**
- **veřejně přístupná hřiště**
- **dopravní a technická infrastruktura** obecního významu

Podmíněně přípustné využití

- není stanoveno

Nepřípustné využití

- **bydlení** – včetně staveb pro bydlení
- stavby pro rodinnou rekreaci
- **občanské vybavení** – včetně staveb a zařízení občanského vybavení mimo přípustné
- **výroba a skladování** – včetně staveb pro výrobu a skladování
- **zemědělství** – včetně staveb pro zemědělství
- **zamezování veřejné přístupnosti** – zejména formou zaplocování mimo stávajících předzahrádek

Podmínky prostorového uspořádání

- nejsou stanoveny

PLOCHY ZELENĚ – zahrady a sady - ZZ

Hlavní využití (převažující účel využití)

- **zahrada**

Přípustné využití

- **zeleň** – zejména zahrady a sady
- **doplňkové stavby** bezprostředně související s využíváním soukromých zahrad a samozásobitelstvím (např. pergoly, bazény, sklad na nářadí, skleník, seník)
- **oplocení**
- **veřejná prostranství**
- **vodní útvary**
- **územní systém ekologické stability**
- **dopravní a technická infrastruktura** obecního významu

Podmíněně přípustné využití

- není stanoveno

Nepřípustné využití

- **stavby pro bydlení**
- **stavby pro rodinnou rekreaci**
- **občanské vybavení** – včetně staveb a zařízení občanského vybavení
- **využití, které by bylo v rozporu s hlavním využitím plochy nebo by mohlo narušit pohodu bydlení a kvalitní prostředí** (např. škodlivými exhalacemi, hlukem, teplem, otřesy, vibracemi, prachem, zápachem, znečišťováním ovzduší, vod a půdy, světelným znečištěním zejména oslňováním, zastíněním) anebo toto narušení vyvolávat, zejména:
    - výroba a skladování včetně staveb pro výrobu a skladování mimo uvedených jako přípustné
    - zemědělství včetně staveb pro zemědělství mimo uvedených jako přípustné
    - dále např. myčky, diskotéky, garáže a odstavná a parkovací stání pro nákladní automobily, hromadné a řadové garáže, autobazary, stavby se shromažďovacím prostorem

Podmínky prostorového uspořádání

- nejsou stanoveny

PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY – silniční - DS

Hlavní využití (převažující účel využití)

- **dopravní infrastruktura silniční**

Přípustné využití

- **pozemní komunikace**
- **železniční dráhy**
- **v rámci navrhovaných ploch a koridorů stávající využití** zejména zemědělské obhospodařování pozemků, les a hospodaření v lese, vodohospodářské využití
- **zastávky a čekárny**
- **veřejná prostranství**
- **zeleň – zejména ochranná, izolační a doprovodná**
- **vodní útvary**
- **územní systém ekologické stability**
- **technická infrastruktura obecního významu**

Podmíněně přípustné využití

- není stanoveno

Nepřípustné využití

- **využití, které zamezí umístění dopravní infrastruktury, pro kterou je plocha vymezena**
- **bydlení** – včetně staveb pro bydlení
- **rekreace** – včetně staveb pro rodinnou rekreaci
- **občanské vybavení** – včetně staveb a zařízení občanského vybavení
- **výroba a skladování** – včetně staveb pro výrobu a skladování
- stavby pro zemědělství

Podmínky prostorového uspořádání

- umístění záměrů dálnice D3 a IV. tranzitního železničního koridoru v území musí být vzájemně koordinováno tak, aby nedošlo k zamezení realizace jednoho či druhého záměru

PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY - drážní - DD

Hlavní využití (převažující účel využití)

- **dopravní infrastruktura drážní**

Přípustné využití

- **železniční dráhy**
- **pozemní komunikace**
- **v rámci navrhovaných ploch a koridorů stávající využití** zejména zemědělské obhospodařování pozemků, les a hospodaření v lese, vodohospodářské využití
- **zastávky a čekárny**
- **veřejná prostranství**
- **zeleň – zejména ochranná, izolační a doprovodná**
- **vodní útvary**
- **územní systém ekologické stability**
- **technická infrastruktura obecního významu**

Podmíněně přípustné využití

- není stanoveno

Nepřípustné využití

- **využití, které zamezí umístění dopravní infrastruktury, pro kterou je plocha vymezena**
- **bydlení** – včetně staveb pro bydlení
- **rekreace** – včetně staveb pro rodinnou rekreaci
- **občanské vybavení** – včetně staveb a zařízení občanského vybavení
- **výroba a skladování** – včetně staveb pro výrobu a skladování
- stavby pro zemědělství

Podmínky prostorového uspořádání

- umístění záměrů dálnice D3 a IV. tranzitního železničního koridoru v území musí být vzájemně koordinováno tak, aby nedošlo k zamezení realizace jednoho či druhého záměru

PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY - TI

Hlavní využití (převažující účel využití)

- **technická infrastruktura**

Přípustné využití

- **technická infrastruktura**
- **dopravní infrastruktura** obecního významu
- **veřejná prostranství**
- **zeleň** – zejména ochranná, izolační a doprovodná
- **vodní útvary**
- **územní systém ekologické stability**

Podmíněně přípustné využití

- není stanoveno

Nepřípustné využití

- **využití, které zamezí umístění technické infrastruktury, pro kterou je plocha vymezena**
- **bydlení** – včetně staveb pro bydlení
- **rekreace** – včetně staveb pro rodinnou rekreaci
- **občanské vybavení** – včetně staveb a zařízení občanského vybavení
- **výroba a skladování** – včetně staveb pro výrobu a skladování
- **stavby pro zemědělství**

Podmínky prostorového uspořádání

- nejsou stanoveny

PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ – VS

Hlavní využití (převažující účel využití)

- **zemědělská výroba**

Přípustné využití

- **zemědělská výroba:**
    - např. chov hospodářských zvířat a s tím související skladování produktů živočišné výroby, příprava a skladování krmiv a steliva; skladování a posklizňová úpravu produktů rostlinné výroby; pěstování rostlin
    - zejména umisťování staveb a zařízení pro zemědělství
- **průmyslová a řemeslná výroba:**
    - zejména umisťování staveb a zařízení pro výrobu a skladování např. strojní výroba, kovovýroba, prodej stavebnin, servisy, opravny, sklady (mimo uvedených jako nepřípustné), truhlárny, tesařské dílny, pily, klempířství, zámečnictví, kovářství, čerpací stanice pohonných hmot, myčky, autobazary, autoopravny, autoservisy, pneuservisy
- **občanské vybavení:**
    - patřící do veřejné infrastruktury, které není vhodné (popř. ani přípustné) umisťovat zejména v plochách pro bydlení – např. stavby a zařízení sloužící jako zázemí pro činnosti související se správou obce (např. dílny, garáže, odstavná a parkovací stání pro obecní techniku, sběrný dvůr), ochranu obyvatelstva (např. hasičská zbrojnice, sklady civilní ochrany)
    - obslužná zařízení a stavby bezprostředně související s přípustným využitím (např. bufet, kantýna, prodejní stánek či podniková prodejna, závodní jídelna)
    - administrativa - správa a řízení (např. kanceláře)
- **dopravní a technická infrastruktura** obecního významu
- **fotovoltaické elektrárny** a to pouze jako doplnění hlavní činnosti např. výroby, skladování, tj. např. na střechách staveb pro zemědělství
- **veřejná prostranství**
- **zeleň** – zejména ochranná, izolační a doprovodná
- **vodní útvary**
- **územní systém ekologické stability**

Podmíněně přípustné využití

- **není stanoveno**

Nepřípustné využití

- **bydlení** – včetně staveb pro bydlení - mimo podmíněně přípustné
- **rekreace** – včetně staveb pro rodinnou rekreaci
- **ubytování** – včetně staveb ubytovacích zařízení
- **občanské vybavení** mimo přípustné – zejména stavby a zařízení pro obchodní prodej, stavby pro obchod, stavby se shromažďovacím prostorem
- **výrobny energií** včetně bioplynových elektráren, větrných elektráren, fotovoltaických elektráren
- **dále zejména hutnictví, těžké strojírenství, chemie a chemická výroba, stavby a zařízení pro nakládání s odpady (zejména ostatní odpady a nebezpečné) a chemickými látkami a přípravky, dále činnosti v oblasti nakládání odpadů a skladování odpadů** – všechna tato využití jsou nepřípustná jako hlavní činnosti, jako vedlejší činnosti související s přípustným využitím nejsou nepřípustná

Podmínky prostorového uspořádání

- maximální výška stavebních záměrů 14 m od upraveného terénu, toto omezení se nevztahuje na typické vertikální stavby pro zemědělství, jako jsou např. sila
- minimální podíl zeleně 30 % na stavebním pozemku

PLOCHY SMÍŠENÉ VÝROBNÍ – obchodu a služeb - HK

Hlavní využití (převažující účel využití)

- **není stanoveno**

Přípustné využití

- **průmyslová a řemeslná výroba:**
    - zejména umisťování staveb a zařízení pro výrobu a skladování např. strojní výroba, kovovýroba, prodej stavebnin, servisy, opravny, sklady (mimo uvedených jako nepřípustné), truhlárny, tesařské dílny, pily, klempířství, zámečnictví, kovářství, čerpací stanice pohonných hmot, myčky, autobazary, autoopravny, autoservisy, pneuservisy, potravinářské provozy
- **občanské vybavení** včetně staveb pro obchod mimo nepřípustných
- **dopravní a technická infrastruktura** obecního významu
- **veřejná prostranství**
- **zeleň** – zejména ochranná, izolační a doprovodná
- **vodní útvary**
- **fotovoltaické elektrárny** a to pouze jako doplnění hlavní činnosti např. výroby, skladování, tj. např. na střechách
- **územní systém ekologické stability**

Podmíněně přípustné využití

- **nejsou stanoveny**

Nepřípustné využití

- **bydlení** – včetně staveb pro bydlení
- **rekreace** – včetně staveb pro rodinnou rekreaci
- **ubytování** – včetně staveb ubytovacích zařízení
- **zemědělství** – včetně staveb pro zemědělství
- **výrobny energií včetně bioplynových elektráren, větrných elektráren, fotovoltaických elekteráren**
- **dále zejména hutnictví, těžké strojírenství, chemie a chemická výroba, stavby a zařízení pro nakládání s odpady (zejména ostatní odpady a nebezpečné) a chemickými látkami a přípravky, dále činnosti v oblasti nakládání odpadů a skladování odpadů** – všechna tato využití jsou nepřípustná jako hlavní činnosti, jako vedlejší činnosti související s přípustným využitím nejsou nepřípustná

Podmínky prostorového uspořádání

- maximální výška stavebních záměrů 14 m od upraveného terénu
- minimální podíl zeleně 30 % na stavebním pozemku

PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ - VV

Hlavní využití (převažující účel využití)

- **vodohospodářské využití**

Přípustné využití

- **vodohospodářské využití včetně vodních útvarů**
- **zemědělské obhospodařování pozemků**
- **stavební záměry a jiná opatření pro předcházení povodním a na ochranu před povodněmi**
- **stavební záměry a jiná opatření proti erozi**
- **les** včetně staveb pro plnění funkcí lesa
- **územní systém ekologické stability**
- **zeleň** - zejména doprovodná, liniová, izolační
- **drobná architektura** (menší sakrální stavby [např. kříže, boží muka, výklenkové kapličky], památníky, sochy, lavičky, informační panely, tabule, desky apod.)
- **včelnice a včelíny** bez pobytových místností a bez přípojek technické infrastruktury
- **dočasné oplocenky při výsadbě lesa a mimo lesní pozemky dočasná ohrazení pozemků pro pastvu dobytka** např. formou elektrických ohradníků či jednoduchého dřevěného ohrazení
- **dopravní a technická infrastruktura** obecního významu

Podmíněně přípustné využití

- není stanoveno

Nepřípustné využití

- **jakákoli budova či přístřešek**
- **bydlení** – včetně staveb pro bydlení
- **rekreace** – včetně staveb pro rodinnou rekreaci
- **občanské vybavení** – včetně staveb a zařízení občanského vybavení
- **výroba a skladování** – včetně staveb pro výrobu a skladování, výroben energie
- **doprava v klidu** – odstavná stání, parkovací stání a garáže
- **takové využití, které významně naruší nebo znemožní vodohospodářské využití,** zejména pak poškodí nebo naruší vodní režim nebo negativně ovlivní kvalitu vody a čistotu vody a vodního režimu, způsobí nebezpečí eroze, ohrozí ekologickou stabilitu území
- **stavby, zařízení a jiná opatření včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí včetně oplocení, pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství a těžbu nerostů, pro ochranu přírody a krajiny, a dále taková technická opatření a stavby, které zlepší podmínky využití nezastavěného území pro účely rekreace a cestovního ruchu** – mimo přípustných
- **ohrazování, oplocování, zaplocování a jiné zamezování přístupnosti území** mimo přípustného
- **odstavování či parkování mobilních zařízení zejména v podobě maringotek apod.**
- **farmové chovy, zájmové chovy, oborní chovy a podobné činnosti**

Podmínky prostorového uspořádání

- nejsou stanoveny

PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ – ZE

Hlavní využití (převažující účel využití)

- **zemědělské obhospodařování pozemků**

Přípustné využití

- **zemědělské obhospodařování pozemků**
- **změny druhu pozemků na:**
  - trvalý travní porost
  - ovocný sad bez oplocení a bez možnosti umisťování staveb a zařízení (ani těch bezprostředně souvisejících se sadem) a bez provádění zemních prací a změn terénu
- **vodní útvary**
- **stavební záměry a jiná opatření pro předcházení povodním a na ochranu před povodněmi**
- **stavební záměry a jiná opatření proti erozi**
- **les** včetně staveb pro plnění funkcí lesa
- **územní systém ekologické stability**
- **zeleň** - zejména doprovodná, liniová, izolační
- **drobná architektura** (menší sakrální stavby [např. kříže, boží muka, výklenkové kapličky], památníky, sochy, lavičky, informační panely, tabule, desky apod.)
- **včelnice a včelíny** bez pobytových místností a bez přípojek technické infrastruktury
- **dočasné oplocenky při výsadbě lesa a mimo lesní pozemky dočasná ohrazení pozemků pro pastvu dobytka** např. formou elektrických ohradníků či jednoduchého dřevěného ohrazení
- **dopravní a technická infrastruktura** obecního významu
- **vedení liniových staveb dopravní infrastruktury uvnitř vymezených ploch a koridorů pro tyto stavby, včetně staveb a zařízení souvisejících**

Podmíněně přípustné využití

- **změny druhu pozemků na orná půda** pod podmínkou, že:
  - přípustná ztráta půdy erozí nepřekročí limitní hodnoty
  - nezhorší a nenaruší stav ploch významných z hlediska ochrany přírody a krajiny (např. územního systému ekologické stability)
- **změny druhu pozemků na lesní pozemek nebo na vodní plochu** pod podmínkou, že:
  - budou prokázány logické vazby v krajině (např. hydrologické, půdoochranné, ekologické, estetické)
  - o pozemky I. a II. tříd ochrany zemědělské půdy se může jednat pouze v případě, že navrhované zalesnění je nezbytně nutné k zajištění ochrany zemědělského půdního fondu anebo ochrany životního prostředí

Nepřípustné využití

- **změna druhu pozemku na zahrada**
- **bydlení** – včetně staveb pro bydlení
- **rekreace** – včetně staveb pro rodinnou rekreaci
- **občanské vybavení a ubytování** – včetně staveb a zařízení občanského vybavení a ubytovacích zařízení
- **výroba a skladování** – včetně staveb pro výrobu a skladování a staveb pro zemědělství mimo přípustných
- **doprava v klidu** – odstavná stání, parkovací stání a garáže

- **stavby, zařízení a jiná opatření včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí včetně oplocení, pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství a těžbu nerostů, pro ochranu přírody a krajiny, a dále taková technická opatření a stavby, které zlepší podmínky využití nezastavěného území pro účely rekreace a cestovního ruchu** – mimo přípustných
- **ohrazování, oplocování, zaplocování a jiné zamezování přístupnosti území** mimo přípustného
- **odstavování či parkování mobilních zařízení a staveb v podobě maringotek apod.**
- **obory, farmové chovy, zájmové chovy a podobné činnosti** mimo stávající

Podmínky prostorového uspořádání

- nejsou stanoveny

PLOCHY LESNÍ – LE

Hlavní využití (převažující účel využití)

- **les**

Přípustné využití

- **les a hospodaření v lese**
- **stavby pro plnění funkcí lesa**
- **vodní útvary**
- **stavební záměry a jiná opatření pro předcházení povodním a na ochranu před povodněmi**
- **stavební záměry a jiná opatření proti erozi**
- **územní systému ekologické stability**
- **zeleň** - zejména doprovodná, liniová, izolační
- **drobná architektura** (menší sakrální stavby [např. kříže, boží muka, výklenkové kapličky], památníky, sochy, lavičky, informační panely, tabule, desky apod.)
- **včelnice a včelíny** bez pobytových místností a bez přípojek technické infrastruktury
- **dočasné oplocenky při výsadbě lesa a mimo lesní pozemky dočasná ohrazení pozemků** pro pastvu dobytka, např. formou elektrických ohradníků či jednoduchého dřevěného ohrazení
- **dopravní a technická infrastruktura** obecního významu
- **vedení liniových staveb dopravní infrastruktury uvnitř vymezených ploch a koridorů pro tyto stavby, včetně staveb a zařízení souvisejících**

Podmíněně přípustné využití

- **změny druhu pozemků na vodní plocha, orná půda, trvalý travní porost** pod podmínkou, že budou prokázány logické vazby v krajině (např. hydrologické, půdoochranné, ekologické, estetické)

Nepřípustné využití

- **bydlení** – včetně staveb pro bydlení
- **rekreace** – včetně staveb pro rodinnou rekreaci
- **občanské vybavení a ubytování** – včetně staveb a zařízení občanského vybavení a ubytovacích zařízení
- **výroba a skladování** – včetně staveb pro výrobu a skladování a staveb pro zemědělství mimo přípustných
- **doprava v klidu** – odstavná stání, parkovací stání a garáže
- **stavby, zařízení a jiná opatření včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí včetně oplocení, pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství a těžbu nerostů, pro ochranu přírody a krajiny, a dále taková technická opatření a stavby, které zlepší podmínky využití nezastavěného území pro účely rekreace a cestovního ruchu** – mimo přípustných
- **ohrazování, oplocování, zaplocování a jiné zamezování přístupnosti území** mimo přípustného
- **odstavování či parkování mobilních zařízení a staveb v podobě maringotek apod.**
- **obory, farmové chovy, zájmové chovy a podobné činnosti** mimo stávající

Podmínky prostorového uspořádání

- nejsou stanoveny

PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ – SNU

Hlavní využití (převažující účel využití)

- **ekologická stabilizace krajiny a podpora migrace organismů**

Přípustné využití

- **opatření k vytváření stabilnějších částí krajiny**
- **dopravní a technická infrastruktura** obecního významu
- **stavební záměry a jiná opatření pro předcházení povodním a na ochranu před povodněmi**
- **stavební záměry a jiná opatření proti erozi**
- **zemědělské obhospodařování pozemků**
- **les a hospodaření v lese**
- **vodní útvary**
- **dočasné oplocenky při výsadbě lesa a mimo lesní pozemky dočasná ohrazení pozemků pro pastvu dobytka** např. formou elektrických ohradníků či jednoduchého dřevěného ohrazení
- **včelnice a včelíny** bez pobytových místností a bez přípojek technické infrastruktury
- **drobná architektura** (menší sakrální stavby [např. kříže, boží muka, výklenkové kapličky], památníky, sochy, lavičky, informační panely, tabule, desky apod.)
- **vedení liniových staveb dopravní infrastruktury uvnitř vymezených ploch a koridorů pro tyto stavby, včetně staveb a zařízení souvisejících**

Podmíněně přípustné využití

- **změny druhu pozemků na vodní plochu, trvalý travní porost, lesní pozemek pod podmínkou** zlepšení ekologické stabilizace krajiny a podpory migrace organismů
- **za podmínek**, že významně nenaruší hlavní využití plochy zejména stabilizující funkce v krajině a funkce biokoridoru a **pouze v zastavěném území využití stávajících oplocených zahrad bez doprovodných staveb a zařízení**

Nepřípustné využití

- **změny druhu pozemku na zahrada**
- **bydlení** – včetně staveb pro bydlení
- **rekreace** – včetně staveb pro rodinnou rekreaci
- **občanské vybavení a ubytování** – včetně staveb a zařízení občanského vybavení a ubytovacích zařízení
- **výroba a skladování** – včetně staveb pro výrobu a skladování, výroben energie
- **těžba**
- **doprava v klidu** – odstavná stání, parkovací stání a garáže
- **ohrazování, oplocování, zaplocování a jiné zamezování přístupnosti území** mimo přípustného
- **stavby, zařízení a jiná opatření, které s nimi bezprostředně souvisejí včetně oplocení, pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství a těžbu nerostů, pro ochranu přírody a krajiny, a dále taková technická opatření a stavby, které zlepší podmínky využití nezastavěného území pro účely rekreace a cestovního ruchu** – mimo přípustných
- **odstavování či parkování mobilních zařízení v podobě maringotek apod.**
- **obory, farmové chovy, zájmové chovy a podobné činnosti**

Podmínky prostorového uspořádání

- nejsou stanoveny

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

g) 1. veřejně prospěšné stavby

veřejná dopravní infrastruktura

označení ploch, ve kterých je stavba navržena	veřejně prospěšná stavba	dotčené katastrální území
DS-D3	dálnice D3	Prostřední Svince, Dolní Svince
DD-IV.TŽK	železnice IV. tranzitní železniční koridor	Dolní Třebonín, Dolní Svince, Prostřední Svince
DS-I/39	přeložka silnice I/39	Dolní Třebonín, Prostřední Svince
DS-II/155	přeložka silnice II/155	Prostřední Svince

veřejná technická infrastruktura

označení ploch, ve kterých je stavba navržena	veřejně prospěšná stavba	dotčené katastrální území
TI-1	čistírna odpadních vod	Dolní Třebonín
TI-2	čistírna odpadních vod	Záluží nad Vltavou
TI-3	čistírna odpadních vod	Prostření Svince
TI-4	čistírna odpadních vod	Štěkře
TI-5	čistírna odpadních vod	Záluží nad Vltavou

g) 2. veřejně prospěšné opatření

- nejsou vymezena

g) 3. stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu

- nejsou vymezeny

g) 4. plochy pro asanaci

- nejsou vymezeny

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

h) 1. veřejně prospěšné stavby

- nejsou vymezeny

h) 2. veřejné prostranství

- nejsou vymezena

i) stanovení kompenzačních opatření

- nejsou stanovena

j) vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření

- při využití území zohlednit územní rezervu pro dopravní infrastrukturu D/J napojení Českého Krumlova na IV. TŽK - prověřit možnost napojení Českého Krumlova na IV. tranzitní železniční koridor, prověřit účelnost tohoto řešení - dosavadní využití území dotčené touto územní rezervou nesmí být měněno způsobem, který by znemožnil nebo podstatně ztížil prověřované budoucí využití

k) 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

- podmínka zpracování územní studie pro využití plochy je stanovena pro zastavitelné plochy:
    - Z1 skládá se z ploch BI-1, VZ-1, VZ-2, VZ-3, VP-1, SK-1, HK-3, HK-4, TI-1
    - část Z2 – podmínka územní studie platí pouze pro plochu bydlení BI-4
    - Z4 skládá se z ploch bydlení - individuální BI-6, plochy veřejných prostranství – všeobecné VP-4
    - Z6 skládá se z plochy bydlení - individuální BI-8, plochy veřejných prostranství – veřejná zeleň VZ-4
    - Z7 skládá se z plochy bydlení - individuální BI-9, plochy veřejných prostranství - všeobecné VP-5
    - Z18 skládá se z plochy smíšené obytné – venkovské SV-11

    - Z25 skládá se z plochy smíšené obytné – komerční SK-2, plochy veřejných prostranství – všeobecné VP3

- územní studie budou řešit zejména veřejná prostranství s dostatečnou šíří, předpokládanou parcelaci možnosti napojení na dopravní a technickou infrastrukturu včetně dopravních vstupů do lokality jako celku
- v územní studii je nutno respektovat navrženou základní kostru veřejných prostranství
- dle potřeby může územní studie řešit též umístění staveb na pozemku, stavební a uliční čáru, tvar staveb zejména stavby hlavní a vstupy na jednotlivé pozemky
- územní studie určí jednotící prvky pro novou zástavbu tak, aby z nové zástavby mohl vzniknout urbanisticky i architektonicky kvalitní prostor
- v ploše Z1 řešit vzájemné vztahy mezi jednotlivými plochami včetně dopadů na stávající plochy pro bydlení, prostupnost území s napojením na stávající komunikační skelet v území
- v plochách Z4, Z7 a BI-4 – zajistit zokruhování pozemních komunikací včetně propojení jednotlivých částí sídla
- lhůta pro pořízení územní studie a její vložení do evidence územně plánovací činnosti je stanovena do šesti let od nabytí účinnosti územního plánu

l) údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů grafické části

Počet listů (stránek) územního plánu	25 (50)
Počet výkresů grafické části	3

odůvodnění územního plánu

Dolní Třebonín

II. Obsah odůvodnění územního plánu

1) Textová část odůvodnění územního plánu obsahuje:

a) postup při pořízení územního plánu 54

b) vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem, vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území 54

b) 1. vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje 54

b) 2. územně plánovací dokumentace vydanou krajem 57

b) 3. koordinace využívání území z hlediska širších vztahů 61

c) vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území 62

d) vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů 64

e) vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů 65

f) vyhodnocení splnění požadavků zadání 65

g) zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně vyhodnocení vlivů na životní prostředí 68

h) stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 68

i) sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst. 5 zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly 69

j) komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty 69

j) 1. odůvodnění vymezení zastavěného území 69

j) 2. odůvodnění základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot 69

j) 3. odůvodnění urbanistické koncepce včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití 73

j) 4. odůvodnění vymezení zastavitelných ploch 89

j) 5. odůvodnění vymezení ploch přestavby 89

j) 6. odůvodnění vymezení systému sídelní zeleně 89

j) 7. odůvodnění koncepce veřejné infrastruktury 90

j) 8. odůvodnění koncepce uspořádání krajiny 95

j) 9. odůvodnění ploch dle způsobu využití 105

j) 10. odůvodnění veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům vyvlastnit 129

j) 11. odůvodnění veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo 129

j) 12. odůvodnění stanovení kompenzačních opatření 129

j) 13. odůvodnění vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření 129

j) 14. odůvodnění vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie 130

j) 15. používané pojmy pro účely územního plánu 130

k) vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch 131

l) výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 stavebního zákona), s odůvodněním potřeby jejich vymezení 135

m) výčet prvků regulačního plánu s odůvodněním jejich vymezení 135

n) vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkcí lesa 135

o) rozhodnutí o námitkách včetně jejich odůvodnění 141

p) vypořádání připomínek 141

2) <u>Grafická část</u> odůvodnění územního plánu, která je nedílnou součástí odůvodnění územního plánu, obsahuje:

- koordinační výkres v měřítku 1 : 5 000,
- výkres širších vztahů v měřítku 1 : 50 000,
- výkres předpokládaných záborů půdního fondu v měřítku 1 : 5 000.

a) postup při pořízení územního plánu

Zastupitelstvo obce Dolní Třebonín rozhodlo v souladu s § 6 odst. 5 písm. a) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále jen „stavební zákon“), ve znění pozdějších předpisů o pořízení nového územního plánu Dolní Třebonín. Dále zastupitelstvo určilo starostu obce Pavla Ševčíka jako zastupitele, který bude spolupracovat s pořizovatelem v oblasti územního plánování (např. § 47 odst. 1 a odst. 4, § 53 odst. 1 stavebního zákona).

Návrh zadání ÚP zpracovala oprávněná úřední osoba pořizovatele ve spolupráci s určeným zastupitelem. Projednání návrhu zadání ÚP proběhlo v souladu s § 47 stavebního zákona. Návrh zadání ÚP byl zaslán dotčeným orgánům (dále též jen „DO“), krajskému úřadu a sousedním obcím. Do 30 dnů od obdržení návrhu zadání mohly dotčené orgány a krajský úřad jako nadřízený orgán uplatnit k návrhu zadání ÚP vyjádření s požadavky na obsah územního plánu vyplývající z právních předpisů a územně plánovacích podkladů. V téže lhůtě uplatnil krajský úřad jako příslušný úřad stanovisko k posuzování vlivů územního plánu na životní prostředí. Orgán ochrany přírody doručil stanovisko podle § 45i zákona o ochraně přírody a krajiny ohledně vlivu na evropsky významnou lokalitu či ptačí oblast. Sousední obce mohly v 30ti denní lhůtě uplatnit své podněty. Návrh zadání ÚP byl doručen také veřejnou vyhláškou a do 15 dnů ode dne doručení mohl každý uplatnit písemné připomínky. Návrh zadání byl vystaven k veřejnému nahlédnutí na Obecním úřadu Dolní Třebonín a na webových stránkách zmiňovaného úřadu. Na základě výsledků projednání byl návrh zadání ÚP upraven a předložen ke schválení zastupitelstvu obce Dolní Třebonín, které na svém zasedání návrh zadání schválilo.

Na podkladě schváleného zadání územního plánu byl zpracován návrh územního plánu. Zastupitelstvo obce v zadání neuložilo podmínku zpracování variantního řešení návrhu ÚP – blíže viz kapitola odůvodnění zpráva o vyhodnocení vlivů.

bude doplněno na základě projednávání

b) vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem, vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území

b) 1. vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje

Politika územního rozvoje byla schválena usnesením vlády ČR č. 929 ze dne 12. 7. 2009. Následně byla politika aktualizována dle § 35 stavebního zákona usnesením vlády ČR č. 276 ze dne 15. 04. 2015. Aktualizace č. 2, resp. 3 byly schváleny usnesením vlády ze dne 2. září 2019 č. 629, resp. 630.

V Politice územního rozvoje České republiky, ve znění všech jejich aktualizací je správní území obce zahrnuto do rozvojové oblasti OB10 České Budějovice, ale po zpřesnění v zásadách územního rozvoje jsou katastrální území Dolní Třebonín, Dolní Svince, Prostřední Svince zahrnuty do rozvojové osy. Zbylá katastrální území Štěkře a Záluží nad Vltavou nejsou v zásadách územního rozvoje součástí žádné rozvojové osy, rozvojové oblasti, ani

specifické oblasti. Dle dostupných informací, po prostudování politiky a po zpřesnění záměrů v zásadách územního rozvoje není řešené území zasaženo plochami nebo koridory technické infrastruktury mezinárodního a republikového významu, popř. těmi, které svým významem přesahují území jednoho kraje, vymezenými v politice územního rozvoje.

Cituji z politiky územního rozvoje:
„(49) OB10 Rozvojová oblast České Budějovice
Vymezení:
Území obcí z ORP České Budějovice, Český Krumlov (jen obce v severovýchodní části).
Důvody vymezení:
Území ovlivněné rozvojovou dynamikou krajského města Českých Budějovic. Rozvojová oblast představuje silnou koncentraci obyvatelstva a ekonomických činností, z nichž značná

část má republikový význam; podporujícím faktorem rozvoje je poloha na připravované dálnici D3 s návazností na rychlostní silnici R3 do Rakouska a na IV. tranzitním železničním koridoru.
Úkoly pro územní plánování
Vytvářet územní podmínky pro napojení na dálnici D3, rychlostní silnici R3 a na IV. tranzitní železniční koridor.“

Územní plán vytváří podmínky pro obě stavby mezinárodního významu - dálnice D3 a IV. tranzitní železniční koridor (C-E551), u kterých se počítá s významným atrakčním efektem. Obě stavby přímo protínají správní území obce. Obec je napojena na mimoúrovňovou křižovatku dálnice D3 v Dolním Třeboníně. Tyto skutečnosti dokladují vynikající dopravní napojení správního území obce.

Pro samotnou obec, resp. rozvoj jejího území má tato skutečnost efekt v podobě větší atraktivity bydlení díky dobré dopravní dostupnosti (včetně možnosti dojížďky za prací pro místní obyvatele) a vlivem rozvoje větších sídel včetně okresního Českého Krumlova a krajského města České Budějovice větší poptávky po bydlení v čistém a klidném životním prostředí.

V Politice územního rozvoje jsou vymezeny republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje. Mezi republikové priority, které mají vztah ke správnímu území obce, patří zejména:

- chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, zachovat ráz jedinečné urbanistické struktury území – Územní plán vymezuje hodnoty území a stanovuje jejich ochranu – viz kapitola b) výroku a komplexní zdůvodnění navrhovaného řešení.
- při plánování rozvoje venkovských území a oblastí dbát na rozvoj primárního sektoru při zohlednění ochrany kvalitní zemědělské, především orné půdy a ekologických funkcí krajiny – Zdůvodnění ochrany kvalitní zemědělské půdy je v kapitole vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené pro plnění funkcí lesa, obecná ochrana krajiny včetně zemědělské půdy a zajištění ekologických funkcí krajiny je následně stanovena v kapitole výroku koncepce uspořádání krajiny, resp. v podmínkách využití jednotlivých ploch a odůvodnění těchto kapitol.
- dávat přednost komplexním řešením před uplatňováním jednostranných hledisek a požadavků, které ve svých důsledcích zhoršují stav i hodnoty území – Územní plán řeší v souladu s obecnými principy trvale udržitelného rozvoje a v souladu se stavebním zákonem komplexně celé správní území obce včetně návazností na sousední správní území obcí se zohledněním širších územních vazeb a souvislostí.
- hospodárně využívat zastavěné území (podpora přestaveb a sanací území) a zajistit ochranu nezastavěného území – Využívání zastavěného území je odůvodněno zejména v kapitole vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení

potřeby vymezení zastavitelných ploch, ochrana nezastavěného území je zajištěna zejména stanovenými podmínkami jednotlivých ploch včetně řešení problematiky § 18 odst. 5 stavebního zákona.

- respektování územních systémů ekologické stability a zvyšování a udržování ekologické stability a k zajištění ekologických funkcí krajiny i v ostatní volné krajině a pro ochranu krajinných prvků přírodního charakteru v zastavěných územích, zvyšování a udržování rozmanitosti venkovské krajiny – Problematika krajiny je řešena zejména v kapitole koncepce uspořádání krajiny včetně řešení územního systému ekologické stability, ochrana nezastavěného území je zajištěna zejména stanovenými podmínkami jednotlivých ploch včetně řešení problematiky § 18 odst. 5 stavebního zákona.
- vytvářet podmínky pro rozvoj a využití předpokladů území pro různé formy cestovního ruchu (např. cykloturistika, agroturistika, poznávací turistika) při zachování a rozvoji hodnot území – V rámci podmínek využití ploch je zajištěna možnost využití území pro cestovní ruch včetně možnosti umisťování komunikací různého významu, blíže viz kapitola komplexního zdůvodnění navrhovaného řešení.
- vytvářet předpoklady pro lepší dostupnost území a zkvalitnění dopravní a technické infrastruktury s ohledem na prostupnost krajiny - V podmínkách pro využití ploch s rozdílným způsobem využití je (např. v plochách zemědělských a lesních) přípustné, popř. podmíněné přípustné umisťování komunikací pro pěší a cyklisty, které umožňují lepší dostupnost území s ohledem na prostupnost krajiny pro člověka. Stejně tak je prostupnost území zajištěna pro volně žijící živočichy pomocí územního systému ekologické stability. Územní plán řeší koncepci veřejné infrastruktury včetně koncepcí dopravní a technické infrastruktury, jejichž řešení je zdůvodněno v kapitole komplexní zdůvodnění navrhovaného řešení.
- možnosti nové výstavby posuzovat vždy s ohledem na to, jaké vyvolá nároky na změny veřejné dopravní infrastruktury a veřejné dopravy - Nové rozvojové plochy výrazně nezvýší významně nároky na dopravní infrastrukturu a veřejnou dopravu. Územní plán řeší koncepci veřejné infrastruktury včetně koncepce dopravní infrastruktury, řešení je zdůvodněno v kapitole komplexní zdůvodnění navrhovaného řešení.
- vytvářet podmínky pro preventivní ochranu území a obyvatelstva před potenciálními riziky a přírodními katastrofami v území (záplavy, sesuvy půdy, eroze atd.) s cílem minimalizovat rozsah případných škod; vytvářet podmínky pro zadržování, vsakování i využívání dešťových vod s cílem zmírňování účinků povodní - Územní plán vytváří podmínky pro preventivní ochranu území před potencionálními riziky – umožňuje zatravňování, zalesňování, budování vodních ploch a další. Řešeno v podmínkách pro využití ploch s rozdílným způsobem využití – viz. kapitola f) výroku, zdůvodněno v kapitole komplexní zdůvodnění navrhovaného řešení.
- podmínky pro koordinované umisťování veřejné infrastruktury v území a její rozvoj a tím podporovat její účelné využívání v rámci sídelní struktury – Navržené řešení vytváří podmínky pro možnost koordinovaného umisťování veřejné infrastruktury a tím je umožněno také její účelné využívání, územní plán řeší koncepci veřejné infrastruktury včetně jejího rozvoje, což je také zdůvodněno v kapitole komplexní zdůvodnění navrhovaného řešení.
- pro zajištění kvality života obyvatel zohledňovat nároky dalšího vývoje území, požadovat jeho řešení ve všech potřebných dlouhodobých souvislostech – V souladu s cíli a úkoly územního plánování je snahou návrhu vytvářet předpoklady pro

výstavbu a udržitelný rozvoj území spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území se zohledněním kritéria uspokojení potřeb současné generace tak, aniž by byly ohroženy podmínky života generací budoucích, v navrženém řešení byla zohledněna kvalita stávajícího bytového fondu a umožněno jeho ozdravění. Rozvoj v území včetně veřejné infrastruktury je navrhován s ohledem na širší a dlouhodobé souvislosti a dlouhodobý horizont plánování viz zejména kapitola c) výroku, což je také zdůvodněno v kapitole komplexní zdůvodnění navrhovaného řešení.

- koncipovat úroveň technické infrastruktury, dodávku vody a zpracování odpadních vod tak, aby splňovala požadavky na vysokou kvalitu života v současnosti i v budoucnosti - Rozvoj v území včetně veřejné infrastruktury je navrhován s ohledem na širší a dlouhodobé souvislosti a dlouhodobý horizont plánování, je navržena koncepce veřejné infrastruktury včetně koncepce technické infrastruktury a toto řešení je také zdůvodněno v kapitole komplexní zdůvodnění navrhovaného řešení.

Navržené řešení územního plánu není v rozporu s Politikou územního rozvoje České republiky, ve znění pozdějších aktualizací. Způsob, jakým byly podmínky z PÚR respektovány, je dále odůvodněn zejména v kapitole komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty.

b) 2. <u>územně plánovací dokumentace vydanou krajem</u>

Zásady územního rozvoje Jihočeského kraje, jako platná územně plánovací dokumentace vydaná krajem dne 13. 9. 2011 usnesením zastupitelstva 293/2011/ZK-26 s nabytím účinnosti dne 7. 11. 2011, byly aktualizovány dle § 42 stavebního zákona a 6. 1. 2015 nabyla účinnosti 1. aktualizace zásad územního rozvoje Jihočeského kraje. Dále dne 6. 1. 2016 nabyly účinnosti 2. a 3. aktualizace zásad územního rozvoje Jihočeského kraje, dne 9. 3. 2017 nabyla účinnosti 5. aktualizace zásad územního rozvoje Jihočeského kraje, dne 9. 3. 2018 nabyla účinnosti 6. aktualizace. Dále nabyl dne 18. 9. 2017 právní moci rozsudek Nejvyššího správního soudu v Brně, kterým byl zrušen záměr dopravní infrastruktury D 86 – silniční napojení Klípy a záměr územního systému ekologické stability NRBK 174 Vltavská niva – Dívčí Kámen.

Tato územně plánovací dokumentace kraje část správní území obce (konkrétně k. ú. Dolní Třebonín, k. ú. Dolní Svince, k. ú. Prostřední Svince) zahrnuje do zpřesněné rozvojové osy.

Správní území obce neleží dle zásad v žádné rozvojové oblasti nebo specifické oblasti.

Zásady dále vymezují tyto konkrétní záměry, které se dotýkají správního území obce:

- koridor dopravní infrastruktury mezinárodního a republikového významu D1/6 Dálnice D3, úsek Borek Dolní Třebonín úsek je vymezen pro stavbu dálnice ve složitém terénu urbanizovaného území aglomerace Českých Budějovic, obvyklá šíře koridoru se stanovuje na 600 m s rozšířením až na 1000 m – je řešeno v platném územním plánu, probíhá výstavba, návrh územního plánu vymezuje koridor dopravní infrastruktury
- koridor dopravní infrastruktury mezinárodního a republikového významu D2/1 Rychlostní silnice R3 – správního území obce se dotýká úsek D2/1, úsek Dolní Třebonín – Dolní Dvořiště, úsek pro stavbu rychlostní silnice, obvyklá šíře koridoru 600m – nově řešeno jako dálnice D3 - je řešeno v platném územním plánu, návrh územního plánu vymezuje koridor dopravní infrastruktury
- koridor dopravní infrastruktury mezinárodního a republikového významu D3/6 IV. tranzitní železniční koridor – správního území obce se dotýká úsek České Budějovice – Horní Dvořiště (státní hranice), úsek převážně ve volné krajině, šíře

koridoru 600m, v úseku od Dolního Třebonína po Kaplice-nádraží v souběhu se záměrem rychlostní silnice R3 kvůli snížení fragmentace krajiny – v současné době je tento záměr rozporován obcí Dolní Třebonín – viz samostatné usnesení, zastupitelé zásadně odmítají vedení železnice v jakéhokoliv variantě přes území obce Dolní Třebonín – návrh územního plánu je povinen vycházet z platného řešení zásad územního rozvoje a proto je koridor v návrhu územního plánu vymezen, avšak s vědomím rozporu tohoto návrhu s názorem samosprávy

- koridor dopravní infrastruktury nadmístního významu D13/1 - Silnice I/39 - záměr obchvatů je nespojitě vymezen od křižovatky s dálnicí D3 Dolní Třebonín přes Český Krumlov, Horní Planou na Želnavu. Záměr je dělen do samostatných úseků. Správního území obce se dotýká úsek Dolní Třebonín – Rájov, návrh nové silnice, začíná křižovatkou s D3 Dolní Třebonín, dále jižní obchvat Dolního Třebonína, napojení na stávající silnici I/39 na vrchu nad Rájovem, šíře koridoru 200m – návrh územního plánu vymezuje koridor pro umístění tohoto záměru
- nadregionální biocentrum 52 – Dívčí Kámen – zpřesněno v návrhu územního plánu
- územní rezervu pro záměr veřejné dopravní infrastruktury D/J – Napojení Českého Krumlova na IV. tranzitní železniční koridor – zpřesněno v návrhu územního plánu
- Aktualizací č. 1 zásad územního rozvoje byl vypuštěn v územním plánu již vymezený koridor technické infrastruktury Ee12 určeny pro vedení VVN 110 kV Dasný – Větřní. Záměr byl vypuštěn pro jeho neaktuálnost, resp. pro jeho nerealizovatelnost.

Stanovení priorit územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území je v územním plánu respektováno zajištěním a vyváženým řešením priorit v rámci jednotlivých pilířů udržitelného rozvoje (viz kapitoly níže).

Územní plán svým řešením, zejména pak stanovenými podmínkami využití jednotlivých ploch, posilováním atraktivity jeho území pro podnikání i investice, dynamizací lidských zdrojů a zkvalitňováním životních podmínek obyvatel, navazuje na rozvoj konkurenceschopnosti a prosperity území a zároveň respektuje udržitelný rozvoj území. Toto řešení zároveň chrání, zachovává, udržuje a obnovuje kulturní a kulturně historické dědictví, zachovává přirozené funkce a rovnováhu ekosystémů a umožňuje rozvoj hospodářského využívání území a sociální soudržnost obyvatel při zachování jeho specifických hodnot. V sídlech jsou navrženy rozvojové plochy pro bydlení s ohledem na velikost sídel a hodnoty území.

Při řešení územního plánu jsou řešeny územní souvislosti ve vazbě na sousední obce včetně výše uvedených prvků územního systému ekologické stability. Ekologická stabilita krajiny je dále zabezpečena zohledněním podmínek pro využití území.

Územní plán respektuje priority pro zajištění příznivého životního prostředí:

- vytváří podmínky pro zachování a tvorbu rozmanité, esteticky vyvážené a ekologicky stabilní krajiny – respektuje cílové charakteristiky krajiny a stanovené zásady pro činnost v území a rozhodování o změnách v území pro jednotlivé typy krajiny a dále vytváří podmínky o ochraně a zajištění funkčnosti územního systému ekologické stability
- minimalizuje zábory zemědělského půdního fondu a negativní zásahy do pozemků určených k plnění funkcí lesa (dále též jen PUPFL), tzn., zajišťuje ochranu před neopodstatněnými zábory kvalitní zemědělské půdy s cílem zachovat hodnoty území pro zemědělské a lesní hospodaření
- zajišťuje ochranu, zachování o obnovu jedinečného výrazu kulturní krajiny přispívající k vytváření charakteru typického krajinného rázu pro Jižní Čechy tzn., minimalizuje necitlivé zásahy do krajiny, minimalizuje fragmentaci volné krajiny a podporuje

úpravy, činnosti a aktivity, které vedou k obnově a zkvalitnění krajinných hodnot v území

- vytváří podmínky pro ochranu území před potencionálními riziky a přírodními katastrofami (např. povodně, záplavy, eroze půdy, selhání technologického systému), tzn., řeší opatření vedoucí ke zmírnění či eliminaci s cílem minimalizovat rozsah případných škod, a to se zřetelem na možné ovlivnění širšího území
- podporuje a vytváří taková řešení, která vedou k ochraně ovzduší, půd a vod v území a k minimalizaci jejich znečištění

Územní plán respektuje priority pro zajištění hospodářského rozvoje:

- zabezpečuje rozvoj cestovního ruchu na území Jihočeského kraje, tzn., vytváří podmínky a prostor pro udržitelný rozvoj a zvyšování kvality aktivit cestovního ruchu v oblasti turistiky a rekreace včetně vytvoření podmínek pro uplatnění mimoprodukční funkce zemědělství v krajině a mimoprodukční funkce lesů a rybníků - v rámci podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití podporuje rozvoj aktivit cestovního ruchu, turistiky, sportovních aktivit a rekreace na území obce (např. obnova komunikací pro pěší a cyklisty)
- vytváří podmínky pro rozvoj, popř. stabilizaci, venkovských oblastí, tzn., vytváří podmínky a prostor pro zachování a rozvoj zemědělství, lesního a vodního hospodářství a stejně tak aktivit, které s nimi souvisejí
- zajištění rozvoje nadřazených systémů dopravní obsluhy a veřejné technické vybavenosti s cílem zabezpečit podmínky pro hospodářský rozvoj území.

Dále územní plán respektuje priority pro zajištění sociální soudržnosti obyvatel:

- vytváří podmínky pro vyvážený a rovnoměrný rozvoj území, tzn., vytváří územně plánovací předpoklady pro snižování nezaměstnanosti a zajištění sociální soudržnosti obyvatel – posílením nabídky vhodných rozvojových ploch s ohledem na diferencované předpoklady jednotlivých oblastí kraje a jednotlivých obcí (viz vymezené zastavitelné plochy),
- při vymezování zastavitelných ploch jsou vyloučeny nekoncepční formy využívání volné krajiny, přednostně jsou využívány proluky v zastavěném území - nové zastavitelné plochy jsou převážně situovány v návaznosti na zastavěné území, respektují stávající sídelní strukturu, hodnoty území a dbají na prostorové uspořádání sídla,
- vytváří podmínky pro zachování a citlivé doplnění výrazu sídel, tzn., respektuje stávající historicky utvářené sídelní struktury, ochranu tradičního obrazu vesnických sídel v krajině včetně zajištění ochrany jednotlivých kulturních památek a krajinných a stavebních dominant
- vytváří podmínky pro odstranění nebo zmírnění současných ekologických problémů, tzn., vhodně stanovenými koncepcemi zamezuje nepříznivým dopadům lidských činností na kvalitu životního a obytného prostředí
- vytváří podmínky pro zajištění odpovídající ochrany veřejného zdraví

Při řešení územního plánu jsou respektovány přírodní, krajinné a kulturní hodnoty v území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví (blíže zejména kapitola odůvodnění územního plánu komplexní zdůvodnění a kapitola b) výrokové části územního plánu).

V územním plánu jsou respektovány zásady pro rozhodování o změnách v území stanovené

v podmínkách koncepce ochrany a rozvoje přírodních hodnot, neboť územní plán:

- respektuje cílovou charakteristiku krajiny dle vymezení krajinného typu, podporuje obnovu a doplnění krajinných prvků a segmentů ve prospěch posílení ekologické stability krajiny
- podporuje řešení směřující k vyváženosti zájmů ochrany přírody a zájmů podporujících rozvoj hospodářských, socioekonomických aktivit včetně rekreačního využití území
- při navrhování nových zastavitelných ploch zohledňuje zásady ochrany zemědělského půdního fondu a pozemků určených k plnění funkcí lesa
- vymezuje nové zastavitelné plochy pokud možno v návaznosti na již urbanizované území (tj. zastavěné území nebo již vymezené zastavitelné plochy), a to i za cenu méně pozitivního dopadu na ochranu zemědělského půdního fondu
- při navrhování nových zastavitelných ploch vždy zohledňuje zásady ochrany přírody a krajiny
- při stanovování podmínek využití území dbá na posilování retenční schopnosti území, ve vztahu k posílení biodiverzity a k protipovodňové prevenci, podporuje obnovu břehových porostů,

V územním plánu jsou respektovány zásady pro rozhodování o změnách v území stanovené v podmínkách koncepce ochrany a rozvoje kulturních hodnot, neboť územní plán:

- vytváří podmínky pro obnovu a udržování památkového fondu kraje a podporuje rozvoj jeho dalšího možného využití
- respektuje charakter krajiny, podporuje obnovu a doplnění originálních krajinných prvků a segmentů ve prospěch zachování specifického krajinného rázu, nepřipouští zástavbu vymykající se měřítku krajiny i charakteru zástavby a výrazně narušující krajinný, urbanistický nebo architektonický ráz a negativně ovlivňující panoramatické a dálkové pohledy nebo sídelní a krajinné prostředí

V územním plánu jsou respektovány zásady pro rozhodování o změnách v území stanovené v podmínkách koncepce ochrany a rozvoje civilizačních hodnot, neboť územní plán:

- podporuje ochranu, obnovu a rozvoj veřejné infrastruktury s ohledem na hodnoty území, zvláštní pozornost věnuje zařízením občanského vybavení a veřejným prostranstvím
- podporuje vznik zařízení a vybavenosti cestovního ruchu; v oblasti infrastruktury např. rozvoj informačního systému cestovního ruchu, zřizování nových cykloturistických stezek nebo naučných stezek včetně doprovodné infrastruktury, zřizování a propojování hipostezek,

Z hlediska krajinného typu se ve správním území obce nachází dva typy krajin. V severozápadní části správního území k. ú. Záluží nad Vltavou, Štěkře jde o krajinu lesopolní a ve zbylé části k. ú. Dolní Třebonín, Dolní Svince, Prostřední Svince o krajinu s předpokládanou vyšší mírou urbanizace.

Navržené řešení pro krajinu lesopolní podporuje:

- zachování v nejvyšší možné míře stávající rozmanitost krajiny a dále tuto rozmanitost podporuje doplňováním vhodných krajinných prvků, resp. nepřipuštěním vymizení prvků stávajících (např. minimalizací záborů PUPFL) – vymezené plochy včetně jejich využití,

- retenční schopnost krajiny podmínky využití ploch, koncepce protierozní opatření a ochrana před povodněmi,
- respektuje znaky historicky kulturní krajiny, cenných architektonických a urbanistických znaků sídel i jejich dostavbu urbanistická koncepce, koncepce ochrany a rozvoje hodnot území,
- rozvoj cestovního ruchu ve formách příznivých pro udržitelný rozvoj - – viz komplexní zdůvodnění.

Navržené řešení pro krajinu s předpokládanou vyšší mírou urbanizace podporuje:

- zajištění prostupnosti krajiny vhodně vymezenými souvislými plochami zeleně, cestní sítí a realizací ÚSES
- zajištění dostatečné dopravní obslužnosti urbanizovaného území
- rozvoj cestovního ruchu

Ze ZÚR v aktuálním znění vyplývá potřeba stanovit v územním plánu plochy a koridory pro veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření, stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a vymezení asanačních území, ve kterých by bylo možné práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit – dálnice D3, IV. TŽK, přeložka silnic I/39, II/155, což územní plán respektuje.

Návrh územního plánu v souladu s cíli a úkoly územního plánování respektuje požadavky vycházející z kapitoly h) ZÚR na koordinaci územně plánovacích dokumentací obcí, zejména s přihlédnutím k podmínkám obnovy a rozvoje sídlení struktury.

Ze ZÚR v aktuálním znění nevyplývá potřeba v územním plánu stanovovat plochy a koridory, ve kterých se ukládá prověření změn jejich využití územní studií a plochy a koridory, ve kterých je pořízení a vydání regulačního plánu orgány kraje podmínkou pro rozhodování o změnách jejich využití.

Ze ZÚR v aktuálním znění nevyplývá potřeba v územního plánu stanovovat pořadí změn v území (etapizaci) ani kompenzační opatření podle § 37 odst. (8) stavebního zákona.

V souladu s cíli a úkoly pro územní plánování jsou respektovány a rozvíjeny hodnoty území (blíže zejména kapitola odůvodnění územního plánu komplexní zdůvodnění a kapitola b) výrokové části územního plánu). Způsob, jakým byly podmínky ze ZÚR respektovány, je odůvodněn zejména v kapitole komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty.

b) 3. koordinace využívání území z hlediska širších vztahů

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

Postavení obce v systému osídlení

Obec Dolní Třebonín leží na hlavní dopravní trase mezi Českým Krumlovem a Českými Budějovicemi. Přirozená spádovost obyvatel je zejména do těchto nadmístních center, kde občané najdou vyšší občanskou vybavenost včetně úřadů. Postavení obce jako lokálního centra (se základní občanskou vybaveností včetně základní a mateřské školy v systému osídlení) bylo v předkládaném návrhu územního plánu zohledněno.

Širší vazby z hlediska veřejné infrastruktury

dopravní infrastruktura

Silniční doprava

Stávající dopravní vazby s ohledem na širší vazby v území nejsou územním plánem dotčeny. V současné době probíhá výstavba dálnice D3 po MUK Dolní Třebonín, na kterou navazuje záměr napojení silnice I/39 na mimoúrovňovou křižovatku a přeložka silnici II/155.

Železniční doprava

Přímo v řešeném území se nachází železniční trať České Budějovice – Horní Dvořiště – Rakousko. Tato trať je respektována. Současně se správního území dotýká záměr výstavby IV. tranzitního železničního koridoru, na který navazuje prověření napojení Českého Krumlova územní rezerva. Tyto záměry území plán respektuje a zachovává návaznosti na sousední správní území.

technická infrastruktura

Nadmístní záměr elektrického vedení byl z řešení zásad vypuštěn. Další vazby z hlediska vazby na sousední správní území se nemění.

občanské vybavení

Mezi občanskou vybavenost v obci Dolní Třebonín patří obecní úřad, mateřská a základní škola, domov pro seniory, hasičské zbrojnice, sportoviště a budovy pro setkávání obyvatel.

Vzhledem ke své velikosti a občanskému vybavení je samotná obec Dolní Třebonín cílem vztahů, které v tomto sídle uspokojují obyvatelé sousedních obcí. Proto je ponechán prostor pro další rozvoj občanského vybavení zejména rozšíření základní a mateřské školy.

Uspořádání krajiny v širších vztazích

Z hlediska širších vztahů je respektována návaznost na územní systém ekologické stability vymezený v územních plánech sousedních obcí. Vzhledem ke skutečnosti, že ÚSES je vzájemně propojený soubor (systém) přírodních, ale i člověkem pozměněných struktur, bylo nezbytné při jeho vymezení zohlednit stav ÚSES v územních plánech sousedních obcí. Tím bylo docíleno vzájemné provazby. Nadřazená územně plánovací dokumentace (ZÚR Jihočeského kraje) byla v ÚP Dolní Třebonín zohledněna – viz výše. Tato hierarchie územního plánovaní tak byla respektována. Předmětné skladebné části nadregionálního ÚSES byly v měřítku územního plánu dále zpřesněny.

c) vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území

Územní plán vytváří podmínky pro výstavbu (navržení zastavitelných ploch zejména pro bydlení, popř. možnost výstavby uvnitř stávajících ploch tam, kde to bude vhodné např. vzhledem k hodnotám území, ke konfiguraci terénu) a pro udržitelný rozvoj území tj. vyvážený hospodářský rozvoj, sociální soudržnost a kvalitní životní podmínky. Svým řešením vytváří předpoklady pro „rozumný“ rozvoj odpovídající významu a velikosti sídla, pro

kvalitní bydlení a pro zachování nezastavěného území včetně jeho kvalitativního rozvoje. Územní plán řeší účelně využití území a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Za tím účelem sleduje společenský a hospodářský potenciál rozvoje. Blíže ostatní kapitoly odůvodnění.

Územní plán ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Ve schváleném zadání územního plánu byl zjišťován a posuzován stav území včetně jeho přírodních, kulturních a civilizačních hodnot, které byly následně promítnuty do řešení územního plánu. Zejména podkapitola „koncepce ochrany a rozvoje hodnot území“ v kapitole „základní koncepce rozvoje území obce“ výrokové části územního plánu vyzdvihuje některé hodnoty a stanovuje podmínky pro jejich ochranu zejména v souladu s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území. Na to navazuje také navržené řešení územního plánu - blíže viz kapitola textové části odůvodnění „komplexní odůvodnění přijatého řešení“. Stanovená koncepce rozvoje území, včetně urbanistické koncepce s ohledem na hodnoty a podmínky území, stanovuje základní rysy navrženého řešení.

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

Pořadí provádění změn v území (etapizaci) nebylo nutno vzhledem k navrhovanému řešení, velikosti sídel a celého řešeného území stanovovat. Stejně tak nebylo nutno konkrétně řešit nebezpečí ekologických a přírodních katastrof včetně nutnosti odstraňování jejich důsledků. Řešení územního plánu vytváří předpoklady udržitelného („rozumného“) využívání celého správního území obce, čímž vytváří v území podmínky, které by měly napomoci řešení důsledků náhlých hospodářských změn a které umožní pružně reagovat na změny v hospodářské situaci státu i jednotlivce. Navrženým řešením jsou také v území vytvořeny podmínky pro hospodárné vynakládání prostředků z veřejných rozpočtů na změny v území. Jedním z nástrojů pro hospodárné využití území je podrobnější územně plánovací podklad, jehož zpracování je podmínkou velkých či složitějších zastavitelných ploch. Tento dokument by měl napomoci „udělat v území nejprve pořádek“, ukázat, jak jej hospodárně rozčlenit, a teprve následně jej začít využívat. Kapitola d) textové části územního plánu vytváří podmínky pro zajištění civilní ochrany v možnostech a podrobnosti územního plánu a v rozsahu předaných podkladů. Při řešení územního plánu nevyvstala potřeba vymezení monofunkčních ploch, které se vyžadují (zejména pozemky staveb a zařízení) pro obranu a bezpečnost státu, civilní ochranu, sklady nebezpečných látek apod. S ohledem na podrobnost územního plánu se územní plán zabýval určením asanačních, rekonstrukčních a

rekultivačních zásahů do území, v tomto případě nebyla potřeba těchto zásahů stanovena. Návrh vymezuje stavby pro veřejnou infrastrukturu, pro které je možné pozemky vyvlastnit – viz kapitola g) výroku. Územní plán nevymezuje žádné stavby, na které by bylo možno uplatnit předkupní právo. Plochy asanací nejsou vymezeny. To neznamená, že v území není nutno určité stavby či části území rekonstruovat či ozdravit, avšak instituty vyvlastnění či předkupního práva nejsou v těchto případech zcela nutné. Řešení územního plánu vytváří podmínky pro ochranu území podle zvláštních právních předpisů před negativními vlivy záměrů na území. Vzhledem k navrhovanému řešení není nutno navrhovat kompenzační opatření. Řešení územního plánu respektuje požadavky plynoucí z oborových koncepcí. Územní plán nevymezuje žádné plochy těžby nerostů ani jiných surovin. S dobýváním nerostů ani jiných surovin územní plán nepočítá. Tím reguluje rozsah využívání přírodních zdrojů. Při řešení územního plánu byly uplatňovány poznatky zejména z oborů architektury, urbanismu, územního plánování a ekologie a památkové péče.

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

Územní plán je zpracován v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále též jen „stavební zákon“), vyhláškou č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů (dále též jen „vyhláška č. 500“) a vyhláškou č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů (dále též jen “vyhláška č. 501“). Jednotlivé plochy jsou členěny dle § 4 až 19 vyhlášky č. 501. V souladu s možností danou § 3 odst. 4 vyhlášky 501 jsou v územním plánu plochy vymezené dle způsobu využití dále podrobněji členěny a to na plochy bydlení – individuální, bydlení – všeobecné, smíšené obytné – venkovské, smíšené obytné – komerční, smíšené výrobní – obchodu a služeb, veřejných prostranství – všeobecné, veřejných prostranství – veřejná zeleň, dopravní infrastruktury – silniční, dopravní infrastruktury – drážní. Toto podrobnější členění umožnilo lépe vystihnout jednotlivé druhy ploch, oddělit od sebe jednotlivá využití a vyjádřit nuance jednotlivých možností využití. Podrobnější odůvodnění je v kapitole komplexní zdůvodnění navrhovaného řešení. Dále bylo též využito možnosti stanovení ploch s jiným způsobem využití, než je stanoveno v § 4 až 19 vyhlášky 501. – plochy zeleně – zahrady a sady. K vymezení těchto „speciálních“ ploch bylo přistoupeno s ohledem na specifické podmínky v území. Plochy zeleně – zahrady a sady byly v návrhu územního plánu vymezeny tam, kde se v sídle vyskytují plochy soukromé zeleně zejména zahrad, které jsou natolik významné, že je vhodné je vymezit jako samostatné plochy, anebo takové plochy, které by měly plnit přechodovou funkci mezi rozdílnými způsoby využití. Charakteristickým znakem je skutečnost, že nemusí být veřejně přístupné, což je často zdůrazněno oplocením. Pro takovýto funkční charakter plochy neodpovídá svou definicí žádný z předefinovaných druhů ploch ve vyhlášce č. 501, a proto byl vymezen zcela nový druh plochy, který tomuto charakteru využití odpovídá.

Územní plán je zpracován pro celé území obce Dolní Třebonín tj. pro katastrální území Dolní Třebonín, Dolní Svince, Prostřední Svince, Záluží nad Vltavou, Štěkře. Územní plán je pořizován úředníkem splňujícím kvalifikační předpoklady pro územně plánovací činnost a zpracován osobou oprávněnou k vybrané činnosti ve výstavbě.

Textová část výroku návrhu územního plánu je zpracována dle přílohy 7 I. vyhlášky č. 500. Dle znění odst. (1) (textová část územního plánu obsahuje) byly použity v textové části všechny kapitoly zmíněné v tomto odstavci. Dle odstavce (2) (pokud je to účelné, textová část

územního plánu dále obsahuje) byly použity kapitoly vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření, vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie. Ostatní kapitoly z odstavce (2) nebyly použity, protože jejich obsah nebyl v řešení územního plánu využit, např. nebyly vymezeny plochy, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci, nebyly vymezeny plochy a koridory, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, nebyla stanovena etapizace. Textová část odůvodnění územního plánu je zpracována dle přílohy 7 II. vyhlášky č. 500 v kombinaci s § 53 stavebního zákona a správním řádem.

Grafická část celého územního plánu je vydávána v měřítku 1: 5 000. Pouze výkres širších vztahů je vydán v měřítku 1 : 50 000.

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

bude doplněno na základě projednávání

f) vyhodnocení splnění požadavků zadání

Požadavky plynoucí ze schváleného zadání byly splněny a zadání sloužilo jako podklad pro zpracování návrhu územního plánu spolu s územně analytickými podklady.

Územní plán vychází ze zpřesněné rozvojové osy OS6 – k. ú. Dolní Třebonín, Prostřední Svince a Dolní Svince a respektuje republikové a krajské priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území, které jsou stanovené v politice územního rozvoje, resp. zásadách územního rozvoje. Byly splněny požadavky plynoucí z politiky územního rozvoje a zásad územního rozvoje, které byly zapracovány do jednotlivých koncepcí územního plánu.

Řešení územního plánu zachovává charakter postavení jednotlivých sídel ve struktuře osídlení, s podporou postavení sídla Dolní Třebonín jako lokálního centra. Je zachováván venkovský charakter severozápadní části správního území obce (zejména k. ú. Štěkře, Záluží nad Vltavou). Územní plán zachovává venkovský charakter jednotlivých sídel vhodným stanovením ploch s rozdílným způsobem využití a odpovídajícím návrhem zastavitelných ploch a nepřipouští nekoncepční výstavbu popírající všechny hodnoty v území.

Návrh územního plánu vymezuje, zachovává a chrání hodnotné urbanistické a architektonické formy, které nemají tvrdou ochranu ze zákona. Tyto jsou vymezeny jako hodnoty v území, které jsou chráněny před devastací a degradací.

Návrh územního plánu prověřil rozvojové plochy z platného územního plánu z hlediska zastavitelnosti a využitelnosti ve vazbě na limity využití území a ostatní podmínky, které území ovlivňují. V návrhu územního plánu byly vymezeny zastavitelné plochy pro bydlení úměrně s ohledem na postavení jednotlivých sídel ve struktuře osídlení, s důrazem na místní poměry a potencionální využitelnost v rozsahu předpokládané platnosti ÚPD.

Dále návrh územního plánu minimalizuje nové rozvojové směry a redukuje rozlohu zastavitelných ploch z původního územního plánu tak, aby odpovídal optimálním rozvojovým

požadavkům obce, ve vazbě na limity využití území.

Územní plán minimalizuje rozvojové směry, které by iracionálně vybíhaly do volné krajiny.

Územní plán stabilizuje plochy rekreace a nepřipouští další masivní rozvoj těchto ploch ve volné krajině zejména v návaznosti na řeku Vltavu.

V územním plánu jsou všechny centrální prostory v sídlech stabilizovány do ploch veřejných prostranství. Byl prověřen a doplněn systém veřejných prostranství zejména v sídle Dolní Třebonín. V návaznosti na nové směry rozvoje byly v návrhu územního plánu vymezeny odpovídající plochy veřejných prostranství a nastaveny takové podmínky v plochách s rozdílným způsobem využití pro vznik nových veřejných prostranství. V územním plánu jsou podporovány pěší propojení mezi sídly a krajinou a zajištěna stávající prostupnost území zejména na humnech.

Územní plán respektuje záměry vymezené v politice územního rozvoje a následně zpřesněné v zásadách územního rozvoje – dálnice D3, IV. tranzitní železniční koridor – zpřesněny koridory dopravní infrastruktury. Dále je ze zásad respektován záměry D13/1 – Silnice I/39 – úsek Dolní Třebonín – Rájov – zpřesněn koridor dopravní infrastruktury.

Koncepce zásobování pitnou vodou zohledňuje záměry na napojení sídel Prostřední Svince, Dolní Svince, Horní Svince na vodovodní řad směrem od Dolního Třebonína. Obdobně je

zohledněno napojení sídel Záluží, Štěkře, Čertyně na vodovodní řad směrem od Dolního Třebonína.
Koncepce likvidace odpadních vod vymezuje v místní části Prostřední Svince plochu pro umístění centrální čistírny odpadních vod, do které mohou být následně napojeny sídla Horní Svince a Dolní Svince. Pro sídla Štěkře, Záluží, Čertyně jsou vymezeny samostatné plochy pro umístění čistíren odpadních vod.
V rámci podmínek využití plochy je možno realizovat rozšíření školy, rozšíření senior domu, popř. výstavbu nového, stejně jako vybudování víceúčelového zařízení pro účely kulturního a sportovního vyžití. Pro tyto záměry není stanovena konkrétní plocha, ale je ponecháno na uvážení a možnostech obce, kdy tyto záměry v souladu s podmínkami využití ploch umístění.

Územní plán vychází z cílové charakteristiky krajiny – krajinný typ stanovených v zásadách územního rozvoje včetně zásad pro činnost v území a rozhodování o změnách v území - krajina s předpokládanou vyšší mírou urbanizace – k. ú. Dolní Třebonín, Prostřední Svince, Dolní Svince, lesopolní – k. ú. Štěkře, Záluží nad Vltavou. V územním plánu byly také vymezeny přírodní hodnoty, které nespojitě doplňují základní skladebné prvky ÚSES a podporují biodiverzitu krajiny. Návrh územního plánu vymezuje územní systém ekologické stability na místní úrovni a přebírá a zpřesňuje územní systém ekologické stability na nadregionální úrovni ze zásad územního rozvoje.
Koncepce územního plánu určuje podmínky využívání krajiny a v plochách s rozdílným způsobem využití jsou stanoveny vhodné podmínky pro umísťování staveb v krajině, zejména vyloučení neodůvodněného zaplocování pozemků v krajině. V plochách s rozdílným způsobem využití v nezastavěném území je připuštěn vznik veřejné technické a dopravní infrastruktury a jsou vyloučeny některé stavby, které uvádí § 18 odst. 5 stavebního zákona.

Územní plán v maximální možné míře zachovává sady, zahrady a ostatní zeleň na humnech jednotlivých sídel, které zajišťují pozvolný „měkký“ přechod sídla do volné krajiny.

Požadavky vyplývající z územně analytických podkladů ORP Český Krumlov, zejména z problémů určených k řešení v územně plánovací dokumentaci, byly zváženy při tvorbě návrhu územního plánu. Problémy vymezené územně analytických podkladech, resp. v jejich

aktualizacích byly prověřeny.

D.6 – neřízený rozvoj novostaveb – Od základní koncepce rozvoje území přes urbanistickou koncepci a vymezené zastavitelných ploch je snahou územního plánu kvalitní rozvoj území s respektováním severozápadní části správního území obce jako čistě venkovského osídlení, sídel Dolní, Prostřední, Horní Svince, Horní Třebonín jako sídel sice venkovského charakteru, avšak zásadně dotčených liniovými stavbami zejména dálnice D3 a IV. tranzitního železničního koridoru, a sídla Dolní Třebonín jako lokálního centra s dlouhodobě plánovaným výraznějším rozvojem směřovaným především ke stávající silnici I/39. Další rozvoj je v některých případech podmíněn zpracováním podrobnějších územně plánovacích podkladů.

E.1 – přítomnost brounfields, opuštěných areálů a staveb – Zemědělský areál je vymezen jako plocha výroby a skladování se zaměřením na zemědělství s dostatečnou šíří možností využití, navržené řešení vytváří předpoklady pro další využití areálu.

E.4 – nesoulad ÚSES se sousedními obcemi Mojné, Kamenný Újezd – vyřešeno – viz kapitola komplexní zdůvodnění

F.1 – absence nebo špatná dostupnost základního občanského vybavení – V sídlo Dolní Třebonín je mateřská a základní škola. V rámci podmínek využití ploch je možno realizovat rozšíření základní či mateřské školy, stejně jako vybudování víceúčelového zařízení pro účely kulturního a sportovního vyžití. Pro tyto záměry není stanovena konkrétní plocha, ale je ponecháno na uvážení a možnostech obce, kdy tyto záměry v souladu s podmínkami využití ploch umístění.

F.6 – absence kanalizace – Likvidace odpadních vod je řešena pro všechna sídla.

R.2 poddolované území – je uvnitř stávající zástavby pro bydlení, územní plán nemůže řešit

Ohrožení území povodněmi – vymezeno záplavové území toku Vltava – Řešení územního plánu zohledňuje stanovené záplavové území.

Zranitelná oblast – Řešení územního plánu zohledňuje stanovené záplavové území.

Byl splněn požadavek na vymezení územní rezervy vyplývající z řešení zásad územního rozvoje. Do správního území obce zasahuje v zásadách územního rozvoje vymezená územní rezerva veřejné dopravní infrastruktury pro dopravní infrastrukturu D/J Napojení Českého Krumlova na IV. TŽK, kterou územní plán respektuje - vymezen koridor pro záměr územní rezervy a stanoveny podmínky, že dosavadní využití území dotčené touto územní rezervou nesmí být měněno způsobem, který by znemožnil nebo podstatně ztížil předpokládané budoucí využití.

V návaznosti na zásady územního rozvoje jsou stanoveny veřejně prospěšné stavby dopravní infrastruktury – dálnice D3, IV. TŽK, přeložka silnic I/39, II/155. Dále územní plán vymezuje jako veřejně prospěšné stavby čistírny odpadních vod (Dolní Třebonín, Prostřední Svince, Záluží, Štěkře, Čertyně), Pro tyto záměry lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit.

Institut předkupního práva nebyl v územním plánu využit.

Návrh územního plánu vymezuje plochy, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie pro plochy Z1, část Z2, Z4, Z6 a Z7, neboť se jedná o složitěji členěná území, kde není jasné zejména dopravní napojení lokalit. Podmínka regulačního plánu nebo dohody o parcelaci nebyla v řešení územního plánu použita, neboť nevyvstala potřeba tuto podmínku stanovovat.

Variantní řešení návrhu se nezpracovávalo.

Členění návrhu územního plánu odpovídá požadavkům na uspořádání dle platných právních

předpisů, včetně dělení textové a grafické části. Výkresy jsou zpracovány v měřítku 1 : 5 000. Pouze pro výkres širších vztahů bylo zvoleno měřítko 1 : 50 000.

Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj nebylo zpracováno.

Podrobnější zdůvodnění navrhovaného řešení je zpracováno v kapitole j).

g) zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně vyhodnocení vlivů na životní prostředí

Jelikož dotčený orgán z hlediska zákona o ochraně přírody a krajiny ve svém stanovisku k návrhu zadání stanovil, že územní plán nebude mít významný vliv na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast, dotčený orgán z hlediska zákona o posuzování vlivů nepožadoval zpracování vyhodnocení vlivů na životní prostředí, pořizovatel ani samosprávný orgán ani ostatní účastníci procesu pořizování o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj nepožádali, nebyl tento požadavek uveden ve schváleném zadání územního plánu, tudíž vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj nebylo požadováno.

Řešení územního plánu respektuje důležité prvky z hlediska životního prostředí. V návrhu územního plánu nebyly zpracovány varianty řešení. Koncepce zásadně neovlivňuje jiné koncepce ani koncepce nemá zásadní vliv na udržitelný rozvoj dotčeného území, zejména vytváří podklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích. Dále návrh koordinuje veřejné i soukromé záměry změn v území, výstavbu a jiné činnosti ovlivňující rozvoj území a konkretizuje ochranu veřejných zájmů. Návrh zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území (blíže viz kapitola „komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty“ odůvodnění územního plánu). Koncepce neřeší závažné problémy životního prostředí a veřejného zdraví, nemá přeshraniční povahu, z provedení koncepce nevyplývají žádná rizika pro životní prostředí a veřejné zdraví (např. při přírodních katastrofách, při haváriích). Přírodní charakteristika ani kulturní dědictví nejsou významně zasaženy koncepcí, ve veřejném zájmu jsou chráněny a rozvíjeny přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví a přitom je chráněna krajina jako podstatná složka prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. Nedochází k překročení žádných norem kvality životního prostředí nebo mezních hodnot. Je respektována kvalita půdy a intenzita jejího využívání (blíže viz kapitola „vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené pro plnění funkcí lesa“ odůvodnění územního plánu). Koncepce nemá dopad na oblasti nebo krajiny s uznávaným statutem ochrany národní, komunitární nebo mezinárodní úrovni.

h) stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5

V návaznosti na kapitolu „zpráva o vyhodnocení vlivů“ se vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj

nezpracovávalo a proto ani stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 nebylo vydáno.

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

V návaznosti na kapitolu „zpráva o vyhodnocení vlivů“ se vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj nezpracovávalo a proto ani stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 nebylo vydáno.

j) komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty

j) 1. odůvodnění vymezení zastavěného území

Zastavěné území je vymezeno ke dni 1. 2. 2020 v souladu s § 58 stavebního zákona. Všechna zastavěná území jsou vymezena ve výkrese základního členění území a hlavním výkrese. Do zastavěného území byly zahrnuty pozemky v intravilánu. V jednom případě nebyly do zastavěného území zahrnuty pozemky uvnitř intravilánu. Dle § 58, odst. 2 je nutné část tohoto pozemku uvnitř intravilánu vypustit ze zastavěného území z důvodu jeho navrácení do orné půdy a současně jeho přiléhání k hranici intravilánu. Naopak do zastavěného území byly zahrnuty pozemky, které splňují kritéria § 58 odst. 2 stavebního zákona. V některých případech u staveb pro rodinnou rekreaci, které se nachází ve volné krajině, je zastavěným územím pouze pozemek pod stavbou, ale okolní pozemky již náleží do nezastavěného území, neboť nesplňují podmínky § 58 stavebního zákona, aby mohly být zařazeny do zastavěného území. V několika případech zasahuje do zastavěného území plocha zemědělská. Dle § 58, odst. 2 není možné tyto pozemky uvnitř intravilánu vypustit ze zastavěného území z důvodu jejich nenavrácení do orné půdy, popř. jejich nepřiléhání k hranici intravilánu. Tyto pozemky zahrnuté do ploch zemědělských jsou převážně intenzivně využívané, např. jako trvalý travní porost.

j) 2. odůvodnění základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot

základní koncepce rozvoje území obce

Hlavní cíle územního plánu, a to kam by měl směřovat, jsou vyjádřeny v koncepci rozvoje území obce, urbanistické koncepci a koncepci uspořádání krajiny. Na to detailněji navazuje vymezení jednotlivých ploch a stanovení hlavního využití, přípustného, podmíněně přípustného, nepřípustného využití a podmínek prostorového uspořádání.

Základní koncepce rozvoje území obce je stanovena v druhé kapitole výroku. Je promítnuta do hlavních zásad a cílů rozvoje, kterým se má správní území obce ubírat a u kterých se nepředpokládá, že by neměly být během životnosti územního plánu výrazně měněny. Územní plán chce dosáhnout takového vývoje, který by přinesl „rozumný“ rozvoj v mezích možností území, odpovídající velikosti a významu sídel ve struktuře osídlení a orientovaný na zachování hodnot území, zejména klidného prostředí, pohody bydlení a kulturní, ale přesto z hlediska přírodního prostředí dobře fungující krajiny. To odráží také požadavky na

zohlednění veřejných prostranství včetně veřejné zeleně, jejich provázání s dalšími prvky v nezastavěném území a jeho ochrana před negativním působením v území, které v mnoha případech spěje k nenapravitelným poškozením přírody. To vše by mělo vycházet z podmínek v území zejména dopravních tras, reliéfu, vodotečí a vodních ploch, zemědělského půdního fondu, lesních pozemků, nelesní zeleně atd. Na to navazuje požadavek koordinovat rozvoj směrem, který by nenarušil přednosti a hodnoty území. To neznamená, že by se územní plán nemohl měnit, ale všechny tyto změny by se měly odrážet od těchto základních premis a během pořizování změn by se mělo zvážit a náležitě odůvodnit, zda jsou připravované změny v souladu s těmito požadavky. Dále územní plán odkazuje na respektování určitého stylu života, jehož definice korespondující s představou zpracovatele jsou v podkapitole „Používané pojmy pro účely územního plánu“. Na jednu stranu je snahou zpracovatele zachování venkovského charakteru území (viz definice pojmů), na druhou stranu je nutno si uvědomit odklon od tradičního doprovodného prvku života na venkově, kterým byla po staletí zemědělská produkce včetně chovu hospodářských zvířat. Dalším vodítkem při vývoji území je určité posouzení postavení sídla a solitérních lokalit ve struktuře osídlení. Rozvoj sídla v návaznosti na zastavěné území v logicky zdůvodnitelných směrech a lokalitách odpovídá obecným požadavkům na rozvoj sídel v celé České republice, vycházející jednak z určité tradice a historického vývoje osídlení v dané oblasti a jednak respektující hodnoty území, nejen architektonické a urbanistické, ale také přírodní včetně obecné ochrany přírody a krajiny a obecné ochrany půdy. Jednou z hlavních zásad a požadavků na územní plán je vytvořit podmínky pro možnost stabilizace a rozumného růstu počtu trvale bydlících obyvatel, popř. jejich postupný růst odpovídající současnému postavení obce ve struktuře osídlení. Kvalitní územní plán nabízející možnosti výstavby nejen v zastavitelných plochách, ale také v zastavěném území, je jedním z předpokladů pro splnění této zásady. Územní plán může vytvořit předpoklady pro splnění těchto zásad, ale jejich vlastní realizace je na samotných uživatelích území. Samozřejmě, že z dlouhodobého hlediska by bylo krátkozraké vytvářet pouhé jednostranné podmínky pro rozvoj bez konstatování skutečnosti, že závisí také na zachování, ochraně a rozvoji hodnot území a přívětivého klidného prostředí včetně pohody bydlení. Vývoj území musí pokračovat v celkovém rozvoji prostředí, zejména navázat na kvalitní stránky vývoje dané historií a vyvinout maximální snahu o zachování všech předností a příležitostí života v sídle, nadále je rozvíjet a pečovat o ně.

Výstupní limity (limity využití území vyplývající z řešení územního plánu) jsou obecnými limitujícími skutečnostmi, které je nutno respektovat při využití ploch, kterých se dotýkají.

Jedním z hlavních limitů je územní systém ekologické stability. Jeho odůvodnění je v následujícím textu této kapitoly „odůvodnění koncepce uspořádání krajiny“.

Další výstupní limit zajišťuje ochranu pozemků, staveb a zařízení před negativními vlivy zejména nadlimitním hlukem. Ochrana chráněného venkovního prostoru a chráněného venkovního prostoru staveb vychází ze zákona o ochraně veřejného zdraví. První část zajišťuje, aby části ploch, které budou zasaženy negativními vlivy, neměly charakter chráněného venkovního prostoru ani chráněného venkovního prostoru staveb. Tzn., pokud by v území byl dříve negativní vliv (např. ze stávající trafostanice, ale také z nové trafostanice, která bude umístěna dřív než ostatní využití) musí následné využití respektovat tyto negativní vlivy. Např. v zastavitelné ploše bude umístěna první trafostanice, pak musí následné umístění rodinného domu být takové, aby nebylo zasaženo negativními vlivy (nad právními předpisy stanovené limity). Druhá část je opakem, tzn., v území je dříve využití, které je chráněno právními předpisy a následné využití, které s sebou přináší negativní vlivy, nesmí toto chráněné využití zasáhnout nad právními předpisy stanovené limity. Např. je v území již umístěn rodinný dům, nesmí následně umisťovaná trafostanice tento dům zasáhnout svými negativními vlivy nad právními předpisy stanovené limity.

Zásady jsou následně promítnuty do cílů rozvoje území, tj. tam kam chce území dospět. Hlavními cíli je rozvoj obce, která se nachází na trase mezi městy Český Krumlov – České Budějovice, zachování venkovského charakteru území, ochrana nezastavěného území, umožnění využití rozsáhlých budov, prolínání funkcí v území, podpora ekologické stability, nabídnutí možnosti rozvoje výstavby.

koncepce ochrany a rozvoje hodnot území

Pro ochranu a rozvoj místních hodnot, musí být nejdříve hodnoty ve správním území obce vyhledány, popsány a zakotveny do výrokové části územního plánu, což zajistí respektování hodnot správními orgány (zejména při posuzování záměrů stavebním úřadem dle § 90 stavebního zákona) a v neposlední řadě i samostatnými uživateli území. V cílech územního plánování v § 18 odst. 4 stavebního zákona je stanoveno, že územní plán chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Pro potřeby návrhu územního plánu byla stanovena ochrana kulturních, historických, architektonických, urbanistických a přírodních hodnot, ale v praxi se tyto hodnoty tak moc prolínají, že není možné striktně zařadit všechny stanovené hodnoty, které mohou být současně hodnotou historickou, kulturní, civilizační nebo třeba i přírodní.

TVRDÉ HODNOTY

Aby nedocházelo k duplicitnímu vymezování kulturních, historických a přírodních hodnot, které jsou již evidovány v seznamech resortů, jež zajišťují ochranu hodnot ve veřejném zájmu na základě určitého právního předpisu (např. kulturní nemovité památky, památné stromy, maloplošná zvláště chráněná území, atp.), nejsou ve výrokové části tyto hodnoty s „tvrdou“ legislativní ochranou, vymezovány. Tyto tzv. „tvrdé hodnoty“ mají již ochranu a kultivaci stanovenou na základě příslušného právního předpisu (např. zákon č. 114/1992 Sb., zákon č. 20/1987 Sb., atp.) a zastupitelstvo obce o těchto hodnotách nerozhoduje. Nejsou tedy uvedeny v hlavním výkresu územního plánu, ale jsou zakresleny v koordinačním výkresu jako limit v území dle vyhlášky č. 500/2006 Sb.

Jedná se zejména o tyto hodnoty:

- → vesnická památková zóna Čertyně;
- → venkovská usedlost čp. 11 Čertyně;
- → venkovská usedlost čp. 9 Čertyně;
- → venkovská usedlost čp. 3 Čertyně;
- → tvrz U Kalkusů čp. 1 Štěkře;
- → venkovská usedlost čp. 1 Horní Třebonín;
- → boží muka Štěkře – jihozápadně od sídla;
- → boží muka Štěkře – jih sídla;
- → boží muka Čertyně – východně od sídla;
- → boží muka Záluží – severovýchodní okraj sídla;
- → boží muka Dolní Třebonín – jihozápadně od sídla;
- → výklenková kaple Horní Třebonín – náves;
- → návesní kaple Horní Třebonín – náves;

MĚKKÉ HODNOTY

Ve výrokové části územního plánu jsou vymezeny tzv. „měkké hodnoty“, které vyloženě nemají právní ochranu, nebo jsou na základě zákona velice těžko uchopitelné a o jejich výkladu odborná veřejnost polemizuje.

Do návrhu územního plánu nebyly samostatně vymezovány civilizační hodnoty typu vodovod, kanalizace, silnice III. třídy, atp. jelikož tyto hodnoty jsou veřejnou infrastrukturou, bez které by v současnosti obec fungovala jen velice stěží a ochrana tohoto typu civilizačních

hodnot plyne z podstaty infrastruktury, jako potřebných veřejných technických prvků v území. Vymezené měkké hodnoty jsou graficky znázorněny v hlavním výkresu. Všechny stavební záměry, které budou v budoucnu stavebním úřadem povolovány, a které se budou nějakým způsobem hodnoty dotýkat (změny realizované přímo na hodnotě samotné, nebo ty, které s hodnotou bezprostředně souvisí) musejí být posuzovány s ohledem na charakteristické znaky hodnot (na plošné a prostorové uspořádání staveb, objemy a tvary jednotlivých staveb a konstrukcí, tvarosloví samostatných prvků). Nesmí být povolovány takové změny v území, které by negativně narušily charakteristické znaky hodnot, které jsou pro každou vymezenou hodnotu uvedeny v textu níže, a které by vedly k degradaci či dokonce k devastaci vymezené hodnoty.
Při stanovování hodnot projektant vycházel z charakteristiky krajiny a krajinného rázu místa s přihlédnutím k definovaným tvrdým hodnotám v území. Současně řešení územního plánu dostatečně zohledňuje hodnoty území a umožňuje tyto cíle naplnit. Samotnou ochranu je znovu nutno uplatňovat individuálně v rámci správního uvážení příslušného orgánu.

Kulturní, historické, architektonické a urbanistické hodnoty jsou popsány v textu níže.

Přírodní hodnoty

nápadné solitérní dřeviny v krajině, zejm. lípy a duby

Solitérní stromy jsou samostatně rostoucí dřeviny, popřípadě více jedinců vyskytujících se blízko u sebe v otevřené krajině. Významné stromy pozitivním způsobem působí na celek urbanistického prostoru a dotvářejí další kulturní a historické hodnoty a dominanty krajiny. Tyto stromy jsou nějakým způsobem zajímavé pro daný prostor například druhem, barevností, tvarem, historickým významem apod. Ve své dominanci a estetické funkci jsou velmi nápadné a proto je vhodné je zachovat a ochraňovat jejich přirozené prostředí a prosperitu. Tyto přírodní solitéry mají také spoustu pozitivních ekologických vlivů na blízké okolí, neboť obdobně jako aleje zlepšují mikroklima lokality, zmírňují povětrností vlivy, pomáhají zasakovat dešťové vody do půdy a slouží jako stanoviště pro mnoho živých organismů. Základní management dřevinných solitérů spočívá ve včasném ozdraveném a výchovném řezu a popř. cílené výsadbě nových jedinců odpovídajícím charakteru krajiny a významu místa.

aleje podél komunikací
Aleje mají v Čechách tradici již od dob vlády Karla IV. v 2. pol. 14. století, avšak největší rozkvět zažívají v době barokizace krajiny. Aleje mají v krajině zejména funkci větrolamu, kdy příznivé působí na mikroklima území. Dále zvyšují biodiverzitu krajiny a vytvářejí úkryt a stanoviště mnoha rostlinným a živočišným druhům. Poskytují stín, zlepšují orientaci a usměrňují pohledové vnímání cestujícího procházejícího alejí (opakující se motiv zvyšující vnímání perspektivy). V současné době jsou aleje častokrát masivně káceny nebo dožívají bez toho, aniž by byla započata včasná výsadba nových jedinců. Aleje jsou v územním plánu zakotveny jako přírodní hodnoty, které zasluhují ochranu před jejich devastací. Základním managementem o aleje by neměla být pouze jejich ochrana a kultivace řezem, ale také cílená výsadba nových jedinců do stávajících neúplných nebo stárnoucích alejí.

břehové porosty vodních ploch a toků
Z ekologického hlediska je břehová zeleň důležitou součástí vodní nádrže a vodního toku, jelikož příznivě ovlivňuje prostředí mělké vody, významně se podílí na kvalitě vody a přispívá k posílení biodiverzity krajiny. Doprovodná zeleň na březích rybníků a malých vodních toků plní základní vodohospodářskou funkci, zdržovat vodu v krajině a do značné míry zabraňovat negativním důsledkům vodní eroze a bleskovým povodním. Břehová zeleň má však podstatně více funkcí, jako ekologickou, estetickou, klimatickou, atp. Žádoucí je

pečovat o tyto porosty a zajistit jejich přirozenou obnovu. Ve spojení s tím je vhodné některé meliorované vodní toky revitalizovat do původní přírodní podoby a oživit tak intenzivně obhospodařovanou zemědělskou krajinu.

liniová zeleň a remízy v otevřené zemědělské krajině
Obdobně jako aleje podél komunikací má svoji opodstatněnou roli v území také liniová zeleň v zemědělsky intenzivně obhospodařované krajině. Liniová zeleň zastává zejm. ekologickou funkci. Především zajišťuje zvýšení biodiverzity krajiny, poskytuje úkryt a migraci živočichům, zadržuje vodu v krajině, příznivě působí proti větrné erozi a zlepšuje mikroklima území. Významné jsou například předěly polí v historické plužině. Všechny formy krajinné zeleně je potřeba v maximální možné míře zachovat a podporovat jejich kultivaci.

luční a nivní společenstva v blízkosti vodních ploch a toků
Louky a pastviny v blízkosti vodních ploch a toků představují výhodný předěl mezi vodní plochou a zemědělskou či urbanizovanou krajinou. Luční a pastevní společenstva dobře zasakují dešťové vody a nedochází u nich k tak prudké erozi půdy jako u polí s ornicí či zpevněných ploch v sídle. Nejkvalitnějším krajinným ekotonem jsou však nivní společenstva. Všeobecně jsou nivy přirozenou zásobárnou podzemních vod celého povodí, protože dodávají potřebnou vodu ve dnech s nízkými srážkovými úhrny, a jsou schopné pojmout mnoho vody při povodňovém stavu vodních toků. Nesporný význam údolní nivy je i krajinářský, kdy charakteristická geobiocenóza nivy zvyšuje estetickou hodnotu krajiny a utváří ráz místa a krajiny. Další urbanizace nivy a jejího bezprostředního okolí - mimo zastavěné území - není z pohledu biologických, hydrologických, ekologických procesů žádoucí.

j) 3. odůvodnění urbanistické koncepce včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití

Urbanistická koncepce včetně urbanistické kompozice

Urbanistická kompozice je vyjádřením skladby prostorů a hmot sídla a jejich vzájemných vazeb. Nejedná se jen o popsání struktury zástavby a skladby sídla, ale o komplexní tvůrčí syntézu všech složek sídla a krajiny (geomorfologie, zeleň, klima, funkce, aktivity, genius loci, atp.). Vyjádřením urbanistické kompozice projektant potvrzuje estetické hodnoty sídla a krajiny, které jsou zachytitelné lidskými smysly (zejména zrakem). Kompoziční rozbor je analýza vedoucí k zjištění základních prostorových vazeb, provozních hmot a vztahů v sídle, na jejímž základě může být vhodně stanovena urbanistická koncepce.

Prvky urbanistické kompozice jsou promítnuty v podrobnosti územního plánu do urbanistické koncepce, uspořádání ploch, jejich členění a podmínek jejich využití.

Návrh územního plánu stanovuje urbanistickou koncepci, zejména prověřuje plošné a prostorové uspořádání zastavěného území, prověřuje možnosti změn, stanovuje nové zastavitelné plochy a to vše s ohledem na přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území. Při návrhu řešení byly zohledněny všechny limity využití území a podmínky vyplývající z politiky územního rozvoje a zásad územního rozvoje. Urbanistická koncepce vychází ze stávajícího uspořádání území. Samotná ustanovení uvedená v urbanistické koncepci jsou hlavními a nepřekročitelnými vodítky pro využití a rozvoj území. Urbanistická koncepce je vyjadřována jednak v zásadách uspořádání a organizace území, v návrhu skladby, vzájemných vztazích a ve vymezení ploch s rozdílným způsobem využití. Z urbanistické koncepce je zřejmé, které hranice jsou ještě pro změny územního plánu akceptovatelné a je možno změnu územního plánu pořídit, a které hranice jsou již pro změny územního plánu nepřekročitelné a bude tudíž nutno zpracovat nový územní plán anebo tyto návrhy na změny zamítnout.

Cílem územního plánu je zohlednit význam jednotlivých sídel ve struktuře osídlení a napomoci jejich rozvoji. Jedním z úkolů územního plánu bylo shrnutí a revize stávajícího stavu územně plánovací dokumentace. Bylo nutno na jednotlivá sídla nahlížet jako na celek, dokázat skloubit odlišné zájmy na využití území a zamyslet se nad fungováním celku. Jednotlivé plochy jsou vymezeny se snahou o nalezení takového řešení, které dosáhne určitého souladu veřejných a soukromých zájmů v území. Snahou bylo navázat na stávající plochy, dotvořit organismus sídel při zachování kompaktnosti a umožnit jejich koncepční dlouhodobý růst včetně skutečnosti, že zachovávají kontinuálnost stávající územně plánovací dokumentace a tím určitou předvídatelnost rozhodování v území.

Obec Dolní Třebonín leží v severovýchodní části okresu Český Krumlov přímo na důležitém dopravním tahu vedeném po silnici č. I/39 a nedaleko probíhající silnice I/3 jako hlavního dopravního tahu v jižním směru do Rakouska. S tím také souvisí probíhající výstavba dálnice D3 včetně ve správním území umístění mimoúrovňovou křižovatkou Dolní Třebonín. Těmito faktory zásadně roste význam celého správního území. K tomu je nutno připočíst plánovaný IV. tranzitní železniční koridor a v neposlední řadě stále významný prvek v území v podobě řeky Vltavy. Rozvojový potenciál sídla lze považovat za velmi dobrý, zejména z hlediska atraktivního bydlení v klidném tradičním venkovském prostředí v blízkosti dvou významných měst Českého Krumlova a Českých Budějovic, kde je v obou dostupná vyšší občanská vybavenost. Vzhledem k vývoji posledních desetiletí se formuje v sídle Dolní Třebonín centrum lokálního významu s výrazným rozvojem bydlení a základní občanskou vybaveností v podobě mateřské a základní školy, obecního úřadu, pošty, domu s pečovatelskou službou, lékařem atd. Rozvoj území je vymezen v takové šíři, aby odpovídal stávající velikosti a přiměřenému růstu předpokládanému v dlouhodobějším časovém horizontu.

Navržené řešení muselo reagovat na limitující skutečnosti dané jednoduše řešeno stavem, tj. stav sídel, uspořádání a rozloha ploch dle jednotlivých způsobů využití a v neposlední řadě také požadavky dotčených orgánů.

Pro sídla mimo Dolní Třebonín se již na mapách stabilního katastru z roku 1828 se promítá do dnešních dnů dochované uspořádání jednotlivých sídel, které je tak vymezeno celkem jasně s ohledem na historický vývoj. Tato struktura byla v čase měněna minimálně. Vývoj posledních desetiletí zásadním způsobem neovlivnil podobu jednotlivých sídel. Naproti tomu samotný Dolní Třebonín doznal velkého rozvoje, který historickou stopu postupně potlačoval, až se zrodilo nové sídlo, které jeho obyvatelé vnímají jinak než by tomu bylo před 50ti lety. Stanovená urbanistická koncepce vychází nejenom ze stávajícího uspořádání sídel, ale také ze stávající územně plánovací dokumentace obce. Rozvoj sídel je vymezen v takové šíři, aby odpovídal stávající velikosti a přiměřenému růstu předpokládanému v dlouhodobějším časovém horizontu s cílem využití příležitosti klidného bydlení a dobré dopravní dostupnosti směrem k dálnici D3. Snahou bylo nenarušit kompaktnost sídel.

sídlo Horní Třeboníin

Vývojem posledních 20ti let bylo posíleno postavení sídla jako lokálního centra se základní občanskou vybaveností – obecní úřad, mateřská a základní škola, pošta. Do roku 1998 byla historická zástavba včetně svého okolí doplňována menšími lokalitami pro bydlení včetně bytových domů na severovýchodě. Avšak po roce 2003 dochází k masivní výstavbě rodinných domů zejména kruhová zástavba v severozápadním směru. Menší historický návesní prostor dnes působí ve vztahu k celkovému sídlu jako širší ulice. Oproti ostatním sídlům je historický urbanismus setřen a postupně nahrazován novým vnímáním samotného sídla.

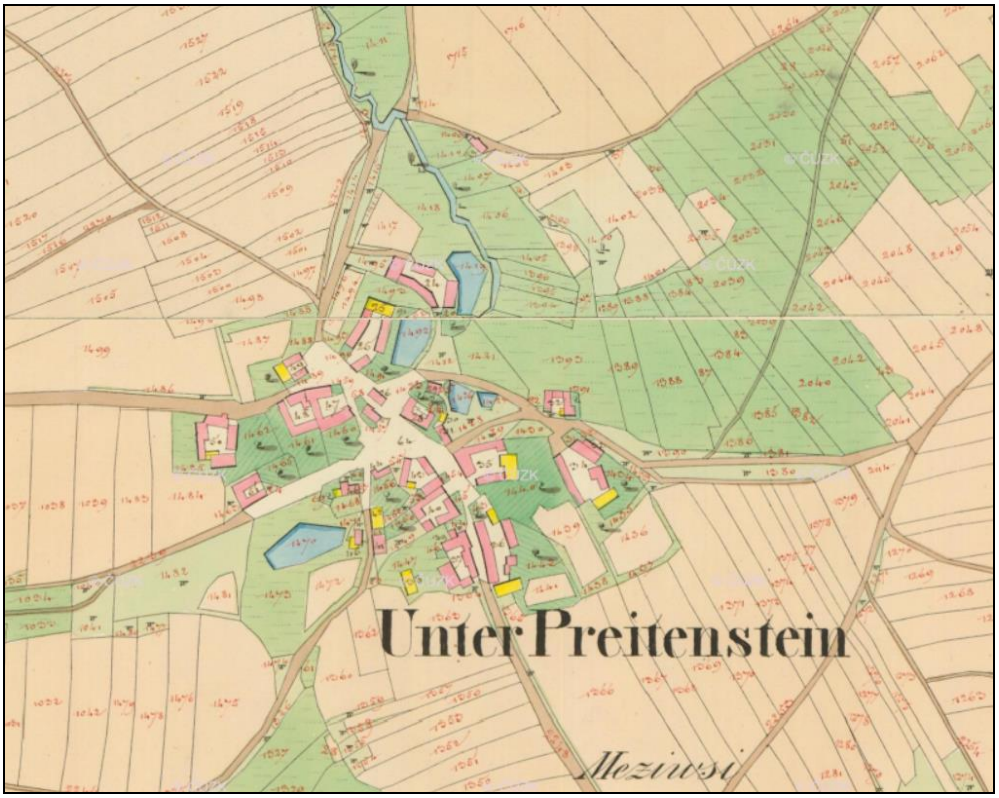
urbanistická koncepce včetně urbanistické kompozice

Návrh územního plánu navazuje na řešení platné územně plánovací dokumentace. Zachovává a rozvíjí převažující obytnou funkci sídla, doplněnou v hlavním severozápadním rozvojovém směru návrhem občanského vybavení a nerušící výroby a skladování zejména v návaznosti na stávající silnici I/39. Menší rozvojové plochy pro bydlení obkružují celé sídlo. Jediný jihozápadní směr není doporučován – chybí kvalitní dopravní napojení a rozvoj ostatními směry dostatečně uspokojuje požadavky na rozvoj sídla.

Obdobně jako v Horním Třeboníně je zachován předěl mezi Dolním a Horním Třebonínem v podobě stabilizovaných zemědělských povozů a navazujících veřejných prostranství včetně veřejné zeleně. K nim přiléhající plochy pro bydlení vyčerpávají rozvojové možnosti jižním směrem. Veřejná zeleň tak uzavírá a současně bude připomínat úplné splynutí obou sídel. Vzhledem k rozvoji sídla se stává čím dál důležitější sídelní zeleň, jejímž hlavním prvkem je zelená osa určená Třebonínským potokem a bezejmennou vodotečí přicházející ze západu do Dolního Třebonína. Na ni navazuje severně od sídla s rozlehlou rozvojovou zastavitelnou plochou Z1 související niva Třebonínského potoka, která zůstává návrhem nezastavitelná. Rozčlenění ploch reaguje na situaci v území. Historická zástavba je vymezena obdobně jako v ostatních sídlech – plochy smíšené obytné – venkovské, kde se očekává alespoň částečné zachování původních využití včetně zemědělských činnost, avšak s ohledem na sousední zástavbu pro bydlení. Zástavba bytových domů a kruhová zástavba na severozápadě sídla jsou zahrnuty do ploch bydlení – všeobecných. Vzhledem k naplněnosti ploch se nepřipouští další zahušťování zástavby – nelze stavět ani nové stavby pro bydlení. Zaměření ploch je na zkvalitnění stávající zástavby a veřejných prostranství. Po obvodu sídla vymezené zastavitelné plochy a stávající zástavba městského a příměstského charakteru posledních desetiletí jsou součástí ploch bydlení – individuální, která je charakteristická odklonem od tradičního stylu života na venkově (bez přímého spojení s přírodou včetně zemědělské činnosti) a tradičních stavebních forem. To platí i pro plochy bydlení – všoobecné, kde je tento posun ještě markantnější.

Hlavní rozvojový směr je doplněn plochami smíšenými obytnými - komerčními, kde se předpokládá míšení bydlení a občanského vybavení, a v přímé návaznosti na stávající silnici I/39 plochami smíšenými výrobními – obchodu a služeb s provázáním občanského vybavení a výroby a skladování. Tyto plochy reagují na kvalitní dopravní napojení lokality (včetně dálnice D3) mimo plochy pro bydlení a uzavírají tak využití v severozápadním směru.

Stanovené podmínky využití jednotlivých ploch (viz níže) jsou tak jenom jakýmsi dotvořením této základní kostry sídla.


Unter Preitenstein
Mezivrší

1998
Dolní Třeboníň
Horní Třeboníň

2017
Dolní Třeboníň
Horní Třeboníň

sídlo Horní Třebonín

Specifické sídlo, kde vývoj bydlení relativně stagnoval, ale na severních humnech v trefně pojmenované lokalitě Mezivsi vyrostly dva zemědělské areály. Ty dlouhodobě tvořily spolu se zemědělskými pozemky pomyslnou hranici mezi Dolním a Horním Třebonínem.

urbanistická koncepce včetně urbanistické kompozice

Návrh územního plánu tuto hranici potvrzuje - ze severu je přibližována výstavba pro bydlení z Dolního Třebonína se zachováním pruhu přechodové funkce zeleně, která jednak zajistí dostatečný odstup zemědělského areálu od funkce bydlení a jednak zdůrazní pomyslnou hranici mezi Dolním a Horním Třebonínem s předpokladem veřejné zeleně a komunikačního propojení v území. Samotné sídlo není návrhem řešení zásadním způsobem měněno - stávající návesní prostor jako plocha veřejných prostranství, resp. vodní plocha jako plochy vodní a vodohospodářské, obytná funkce jako plochy smíšené obytné – venkovské s doplněním na jihu návrhem zahrad a rozvojem při stávající silnici II/155 na východním okraji. Pro rozvoj bydlení není možné ani další směry využít, neboť přibližování plánovanému obchvatu silnice II/155, resp. úseku nově převedenému do silnici I. třídy jako silnice I/39 se jeví jako značně nekoncepční a problematické, obdobně východní směr, severní směr je vyloučen díky zemědělským areálům.

Z hlediska vývoje území a historických souvislostí nebyla v sídle samotném setřena historická stopa, ale sídlo jako takové ztratilo na urbanistické kvalitě nevhodným doplněním zástavby a především vybudováním zemědělských areálů.

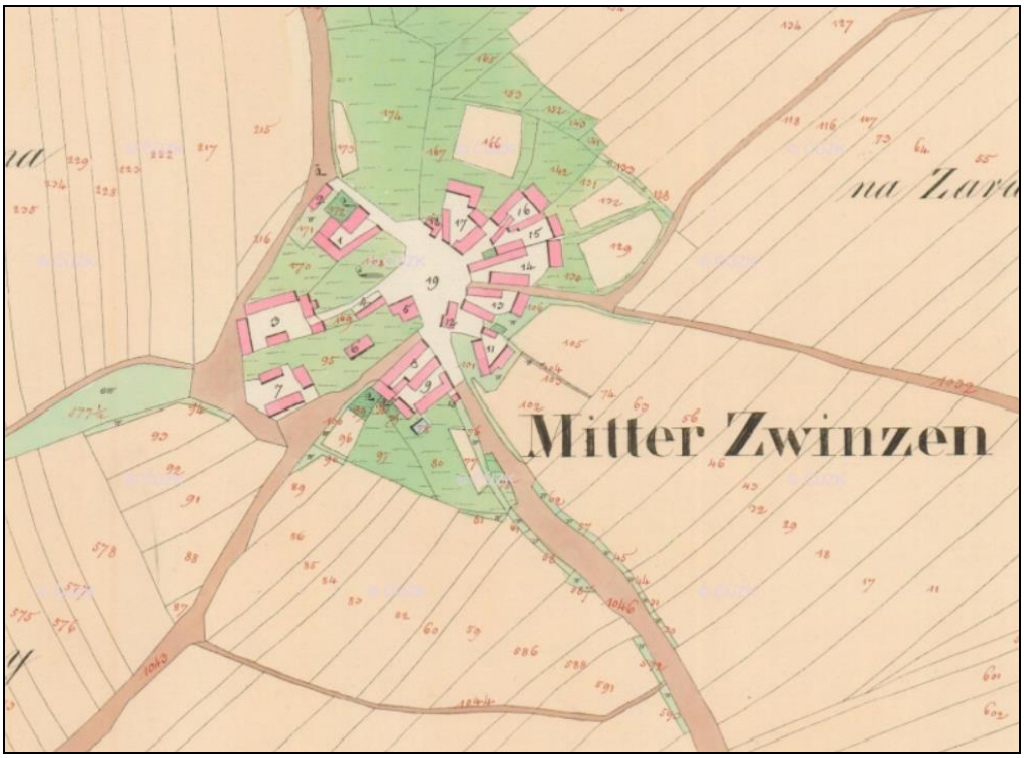
sídlo Prostřední Svince

Jedná se o sídlo nejblíže mimoúrovňové křižovatky dálnice D3. Proto lze jeho rozvojový potenciál považovat za velmi dobrý a je možno do budoucna očekávat další tlaky na zastavování včetně výroby a skladování, obchodu a služeb. Avšak řešení územního plánu s žádným masivním rozvojem sídla ani jeho nejbližšího okolí nepočítá. Větší rozvoj je dlouhodobě orientován do Dolního Třebonína.

Navržené řešení muselo reagovat na limitující skutečnosti dané jednoduše řešeno stavem, tj. dálnice D3, obchvat sídla silnice II/155, stávající uspořádání a rozloha ploch dle jednotlivých způsobů využití a v neposlední řadě také požadavky právních předpisů.

Z map stabilního katastru z roku 1828 je patrné dochované historické uspořádání sídla návesního typu. I vzhledem k ostatním sídlům v území je nezměnění uspořádání sídla překvapující. Ve své podstatě nedošlo oproti roku 1828 téměř k žádné změně původní části sídla.

V posledních desetiletích bylo porůznu vystavěno několik rodinných domů a zemědělský areál, které rušivě ovlivňují vnímání sídla. Typickým příkladem necitlivého umístění a nevhodných proporcí novodobé výstavby je rodinný dům před zemědělskou usedlostí čp. 1.


Mitter Zwinzen

urbanistická koncepce včetně urbanistické kompozice

Prostřední Svince představují atraktivní sídlo k bydlení zejména s ohledem na dobré dopravní napojení s převažující a upřednostňovanou obytnou funkcí, která se průběžně mísí s dalšími funkcemi v sídle a to ať již službami, výrobou, zemědělstvím či dalšími nerušícími provozy.

Převážná část sídla je vymezena jako plochy smíšené obytné - venkovské obdobně. Hlavní rozvojové směry pro bydlení jsou vymezeny na severu a jihu sídla. Jedná se o dlouhodobě sledované rozvojové směry dobře napojitelné na stávající kapacitní pozemní komunikace v okolí. V případě jižního rozvojového směru je v dalším pokračování nepřekročitelnou hranicí přeložka silnice II/155.

Základem řešení je ochrana historického uspořádání sídla – zachovat rozvolněný charakter zástavby zemědělských usedlostí čp. 3, 4, 5 na severozápadě sídla bez dalšího zahušťování jejich okolí včetně nerozvoje záhumeních prostorů (bohužel umístění dálnice D3 je neovlivnitelné) a zachování návesního prostoru s výraznou kvalitní dominantou zemědělské usedlosti čp. 8.

Sever – zastavitelná plocha zarovnává organismus sídla s návazností na novodobější výstavbu. Při jejím využití je nutno zohlednit jak blízkost zemědělského areálu, tak požadavek na její uspořádání (v ploše je možno umístit maximálně šest staveb hlavních - rodinných domů). Při využití plochy by měla být využita příležitost v podobě vzrostlé zeleně, kterou doporučujeme maximálně zachovat a zakomponovat.

Jih – zastavitelné plochy vyplňují proluku mezi stávající zástavbou a obchvatem sídla.

Dalším koncepčním prvkem je stabilizace funkce výroby a skladování na severu sídla (plochy výroby a skladování) doplněná technickou infrastrukturou v navržené podobě centrální čistírny odpadních vod (plochy technické infrastruktury).

sídlo Horní Svince

Sídlo charakteristické třemi shluky budov bylo postupem času propojeno podél místní komunikace s Prostředními Svinci. Nejsevernější sluk budov čp. 12, 8, 7 přímo sousedí s domy Prostředních Svinců. Zde je také v proluce navrhována jediná rozvojová plocha sídla pro umístění jednoho rodinného domu či zemědělské usedlosti. Zbylé dva jižní shluky jsou zachovávány v nynější podobě s vzájemným vhodným propojením pomocí veřejného prostoru s důrazem na veřejnou zeleň. Z map stabilního katastru z roku 1828 je patrné dochované historické uspořádání sídla. U obou je snahou zachování velkého potenciálu genia loci s typickou zemědělskou usedlostí obklopenou rozlehlou zelení, kdy nejjižnější část sídla (zejména čp. 3, 4, 5, 6) je vynikající ukázkou urbanistické hodnoty. Neopakovatelnou hodnotou je příjezd od Prostředních Svinců k zemědělské usedlosti čp. 1. Zásadně tak nesmí dojít k dalšímu zastavění proluky mezi Prostředními Svinci a čp. 1 v Horních Svincích.

urbanistická koncepce včetně urbanistické kompozice

Horní Svince předurčuje řešení územního plánu ke stabilizaci ploch pro bydlení a veřejná prostranství. Základem řešení je ochrana vymezených hodnot, která je promítnutá také do podmínek využití jediné zastavitelné plochy.

sídlo Dolní Svince

Sídla je z historického hlediska rozděleno do dvou částí Svinenským potokem a jeho nivou, jak je patrné již z map stabilního katastru z roku 1828. Větší rozvoj se v sídle neodehrál, bylo změněno pouze umístění několika usedlostí a v jižní části vystavěn kravín.

Dolní Třebonín nemá na první pohled zřejmý návesní prostor. Pomyslným centrem by mohla být niva potoka, ale fakticky jako centrum sídla neslouží.

Z map stabilního katastru z roku 1828 je patrné dochované historické uspořádání sídla s rozvolněným charakterem zástavby v podobě rozlehlých zemědělských usedlostí se zahradami zahradami, doplněných několika menšími chalupami a rodinnými domy. Rozvoj sídla ve formě bydlení je v posledních letech směřován zejména do jižní a jihozápadní části.
Pro zachování hodnot byly pro zastavitelnou plochu stanoveny podrobnější podmínky využití, kterými je jasně deklarováno směřování rozvoje sídla:
- navázat na sousední zástavbu zemědělských usedlostí zejména architektonickým výrazem budov,
- minimální velikost stavebního pozemku pro umístění budovy jako stavby hlavní 2500 m^2,
- respektovat dostatečnou šíři veřejného prostranství VP-9.

urbanistická koncepce včetně urbanistické kompozice
Stabilizovat zastavěné území bez možnosti zahuštění na zahradách. Sídlo rozvíjet v jediné zastavitelné ploše s důrazem na navázání na stávající urbanismus sídla včetně charakteru zástavby.

Za Zahradkau
na Zaniska
Unter Zwinzen

Krasejovský potok
Výhony
Dolní Svince
Stružka
Úvozy

Severozápadní polovina správního území obce je zcela jiného charakteru. Jako by silnice I/39 rozdělila správní území ve dví. Klidová lokalita bez hlavních dopravních tahů umocněná řekou Vltavou, která do krajiny přináší nejen členité údolí, ale také nepřekonatelnou hradbu, u které všechny pozemní komunikace končí. Tím je vyloučena jakákoli tranzitní doprava z území, která by území zatěžovala.

sídlo Záluží

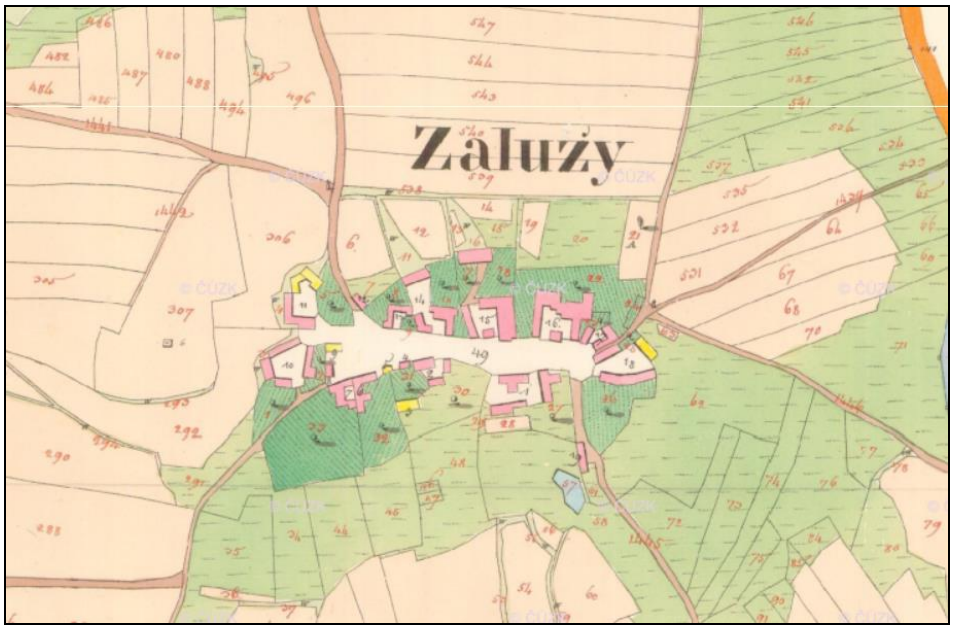
Sídlo s dochovaným návesním prostorem historicky obestavěným zemědělskými usedlostmi. Postupem času dochází k zahušťování zástavby a až v druhé polovině minulého století dochází k výstavbě bytových domů a zemědělského areálu. Tím byl částečně setřen původní charakter sídla, avšak návesní prostor zcela neztratil ze svého kouzla a zejména severní humna jsou výraznou hodnotou sídla.

urbanistická koncepce včetně urbanistické kompozice

Řešení územního plánu zachovává převažující obytnou funkci sídla, většina ploch vymezena jako plochy smíšené obytné – venkovské s centrálním návesním prostorem jako plochy veřejných prostranství. Na jihu vymezená zeleň odděluje bydlení od zemědělského areálu, na severu zeleň tradičních hodnotných humen, škoda jen že neprostupně oplocených, jako plynulý přechod do krajiny. Zemědělský areál plošně stabilizovaný, stejně jako plocha dvou bytových domů na jihozápadě. Na východě sídla plocha pro umístění centrální čistírny odpadních vod jako plocha technické infrastruktury.

Rozvoj sídla je orientován na jihovýchod a jihozápad sídla zejména pro bydlení – menší plochy rozvoje.

Vzhledem k hodnotám je vyloučeno zastavěné severních humen a v jihozápadním a východním směru rozvojem sídla překročení biokoridoru vedeném po vodním toku.



sídlo Štěkře

Sídlo s dochovanou urbanistickou strukturou a architektonickým výrazem jednotlivých staveb. Malý návesní prostor je vymezen zemědělskou usedlostí, tvrzí a pozemní komunikací. Návesní rybník v majetku obce spíše zapadá do vnímání okolních zahrad jako jejich součást. V posledních letech došlo k doplnění zástavby na severovýchodě a jihu sídla.

urbanistická koncepce včetně urbanistické kompozice

Řešení územního plánu zachovává obytnou funkci sídla. Rozvoj navazuje na tendence posledních let v řádu několika rodinných domů po jihovýchodním okraji. Rozvoj je orientován na doplnění organismu v řádu jednotek rodinných domů, nové budovy jako stavby hlavní umisťovat pouze do zastavitelných ploch, čímž je sledováno zachování urbanisticky hodnotné původní části sídla. Je nutno poznamenat, že jihozápadní směr je v územním plánu sledován pouze formálně, neboť obě zastavitelné plochy jsou již fakticky využití. Další rozšiřování v tomto směru nedoporučujeme.

Sticks

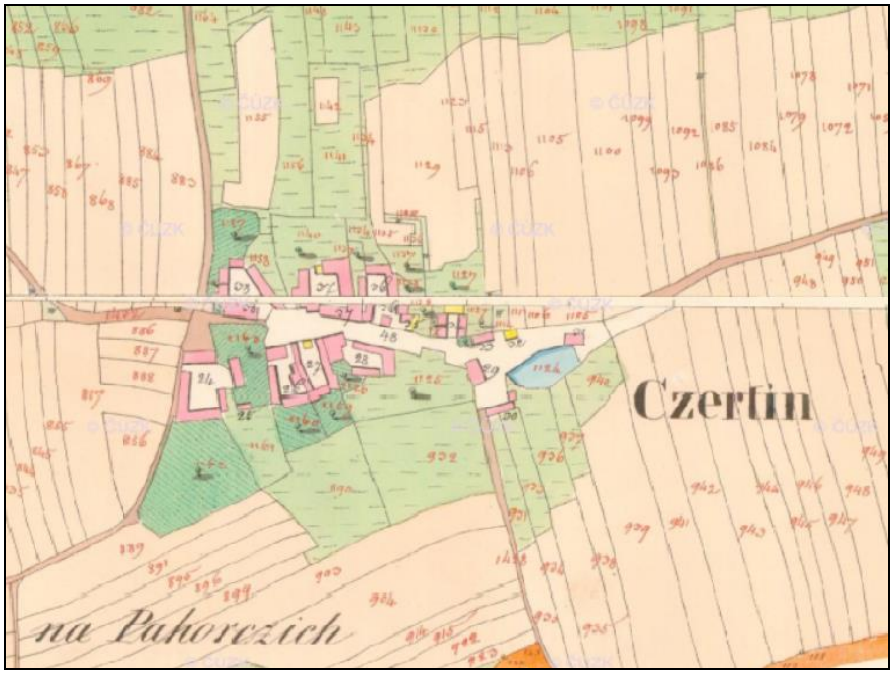
tvrz Štěkře
Štěkře

sídlo Čertyně

Vesnická památková zóna s dochovaným sevřeným ulicovým návesním prostorem obestavěným zemědělskými usedlostmi v západní polovině, ve východní stavby menších měřítek bez jasně stanovené orientace hřebene. V nedávné době se projevují snahy o výstavbu po obvodu sídla, na východě a severovýchodě realizované novostavby rodinných domů.

Sídlo je jižně doplněno domkářskou výstavbou přecházející do sousedního správního území.

urbanistická koncepce včetně urbanistické kompozice
Řešení územního plánu zachovává obytnou funkci sídla. Rozvoj navazuje na tendence posledních let v řádu několika rodinných domů na východě a severovýchodě a doplnění solitérní lokality při vjezdu do správního území obce Kamenný Újezd, katastrální území Opalice, sídlo Radostice. Další rozvoj podél této komunikace není doporučovaný, propojením by byl narušen charakter sídla Čertyně včetně jeho základních hodnot.



Solitérní lokality v krajině návrh zachovává, stabilizuje a umožňuje minimální plošný rozvoj. Pro bydlení je rozvíjena pouze lokalita Těšín (zredukován rozvoj z platného územního plánu), pro rekreaci pak lokalita Pozděraz, kde jsou na místě bývalých budov povoleny anebo procesem povolení probíhají rekreační objekty, resp. pro rekreaci lokalita severozápadně od Záluží a západně od Záluží pro funkci zahrad a sadů. S ohledem na určitou právní jistotu bylo u těchto lokalit přistoupeno k rozvoji, avšak s vědomím, že další rozvoj v solitérních lokalitách je již vyloučen.

j) 4. odůvodnění vymezení zastavitelných ploch

Zastavitelné plochy jsou vymezeny na místech, kde zpracovatel dospěl k závěru, že je možno rozvíjet některý ze způsobů využití území zejména změnou charakteru nezastavěného, popř. i zastavěného území. Tyto plochy jsou souhrnně popsány v tabulce v kapitole c) 2. výrokové části. V prvním sloupci tabulky je označení zastavitelné plochy a v závorce vyjmenované plochy dle způsobu využití, ze kterých se zastavitelná plocha skládá. Ne vždy musí být součástí jedné zastavitelné plochy pouze jedna plocha dle způsobu využití. Typickým příkladem jsou plochy pro bydlení umístěné v symbióze s plochami veřejných prostranství popř. veřejné zeleně. Druhý sloupec obsahuje situování plochy v rámci území obce, resp. sídla. Ve třetím je navrhovaný způsob využití. V dalším sloupci jsou stanoveny základní podmínky pro využití plochy. Pro jednotlivé plochy jsou zdůrazněny individuální podmínky, které je nutno při jejím využití respektovat, např. dostatečná šíře veřejného prostranství, která je stanovena nejen s ohledem na umístění dopravní a technické infrastruktury, ale také s ohledem a v návaznosti na urbanismus sídla. Veřejné prostory mají zajistit kvalitu bydlení včetně zakomponování veřejné zeleně. V posledních dvou sloupcích je určeno, zda je pro plochu stanovena podmínka pro využití plochy v podobě dohody o parcelaci, územní studie či regulačního plánu, resp. zda je stanovena etapizace. Tyto instituty byly využity u ploch, které jsou významné, popř. určitým způsobem nejednoznačné či složité vzhledem k jejich podrobnějšímu řešení včetně uspořádání uvnitř plochy.

Samozřejmě, že z dlouhodobého hlediska by bylo krátkozraké vytvářet pouhé jednostranné podmínky pro rozvoj bez konstatování skutečnosti, že závisí také na zachování, ochraně a rozvoji hodnot území a přívětivého klidného prostředí včetně pohody bydlení. Proto nejvýznamnější nové zastavitelné plochy byly vymezovány s ohledem na ucelené a efektivní obhospodařování zemědělského půdního fondu. Menší zastavitelné plochy doplňují často stávající zástavbu či přímo vyplňují stavební proluky. Snahou zpracovatele bylo vymezit rozvojové plochy tak, aby byly dobře napojitelné na dopravní skelet, sítě technické infrastruktury, popř. aby podrobnější dokumentace či podklady prokázaly tyto atributy, které musí být splněny, aby byly vytvořeny podmínky pro využití plochy.

j) 5. odůvodnění vymezení ploch přestavby

Plochy přestavby nejsou v územním plánu vymezeny

j) 6. odůvodnění vymezení systému sídelní zeleně

Kostra systému sídelní zeleně logicky reaguje na historický vývoj odrážející podmínky v území zejména konfigurace terénu. Pro sídla mimo Dolní Třebonín je charakteristický hlavní návesní prostor doplněný zelení. Mimo centrální veřejný prostor, sleduje zeleň většinou zahrady a záhumenní prostory. Doplnění veřejných prostranství včetně sídelní zeleně je navrhováno ve většině zastavitelných ploch. V sídle Dolní Třebonín je vzhledem k jeho postavení v systému osídlení jiná situace než ve zbylých sídlech v území. Centrální veřejný

prostor je vývojem sídla setřen, a jeho funkce byly rozmělněny mezi ostatní veřejná prostranství. Hlavní osu veřejné zeleně ve směru jih sever tak určují příbřežními porosty Třebonínského potoka doplněnou nivou bezejmenné vodoteče přicházející do sídla od západu, doplněné veřejným prostranstvím formou veřejné zeleně mezi novodobou zástavbou a areálem technického zázemí obce na severu sídla a významnými plochami soukromé zeleně. S ohledem na rozvojový potenciál a dlouhodobě vymezené rozvojové směry a plochy je navrhováno doplnění systému severně od čistírny odpadních vod, kde je nutné zachovat nezastavitelnou nivu Třebonínského potoka, který by měl v návaznosti na rozlehlou zastavitelnou plochu Z1 do budoucna tvořit významný prvek zeleně v území. Dále je systém doplněn jako návrh veřejné zeleně, která bude plnit funkci ochrannou a izolační podél stávající silnice I/39.

Prvky sídelní zeleně by mohly být základem, který do budoucna zásadním způsobem ovlivní kvalitu bydlení. Sídla se nachází v krajině, která je typická intenzivně obhospodařovanými lány s minimálním podílem zeleně. A právě zeleň po obvodu takovýchto sídel by mohla významně zlepšit kvalitu bydlení a to ať již s ohledem na zlepšení mikroklimatu místa samého, tak odcloněním negativních vlivů z intenzivního obhospodařování.

Zeleň těsně navazující na zastavěné území tvoří postupný přechod do volné krajiny. Doplňujícím prvkem sídelní zeleně jsou většinou soukromé zahrady. Pojetí zeleně je závislé na způsobu využití plochy, avšak základním rysem je upřednostnění druhů odpovídajícím přírodním podmínkám. Do systému sídelní zeleně budou postupně začleňovány navržené plochy veřejných prostranství. Doprovodná zeleň se bude uplatňovat zejména kolem pozemních komunikací a vodních toků a vodních ploch. Vymezené zastavitelné plochy zejména pro bydlení, které by mohly být zasaženy negativními vlivy zejména z ploch technické a dopravní infrastruktury (zejména silnice) doporučujeme doplnit a odclonit ochrannou a izolační zelení.

Ozelenění směrem do volné krajiny by mělo umožnit postupný přechod sídlo - krajina a omezit nepříznivé vlivy „otevřeného prostranství“ (např. zmírnění povětrnostních podmínek). Nežádoucí je, aby např. na oplocenou zahradu přímo navazovalo pole určené k intenzivní zemědělské činnosti. Vhodným přechodem mezi sídlem a krajinou je zejména několika metrový pruh trvalého travního porostu, sad navazující na obytné a hospodářské budovy nebo výsadba keřových porostů. Tento podpůrný argument by měl napomoci faktické realizaci tohoto požadavku.

j) 7. odůvodnění koncepce veřejné infrastruktury

koncepce dopravní infrastruktury

Silniční doprava

Koncepce dopravní infrastruktury je v současné době stabilizovaná. Současnou kostru silniční dopravy tvoří silnice I/39, II/155. Vybudováním dálnice D3 dojde ke změně dopravních vztahů na což reaguje a silnice I/39 bude napojena na mimoúrovňovou křižovatku, resp. je navrhován obchvat silnice II/155 Prostředních Svinců.

Tato kostra je doplněna místními a účelovými komunikacemi. Ostatní komunikace zůstávají z hlediska koncepce nezměněny. Dle potřeby je možno je rozšiřovat a upravovat. Stávající dopravní systém je vyhovující i pro navrhovaný rozvoj území. Některé komunikace jsou s ohledem na svůj význam zahrnuty do ploch s jiným způsobem využití. Všechny ostatní komunikace zůstávají z hlediska koncepce nezměněny s tím, že je možno je dle potřeby rozšiřovat a upravovat.

Dalším důležitým bodem koncepce je podpora zokruhování dopravního propojení v rámci

sídel zejména po humenních prostorech. Sídla mají celkem dobrou dopravní obsluhu, pokud se týká komunikací místního významu, ale na některých místech je absence místních propojení po obvodu sídla. V současné době a při změně stylu života jsou tyto komunikace hojně využívané pro rekreační využití krajiny místními obyvateli zejména pěšími. Proto zejména v rámci zastavitelných ploch je kladem důraz na zachování systému obslužných komunikací v rámci sídla.

Důležitým požadavkem navrhovaného řešení je nutnost zajistit na stavebním pozemku minimálně dvě parkovací stání pro každou bytovou jednotku, tato podmínka se nevztahuje na veřejnou občanskou infrastrukturu formy např. domu s pečovatelskou službou, senior domu. K tomuto opatření bylo přistoupeno s ohledem na vývoj posledních let, který přinesl extrémní zvýšení dojížďky obyvatel mimo bydliště a to nejenom za prací. Proto u nových stavebních pozemků zejména pro bydlení je možno předpokládat minimálně dvě osobní auta, která budou uspokojovat potřeby obyvatel domu, resp. bytové jednotky, protože i v rámci rodinného domu je možno vybudovat více bytových jednotek. Cílem je minimalizovat parkování či odstavování vozidel v uličním prostoru.

Zastavitelné plochy je možno připojit ze stávajících komunikací. Připojení ze stávajících komunikací realizovat pod podmínkou prokázání splnění podmínek napojení na pozemní komunikace včetně rozhledových poměrů. Územní plán umožňuje realizaci nových komunikací v šířkových parametrech v souladu s příslušnými normami dle důvodu vzniku komunikace a to i v rámci ploch s jiným způsobem využití - viz podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití. Doprava v klidu (zejména garáže, odstavná a parkovací stání) pro požadovaný způsob využití a s ním bezprostředně související je nutno řešit jako součást stavby, popř. umístit na pozemku stavby.

Řešení dopravní infrastruktury vychází z požadavku na ochranu stávajících cest umožňujících bezpečný průchod krajinou včetně propojení jednotlivých sídel. Dopravní infrastruktura využívá v převážné míře stávající komunikace a umožňuje jejich zkvalitňování. Navržená koncepce umožňuje také napojení ploch výroby a skladování. Avšak při povolování jednotlivých činností zejména v plochách výroby a skladování je nutno zohlednit možnosti a kapacity dopravního napojení těchto ploch.

Drážní doprava

Přímo v řešeném území se nachází železniční trať České Budějovice – Horní Dvořiště – Rakousko. Tato trať je respektována. Současně se správního území dotýká záměr výstavby IV. tranzitního železničního koridoru, na který navazuje prověření napojení Českého Krumlova územní rezerva. Tyto záměry území plán respektuje a zachovává návaznosti na sousední správní území.

Letecká doprava, vodní doprava ani logistická centra se správního území obce nedotýkají

technická infrastruktura

Stejně jako u dopravní infrastruktury je nutno u technické infrastruktury ochránit dostatečný prostor pro umístění staveb a zařízení v území. Proto je úvod kapitoly věnován ustanovení, že technickou infrastrukturu je nutno řešit, pokud je to trochu reálné, v pozemcích veřejných prostranství a dopravní infrastruktury popř. v souběhu s nimi.

<u>zásobování pitnou vodou</u>

Koncepce zásobování pitnou vodou je pro některé části území vyhovující Horní Třebonín, Dolní Třebonín, Záluží, Prostřední Svince - zásobeny z vodárenské soustavy. Pro ně je zachováván současný stav. Tento stav je vyhovující i pro navrhovaný rozvoj. Do budoucna se

počítá s rozšířením vodovodní sítě do území určených pro novou výstavbu.
Ostatní sídla jsou zásobeny individuálně. Připravuje se napojení Dolních a Horních Svinců, na vodovod v Prostředních Svincích, resp. Štěkře, Čertyně na vodovod v Záluží.

Solitérní lokality zůstávají zásobeny individuálně. To ovšem nebrání v případě možnosti napojení na skupinové zdroje – viz podmínky využití ploch.

likvidace odpadních vod

Stávající způsob likvidace odpadních vod je v sídle Dolní Třebonín vyhovující. V části sídla je vybudována jednotná kanalizace, v části sídla oddílná kanalizace zakončena centrální čistírnou odpadních vod (je možno rozšíření kanalizační sítě do rozvojových ploch či zkapacitnění, rekonstrukce či výměna jednotné kanalizace za oddílnou). Koncepce je vyhovující i pro případný rozvoj sídla. Pro významnou rozvojovou plochu Z1 je navržena v případě potřeby nová čistírna umístěná na sever od sídla.

Prostřední Svince mají stávající způsob likvidace odpadních vod nevyhovující. Severně od sídla je navržena centrální čistírna, na kterou bude možno napojit Horní Svince a v případě potřeby také Dolní Svince.

V Záluží je stávající způsob likvidace odpadních vod vyhovující a je počítáno se zkvalitněním způsob likvidace, pro který je navržena nová plocha pro umístění centrální čistírny odpadních vod na východě sídla.

Ve Štěkři je koncepce založená na individuálním čistění odpadních vod. Koncepce je v tuto chvíli vyhovující, avšak v rámci dlouhodobějšího rozvoje je navržena na sever od sídla plocha pro umístění centrální čistírny odpadních vod. Obdobně v Čertyni je koncepce založená na individuálním čistění odpadních vod vyhovující. Z dlouhodobého hlediska je navržena na východě sídla plocha pro umístění centrální čistírny odpadních vod.

Vzhledem k investiční náročnosti centrální likvidace odpadních vod a s ohledem na menší rozvojové plochy v jednotlivých sídlech je pro všechna sídla mimo Dolní Třebonín stanovena podmínka, že do doby realizace centrálního způsobu čištění odpadních vod pro dané sídlo (viz výše) lze odpadní vody likvidovat individuálně.

Pro solitérní lokality ve volné krajině je zachováván současný stav individuálního čištění odpadních vod.

Dešťové vody je nutno v maximální míře zasakovat.

zásobování elektrickou energií

Koncepce zásobování elektrickou energií respektuje současný stav a nepředpokládá žádné zásadní změny. Je vyhovující i pro případný nárůst spotřeby, např. v důsledku výstavby a konkrétní spotřeby v zastavitelných plochách. Jelikož nelze v tuto chvíli předpovídat konkrétní požadavky na spotřebu elektrické energie, je možno v případě potřeby umístit novou trafostanici včetně vedení odbočky vysokého napětí v jednotlivých plochách, např. v plochách bydlení, smíšené obytné, výroby a skladování, technické infrastruktury. Projektant přistoupil k této možnosti „libovolného umísťování“ veřejné technické infrastruktury (zejména elektrického vedení) v plochách s rozdílným způsobem využití – bez vymezení samostatných monofunkčních ploch a koridorů pro umísťování této veřejné technické infrastruktury - neboť dle energetického zákona č. 458/2000 Sb. a za použití zákona o vyvlastňování č. 184/2006 Sb. mají zřizovatelé technické infrastruktury dostatečné nástroje pro zajištění území pro požadovaný stavební záměr. V opačném případě – kdy projektant vymezí monofunkční plochu nebo koridor pro záměr vybudování veřejně technické infrastruktury s možností vyvlastnění (uložení věcného břemene) – hrozí nebezpečí, že tato

nebudou moci být v budoucnu pro stavební záměr respektována (např. z důvodu existence kvalitnějšího a ekonomičtějšího řešení), a musela by se zdlouhavě pořizovat změna územního plánu, které by musela být pravděpodobně hrazena z rozpočtu obce.

zásobování plynem

Správní území obce je plynofikováno pouze z části (část sídla Dolní Třebonín). Vzhledem k finanční náročnosti a požadavkům v území není další plynofikace navrhována. V případě možnosti plynofikace sídel je umožněno umístění stavebních záměrů v rámci podmínek využití jednotlivých ploch.

nakládání s odpady

Koncepce nakládání s odpady vychází ze současného stavu a nepředpokládá žádné zásadní změny. Svoz pevného domovního odpadu je zajišťován svozem mimo řešené území. Nebezpečný a velkoobjemový odpad bude likvidován minimálně dvakrát ročně formou svozu. V řešeném území nejsou vymezeny monofunkční plochy pro nakládání s odpady jako např. skládky, spalovny, kompostárny, třídírny odpadů, či jiná obdobná zneškodňovací zařízení. V rámci podmínek využití jednotlivých ploch je možno umístit některé záměry z této oblasti, avšak jen a pouze obecního významu – viz pojmy.
V rámci správního území obce je respektován sběrný dvůr a technické služby v prostoru areálu u čistírny odpadních vod na severu sídla Dolní Třebonín, kam je možné svážet separovaný odpad, objemný a nebezpečný odpad a kde je místo zpětného odběru použitých elektrozařízení
V podrobnějších dokumentacích či podkladech řešících detailněji jednotlivé plochy (např. územní studie, regulační plán) je nutno se zabývat mimo jiných řešením umístěním shromažďovacího místa pro separovaný komunální odpad (např. plasty, papír, sklo). Jejich umístění umožňují stanovené podmínky využití jednotlivých ploch.

koncepce občanského vybavení patřícího do veřejné infrastruktury

Občanské vybavení patřící do veřejné infrastruktury je v současné době zastoupeno úměrně velikosti a významu obce ve struktuře osídlení. Koncepce zohledňuje stávající umístění jednotlivých druhů občanského vybavení zejména obecního úřadu, mateřské a základní školy, hasičských zbrojnic a dalších budov zajišťujících např. kulturní vyžití obyvatel. V rámci podmínek využití jednotlivých ploch se umožněno rozšíření mateřské a základní školy.

Vzhledem k významu těchto budov, mísení se různých funkcí a často také v návaznosti na evidování budovy v katastru nemovitosti, jsou zahrnuty jako součást ploch smíšených obytných. Tento druh ploch poskytuje dostatečně široké spektrum využití, zahrnující i občanskou vybavenost. Základním doporučením je podpořit zachování stávajících využití s možností dalšího rozvoje v rámci ploch s jiným způsobem využití. Nelze zapomínat na podporu rozvoje ploch pro volnočasové aktivity dětí a mládeže, pro sport a tím zajistit dostatečný prostor pro společenské vyžití obyvatel. Tím budou vytvořeny předpoklady pro možnosti rozvoje tělovýchovy a sportu, rekreace a cestovního ruchu a to nejen v případných monofunkčních plochách občanského vybavení, ale také v rámci přípustného, popř. podmíněně přípustného využití v rámci regulativů ploch s jiným způsobem využití. Jak je již výše uvedeno, mohou být ostatní možnosti občanského vybavení součástí ploch s jiným způsobem využití a jejich existence je ošetřena v podmínkách využití konkrétní plochy. Proto může často docházet k prolínání s jiným využitím v území.

koncepce ochrany obyvatelstva

Koncepce ochrany obyvatelstva je vyhovující. Nejsou vymezeny monofunkční plochy pro ochranu obyvatelstva, neboť je možné zájmy ochrany obyvatelstva realizovat v rámci podmínek využití ploch. Návrh ploch pro požadované potřeby:

- ochrana území před průchodem průlomové vlny vzniklé zvláštní povodní - V řešeném území se neočekává průchod průlomové vlny vzniklé zvláštní povodní.

- zóna havarijního plánování - Správní území se nenachází v zóně havarijního plánování. Dle dostupných informací žádná firma svou produkcí a skladováním nebezpečných látek neohrožuje území řešené tímto územním plánem.

- ukrytí obyvatelstva v důsledku mimořádné události - Nebyl vznesen žádný požadavek na vymezení samostatných ploch pro ukrytí obyvatelstva v důsledku mimořádné události a proto nejsou tyto plochy samostatně vymezeny. Toto využití je možno řešit v rámci podrobnějších dokumentací a navazujících řízeních např. jako součást podzemních, suterénních a jiných částí obytných domů a provozních a výrobních objektů. Ukrytí obyvatelstva zabezpečuje příslušný obecní úřad pouze při vyhlášení válečného stavu. Ukrytí bude provedeno ve vytipovaných podzemních, suterénních a jiných částech obytných domů a v provozních a výrobních objektech po jejich úpravě na improvizované úkryty. V případě potřeby ukrytí obyvatel a návštěvníků obce při vzniku mimořádné události v době míru zajišťuje městský úřad ochranu osob před kontaminací nebezpečnými látkami (průmyslová havárie, únik nebezpečné látky z havarovaného vozidla) především za využití ochranných prostorů jednoduchého typu ve vhodných částech obytných domů a provozních, výrobních a dalších objektů, kde budou improvizovaně prováděny úpravy proti pronikání nebezpečných látek.

- evakuace obyvatelstva a jeho ubytování - Zajištění evakuace organizuje obecní úřad. Pobyt evakuovaných osob a osob bez přístřeší je možný ve stávajících objektech, které určí sama obec.

- skladování materiálu civilní ochrany a humanitární pomoci - Toto opatření bude dle potřeby zajišťováno v době po vzniku mimořádné události. K tomu budou využity vhodné prostory v rámci obce, případně blízkého okolí. Skladování prostředků individuální ochrany pro zabezpečované skupiny osob bude prozatímně řešeno v centrálních skladech mimo správní území města.

- vyvezení a uskladnění nebezpečných látek mimo zastavěná území a zastavitelné plochy - Na území obce se nenacházejí nebezpečné látky v takovém množství, aby bylo nutno tímto způsobem snižovat riziko spojené s případnými haváriemi.

- záchranné, likvidační a obnovovací práce pro odstranění nebo snížení škodlivých účinků kontaminace - Jako místo pro dekontaminaci osob, případně pro dekontaminaci kolových vozidel je možno využít plochy na vstupech do zastavěných částí sídel na pozemních komunikacích zejména silnicích, případně další zpevněné plochy. Záhraboviště není v řešeném území vymezeno. Nakažená zvířata budou likvidována v místě nákazy a odvezena do míst určených příslušným pracovníkem veterinární správy a hygieny.

- ochrana před vlivy nebezpečných látek skladovaných v území - V řešeném území není přípustné (ani podmíněně přípustné) skladovat nebezpečné látky. Pokud je taková skutečnost nutná, např. skladování nebezpečných látek jako nezbytná součást nějaké výroby, resp. přípustného anebo podmíněně přípustného využití, pak je tuto skutečnost nutno řešit individuálně. Proto nejsou vymezeny samostatné plochy pro ochranu před vlivy nebezpečných látek skladovaných v území. V řešeném území je možno využít ochranných vlastností budov, které bude nutno upravit proti proniknutí kontaminantů (uzavření a utěsnění otvorů, oken a dveří, větracích zařízení a dočasně ukrývané osoby chránit improvizovaným způsobem - ochrana dýchacích cest, očí a povrchu těla).

- nouzové zásobování obyvatelstva vodou a elektrickou energií - Nouzové zásobování obyvatelstva vodou a elektrickou energií bude řešit město a její orgány ve spolupráci s provozovateli sítí podle jejich zpracovaných plánů pro případy mimořádné situace.

- zajištění varování a vyrozumění o vzniklém ohrožení - Tato oblast bude v případě obce zajištěna spuštěním sirén a předáním varovných informací občanům cestou obecního úřadu za využití rozhlasů, pojízdných rozhlasových zařízení, předání telefonických informací a dalších náhradních prvků varování.

koncepce veřejných prostranství

Koncepce veřejných prostranství je úzce spjata se systémem sídelní zeleně (viz také odůvodnění systému sídelní zeleně). Plochy veřejných prostranství obsahují hlavní veřejná prostranství ve správním území. Ostatní veřejná prostranství jsou součástí ploch s jiným využitím, např. ploch bydlení, ploch dopravní infrastruktury, ploch zemědělských, ploch lesních.

Koncepce vychází a zachovává stávající veřejná prostranství a orientuje se na další zkvalitňování. Velikost veřejného prostranství bude odpovídat významu, velikosti a potřebám konkrétní plochy. To bude rozhodující zejména pro nové rozsáhlé rozvojové plochy. Systém stávajících veřejných prostranství je třeba doplnit zejména na severu sídla v návaznosti na rozlehlé rozvojové plochy – viz grafická část.

Nová veřejná prostranství lze umisťovat v ostatních plochách v jiném způsobu využití. Stejně jako u systému sídelní zeleně je nutno zachovat a zkvalitňovat hlavní prvky systému a vhodně je propojit s aktivním odpočinkem obyvatel. Při uplatňování zeleně zejména na veřejných prostranstvích je nutno upřednostňovat především druhy odpovídající přírodním podmínkám. Systém je také doplněn navrhovanými prvky v krajině, které logicky dotváří stávající systém veřejných prostranství s důrazem na zvyšování ekologické stability území.

j) 8. odůvodnění koncepce uspořádání krajiny

koncepce uspořádání krajiny

Krajina v řešeném území není uzpůsobena k dlouhodobějšímu pobytu formou rekreace. Výjimku tvoří lokalita podél řeky Vltavy, kde se pobytová rekreace uplatňuje, zejména pro výstavbu staveb pro rodinnou rekreaci. Celé území je však atraktivní pro aktivní způsoby rekreace, jako je pěší turistika a cykloturistika. Další rekreační využívání krajiny je proto vhodné orientovat na komunikace pro pěší a cyklisty. Plochy rekreace byly stabilizovány a další rozvoj územní plán umožňuje pouze v řádu jednotek a za jasně specifikovaných podmínek. V území se nenachází plochy hromadné rekreace. Tento systém zůstane zachován.

Koncepce uspořádání krajiny je orientována na postupné zlepšování stávajícího nevyhovujícího stavu. Uspořádání krajiny vychází z historického uspořádání území, kdy svou roli sehrává umístění sídel, na které navazují méně přírodě blízké ekosystémy a tím méně přírodně stabilní plochy zejména v podobě zemědělsky intenzivně využívané krajiny. Pro správní území obce jsou zejména vzhledem ke konfiguraci terénu typické větší zemědělsky intenzivně obhospodařované lány. Proto je jedním z hlavních bodů koncepce uspořádání krajiny podpora opatření vedoucí k rozdělení větších intenzivně obhospodařovaných celků.

Při využití krajiny je důležité navázat na nejstabilnější části krajiny, kterými je zejména severozápadní polovina správního území obce.

Koncepce uspořádání krajiny je orientována na zlepšení přírodní kvality správního území obce zejména ochranu ekologicky stabilních částí a obnovu těch částí, které svou kvalitu a stabilitu ztratily (např. intenzivní zemědělskou činností), ale jsou důležité pro zlepšení a funkčnost ekologické stability celku. Tomu odpovídají také stanovené podmínky pro využití

jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití. Pro zvýšení ekologické stability je v řešeném území navržena soustava prvků územního systému ekologické stability, které by měly zajistit alespoň základní prostupnost a funkčnost území.

Neméně důležité bude v budoucnu zachovávat tzv. měkké přechody sídla do volné krajiny a dodržovat tradiční plynulý přechod a vazbu sídla na krajinu pomocí zeleně (zejména tradičními humny a ovocnými sady), znovu vysazovat liniovou zeleň a obnovovat další přírodní prvky jako jsou potoky, strouhy, meze, aleje, rybníky, louky, solitérní stromy, které často doprovázely určité stavební prvky nejen v zastavěném území, ale také ve volné krajině, apod.

Ve volné krajině jsou umožněna taková využití, která do krajiny patří, byla, jsou a budou v ní dlouhodobě realizována a nenarušují určité tradiční „konzervativní" vnímání krajiny a krajinného rázu. Změny druhů pozemků jsou jednou z těchto možností např. zatravňování, zalesňování, vytváření vodních ploch, ale vždy za splnění k tomu uvedených podmínek.

Ve volné krajině je důležité zachování prostupnosti či průchodnosti krajiny. Snížení prostupnosti a průchodnosti krajiny má negativní vliv na ekologii krajiny i na její rekreační využití. Úkolem tohoto územního plánu je nepodporovat snižování průchodnosti krajiny, které je způsobováno rušivými prvky (např. zvětšováním zemědělsky obhospodařovaných pozemků, odstraňováním tradičních členících prvků a cest a budováním velkých oplocených celků, umisťováním nepotřebné technické a dopravní infrastruktury). Podobné nevhodné prvky narušují prostorové a funkční vztahy v krajině a přetvářejí tak specifický charakter krajiny. Narušení tradičních ekologických a provozních vazeb a hodnot krajinného rázu způsobuje pokles atraktivity krajiny z hlediska uživatele (lidé i živočichové). To má za důsledek pokles biodiverzity (biologické rozmanitosti) a rekreačního potenciálu. V krajině je proto možné umisťovat pouze dočasné rušivé prvky jako např. dočasné oplocenky při výsadbě lesa nebo dočasné ohrazení pro pastvu dobytka (např. formou elektrických ohradníků nebo jednoduchých dřevěných ohrazení). Nepřípustné je umísťování vyjmenovaných staveb a zařízení, včetně výrobků plnících funkci stavby.

Nevhodné intenzivní zemědělské využití krajiny činí krajinu méně ekologicky stabilní. Tyto méně stabilní části krajiny se nachází v některých částech správního území obce. Zde je doporučeno jejich předělení pomocí přírodě blízkých prvků, např. lokálních biokoridorů, mezí, alejí, které by měly umožnit lepší ekologickou stabilitu a migraci živočichů. Navrhované řešení však nadále předpokládá a zachovává převažující zemědělské a lesnické využití krajiny.

V řešeném území ani v jeho těsné blízkosti se nenachází žádné území, které by vyžadovalo okamžité a bezpodmínečné řešení zásadně nevyhovujícího stavu. Samozřejmě, že v území je výrazně co vylepšovat, ale jedná se zejména o nedostatky v důsledku velkého zcelování zemědělských pozemků. Napravení tohoto stavu je nejdůležitější a prvořadý úkol při využití krajiny alespoň ve formě realizace prvků územního systému ekologické stability. Celek je možno hodnotit jako uspokojivý. Vzhledem k hodnotě území je zakázáno v nezastavěném území umisťovat větrné elektrárny, sluneční elektrárny apod. Ve volné krajině jsou umožněny změny druhů pozemků např. zalesňování, vytváření vodních ploch, ale vždy za splnění k tomu uvedených podmínek. Rovněž je umožněno za dodržení zákonných podmínek umístění polních hnojišť a komunitní kompostování. Komunitní kompostování definuje § 10a odst. 1 zákona č. 185/2001 Sb., ve znění pozdějších předpisů. Komunitním kompostováním se rozumí systém sběru a shromažďování rostlinných zbytků z údržby zeleně a zahrad na území obce, jejich úprava a následné zpracování na zelený kompost. Zeleným kompostem se rozumí substrát vzniklý kompostováním rostlinných zbytků. V žádném případě se nejedná o skládky zejména domovního odpadu, ale ani ničeho jiného. Komunitní kompostování a polní hnojiště nejsou spojeny s nadzemními stavbami, zastřešováním apod., toto je nepřípustné.

Koncepce uspořádání krajiny vychází také z nejnovějších zkušeností uplatňování územních plánů a rozhodování v území. Zejména dotčené orgány uvítají, když územní plán zdůrazní své priority vztahující se k ochraně nezastavěného území. Snahy o jeho využití gradují a je proto nutno zdůraznit, že zastavování, zaplocování, byť skryté, jsou od samého počátku v rozporu s koncepcí uspořádání krajiny a tudíž nepřípustné.

K ochraně nezastavěného území patří zejména neumisťování stavebních záměrů pro výrobu energií, nepovolování různých stavebních záměrů sloužících pro bydlení, rekreaci, mobilních domů, maringotek, stavebních buněk apod. Dalším fenoménem poslední doby jsou různě nazývané chovy zvěře zejména obory, farmové a zájmové chovy. Všechny tyto jevy nám odráží stav společnosti a obecné přesvědčení, že vlastnictví umožňuje libovolně nakládat s nabytým majetkem bez ohledu na okolí. Samotná ustanovení jsou natolik výmluvná, že se lze při rozhodování v území o ně účinně opřít. Tyto priority jsou následně promítnuty také do podmínek využití jednotlivých ploch.

Z hlediska ochrany přírody a krajiny je upřednostněno odkrýt a revitalizovat zatrubněné úseky vodních toků s vytvořením vhodných břehových porostů odpovídající druhové skladby zejména dřevinné a travní porosty.

Co se týče zobrazování např. menších vodních ploch v měřítku územního plánu, ve vyhlášce 501/2006 Sb. ke stavebnímu zákonu je uvedeno, že územním plánem se území člení na plochy, které se s přihlédnutím k účelu a podrobnosti popisu a zobrazování v územním plánu vymezují zpravidla o rozloze větší než 2 000 m^2. Je nutno zdůraznit, že při tvorbě územního plánu je nutno nezaměňovat pozemky a plochy. Plochy nelze v žádném případě ztotožnit s druhy pozemků. Proto menší vodní plochy, byť vedené v katastru pozemků jako druh pozemku „vodní plocha“, nejsou v hlavním výkrese zobrazeny jako plochy vodní a vodohospodářské (s vodohospodářskou funkcí), ale jsou součástí jiné funkční plochy (např. veřejných prostranství, zemědělské, lesní, smíšené nezastavěného území, přírodní), v jejichž podmínkách využití není popřena existence stávajících vodních ploch včetně jejich údržby. Tyto drobné vodní plochy jsou pak zobrazeny pouze informativně v koordinačním výkrese. Ani v tomto případě se nejedná o samostatnou plochu s vlastními podmínkami využití, ale pouze o informativní jev. Pro odlišení od ploch vodních a vodohospodářských, které jsou druhem plochy s rozdílným způsobem využití dle vyhlášky č. 501 s vlastními podmínkami využití, jsou v koordinačním výkrese v samostatné legendě „důležitá omezení v území“ nazvány „vodní nádrž“. Stejným způsobem jsou zobrazeny „pouze“ v koordinačním výkrese v samostatné legendě „důležitá omezení v území“ také drobné vodní toky nazvány „vodní tok“, které jsou jinak součástí ploch s jiným způsobem využití. Toto pojetí také odpovídá definici a smyslu koordinačního výkresu, kdy koordinační výkres zahrnuje mimo jiných důležitá omezení v území, zejména limity využití území.

územní systém ekologické stability

Kostru ekologické stability tvoří ekologický významné segmenty, které mají stabilizační funkci na krajinu. Do nich patří všechny prvky územního systému ekologické stability a další plochy mimo tyto prvky, zejména které jsou zařazeny do ploch smíšených nezastavěného území, ploch vodních a vodohospodářských a lesních (např. předěly v polích, rybníky, vodoteče) zejména předělující plochy zemědělské.

Jedním z hlavních výstupních limitů je územní systém ekologické stability. Nejedná se o samostatnou plochu (překryvné plochy či překryvné využití), ale o limitující skutečnost, která nepopírá využití jednotlivých ploch, ale omezuje ho směrem k zohlednění jednotlivých prvků územního systému ekologické stability. To znamená, že pokud jde např. lokální biokoridor přes plochy bydlení, neznamená to, že by plochy bydlení nebyly. Jen při jejich využití (tam, kde vede biokoridor) musí být zohledněna skutečnost, že tam biokoridor je. Tomu musí odpovídat

uvažované činnosti, např. u biokoridoru nesmí ohrozit jeho účel (prostupnost území), tj. musí umožnit migraci mezi biocentry. V praxi tato skutečnost znamená, že na tuto část území, kde se střetává biokoridor s bydlením, bude pohlíženo přísněji z hlediska ochrany přírody a krajiny a že při každém záměru v tomto území bude příslušný dotčený orgán chránit prvky územního systému ekologické stability a jejich funkci v něm. V žádném případě neplatí, že se na těchto pozemcích nic nesmí a musí zůstat napospas svému osudu. Samozřejmě se zde může odehrávat stávající využití (bydlení, kosení luk, orání a sklízení na polích, hospodaření v lesích), které je v souladu s právními předpisy a dalšími dokumenty, ale každá uvažovaná změna musí již respektovat zvýšené požadavky na tyto pozemky či jejich části. Tyto prvky spolu s plochami přírodními a smíšenými nezastavěného území vymezenými mimo prvky územního systému ekologické stability tvoří kostru ekologické stability.

Do ploch smíšených nezastavěného území jsou též zařazeny stabilní části krajiny. Vymezené plochy smíšené nezastavěného území mimo plochy územního systému ekologické stability jsou důležité z hlediska správného fungování krajiny jako celku, a proto je vhodné je ochránit před jejich zničením.

Odůvodnění

Dle zákona o ochraně přírody a krajiny č. 114/1192 Sb., ve znění pozdějších předpisů, je ÚSES součástí obecné ochrany přírody. Jde o vzájemně propojený soubor biocenter a biokoridorů tvořený přírodními či pozměněnými společenstvy, který je dále nespojitě doplněn interakčními prvky. Jeho cílem je mj. udržování přírodní rovnováhy v území. Vytváření ÚSES je veřejným zájmem a jeho ochrana je proto povinností všech vlastníků i uživatelů pozemků. Na úrovni územního plánování (stavební zákon č. 183/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů) je ÚSES limitem využití území. Nabytím účinnosti ÚPD se vymezený ÚSES stává závazným.

Skladebné části ÚSES jsou definovány takto:

- Biocentrum – Biocentrum je biotop nebo soubor biotop v krajině, který svým stavem a velikostí umožňuje trvalou existenci přirozeného či pozměněného, avšak přírodě blízkého ekosystému.
- Biokoridor – Biokoridor je území, které neumožňuje rozhodující části organismů trvalou dlouhodobou existenci, avšak umožňuje jejich migraci mezi biocentry a tím vytváří z oddělených biocenter síť.
- Interakční prvek – Doplňková část ÚSES, která posiluje interakce ekologicky stabilnějších a méně stabilních ekosystémů, a tím ty méně stabilní pomáhá stabilizovat. Mohou umožňovat trvalou existenci organismů méně náročných na prostor.

PODKLADY PRO VYMEZENÍ A JEJICH ROZBOR

Při vymezení ÚSES bylo vycházeno z následujících podkladů:

- ZÚR Jihočeského kraje ve znění 1., 2., 3., 5. a 6. aktualizace,
- 4. Úplná aktualizace ÚAP ORP Český Krumlov,
- Aktualizace plánu ÚSES Jihočeského kraje (Löw & spol. s.r.o., 2019),
- Plán péče CHKO Blanský les 2018-2027 (AOPK ČR, 2018),
- Plán ÚSES Dolní Třebonín (J. Wimmer a kol., 2009)

- Stávající ÚP Dolní Třebonín ve znění změn č. 1, 2 a 3,
- ÚP sousedních obcí Kamenný Újezd, Chlumec, Římov, Velešín, Mojné, Zlatá Koruna, Holubov, Křemže, Vrábče
- Komplexní pozemková úprava Prostřední Svince (Traval s.r.o., 2009), komplexní pozemková úprava Záluží nad Vltavou (Agropoz v.o.s., 2008),
- Dálnice D3 Hodějovice-Třebonín stavba 0310/II – technická průvodka stavby (ŘDS ČR, 2017),
- Metodika vymezování ÚSES (Bínová-Culek a kol., 2017),
- Metodická pomůcka: Věstník MŽP č. 8/2012,
- Katalog biotopů České republiky (AOPK ČR, 2010),
- Mapování biotopů (AOPK ČR),
- Typologická mapa ÚHÚL, obrysová mapa lesů ČR,
- katastrální mapa,
- aktuální stav v území.

ZÚR Jihočeského kraje ve znění aktualizací č. 1, 2, 3, 5 a 6 vymezují na území obce Dolní Třebonín pouze nadregionální biocentrum NBC 52 Dívčí kámen, resp. pouze jeho část na pravém břehu řeky Vltavy. Poloha tohoto biocentra byla zpřesněna v rámci Aktualizace č. 1 ZÚR, a to dle celorepublikové revize nadregionálních biocenter (Ekotoxa, 2011). V roce 2019 byla dokončena aktualizace plánu ÚSES Jihočeského kraje – „Aktualizace plánu ÚSES Jihočeského kraje“ (Löw & spol. s.r.o., 2019), tento dokument bude sloužit jako podklad pro aktualizaci ZÚR. Nový plán ÚSES mimo území CHKO Blanský les, kam biocentrum také zasahuje, opět zpřesňuje jeho polohu, a to v obci Zlatá Koruna. Tato úprava se obce Dolní Třebonín nedotýká. Rozsudkem Nejvyššího správního soudu 1 As 15/2016-85, který nabyl účinnosti 18.9.2017, došlo ke zkušení nadregionálního biokoridoru NBK 174 Vltavská niva-Dívčí kámen. Vzhledem k tomu, že tento biokoridor do obce Dolní Třebonín nezasahuje, není návrh ÚSES zpracovaný tímto územním plánem touto skutečností nijak ovlivněn.

Obec Dolní Třebonín sousední s CHKO Blanský les, sama obec již do tohoto chráněného území nezasahuje. Dle platného plánu péče o CHKO na období 2018-2027 se připravuje zpracování aktualizace vymezení ÚSES pro celé území. Do té doby nadále platí, že co se týká oborových dokumentací ÚSES, tak jsou jednotlivé obce pokryty staršími plány/generely ÚSES. Vzhledem k tomu, že hranici Dolního Třebonína a CHKO tvoří jmenované nadregionální biocentrum NBC 52 je zde vzájemná návaznost prakticky vyřešena.

V roce 2009 byl zpracován pro obec Dolní Třebonín „Plán ÚSES Dolní Třebonín“ (Wimmer a kol., 2009), který mj. vycházel ze staršího generelu z 90. let (Kašák a kol., 1993). Tento plán byl již zohledněn územním plánem z roku 2010. Lze proto konstatovat, že pro tvorbu ÚPD byl plně využit v té době nový oborový podklad ÚSES. V rámci revize ÚSES provedené tímto dokumentem bylo proto přistoupeno pouze k dílčímu zpřesnění současné koncepce bez významných změn.

Při tvorbě tohoto územního plánu bylo přihlédnuto i k dostupným komplexním pozemkovým úpravám, a to jmenovitě k pozemkové úpravě v katastru Prostřední Svince (Traval s.r.o., 2009) a Záluží nad Vltavou (Agropoz v.o.s., 2008). V obou případech však nebyl ÚSES v daných katastrech nijak řešen, proto lze za stěžejní podklad považovat plán ÚSES z roku 2009.

Vymezení ÚSES bylo dle potřeby přizpůsobeno aktuální katastrální mapě, mapování biotopů

prováděné AOPK ČR, obrysovým lesnickým mapám a aktuálnímu stavu v území.

Minimální prostorové parametry pro jednotlivé skladebné části jsou v řešeném území stanoveny takto (níže uvedené platí pro celé skladebné části, a nikoliv pouze pro části biocenter a biokoridorů ležících v Dolním Třeboníně):

- nadregionální biocentrum – min. velikost 1000 ha,
- lokální biocentra – pro všechna společenstva min. velikost 3 ha,
- lokální biokoridory – pro všechna společenstva je max. délka stanovena na 2 km, šířka min. 20 m pro mokřadní a luční společenstva, min. 15 m pro lesní společenstva.
- interakční prvky – minimální prostorové parametry se nestanovují.

V minimálních prostorových parametrech by měly být vymezovány především neexistující (nefunkční) skladebné části ÚSES určené k založení. Neplatí to tedy pro skladebné části existující (funkční), které mohou dosahovat větších velikostí. Takovéto skladebné části není možné na hodnoty minimálních prostorových parametrů zmenšovat.

Jednotlivé skladebné části jsou číslovány vzestupnou číselnou řadou, a to vždy pro biocentra, biokoridory a interakční prvky (LBC 1-xx, LBK 1-xx, IP 1-xx). Skladebné části nadmístního významu ze ZÚR přebírají kódování z této dokumentace. Biokoridory jsou značeny ve smyslu větví ÚSES, které tvoří několik biocenter a biokoridorů mezi nimi s podobnými vlastnostmi.

V měřítku zpracování územního plánu je hodnocení funkčnosti ÚSES provedeno z pohledu přítomnosti pro ÚSES příznivých či nepříznivých ploch. Za plochy příznivé (ekologicky stabilní) lze považovat vodní toky a vodní plochy, luční porosty (trvalé travní porosty), lesní porosty nebo další plochy krajinné nelesní vegetace. Takovéto plochy, i přes určitý stupeň antropogenizace vyplývající z hospodaření v krajině, vytvářejí rámec pro budoucí funkčnost ÚSES, kterou bude možné posílit následným zvyšováním biodiverzity území (extenzivní hospodaření v krajině, změna druhové skladby lesů, revitalizace vodních toků apod.). Za plochy nepříznivé (ekologicky nestabilní) jsou potom považovány orná půda, zastavěné či jinak urbanizované plochy a plochy těžby nerostných či jiných surovin (v obci Dolní Třebonín se lochy těžby nenacházejí). Jako funkční lze považovat takové skladebné části ÚSES, které dosahují alespoň minimálních prostorových parametrů (nebo větších), disponují vyšší ekologickou stabilitou, kde způsob využití území není v kolizi s funkcemi ÚSES. Jako částečně funkční poté takové skladebné části, v kterých se nacházejí ekologicky stabilní plochy, ale současně též plochy ekologicky nestabilní. Ekologicky nestabilní plochy bude nezbytné formou změny využití území nově založit – revitalizovat, je-li to vzhledem k charakteru území možné. Za nefunkční lze nakonec považovat takové skladebné části, které bude nutné založit v celém jejich rozsahu, v území neexistují.

Skladebné části ÚSES v Dolním Třeboníně lze hodnotit převážně jako funkční až částečně funkční. Je to dáno především vazbou na lesní porosty, luční porosty a nivy vodních toků, byť co se týká některých vodotečí, lze kvalitu doprovodné vegetace považovat za nedostatečnou. Pozitivem území je podpora zakládání nových vodních ploch na vodních tocích, které posilují ekologickou kostru území. Funkčnost ÚSES je ztížena především v místech, kde bylo nutné skladebné části vymezit i na orné půdě nebo v zastavěných územích. Ve vnitřních částech sídel se zpravidla nenachází dostatek volných ploch, které by bylo možné vložit do ÚSES tak, aby byl splněn minimální šířkový prostorový parametr. Vodní toky zde také bývají citelněji pozměněny.

POPIS VYMEZENÉ KONCEPCE ÚSES

I když Dolní Třebonín neleží na území CHKO Blanský les, lze zde nalézt hodnotné krajinné a přírodní prvky, které spoluutváření ráz obce. Jednoznačným fenoménem je hluboké vltavské údolí se svahy zarostlými lesem, na něž posléze navazují lesy mimo říční údolí. Cennost tohoto prostoru dokazuje přítomnost přírodní památky Vltava u Blanského lesa i soustavy Natura 2000 – EVL Blanský les, jehož součástí je i samotná řeka. Těsně za hranicí obce se nachází přírodní rezervace Dívčí kámen (skalní útvar u stejnojmenného hradu). Také zde lze nalézt četnější výskyt přírodních biotopů dle mapování AOPK ČR. Mimo vltavské údolí se opět těsně za hranicí obce, avšak v její bezprostřední blízkosti, nachází na bezejmenném přítoku Svineckého potoka přírodní památka Děkanec tvořená cennými lučními porosty. Mimo zmíněná chráněná území spoluutvářejí ekologickou kostru obce, tedy její jakousi zelenou páteř, menší vodní toky a jejich nivy s lučními porosty, ty bývají doplněné vodními nádržemi, někdy v podobě drobných rybničních kaskád. Mezi bloky zemědělské půdy se místy nacházejí menší lesní enklávy nebo drobné remízy mimolesní vegetace, dále liniové prvky krajinné vegetace tvořící předěly mezi poli, doprovodná vegetace komunikací apod. Na základě výše uvedeného je ÚSES vymezen zejména do těchto nejhodnotnějších lokalit.

Nadregionální ÚSES

Nadregionální ÚSES je v obci Dolní Třebonín reprezentován nadregionálním biocentrem NBC 52 Dívčí kámen, které se rozprostírá ve vltavském údolí a na něj vázaných lesních celcích. Sama řeka Vltava je poté vymezena jako nadregionální biokoridor vodní bioty NBK 174 Vltavská niva-Dívčí kámen, nicméně tento biokoridor již do řešeného území nevstupuje, prochází sousední obcí Zlatá Koruna.

- Poloha biocentra byla pouze zpřesněna v měřítku katastrální mapy na základě aktuálního stavu území bez významných změn.

Lokální ÚSES

Lokální hierarchie je reprezentována několika větvemi ÚSES. Větví ÚSES se poté rozumí vzájemný sled několika biocenter a biokoridorů s podobnými vlastnostmi. Tyto větve jsou místy doplněny kratšími biokoridory a interakčními prvky.

LBK 1: Biokoridor LBK 1 propojuje v trase bezejmenného potoka dvě strany vltavského údolí, které spadají do nadregionálního biocentra NBC 52. Část biokoridoru byla u Čertyně nově založena. Biokoridor z Dolního Třebonína pokračuje do obce Kamenný újezd. Biokoridor je hodnocen převážně jako vlhký (hygrofilní).

- Poloha biokoridoru byla pouze zpřesněna v měřítku katastrální mapy na základě aktuálního stavu území bez významných změn.

LBK 2: Větev ÚSES je reprezentovaná lokálním biokoridorem LBK 2 a do něj vloženým lokálním biocentrem LBC 1, dále lokálním biocentrem v obci Kamenný Újezd. Větev nejprve v trase bezejmenného potoka vystupuje z vltavského údolí a vede k sídlu Štěkře. V místě zdejšího rybníka je vymezeno zmíněné biocentrum LBC 1. Následně vede po zemědělské půdě k sídlu Záluží, kde se napojuje na bezejmenný přítok Třebonínského potoka, v jeho trase pokračuje do obce Kamenný Újezd. V této obci se posléze v místě Pekařova rybníka nachází další lokální biocentrum sousedící s Dolním Třebonínem. Z něj pokračuje k soutoku s Třebonínským potokem, kde je větev ukončena. Větev je hodnocena převážně jako vlhká (hygrofilní).

- Poloha větve ÚSES byla pouze zpřesněna v měřítku katastrální mapy na základě aktuálního stavu území bez významných změn.

LBK 3: Větev ÚSES tvoří lokální biokoridor LBK 3 a lokální biocentrum LBC 2. Větev opět vystupuje z vltavského údolí a skrze zemědělskou půdu pokračuje do lesního celku s

Věncovou horou, v její vrcholové partii a na severním svahu je vymezeno biocentrum LBC 2. Odtud pokračuje lesem na sever do obce Chlumec, kde se přimyká k občasné bezejmenné vodoteči a vegetačnímu pásu, který se okolo ní nachází. Jako v předešlém případě větev vede do lokálního biocentra u Pekařova rybníka v obci Kamenný Újezd, kde je ukončena. Větev je hodnocena převážně jako suchá (mezofilní).

- Poloha větve ÚSES byla převážně zpřesněna v měřítku katastrální mapy na základě aktuálního stavu území bez významných změn. V úseku mezi hranicí lesa pod Věncovou horou a hranicí lesa nad vltavským údolím byla trasa větve mírně upravena mimo zamokřenou údolnici, a to z toho důvodu, že tuto větev lze považovat převážně za mezofilní (suchou). Občasná vodoteč na severní straně Věncové hory, a její bezprostřední okolí, ke které se větev následně přimyká, nemá charakter trvale podmáčených stanovišť, což by inklinovalo k tomu, že je nutné tuto větev ÚSES vymezit primárně jako vlhkomilnou (hygrofilní). Biokoridor byl ve své původní trase vymezen jako kontrastní střídavě přes vlhká a suchá stanoviště.

LBK 4: Větev ÚSES je tvořená lokálním biokoridorem LBK 4 a dvěma lokálními biocentry LBC 3 a LBC 4. Větev je vázána na Třebonínský potok, do jeho nivy jsou posléze vložena dvě jmenovaná biocentra, a to severně nad Dolním Třebonínem a jižně pod sídlem, kde je větev ukončena. Na severu pokračuje do obce Chlumec. Větev je hodnocena převážně jako vlhká (hygrofilní).

- Poloha větve ÚSES byla pouze zpřesněna v měřítku katastrální mapy na základě aktuálního stavu území bez významných změn.

LBK 5: Větev ÚSES je reprezentovaná lokálním biokoridorem LBK 5 a lokálním biocentrem v obcí Mojné. Vede od Třebonínského potoka z lokálního biocentra LBC 4 skrze bloky zemědělské půdy ke kótě v lokalitě Braha, kde je v obci Mojné těsně za hranicí Dolního Třebonína vymezeno v prostoru menší lesní enklávy a lučních porostů lokální biocentrum. Odtud větev pokračuje lesním porostem dále na jih. Větev je hodnocena převážně jako suchá (mezofilní).

- Poloha větve ÚSES byla pouze zpřesněna v měřítku katastrální mapy na základě aktuálního stavu území bez významných změn.

LBK 6: Větev ÚSES je tvořená lokálním biokoridorem LBK 6 a dvěma lokálními biocentry – LBC 5 a biocentrem v obci Kamenný Újezd. Větev je nejprve vázána na Svinecký potok, poté se přimyká ke Krasejovskému potoku a vede do obce Kamenný Újezd. Nad soutokem obou vodotečí je v místě dalšího soutoku, tentokrát Svineckého potoka s bezejmennou vodotečí, vymezeno do potoční nivy biocentrum LBC 5. Jeho součástí jsou i blízké luční porosty. V obci Kamenný Újezd, na hranici s Dolním Třebonínem, se na Krasejovském potoce a jeho nivě nachází další lokální biocentrum. Z něj větev vede dále na východ. Větev je hodnocena převážně jako vlhká (hygrofilní).

- Poloha větve ÚSES byla pouze zpřesněna v měřítku katastrální mapy na základě aktuálního stavu území bez významných změn. Nicméně při prověřování trasování této větve bylo přihlédnuto ke skutečnosti, že dochází ke křížení s dálnicí D3 nacházející se již v procesu výstavby. Těleso dálnice Krasejovský potok překonává mostním objektem, Svinecký potok, podél něhož byl biokoridor původně trasován, méně prostupným objektem. Z tohoto důvodu byl jako hlavní migrační směr pro tuto větev ÚSES zvolen právě Krasejovský potok. Tato změna se projevuje pouze formální změnou značení ÚSES.

LBK 7: Větev ÚSES sestává z lokálního biokoridoru LBK 7 a lokálního biocentra LBC 6. Je vázána na bezejmenný přítok Svineckého potoka, od soutoku, kde je vymezeno lokální biocentrum LBC 5, směřuje na východ do obce Kamenný Újezd. Na hranicí obou obcí je

vymezeno biocentrum LBC 6, a to v místě rybníka Děkanec s navazujícími lučními porosty a lesní enklávou. Odtud větev směřuje v trase vodoteče dále na východ k soutoku s Bartochovským potokem. Větev je hodnocena převážně jako vlhká (hygrofilní).

- Poloha větve ÚSES byla převážně zpřesněna v měřítku katastrální mapy na základě aktuálního stavu území bez významných změn. Došlo pouze k zvětšení lokálního biocentra LBC 6 o menší lesní enklávu, která přímo navazuje na rybník Děkanec a lze jí proto společně s touto vodní plochou i blízkými lučními porosty považovat za vzájemně propojený přírodní prvek. Z důvodu vzájemné spojitosti s obcí Kamenný Újezd proto biocentrum nově zasahuje i do obce Dolní Třebonín.

LBK 8: Poslední větev lokálního ÚSES tvoří lokální biokoridor LBK 8 s lokálním biocentrem LBC 7. Větev je vázána na Svinecký potok a následně na jeho bezejmenný přítok. Zmíněné biocentrum bylo poté vymezeno do jeho nivy u lokality Holkov. Větev vede od soutoku s Krasejovským potokem k Holkovu, následně se uklání na sever a napojuje se opět na Krasejovský potok v místě lokálního biocentra v obci Kamenný Újezd. Větev je hodnocena převážně jako vlhká (hygrofilní).

- Poloha větve ÚSES byla převážně zpřesněna v měřítku katastrální mapy na základě aktuálního stavu území bez významných změn. Nicméně vzhledem k tomu, že celková délka biokoridoru přesahovala 2 km (maximální možnou délku pro vymezování lokálních biokoridorů) bylo nutné v území vyhledat novou lokalitu pro vymezení lokálního biocentra – biocentrum LBC 7 je proto nově vymezeno. Jak již bylo uvedeno u popisu větve ÚSES na Svineckém a Krasejovském potoce (LBK 6) byla tato větev vyhodnocena z důvodu fragmentace dálnicí D3 jako méně migračně prostupná. Tato změna se projevuje pouze formální úpravou značení skladebných částí ÚSES. Při prověřování trasování této větve byla posuzována možnost jejího vypuštění a vymezení nejhodnotnějších lokalit formou interakčních prvků. Důvodem bylo křížení s dálnicí D3 a také skutečností, že větev defacto pouze propojuje skrze zastavěné území Dolní Svince Krasejovský potok (v sídle je funkčnost biokoridor kvůli omezeným prostorovým podmínkám snížena). Potřebu takovéhoto propojení lze z výše uvedených důvodů považovat za málo významnou. Avšak vzhledem k tomu, že územní plán Velešín formou změny nově zajistil vzájemnou provazbu mezi oběma obcemi, která zde předtím nebyla splněna, nebylo k tomuto kroku přistoupeno.

Interakční prvky IP 1 – IP 18 byly nespojitě vymezeny především do ploch rozptýlené krajinné zeleně lesního nebo mimolesního charakteru, které se nejčastěji nacházejí mezi bloky zemědělské půdy. Jedná se o menší enklávy lesa nebo remízy s mimolesní vegetací, liniové předěly mezi poli, doprovodnou vegetací komunikací, úseky vodních toků s vodními plochami a doprovodnou vegetací. Jde o prostorově menší lokality, které spoluutvářejí charakter území a posilují její ekologickou stabilitu. Je proto účelné se zabývat jejich ochranou.

- Interakční prvky jsou vymezeny ve smyslu §6 vyhlášky č. 395/1992 Sb., jako opatření pro vytváření ÚSES. Současně jsou vymezeny za účelem ochrany dalších hodnot území, které není účelné hájit v rámci biocenter a biokoridorů. Ochrana hodnot je tímto zajišťována dle §43 stavebního zákona č. 183/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů. Bylo též zohledněno měřítko podrobnosti územního plánu vyplývající z §13 vyhlášky č. 500/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

prostupnost krajiny

Systém komunikací zejména účelových, které navazují na hlavní cestní síť v území je z hlediska prostupnosti krajiny vyhovující. Je nutno podporovat zachování doprovodné zeleně, popř. doplnění a respektování možnosti jejich úprav (např. rozšíření) a dalšího využití v

souladu s rozvojem obce. Je nutno zachovávat stávající pěšiny a cesty a respektovat tato propojení v zastavitelných plochách. Důležité je také zachování a podpora záhumeních cest a přístupů na zemědělské a lesní pozemky. Všechny cesty, pěšiny, účelové a místní komunikace je nutno udržovat a zlepšovat s ohledem na jejich význam. Je nutno zachovávat propustnost a přístupnost krajiny a nezamezovat toto oplocením či jinými trvalými překážkami, jak již bylo popsáno výše. Správním územím obce neprochází hlavní dopravní tahy republikového či mezinárodního významu - silniční a železniční koridory dopravní infrastruktury, které by mohly vytvořit neprostupnou bariéru v krajině. Platí podmínky z hlediska zachování prostupnosti, jak z hlediska volně žijících živočichů, tak lidské populace.

protierozní opatření a ochrana před povodněmi

Jelikož se jedná o území relativně stabilní z hlediska erozí a povodní, nejsou v návrhu územního plánu vymezovány monofunkční plochy pro protierozní opatření a ochranu před povodněmi. Tato problematika v území je příliš detailního charakteru, a proto je ponechána jako možnost v podmínkách pro využití jednotlivých ploch. Tím je zajištěna možnost jejich umístění a realizace v území např. v podobě mezí, remízku, vodních ploch apod., které by měly podpořit zdržení vody v krajině a omezit rychlý odtok dešťových vod. Proto ochranu před povodněmi je možno řešit v rámci ploch s jiným způsobem využití.

Z hlediska ochrany obce před přívalovými dešti erozní činností vody doporučujeme upravit způsob hospodaření na zorněných a svažitých pozemcích v blízkosti zastavěného území ve smyslu ust. § 27 vodního zákona s důrazem na správné umísťování vhodných kultur, vhodný způsob obdělávání a snížení podílu erozně náchylných plodin v rizikových lokalitách. Zdůrazňujeme také důležitost zatravnění břehových pásů vodních toků.

Zpracovatel se neuchýlil k návrhu žádných technických protierozních, opatřeních, respektive k vymezení ploch a koridorů pro tato protierozní opatření. Avšak podmínky ploch s rozdílným způsobem využití umožňují zřídit veškerá protierozní opatření v krajině (organizační, agrotechnická, vegetační i technická).

Z hlediska ochrany před povodněmi nepřistoupil projektant k návrhu monofunkčních ploch a koridorů pro stavby a opatření zmírňující ohrožení povodněmi. Přirozená povodeň, která je způsobena přírodními jevy jako déletrvající srážkové deště, tání sněhu a ledu nejsou natolik významné, aby vyžadovaly navržení opatření k jejich zmírnění.

rekreace

Správní území obce není významně využíváno k dlouhodobějšímu pobytu formou rekreace (chaty, rekreační louky, stanové tábory apod.), zřizování této formy rekreace je v řešeném území mimo vymezené plochy nepřípustné. Cílem územního plánu je dále nerozšiřovat do nezastavěného území rekreaci včetně nových staveb pro rodinnou rekreaci, zaplocování pozemků apod. Větší část správního území obce není využívána k dlouhodobějšímu pobytu formou rekreace (chaty, rekreační louky, stanové tábory apod.). Výjimkou je několik lokalit severně od sídla Dolní Třebonín a severozápadní část správního území obce, kde se pobytová rekreace uplatňuje, zejména formou stávající výstavby pro rekreaci. Plochy rekreace byly stabilizovány a další rozvoj územní plán neumožňuje mimo vymezené plochy. V území se nenachází plochy hromadné rekreace. Tento systém zůstane zachován. Základním cílem je zabránit zaplevelení krajiny stavbami různé kvality a velikosti. Celé území je však atraktivní pro aktivní způsoby rekreace, jako je pěší turistika a cykloturistika. Další rekreační využívání krajiny je proto vhodné orientovat na komunikace pro pěší a cyklisty.

dobývání ložisek nerostných surovin

Ve správním území obce se nachází dva schválené prognózní zdroje vyhrazených nerostů –

severně od Záluží, na západě sídla Dolní Třebonín. V Záluží zůstává součástí volné krajiny, v Třeboníně je severní část součástí sídla, na jižní části se využití území zásadně nemění.

Poddolované území na západě Dolního Třebonína se nachází v zastavěném území.

Ve správním území obce se nenachází žádné chráněné ložiskové území, dobývací prostory apod. Proto ani územní plán nenavrhuje těžbu. Územní plán tedy nevymezuje žádnou plochu těžby nerostů ani jiných surovin, s dobýváním nerostů ani jiných surovin územní plán v současné době nepočítá.

j) 9. odůvodnění ploch dle způsobu využití

Na úvod této podkapitoly je nutno připomenout obecné požadavky na vymezování pozemků a umisťování staveb na nich dle § 20 odst. 1 vyhlášky 501/2006: *„V souladu s cíli a úkoly územního plánování a s ohledem na souvislosti a charakter území je obecným požadavkem takové vymezování pozemků, stanovování podmínek jejich využívání a umisťování staveb na nich, které nezhoršuje kvalitu prostředí a hodnotu území.“* Tuto problematiku, zejména pak zhodnocení nezhoršení kvality prostředí, pohody bydlení a hodnot území, nelze postihnout v celostním koncepčním dokumentu jakým je územní plán, kdy nejsou známi konkrétní záměry na využití území. Přípustnost konkrétního stavebního záměru dle jednotlivých podmínek využití probíhá v konkrétním řízení a nelze jej a priori stanovit v územním plánu. Stavební záměr hodnotí správní úřad s přihlédnutím ke všem dostupným důkazům (včetně argumentace žadatele). Přípustnost stavebního záměru se vyvozuje z právních předpisů i z individuálního posouzení různých hodnotových hledisek podle úkolů veřejné správy v příslušných oblastech (např. ochrana přírody a krajiny, ochrana veřejného zdraví, ochrana zemědělského půdního fondu, obrana státu, rozvoj veřejné dopravní a technické infrastruktury apod.).

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

Vymezování a zobrazování ploch v grafické části probíhalo v souladu s požadavky stavebního zákona a jeho právních předpisů. § 3 vyhlášky č. 501/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů stanovuje obecné požadavky na vymezování ploch. Odstavec 1 „K naplňování cílů a úkolů územního plánování (§ 18 a 19 stavebního zákona) a s ohledem na rozdílné nároky na prostředí se území člení územním plánem na plochy, které se s přihlédnutím k účelu a podrobnosti popisu a zobrazování v územním plánu vymezují zpravidla o rozloze větší než 2 000 m^2.“ Odstavec 3 „Plochy s rozdílným způsobem využití se vymezují s ohledem na specifické podmínky a charakter území zejména z důvodů omezení střetů vzájemně neslučitelných činností a požadavků na uspořádání a využívání území.“

S odkazem na tato ustanovení považujeme zobrazování některých jevů v územním plánu za nevhodné. Tyto jevy jsou pak součástí ploch s jiným způsobem využití.

Při tvorbě územního plánu je důležité nezaměňovat pozemky a plochy. Plochy nelze v žádném případě ztotožnit s druhy pozemků. Proto menší vodní plochy, byť vedené v katastru pozemků jako druh pozemku „vodní plocha“, nejsou v hlavním výkrese zobrazeny jako plochy vodní a vodohospodářské (s vodohospodářskou funkcí), ale jsou součástí jiné funkční plochy (např. zemědělské, smíšené nezastavěného území, veřejné prostranství,

přírodní, lesní), v jejichž podmínkách pro využití není popřena existence stávajících vodních ploch včetně jejich údržby. Tyto drobné vodní plochy jsou pak zobrazeny pouze informativně v koordinačním výkrese. Ani v tomto případě se nejedná o samostatnou plochu s vlastními podmínkami využití, ale pouze o informativní jev. Pro odlišení od ploch vodních a vodohospodářských, které jsou druhem plochy s rozdílným způsobem využití dle vyhlášky č. 501 s vlastními podmínkami využití, jsou v koordinačním výkrese nazvány „vodní nádrž". Stejným způsobem jsou zobrazeny „pouze" v koordinačním výkrese také drobné vodní toky, které jsou jinak součástí ploch s jiným způsobem využití. Toto pojetí také odpovídá definici a smyslu koordinačního výkresu, kdy koordinační výkres zahrnuje mimo jiných důležitá omezení v území zejména limity využití území.

Dalším příkladem je problematika jednotlivě stojících staveb, které nemusí být vymezeny jako samostatné plochy, ale mohou být součástí jiných ploch například ploch zemědělských, lesních, smíšených nezastavěného území. Typickým příkladem je stavba pro technickou infrastrukturu stojící obklopená lesními pozemky. Pak je tato stavba součástí ploch lesních a současně v podmínkách využití ploch lesních je na lesních pozemcích tato problematika ošetřena. Zobrazování takto podrobných jevů v měřítku 1 : 5 000 či dokonce 1 : 10 000 je nesmyslné a ve své podstatě jde proti smyslu územního plánu jako koncepčního dokumentu.

PLOCHY BYDLENÍ - individuální - BI

Základ vymezení plochy je nutné spatřovat ve vyhlášce č. 501/2006 Sb., blíže v § 4 odst. 1, kde je uvedeno, že: *„Plochy bydlení se obvykle samostatně vymezují za účelem zajištění podmínek pro bydlení v kvalitním prostředí, umožňujícím nerušený a bezpečný pobyt a každodenní rekreaci a relaxaci obyvatel, dostupnost veřejných prostranství a občanského vybavení."* Z této definice vyplývá **hlavní využití plochy (převažující účel využití): bydlení.**

Jedná se o plochy, ve kterých je záměrem umožnit především bydlení (zejména v rodinných domech) doplněné funkcemi místního významu nerušících bydlení. Ostatní využití tak mají probíhat zejména jako doplňkové nepřevažující funkce. Jedná se o pozemky novodobé zástavby v sídle, na kterých je částečně potlačeno historické prolínání s funkcemi zemědělské usedlosti zejména se živočišnou výrobou a je naopak zvýrazněna pohoda bydlení. To ovšem nevylučuje další činnosti, např. samozásobitelství.

Přípustné využití:

bydlení – zejména formou rodinných domů *(§ 2 písm. a) vyhlášky č. 501/2006 Sb.)* – Tento bod umožňuje umístění zejména staveb rodinných domů a staveb a zařízení souvisejících s bydlením či bydlení podmiňující. Ostatní stavby a zařízení, jako vedlejší stavby, které představují zázemí k rodinnému domu, musejí souviset s bydlením a sloužit pro vlastní potřebu tak, aby nebyla snížena kvalita prostředí pro bydlení.

občanské vybavení slučitelné s bydlením veřejného charakteru - patřící do veřejné infrastruktury – *(§ 2 odst. 1 písm. k) bodu 3 zákona č. 183/2006 Sb.)*

občanské vybavení slučitelné s bydlením komerčního charakteru – drobná podnikatelská činnost – (např. prodej potravin a drobného zboží, kadeřnictví, květinářství, opravna obuvi, manikúra, rehabilitační služby, kanceláře a další administrativní činnosti, hostinská činnost, stravování a ubytování doplňující bydlení) - Komerční charakter občanského vybavení - formou drobné podnikatelské činnosti, který je v plochách bydlení umožněn jako doplňková funkce k bydlení, může být provozován v rámci bydlení, jenž nenaruší kvalitu prostředí, pohodu bydlení a veškeré hodnoty území. Myšleny jsou drobné podnikatelské činnosti a provozy, jejichž směřování by měl sloužit příkladný výčet - jako např. prodej potravin a drobného zboží, kadeřnictví, květinářství, opravna obuvi, manikúra, rehabilitační služby, kanceláře, hostinská činnost, stravování a ubytování, které vytvoří

fungující organické sídlo racionálně snoubící bydlení s dalšími funkcemi.

občanské vybavení slučitelné s bydlením tělovýchova a sport bez vlastního zázemí – (sportoviště bez budov, které je určeno k veřejnému užívání *[(§2 odst. 5 zákona č. 115/2001 Sb.) jako např. dětská hřiště, víceúčelová hřiště, workoutová hřiště, atp.]*

zákon č. 115/2001 Sb., ve znění pozdějších předpisů definuje v § 2:

- sportovní zařízení - sportovním zařízením je objekt, pozemek, vodní plocha, budova nebo jejich soubor sloužící výhradně nebo převážně pro provozování sportu,

  následně pak definuje sport

- sport - sportem je pro účely tohoto zákona každá forma tělesné činnosti, která si prostřednictvím organizované i neorganizované účasti klade za cíl harmonický rozvoj tělesné i psychické kondice, rozvoj společenských vztahů, upevňování zdraví a dosahování sportovních výkonů rekreačně nebo v soutěžích všech úrovní, a to individuálně nebo společně

veřejná prostranství – *(§ 34 zákona č. 128/2000 Sb.)*

Žádoucí je do těchto ploch zahrnout kvalitní veřejná prostranství a to v podobě dostatečně širokého uličního prostoru, volných prostranství návsí a náměstíček, volně přístupného parteru budov, atp., s možností vybudování městského mobiliáře (lavičky, odpadkové koše, kašny) atd. Vhodné je veřejný prostor dokomponovat vodním prvkem (např. vodní nádrží, retenční nádrží, vodotečí) a kvalitní veřejnou zelení s vyšším podílem autochtonních druhů, která zajistí pohlcení většiny negativních vlivů urbanizovaného území. Veřejná prostranství tradičně doprovázejí stavby drobné sakrální architektury (kapličky, křížky, boží muka) a další kulturní stavby typu památníky, sochy, informační panely, tabule, desky, apod.

zeleň – např. veřejná, izolační, zahrady, sady

Jedním z hlavních doprovodných prvků staveb, by měla být zeleň a zakomponování staveb do okolní krajiny pomocí zeleně s upřednostněním autochtonních druhů rostlin. Neboť právě měkký přechod sídla do otevřené krajiny je zárukou pozitivního přijetí novodobé výstavby na okrajích sídel, jenž je vždy exponovanou lokalitou, která je prvně vnímána při příjezdu do obce. Nedoceněné je doplnění stavby pro bydlení užitkovou zeleninovou zahradou a ovocným sadem, který zajistí samozásobení obyvatel rodinného domu kvalitní zeleninou a ovocem, vypěstovaným v místních přirozených podmínkách.

vodní útvary – *(§ 2 odst. 3 zákona č. 254/2001 Sb.)*

územní systém ekologické stability – *(§ 1 vyhlášky č. 395/1992 Sb.)*

dopravní a technická infrastruktura obecního významu – *(§ 9 odst. 2 a § 10 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb.)*

Obecní význam

Obecní význam je pojem zahrnující:

a) místní význam (tj. svým významem, rozsahem nebo využitím neovlivňuje území více obcí)
b) nadmístní význam nenaplňující atributy nadmístnosti stanovené v zásadách územního rozvoje (a tudíž neřešení na úrovni územně plánovací dokumentace kraje).

§ 2 stavebního zákona stanovuje, že plochou nadmístního významu je plocha, která svým významem, rozsahem nebo využitím ovlivní území více obcí. Zásady územního rozvoje vymezí plochy nebo koridory nadmístního významu viz § 36 stavebního zákona. Záležitosti nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje, mohou být součástí územního plánu, pokud to krajský úřad ve stanovisku podle § 50 odst. 7 z důvodu významných negativních vlivů přesahujících hranice obce nevyloučí. Zásady územního rozvoje Jihočeského kraje stanovují atributy nadmístnosti, při jejichž naplnění se vždy jedná o záměr nadmístního významu, který musí být vždy vymezen v ZUR viz odůvodnění 1.

aktualizace zásad územního rozvoje bod 141.
Proto změny v území nadmístního významu, které nenaplňují atributy nadmístnosti stanovené v ZÚR, mohou být součástí řešení územního plánu a tudíž v rozhodovací pravomoci na úrovni obcí. Klasickým příkladem je dopravní a technická infrastruktura, kdy často záměr zasahuje na území více obcí. Při kombinaci s nepřípustným využitím jsou v tomto bodě připuštěny zejména záměry typu místních a účelových komunikací, zlepšení parametrů silnic zejména II. a III. třídy, meziobecní vodovody včetně přípojek, atd. Dále sem patří zejména stavby a zařízení související s bydlením, občanským vybavením, atp., které jsou nezbytné a potřebné pro fungování území (např. chodníky, zpevněné pozemní komunikace, vodovody, kanalizace, plynovody, stavby a zařízení pro zneškodňování odpadních vod, trafostanice, energetická a komunikační vedení, elektronická komunikační zařízení).
Záměry, které naplňují parametry nadmístnosti stanovené v zásadách územního rozvoje, mohou být součástí řešení územního plánu až poté, co budou řešeny v zásadách územního rozvoje.

Nepřípustné využití:

stavby bytových domů - *(§ 2 písm. a) vyhlášky č. 501/2006 Sb.)*

Stavby bytových domů jsou v těchto plochách nepřípustné, neboť narušují historický urbanismus sídla a tím znehodnocují vnímaní komplexního venkovského prostoru. Svým měřítkem a stavebním provedením se negativně podílí na celkovém panoramatu sídla. Negativními příklady jsou klasické minulořežimové „bytovky".

stavby pro rodinnou rekreaci – *(§ 2 písm. b) vyhlášky č. 501/2006 Sb.)*

Stavby pro rodinnou rekreaci, zejména typu chaty a různá mobilní zařízení pro dočasné bydlení a rekreaci jsou v těchto plochách nepřípustné, neboť narušují historický urbanismus sídla a tím znehodnocují vnímaní komplexního venkovského prostoru. Svým měřítkem a stavebním provedením se negativně podílí na celkovém panoramatu sídla, který v historických souvislostech tyto stavby vytlačuje převážně do periferních oblastí sídla.

obchodní činnosti včetně staveb pro obchod mimo přípustných
Obchodní činnosti přesahující místní význam, který je vyjádřen přípustným využitím (maloobchodní prodejna smíšeného zboží atd. viz výše), není možné v plochách bydlení umisťovat, neboť vyvolávají negativní dopady na bydlení, zejména ve vztahu zvýšené dopravní zátěže a ostatních negativních vlivů narušující kvalitu prostředí a pohodu bydlení. Jedná se o velkoprodejny zboží, nákupní střediska, obchodní domy, supermarkety, hypermarkety, atd.).

využití, které by bylo v rozporu s hlavním využitím plochy nebo by mohlo narušit pohodu bydlení a kvalitní prostředí pro bydlení anebo toto narušení vyvolávat – *(§ 20 odst. 1 a 2 vyhláška 501)*

V tomto nepřípustném využití jsou zahrnuty takové funkce, které by byly v rozporu s hlavním využitím plochy nebo by mohly narušit pohodu bydlení a kvalitní prostředí pro bydlení (např. škodlivými exhalacemi, hlukem, teplem, otřesy, vibracemi, prachem, zápachem, znečišťováním ovzduší, vod a půdy, světelným znečištěním zejména oslňováním, zastíněním) anebo toto narušení vyvolávat, zejména stavby pro výrobu a skladování velkokapacitního charakteru (pily, kovárny, slévárny, chemičky, atp.), velkokapacitní stavby pro zemědělství (např. zemědělské areály hospodářských zvířat, velkovýkrmny, velkoobjemové sklady steliva a krmiva, atp.), nákladní doprava v klidu (např. odstavná a parkovací stání pro kamionovou dopravu, logistické haly, řadové garáže), čerpací stanice pohonných hmot, autobazary, stavby se shromažďovacím prostorem, diskotéky, atd. Výrobou jsou myšleny i stavby větrných a

fotovoltaických elektráren, nikoli však technická zařízení stavby, která představují menší systémy výroben energie.

Podmínky prostorového uspořádání

nové stavby musí respektovat výškovou hladinu okolní zástavby a nesmí vytvářet výraznou pohledovou dominantu v území, celková výška zástavby bude řádově odpovídat stávajícím budovám v okolí zejména rodinným domům či zemědělským usedlostem, při rekonstrukci stávajících vícepatrových budov lze zachovat jejich výškovou hladinu

přípustné jsou pouze volně stojící rodinné domy (mezi budovami jsou volné nezastavěné prostory) či dvojdomy, nové řadové domy či bytové domy jsou nepřípustné

minimální velikost stavebního pozemku je 500 m^2. Intenzita využití stavebního pozemku je maximálně 30 %.

Obě podmínky vychází ze stávajícího charakteru sídla a reagují na požadavek na jeho zachování. Stávající budovy v sídlech (a to ať již novodobější zástavba, tak ta historická) nepřesahují ve většině případů výškovou hladinu odpovídající 1 nadzemní podlaží s využitelným podkrovím.

Plochy s převažující funkcí bydlení jsou vymezeny v převážné části sídla včetně zastavitelných ploch. V zastavitelných plochách se předpokládá velmi intenzivní převaha bydlení s možností pouze nerušících funkcí. Tyto požadavky jsou stanoveny z důvodu, aby nedošlo k narušení charakteru sídla a vnímání venkovského charakteru území (viz pojmy) a bylo navázáno na stávající zástavbu, do území nevstupovaly v rámci těchto ploch výrazné pohledové dominanty a zásadně cizorodé prvky narušující hodnoty území.

Důležitým omezením je minimální velikost stavebního pozemku, který nesmí být menší než 500 m^2. Tato hodnota byla zvolena jako určitá hranice velikosti, na které lze umístit nejen rodinný dům, ale také tento pozemek následně užívat v souladu s představami o klidném příměstském bydlení včetně zachování možnosti umístění dalších staveb a zařízení, které s bydlením souvisejí. Navazující hodnotou je potom intenzita využití pozemku (viz definice v závěru této kapitoly – podkapitola používané pojmy pro účely územního plánu) stanovená na 30 %. Pokud bude stavební pozemek mít minimální velikost 500 m^2, odpovídá to možnosti zastavět 150 m^2 pozemku, což považujeme za adekvátní vzhledem k záměru umožnit bydlení příměstského charakteru. Toto rozložení a velikost stavebního pozemku by mělo vést k možnosti postavit si vlastní rodinný dům a současně zachovat určitý charakter sídla. Tomu odpovídá také charakter zástavby volně stojící rodinné domy (mezi budovami jsou volné nezastavěné prostory) či dvojdomy. V plochách není naopak možné umisťovat řadové či bytové domy, které vzhledem k všeobecnému vnímání inklinují spíše k městskému stylu života odehrávajícímu se v odlišném životním prostředí bez bližšího propojení s přírodou jako takovou.

PLOCHY BYDLENÍ - všeobecné - BO

Základ vymezení plochy je nutné spatřovat ve vyhlášce č. 501/2006 Sb., blíže v § 4 odst. 1, kde je uvedeno, že: *„Plochy bydlení se obvykle samostatně vymezují za účelem zajištění podmínek pro bydlení v kvalitním prostředí, umožňujícím nerušený a bezpečný pobyt a každodenní rekreaci a relaxaci obyvatel, dostupnost veřejných prostranství a občanského vybavení.“* Z této definice vyplývá **hlavní využití plochy (převažující účel využití):**

bydlení.

Jedná se o plochy, ve kterých se prolíná bydlení v rodinných domech a bytových domech, popřípadě historickou výstavbu bytových domů v menších sídlech.

Nepřípustné využití:

nové stavby pro bydlení - *(§ 2 písm. a) vyhlášky č. 501/2006 Sb.)*

Plochy bydlení - všeobecné jsou vymezeny na stávajících plochách, kde dochází většinou k mísení výstavby bytových domů a rodinných domů (zejména severozápad a jih Dolního Třebonína) anebo se jedná o historický pokus implantace bytových domů na český venkov související s činností jednotných zemědělských družstev či státních statků (západ Dolního Třebonína, Záluží). V prvém případě jsou plochy na severozápadě Dolního Třebonína plně využity. V druhém případě čas prokázal, že toto pojetí výstavby jednak do menších sídel nepatří a jednak další zahušťování není vhodné. Proto nejsou přípustné nové stavby pro bydlení a to jak bytové domy, tak rodinné domy.

Ostatní využití jsou zdůvodněna u předchozí plochy bydlení – individuální.

PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ – venkovské – SV

Jedná se o plochy, ve kterých je obsažena jak historická zástavba zemědělských usedlostí, tak novodobější zástavba zejména rodinných domů. Záměrem je zejména v rodinných domech upřednostnit bydlení doplněné funkcemi místního významu nerušících bydlení. U rodinných domů by měla ostatní využití probíhat zejména jako doplňkové nepřevažující funkce. Naopak v historické zástavbě pro bydlení zejména zemědělských usedlostech se předpokládání prolínání funkcí. V těchto plochách převládá historická zástavba pro bydlení zejména formou zemědělských usedlostí (dnes často v katastru vedeno jako objekt pro bydlení), ve které dochází k mísení a prolínání jednotlivých funkcí zejména bydlení s dalšími činnostmi - zemědělstvím, nerušící výrobou, službami. Pro přežití stavebních forem zemědělských usedlostí je snahou územního plánu nabídnout vlastníkům dostatečnou šíři možností využití, které vycházejí z tradičního vnímání a užívání venkovského sídla – spojení bydlení se zemědělstvím a dalšími doplňujícími činnostmi, které se odehrávali v jeho bezprostřední blízkosti. To nevylučuje jejich využití pouze pro bydlení.

Územní plán nabízí po splnění určitých podmínek širší možnosti využití nerušící výroba a služby zejména řemeslnou formou (např. truhlárny, tesárny, klempířství, pneuservis, autoservisy, autoopravny), v omezené míře zemědělství a to ať živočišná výroba (zejména chov hospodářských zvířat jako jsou koně, krávy, kozy, ovce apod.) tak rostlinná výroba včetně souvisejících činností – viz podmíněně přípustné využití.

Typickým dokladem mísení a prolínání jednotlivých funkcí je zemědělská usedlost, která je definována v příloze vyhlášky č. 357/2013 Sb., bodu 4. kód 2. – zemědělská usedlost (statek) je soubor staveb, který tvoří zejména budova s obytnou částí, stodola, chlévy apod. Zemědělská usedlost má takové parametry, které odpovídají určité velikosti obhospodařovávaných pozemků. Proto je také nutné při povolování určitého využití v území vycházet z těchto souvislostí a původních kapacit staveb. Lze umožnit chov zvířat obdobný tehdejším poměrům a kapacitám, pro které byly zemědělské usedlosti budovány. Naopak nelze připustit záměry, které výrazně překračují v předchozí větě uvedené řády hospodářských zvířat, např. v počtu několika desítkek dobytčích jednotek. Podmínky využití plochy jsou nastaveny tak, aby bylo možno pokračovat v určitém stylu života s možnostmi podnikání a určité zemědělské činnosti.

Základ vymezení plochy je nutné spatřovat ve vyhlášce č. 501/2006 Sb., blíže v § 8 odst. 1,

kde je uvedeno, že: *„Plochy smíšené obytné se obvykle samostatně vymezují v případech, kdy s ohledem na charakter zástavby, její urbanistickou strukturu a způsob jejího využití není účelné členit území na plochy bydlení a občanského vybavení a je nezbytné vyloučit umisťování staveb a zařízení, snižujících kvalitu prostředí v této ploše, například pro těžbu, hutnictví, chemii, těžké strojírenství, asanační služby.“* Nutné je však mít na zřeteli, že **hlavní využití plochy (převažující účel využití)** je **bydlení.**

Přípustné využití:

bydlení – formou staveb pro bydlení *(§ 2 písm. a) vyhlášky č. 501/2006 Sb.)* či zemědělských usedlostí *(příloha vyhlášky č. 357/2013 Sb., bodu 4. kód 2)*
občanské vybavení slučitelné s bydlením veřejného charakteru - patřící do veřejné infrastruktury – *(§ 2 odst. 1 písm. k) bodu 3 zákona č. 183/2006 Sb.)*

občanské vybavení slučitelné s bydlením - penzion – *(§ 2 písm. c) bodu 3 vyhlášky č. 501/2006 Sb.) – Jedná se o druh stavby ubytovacího zařízení, který je možno ve venkovském prostředí podporovat a který může být jednou z reálných možností pro jeho oživení a přežití rozsáhlých budov.*

občanské vybavení slučitelné s bydlením komerčního charakteru – drobná podnikatelská činnost – (např. prodej potravin a drobného zboží, kadeřnictví, květinářství, opravna obuvi, manikúra, rehabilitační služby, kanceláře a další administrativní činnosti, hostinská činnost, stravování a ubytování doplňující bydlení) - Komerční charakter občanského vybavení - formou drobné podnikatelské činnosti, který je v plochách bydlení umožněn jako doplňková funkce k bydlení, může být provozován v rámci bydlení, jenž nenaruší kvalitu prostředí, pohodu bydlení a veškeré hodnoty území. Myšleny jsou drobné podnikatelské činnosti a provozy, jejichž směřování by měl sloužit příkladný výčet - jako např. prodej potravin a drobného zboží, kadeřnictví, květinářství, opravna obuvi, manikúra, rehabilitační služby, kanceláře, hostinská činnost, stravování a ubytování, které vytvoří fungující organické sídlo racionálně snoubící bydlení s dalšími funkcemi. Z toho jsou omezeny obchodní činnosti do velikosti 200 m^2 prodejní plochy (vychází z definice § 3 písm. c) vyhlášky č. 268/2009 Sb.). V plochách smíšených obytných jsou umožněny obchodní činnosti včetně staveb pro obchod s prodejní plochou do 200 m^2. Tato hodnota je stanovena s ohledem na charakter území a místní podmínky, jenž má zajistit rozumný rozvoj obce s ohledem na převažující účel využití území, nenarušující kvalitu prostředí, pohodu bydlení a veškeré hodnoty území.
občanské vybavení slučitelné s bydlením tělovýchova a sport bez vlastního zázemí – (sportoviště bez budov, které je určeno k veřejnému užívání *[(§2 odst. 5 zákona č. 115/2001 Sb.) jako např. dětská hřiště, víceúčelová hřiště, workoutová hřiště, atp.]*

zákon č. 115/2001 Sb., ve znění pozdějších předpisů definuje v § 2:

- sportovní zařízení - sportovním zařízením je objekt, pozemek, vodní plocha, budova nebo jejich soubor sloužící výhradně nebo převážně pro provozování sportu,

následně pak definuje sport

- sport - sportem je pro účely tohoto zákona každá forma tělesné činnosti, která si prostřednictvím organizované i neorganizované účasti klade za cíl harmonický rozvoj tělesné i psychické kondice, rozvoj společenských vztahů, upevňování zdraví a dosahování sportovních výkonů rekreačně nebo v soutěžích všech úrovní, a to individuálně nebo společně

veřejná prostranství - *(§ 34 zákona č. 128/2000 Sb.)* viz přípustné využití ploch bydlení - individuální

zeleň – např. veřejná, izolační, zahrady, sady - viz přípustné využití ploch bydlení -

individuální

vodní útvary – *(§ 2 odst. 3 zákona č. 254/2001 Sb.)*

územní systém ekologické stability – *(§ 1 vyhlášky č. 395/1992 Sb.)*

dopravní a technická infrastruktura obecního významu - *(§ 9 odst. 2 a § 10 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb.)* viz přípustné využití ploch bydlení - individuální

Podmíněně přípustné využití:

nerušící výroba a služby za podmínky, že nesníží kvalitu prostředí a pohodu bydlení – *(§ 1013 zákona č. 89/2012 Sb.)*
Podmíněně přípustné využití je nutno posuzovat jednotlivě při povolování požadovaných stavebních záměrů s ohledem na konkrétní podmínky v území. Důvodem tohoto vymezení je snaha skloubit představy o dosud tradičním venkovském stylu života (spojení s přírodou, chov zvířat, pěstování rostlin, nerušící výroba a služby) a požadavky na pohodu bydlení v kvalitním prostředí bez výrazně rušivých elementů (např. škodlivými exhalacemi, hlukem, teplem, otřesy, vibracemi, prachem, zápachem, znečišťováním ovzduší, vod a půdy, světelným znečištěním zejména oslňováním, zastíněním). Druhým důvodem je nabídnout možnosti využití pro velké stavební celky v podobě zemědělských usedlostí, jejichž prvotní účel byl postupem doby výrazně potlačen, popř. zcela pominul. Při povolování jednotlivých stavebních záměrů typu truhlárny, tesařské dílny, klempířství, zámečnictví, kovářství, pneuservisy, autoopravny, autoservisy, sklenářství, atp. se však nesmí v žádném případě zapomínat na hlavní využití ploch, kterým je bydlení.

zemědělství - chov zvířat, skladování produktů živočišné výroby, příprava a skladování krmiv a steliva, dále též skladování a posklizňová úprava produktů rostlinné výroby apod. za podmínky, že nesníží kvalitu prostředí a pohodu bydlení
– viz předcházející odstavec podmíněně přípustného využití „nerušící výroba a služby…“

Nepřípustné využití:
viz plochy bydlení – individuální

Podmínky prostorového uspořádání

nové stavby musí respektovat výškovou hladinu okolní zástavby a nesmí vytvářet výraznou pohledovou dominantu v území, celková výška zástavby bude řádově odpovídat stávajícím budovám v okolí zejména rodinným domům, objektům pro bydlení či zemědělským usedlostem, při rekonstrukci stávajících vícepatrových budov lze zachovat jejich výškovou hladinu

přípustné jsou pouze volně stojící rodinné domy (mezi budovami jsou volné nezastavěné prostory) či dvojdomy, nové řadové domy či bytové domy jsou nepřípustné

Obě podmínky vychází ze stávajícího charakteru sídel a reagují na požadavek na jeho zachování. Stávající budovy v sídlech (a to ať již novodobější zástavba, tak ta historická) nepřesahují ve většině případů výškovou hladinu odpovídající 1 nadzemní podlaží s využitelným podkrovím, v méně případech pak dvě nadzemní podlaží s podkrovím.

Plochy smíšené obytné - venkovské jsou vymezeny v menších sídlech správního území obce včetně zastavitelných ploch. V zastavitelných plochách se předpokládá velmi intenzivní převaha bydlení s možností pouze nerušících funkcí. Tyto požadavky mají zajistit nenarušení charakteru sídla a vnímání venkovského charakteru území (viz pojmy) a bylo tak navázáno na stávající zástavbu, do území nevstupovaly v rámci těchto ploch výrazné pohledové dominanty

a zásadně cizorodé prvky narušující hodnoty území.
Tomu odpovídá také charakter zástavby volně stojící rodinné domy či dvojdomy. V plochách není naopak možné umisťovat řadové či bytové domy, které vzhledem k všeobecnému vnímání inklinují spíše k městskému stylu života odehrávajícímu se v odlišném životním prostředí bez bližšího propojení s přírodou jako takovou.

PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ – komerční – SK

Jedná se o dvě zastavitelné plochy na severu, resp. severozápadě sídla Dolní Třebonín, které navazují na stávající novodobou zástavbu pro bydlení.

Již nestanovení převažujícího účelu využití předznamenává jejich hlavní orientaci. Tu je možno najít v prvních dvou bodech přípustného využití – bydlení a občanské vybavení. Mezi nimi není rozdíl a v ploše je možno umisťovat „libovolně" obě samostatně bez vazby na jedné na druhou, tzn. je možno umístit pouze bydlení, ale je také možno umístit pouze občanské vybavení.

Základ vymezení plochy je nutné spatřovat ve vyhlášce č. 501/2006 Sb., blíže v § 8 odst. 1, kde je uvedeno, že: *„Plochy smíšené obytné se obvykle samostatně vymezují v případech, kdy s ohledem na charakter zástavby, její urbanistickou strukturu a způsob jejího využití není účelné členit území na plochy bydlení a občanského vybavení a je nezbytné vyloučit umisťování staveb a zařízení, snižujících kvalitu prostředí v této ploše, například pro těžbu, hutnictví, chemii, těžké strojírenství, asanační služby."* Nutné je však mít na zřeteli, že tentokrát není stanoveno **hlavní využití plochy (převažující účel využití).**

Přípustné využití:

občanské vybavení – z toho obchodní činnosti pouze do velikosti 1 000 m2 prodejní plochy – V těchto plochách není zásadně omezeno využití pro občanské vybavenou, pouze je omezena obchodní činnost do velikosti 1 000 m^2 prodejní plochy (vychází z definice § 3 písm. c) vyhlášky č. 268/2009 Sb.). V plochách smíšených obytných jsou umožněny obchodní činnosti včetně staveb pro obchod s prodejní plochou do 1 000 m^2. Tato hodnota je stanovena s ohledem na charakter území a místní podmínky, jenž má zajistit rozumný rozvoj obce s ohledem na očekávaná využití území a se zřetelem, že v území je stále přípustné umisťovat bydlení.

Podmínky prostorového uspořádání

maximální výška stavebních záměrů 10 m od upraveného terénu – Tato omezení jsou odvozena z potřeb výškové hladiny staveb očekávaných v ploše smíšené obytné – komerční. V ploše jsou přípustné zejména stavby pro bydlení a občanského vybavení. Ty budou navazovat jednak na stávající stavby pro bydlení (kruhová výstavba v lokalitě Nad ohrady), tak na navrhované plochy smíšené výrobní (výšková hladina 14 m od upraveného terénu). Hodnota omezení v podobě maximální výšky byla stanovena s ohledem na výškovou hladinu uplatňovanou v sousedních plochách, charakter zástavby v sídle a charakter samotného sídla – menší lokální centrum venkovského charakteru.

minimální podíl zeleně 30 % na stavebním pozemku
Jedná se o běžné omezení týkající se ploch výroby a skladování, které má zajistit, aby se celá plocha „nezabetonovala". Tato hodnota byla stanovena s ohledem na obvykle požadovaný minimální podíl zeleně v plochách výroby a skladování. Jedná se o nezpevněné plochy (s vyloučením zatravňovacích tvárnic), které budou plnit funkci biologicky aktivních ploch umožňujících mimo jiné zasakování vody do spodních vrstev půdy a tím sycení vodních

recipientů. Důvodem je nejenom možnost zasakování srážkových vod, ale také vlastní ozelenění areálu a jednotlivých staveb a to ať již jako zeleň ochranná a izolační, tak jako zeleň doprovodná.

Ostatní využití jsou zdůvodněna u předchozí plochy smíšené obytné – venkovské.

PLOCHY REKREACE - RE

Základ vymezení plochy je nutné spatřovat ve vyhlášce č. 501/2006 Sb., blíže v § 5 odst. 1, kde je uvedeno, že: *„Plochy rekreace se obvykle samostatně vymezují za účelem zajištění podmínek pro rekreaci v kvalitním prostředí.“* Z této definice vyplývá **hlavní využití plochy (převažující účel využití): rekreace.**

Přípustné využití:

rekreace – včetně staveb a zařízení pro rodinnou rekreaci s možností zázemí zejména formou zahrádek a oplocení – *(§ 2 písm. b vyhláška 501)*

veřejná prostranství – *(§ 34 zákona č. 128/2000 Sb.)* viz přípustné využití ploch bydlení - individuální

zeleň – např. veřejná, izolační, zahrady, sady – viz přípustné využití ploch bydlení - individuální

vodní útvary – *(§ 2 odst. 3 zákona č. 254/2001 Sb.)*

územní systém ekologické stability – *(§ 1 vyhlášky č. 395/1992 Sb.)*

dopravní a technická infrastruktura obecního významu – *(§ 9 odst. 2 a § 10 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb.)* viz přípustné využití ploch bydlení - individuální

Nepřípustné využití

bydlení včetně staveb pro bydlení – *(§ 2 písm. a) vyhlášky č. 501/2006 Sb.)*
Stavby pro bydlení a stavby občanského vybavení, vyvolávají takové nároky na využívání území, které nejsou v souladu s hlavním využitím plochy a požadavky na využívání území.

občanské vybavení včetně staveb a zařízení občanského vybavení – zejm. komerčního charakteru *(§ 2 písm. c) vyhlášky č. 501/2006 Sb. a § 3 písm. b) a c) vyhlášky č. 268/2009 Sb.)* viz předchozí odstavec

využití, které by bylo v rozporu s hlavním využitím plochy nebo by mohlo narušit kvalitní rekreační prostředí – *(§ 20 odst. 1 a 2 vyhlášky 501)*

V tomto nepřípustném využití jsou zahrnuty takové funkce (zemědělství, výroba a skladování, …), které by byly v rozporu s hlavním využitím plochy nebo by mohly narušit kvalitní prostředí pro rekreaci (např. škodlivými exhalacemi, hlukem, teplem, otřesy, vibracemi, prachem, zápachem, znečišťováním ovzduší, vod a půdy, světelným znečištěním zejména oslňováním, zastíněním) anebo toto narušení vyvolávat, zejména stavby pro výrobu a skladování velkokapacitního charakteru (pily, kovárny, slévárny, chemičky, atp.), velkokapacitní stavby pro zemědělství (např. zemědělské areály hospodářských zvířat, velkovýkrmny, velkoobjemové sklady steliva a krmiva, atp.), nákladní doprava v klidu (např. odstavná a parkovací stání pro kamionovou dopravu, logistické haly, řadové garáže), čerpací stanice pohonných hmot, autobazary, stavby se shromažďovacím prostorem, diskotéky, atd. Výrobou jsou myšleny i stavby větrných a fotovoltaických elektráren, nikoli však technická zařízení stavby, která představují menší systémy výroben energie.

Podmínky prostorového uspořádání

nové stavby pro rodinnou rekreaci je možné umisťovat pouze ve vymezených

zastavitelných plochách či na místě pozemku vedeného jako zastavěná plocha a nádvoří

Vzhledem k charakteru území není umožněno další zahušťování území pro rekreaci ve stávajících plochách. Pro rozvoj rekreace byly vymezeny plochy, na kterých jsou povoleny stavby pro rodinnou rekreaci, ale nebyly zatím zaneseny do katastru nemovitostí, nebo povolovací procesy probíhají, anebo se jedná o zastavěnou plochu a nádvoří v rámci stávající plochy rekreace. Jinde, mimo výše uvedené, není možné umístit novou stavbu pro rodinnou rekreaci.

PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ - OV

Jedná se o plochy, na kterých zásadně převažuje občanské vybavení včetně občanského vybavení patřícího do veřejné infrastruktury sloužící, například pro vzdělávání a výchovu, sociální služby a péči o rodiny, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu či ochranu obyvatelstva apod.

Základ vymezení plochy je nutné spatřovat ve vyhlášce č. 501/2006 Sb., blíže v § 6 odst. 1, kde je uvedeno, že: *„Plochy občanského vybavení se obvykle samostatně vymezují za účelem zajištění podmínek pro přiměřené umístění dostupnost a využívání staveb občanského vybavení a k zajištění podmínek pro jejich užívání v souladu s jejich účelem“*. Z této definice vyplývá **hlavní využití plochy (převažující účel využití): občanské vybavení.**

Přípustné využití:

občanské vybavení – patřící do veřejné infrastruktury *(§ 2 odst. 1 písm. k) bodu 3 zákona č. 183/2006 Sb.),* také komerčního charakteru – podnikatelská činnost, obchodní činnost a také sportovní zařízení *(§ 2 zákona č. 115/2001 Sb.)*

veřejná prostranství – *(§ 34 zákona č. 128/2000 Sb.)* viz přípustné využití ploch bydlení - individuální

zeleň – např. veřejná, izolační, zahrady, sady – viz přípustné využití ploch bydlení - individuální

vodní útvary – *(§ 2 odst. 3 zákona č. 254/2001 Sb.)*

dopravní a technická infrastruktura obecního významu – *(§ 9 odst. 2 a § 10 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb.)* viz přípustné využití ploch bydlení

Podmíněně přípustné využití:

bydlení pod podmínkou nepřekročení limitních hodnot stanovených právními předpisy zejména splnění v oblasti ochrany veřejného zdraví *(§ 30 zákona č. 258/2000 Sb.)*

V plochách občanského vybavení je možné připustit bydlení ve vztahu k tomuto občanskému vybavení. Toto občanské vybavení může být zdrojem negativních vlivů zejména hluku, vibrací (např. sportoviště, hudební klub, obchodní centrum,…). Proto bydlení musí prokázat splnění hygienických limitů a může být povoleno jen za předpokladu vyřešení negativních vlivů, které vznikají při užívání a provozování staveb a zařízení občanského vybavení (řeší např. hluková studie).

Nepřípustné využití:

bydlení včetně staveb pro bydlení mimo přípustné - *(§ 2 písm. a) vyhlášky č. 501/2006 Sb.)*

rekreace včetně staveb pro rodinnou rekreaci – *(§ 2 písm. b) vyhlášky č. 501/2006 Sb.)*

viz nepřípustné využití ploch bydlení

zemědělství včetně staveb pro zemědělství – *(§ 3 písm. f) vyhlášky č. 268/2009 Sb.)*

výroba a skladování včetně staveb pro výrobu a skladování – *(§ 3 písm. e) vyhlášky č. 268/2009 Sb.)*

PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSVÍ – všeobecné – VP

Základ vymezení plochy je nutné spatřovat ve vyhlášce č. 501/2006 Sb., blíže v § 7 odst. 1, kde je uvedeno, že: *„Plochy veřejných prostranství se obvykle samostatně vymezují za účelem zajištění podmínek pro přiměřené umístění, rozsah a dostupnost pozemků veřejných prostranství a k zajištění podmínek pro jejich užívání v souladu s jejich významem a účelem“*.
Z této definice vyplývá **hlavní využití plochy (převažující účel využití): veřejná prostranství** – *(§ 34 zákona č. 128/2000 Sb.).*

Přípustné využití:

stavby a zařízení tradičně doprovázející veřejná prostranství typu kaplí, kostelů, hasičských zbrojnic apod. a dále drobná architektura (drobná sakrální architektura, kulturní stavby a městský mobiliář)
Drobnou architekturou je myšlena drobná sakrální architektura (např. kříže, boží muka, kapličky, smírčí kameny,…), kulturní stavby (památníky, sochy a další umělecká díla) a městský mobiliář (všechny stavby a zařízení - ať již mobilní nebo trvalé - sloužící ke zvyšování obytnosti a funkčnosti území a užívání veřejného prostoru, který je tímto mobiliářem oživován. Patří sem zejména lavičky, sloupky, zábradlí, odpadkové koše, květináče, stojany, informační tabule, panely a desky, veřejné osvětlení, přístřešky, atp.

stávající předzahrádky
Historické předzahrádky v parteru venkovských usedlostí, mohou být součástí veřejného prostranství, i když mají statut soukromého - často oploceného – pozemku se zahrádkou nebo zelení, neboť se pohledově uplatňují při celkovém vnímání veřejného prostoru. U těchto předzahrádek je přípustné oplocení, které nezamezuje pohled a průhled na průčelí jednotlivých staveb.

zastávky a čekárny – pro veřejnou hromadnou dopravu

zeleň – např. veřejná, izolační – viz přípustné využití ploch bydlení
Do veřejných prostranství (veřejné zeleně) jsou v některých případech zařazeny i soukromé nepřístupné pozemky zejména v podobě předzahrádek či zahrad, které je však možno považovat za součást veřejného prostoru, jelikož tvoří neodmyslitelný zelený parter před domy lemujícími veřejné prostranství a jsou slučitelné s účelem veřejných prostranství.

vodní útvary – *(§ 2 odst. 3 zákona č. 254/2001 Sb.)*

územní systém ekologické stability – *(§ 1 vyhlášky č. 395/1992 Sb.)*

veřejně přístupná hřiště
Do veřejných prostranství patří veřejně přístupná hřiště (např. dětská hřiště, workoutová hřiště, samostatné herní a sportovní prvky), která neznemožní veřejné užívání území a jež nevyvolávají potřebu zřízení dalšího provozního zázemí.

dopravní a technická infrastruktura obecního významu - *(§ 9 odst. 2 a § 10 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb.)* viz přípustné využití ploch bydlení

Nepřípustné využití:

bydlení včetně staveb pro bydlení – *(§ 2 písm. a) vyhlášky č. 501/2006 Sb.)*
Stavby pro bydlení, stavby pro rodinnou rekreaci, stavby občanského vybavení (mimo přípustných), stavby pro výrobu a skladování a stavby pro zemědělství vyvolávají takové nároky na využívání území, které nejsou v souladu s hlavním využitím plochy a znemožňují veřejné užívání pozemků, proto nejsou funkce bydlení, rekreace, občanské vybavení, výroba a skladování a zemědělství v plochách přípustné.

rekreace včetně staveb pro rodinnou rekreaci – *(§ 2 písm. b) vyhlášky č. 501/2006 Sb.)*
viz předchozí odstavec

občanské vybavení včetně staveb a zařízení občanského vybavení mimo přípustné – zejm. komerčního charakteru *(§ 2 písm. c) vyhlášky č. 501/2006 Sb. a § 3 písm. b) a c) vyhlášky č. 268/2009 Sb.)*
viz předchozí odstavec

výroba a skladování včetně staveb pro výrobu a skladování – *(§ 3 písm. e) vyhlášky č. 268/2009 Sb.)* viz předchozí odstavec

zemědělství včetně staveb pro zemědělství – *(§ 3 písm. f) vyhlášky č. 268/2009 Sb.)*

zamezování veřejné přístupnosti zejména formou zaplocování mimo stávajících předzahrádek
Plochy veřejných prostranství musí zůstat bezpodmínečně veřejně přístupné (výjimkou jsou stávající zaplocené soukromé předzahrádky či zahrady), tzn., že v nich nelze umisťovat oplocení, ohrazení a žádným jiným způsobem nesmí být zamezováno veřejné přístupnosti. Výjimkou může být ohrazování terénních hran, které se zřizuje za účelem zvýšení bezpečnosti. Dále pak je možné oplotit veřejně přístupná hřiště pro zajištění ochrany samotného pozemku a jeho uživatelů.

PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ – veřejná zeleň – VZ

Jedná se o významné plochy veřejně přístupné zeleně, které není vhodné začleňovat do ploch s jiným způsobem využití. Tato zeleň je vymezena zejména na významných veřejně přístupných místech a v blízkosti ploch pro bydlení a dotváří tak prostor pro relaxaci obyvatel.

Plochy veřejných prostranství - veřejné zeleně byly vymezeny na obdobně jako plochy veřejných prostranství - všeobecné, avšak oproti plochám veřejných prostranství jsou orientovány mnohem více na zachování zeleně, proto je také zeleň hlavní (převažující) využití. Plochu veřejných prostranství je možno si představit jako typické zadlážděné náměstí či asfaltovou náves s prvky zeleně, kdežto v plochách veřejné zeleně zeleň zásadním způsobem převládá. Úkolem této plochy je zachovat v maximální možné míře stávající zeleň a vhodně ji doplnit další zelení nebo stavbami a zařízeními, které nebudou narušovat charakter území a budou v souladu s hlavním využitím plochy.

Další podmínky využití, které jsou stanoveny pro plochy veřejné zeleně, jsou odůvodněny v plochách veřejných prostranství - všeobecných.

PLOCHY ZELENĚ – zahrady a sady - ZZ

Jedná se o soukromou zeleň zejména zahrad, které jsou natolik významné, že je vhodné je vymezit jako samostatné plochy. Charakteristickým znakem je jejich veřejná nepřístupnost zdůrazněná často oplocením.

Projektant využil možnosti § 3 odst. 4 vyhlášky 501 a stanovil plochu s jiným způsobem využití, než je uvedeno v § 4 až § 19 vyhlášky 501.

Hlavní využití plochy (převažující účel využití) je **zahrada**, která je v rámci urbanistické struktury natolik významná, že nebyla začleněna do ploch bydlení, rekreace, občanského vybavení, atp., ale byla vymezena samostatnou plochou, aby bylo území ochráněno před nadměrným stavebním využíváním (zejm. výstavbou rodinných domů, staveb pro rodinnou rekreaci).

Přípustné využití:

zeleň – zejména zahrady a sady
Hlavním využitím těchto ploch je zachování nebo vytvoření "zelených" ploch v sídle, které většinou přímou sousedí s plochami pro bydlení, občanského vybavení, rekreace, atp. Zeleň

by měla v ploše zabírat podstatnou část území a tvořit tak hlavní nezastavěné plochy v sídle schopné maximálně zasakovat srážkové vody.

doplňkové stavby bezprostředně související s využíváním soukromých zahrad a samozásobitelstvím (např. pergoly, bazény, sklad na nářadí, skleník, seník)
V podmínkách využití plochy je přípustné typické využití pro soukromé zaplocené zahrady a možnost umístění tomu odpovídajících staveb a zařízení souvisejících s využitím zahrady pro samozásobitelské využití jako jsou např. skleníky, bazény, pařeniště, stavby pro nářadí, seníky, chlévy, atp. Zde se však zásadně se nesmí jednat o obytné místnosti a to ani druhotně či doprovodně.

oplocení
Charakteristickým znakem zahrad je skutečnost, že nemusí být veřejně přístupné, což je často zdůrazněno oplocením.

veřejná prostranství – *(§ 34 zákona č. 128/2000 Sb.)*

vodní útvary – *(§ 2 odst. 3 zákona č. 254/2001 Sb.)*

územní systém ekologické stability – *(§ 1 vyhlášky č. 395/1992 Sb.)*

dopravní a technická infrastruktura obecního významu - *(§ 9 odst. 2 a § 10 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb.)*

Nepřípustné využití:

stavby pro bydlení – *(§ 2 písm. a) vyhlášky č. 501/2006 Sb.)*

stavby pro rodinnou rekreaci – *(§ 2 písm. b) vyhlášky č. 501/2006 Sb.)*

občanské vybavení včetně staveb a zařízení občanského vybavení – patřící do veřejné infrastruktury *(§ 2 odst. 1 písm. k) bodu 3 zákona č. 183/2006 Sb.)* a také komerčního charakteru – podnikatelská činnost, a dále sportovní zařízení *(§ 2 odst. 3 zákona č. 115/2001 Sb.)*

využití, které by bylo v rozporu s hlavním využitím plochy nebo by mohlo narušit pohodu bydlení a kvalitní prostředí – *(§ 20 odst. 1 a 2 vyhláška 501)*

PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY- silniční - DS

Plochy dopravní infrastruktury - silniční zahrnují pozemky silnic, významné místní a účelové komunikace propojující sídlo s okolní zástavbou či jinými sídly mimo správní území obce, a zahrnují i související stavby a zařízení. Ostatní dopravní infrastruktura zejména další místní a účelové komunikace jsou začleněny do ploch jiného způsobu využití.

Základ vymezení plochy je nutné spatřovat ve vyhlášce č. 501/2006 Sb., blíže v § 9 odst. 1, kde je uvedeno, že: *„Plochy dopravní infrastruktury se obvykle samostatně vymezují v případech, kdy využití pozemků dopravních staveb a zařízení, zejména z důvodu intenzity dopravy a jejich negativních vlivů, vylučuje začlenění takových pozemků do ploch jiného způsobu využití, a dále tehdy, kdy je vymezení ploch dopravy nezbytné k zajištění dopravní přístupnosti, například ploch výroby, ploch občanského vybavení pro maloobchodní prodej, ploch těžby nerostů“*. Z této definice vyplývá **hlavní využití plochy (převažující účel využití): dopravní infrastruktura silniční** – *(§ 9 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb.).*

Přípustné využití:

pozemní komunikace – *(§ 2 zákona č. 13/1997 Sb.)*

železniční dráhy – *(§ 2 a § 3 zákona č. 266/1994 Sb.)* ty jsou přípustné zejména kvůli souběhům a překryvům jednotlivých staveb zejména dálnice D3 a IV. tranzitního železničního koridoru

v rámci navrhovaných ploch a koridorů stávající využití zejména zemědělské obhospodařování pozemků, les a hospodaření v lese, vodohospodářské využití – Toto ustanovení jasně deklaruje, že do doby využití navržených koridorů je možno pozemky využívat dle současného stavu v území.

zastávky a čekárny – pro veřejnou hromadnou dopravu

veřejná prostranství – *(§ 34 zákona č. 128/2000 Sb.)* viz přípustné využití ploch bydlení

zeleň – zejména ochranná, izolační a doprovodná
Součástí ploch je samozřejmě také zeleň, která v území ovlivňovaném negativními vlivy, zaujímá důležitou izolační a ochrannou funkci.

vodní útvary – *(§ 2 odst. 3 zákona č. 254/2001 Sb.)*

územní systém ekologické stability – *(§ 1 vyhlášky č. 395/1992 Sb.)*

technická infrastruktura obecního významu – *(§ 10 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb.)*
Do těchto ploch je možné umísťovat související veřejnou technickou infrastrukturu místního a nadmístního významu, která nespadá do parametrů nadmístnosti (definováno v ZÚR). Je to tedy veřejná technická infrastruktura, která zajišťuje chod obce a rozvíjí technické zázemí a vybavenost obce.

Nepřípustné využití:

využití, které zamezí umístění dopravní infrastruktury, pro kterou je plocha vymezena –
Toto ustanovení má zejména ochránit vymezený koridor pro umístění konkrétní dopravní stavby tak, aby nová využití, která budou předcházet výstavbě této stavby, nebránila jejímu povolení a samotné realizaci.

bydlení včetně staveb pro bydlení – *(§ 2 písm. a) vyhlášky č. 501/2006 Sb.)*
Stavby pro bydlení, stavby pro rodinnou rekreaci, stavby občanského vybavení, stavby pro výrobu a skladování a stavby pro zemědělství vyvolávají takové nároky na využívání území, které nejsou v souladu s hlavním využitím plochy. Tyto stavby nemohou splnit hygienické limity, jelikož jsou ovlivňovány negativními vlivy z ploch dopravní infrastruktury, a proto nejsou funkce bydlení, rekreace, občanské vybavení, výroba a skladování a zemědělství v plochách přípustné.

rekreace včetně staveb pro rodinnou rekreaci – *(§ 2 písm. b) vyhlášky č. 501/2006 Sb.)*
viz předchozí odstavec

občanské vybavení včetně staveb a zařízení občanského vybavení – zejm. komerčního charakteru *(§ 2 písm. c) vyhlášky č. 501/2006 Sb. a § 3 písm. b) a c) vyhlášky č. 268/2009 Sb.)*
viz předchozí odstavec

výroba a skladování včetně staveb pro výrobu a skladování – *(§ 3 písm. e) vyhlášky č. 268/2009 Sb.)* viz předchozí odstavec

stavby pro zemědělství – *(§ 3 písm. f) vyhlášky č. 268/2009 Sb.)*

Podmínky prostorového uspořádání

umístění záměrů dálnice D3 a IV. tranzitního železničního koridoru v území musí být vzájemně koordinováno tak, aby nedošlo k zamezení realizace jednoho či druhého záměru
V jižní části správního území obce se obě stavby dopravní infrastruktury dostávají do souběhu. Proto je nutno jejich výstavbu koordinovat tak, aby nedošlo k zamezení realizace jednoho či druhého záměru.

PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY- drážní - DD

Plochy dopravní infrastruktury - drážní zahrnují pozemky železnice a to jak stávající trarě, tak připravovaného IV. tranzitního železničního koridoru.

Základ vymezení plochy je nutné spatřovat ve vyhlášce č. 501/2006 Sb., blíže v § 9 odst. 1, kde je uvedeno, že: *„Plochy dopravní infrastruktury se obvykle samostatně vymezují v případech, kdy využití pozemků dopravních staveb a zařízení, zejména z důvodu intenzity dopravy a jejich negativních vlivů, vylučuje začlenění takových pozemků do ploch jiného způsobu využití, a dále tehdy, kdy je vymezení ploch dopravy nezbytné k zajištění dopravní přístupnosti, například ploch výroby, ploch občanského vybavení pro maloobchodní prodej, ploch těžby nerostů“*. Z této definice vyplývá **hlavní využití plochy (převažující účel využití): dopravní infrastruktura drážní** – *(§ 9 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb.).*

Další podmínky využití, které jsou stanoveny pro plochy dopravní infrastruktury - drážní, jsou odůvodněny v plochách dopravní infrastruktury – silniční.

PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY - TI

Plochy technické infrastruktury zahrnují zejména takové stavby a zařízení technické infrastruktury, které nelze zahrnout do ploch s jiným způsobem využití. Ostatní technická infrastruktura je začleněna do ploch jiného způsobu využití.

Základ vymezení plochy je nutné spatřovat ve vyhlášce č. 501/2006 Sb., blíže v § 10 odst. 1, kde je uvedeno, že: *„Plochy technické infrastruktury se obvykle samostatně vymezují 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“*. Z této definice vyplývá **hlavní využití plochy (převažující účel využití): technická infrastruktura** – *(§ 10 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb.)*

Přípustné využití:

technická infrastruktura *(§ 10 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb.)*
Zahrnuje zejména vodovody, kanalizace, energetická vedení, komunikační vedení, produktovody, čistírny odpadních vod, sběrné dvory, kompostárny, zařízení pro nakládání s odpady, areály údržby, včetně bezprostředně souvisejících staveb a zařízení.

dopravní infrastruktura obecního významu – *(§ 9 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb.)* viz přípustné využití ploch bydlení

veřejná prostranství – *(§ 34 zákona č. 128/2000 Sb.)* viz přípustné využití ploch bydlení

zeleň – zejména ochranná, izolační a doprovodná – viz přípustné využití ploch dopravní infrastruktury

vodní útvary – *(§ 2 odst. 3 zákona č. 254/2001 Sb.)*

územní systém ekologické stability – *(§ 1 vyhlášky č. 395/1992 Sb.)*

Nepřípustné využití:

využití, které zamezí umístění technické infrastruktury, pro kterou je plocha vymezena – Toto ustanovení má zejména ochránit vymezené plochy pro umístění konkrétní technické infrastruktury tak, aby nová využití, která budou předcházet výstavbě této infrastruktury, nebránila jejímu povolení a samotné realizaci.
bydlení včetně staveb pro bydlení – *(§ 2 písm. a) vyhlášky č. 501/2006 Sb.)*
Stavby pro bydlení, stavby pro rodinnou rekreaci, stavby občanského vybavení, stavby pro výrobu a skladování a stavby pro zemědělství vyvolávají takové nároky na využívání území, které nejsou v souladu s hlavním využitím plochy. Tyto stavby nemohou splnit hygienické limity, jelikož jsou ovlivňovány negativními vlivy z ploch technické infrastruktury, a proto

nejsou funkce bydlení, rekreace, občanské vybavení, výroba a skladování a zemědělství v plochách přípustné.

rekreace včetně staveb pro rodinnou rekreaci – *(§ 2 písm. b) vyhlášky č. 501/2006 Sb.)* viz předchozí odstavec

občanské vybavení včetně staveb a zařízení občanského vybavení – zejm. komerčního charakteru *(§ 2 písm. c) vyhlášky č. 501/2006 Sb. a § 3 písm. b) a c) vyhlášky č. 268/2009 Sb.)* viz předchozí odstavec

výroba a skladování včetně staveb pro výrobu a skladování – *(§ 3 písm. e) vyhlášky č. 268/2009 Sb.)* viz předchozí odstavec

stavby pro zemědělství – *(§ 3 písm. f) vyhlášky č. 268/2009 Sb.)*

PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ - VS

Jedná se o zemědělská a další výrobní areály, kde je cílem, aby negativní vlivy nad přípustnou mez nepřekročily maximální hranice zejména směrem k chráněným prostorům zejména bydlení. Doporučeným a žádoucím doplňujícím prvkem je zeleň zejména ochranná a izolační.

Základ vymezení plochy je nutné spatřovat ve vyhlášce č. 501/2006 Sb., blíže v § 11 odst. 1, kde je uvedeno, že: *„Plochy výroby a skladování se obvykle samostatně vymezují v případech, kdy využití pozemků například staveb pro výrobu a skladování a zemědělských staveb z důvodu negativních vlivů za hranicí těchto pozemků vylučuje začlenění pozemků s těmito vlivy do ploch jiného způsobu využití“*. Z této definice vyplývá **hlavní využití plochy (převažující účel využití): zemědělská výroba.**

Přípustné využití:

zemědělská výroba – *(§ 3 písm. f) vyhlášky č. 268/2009 Sb.)*
Patří sem chov hospodářských zvířat a s tím související skladování produktů živočišné výroby, příprava a skladování krmiv a steliva, skladování a posklizňová úpravu produktů rostlinné výroby, pěstování rostlin, atp. Umísťuje se včetně provozně souvisejících stavebních záměrů.

průmyslová a řemeslná výroba včetně staveb pro výrobu a skladování – *(§ 3 písm. e) vyhlášky č. 268/2009 Sb.)*
Je možné sem zařadit např. strojní výrobu, kovovýrobu, servisy, opravny, sklady, truhlárny, pily, čerpací stanice pohonných hmot, myčky, klempířství, záměčnictví, kovářství, atp. Umísťuje se včetně provozně souvisejících stavebních záměrů.

občanské vybavení

patřící do veřejné infrastruktury, které není vhodné (popř. ani přípustné) umisťovat zejména v plochách pro bydlení – např. stavby a zařízení sloužící jako zázemí pro činnosti související se správou obce (např. dílny, garáže, odstavná a parkovací stání pro obecní techniku, sběrný dvůr), ochranu obyvatelstva (např. hasičská zbrojnice, sklady civilní ochrany) – Tato přípustná využití nejsou vzájemném rozporu s předchozími dvěma hlavními využitími a proto je ponechán prostor pro jejich umístění v rámci tohoto funkčního využití.
administrativa - správa a řízení (např. kanceláře) – Jelikož se předchozí využití neobejdou bez administrativního zázemí, je přípustné umístit v ploše také administrativní budovy.

dopravní a technická infrastruktura obecního významu – *(§ 9 odst. 2 a § 10 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb.)* viz přípustné využití ploch bydlení

fotovoltaické elektrárny a to pouze jako doplnění hlavní činnosti např. výroby, skladování, tj. např. na střechách staveb pro zemědělství

jedná se pouze a jen o doplnění hlavních činnosti v plochách, nesmí je jednat o převažující

využití

veřejná prostranství – *(§ 34 zákona č. 128/2000 Sb.)* viz přípustné využití ploch bydlení

zeleň – zejména ochranná, izolační a doprovodná – viz přípustné využití ploch dopravní infrastruktury

vodní útvary – *(§ 2 odst. 3 zákona č. 254/2001 Sb.)*

Nepřípustné využití:

bydlení včetně staveb pro bydlení – *(§ 2 písm. a) vyhlášky č. 501/2006 Sb.)*
Stavby pro bydlení, stavby pro rodinnou rekreaci a stavby ubytovacích zařízení vyvolávají takové nároky na využívání území, které nejsou v souladu s hlavním využitím plochy. Tyto stavby nemohou splnit hygienické limity, jelikož jsou ovlivňovány negativními vlivy z ploch výroby a skladování, a proto nejsou funkce bydlení, rekreace a ubytování v plochách přípustné. Nepřípustný je tedy i např. byt správce.

rekreace včetně staveb pro rodinnou rekreaci – *(§ 2 písm. b) vyhlášky č. 501/2006 Sb.)*
viz předchozí odstavec

ubytování včetně staveb ubytovacích zařízení – *(§ 2 písm. c) vyhlášky č. 501/2006 Sb.)*
viz předchozí odstavec

občanské vybavení mimo přípustné – zejména stavby a zařízení pro obchodní prodej, stavby pro obchod, stavby se shromažďovacím prostorem – Jelikož se ve správním území obce jedná o typické zemědělské areály, nejsou využití směřující k občanskému využití v těchto plochách vhodná a ani se nepředpokládají. Výjimky jsou výše zmíněné.

výrobny energií včetně bioplynových elektráren, větrných elektráren, fotovoltaických elekteráren
cílem je zamezit v posledních letech podporovanému rozmachu těchto činností, které však přinášejí do území neúměrné zařízení a to ať již po stránce estetické a hygienické, tak sekundárně při využívání území včetně zemědělského půdního fondu

dále zejména hutnictví, těžké strojírenství, chemie a chemická výroba, stavby a zařízení pro nakládání s odpady (zejména ostatní odpady a nebezpečné) a chemickými látkami a přípravky, dále činnosti v oblasti nakládání odpadů a skladování odpadů – všechna tato využití jsou nepřípustná jako hlavní činnosti, jako vedlejší činnosti související s přípustným využitím nejsou nepřípustná - Jelikož se ve správním území obce jedná o typické zemědělské areály, nejsou využití směřující k těmto formám vhodná a ani se nepředpokládají. Důvody jsou jednak v blízkosti ploch vyžadujících ochranu (zejména bydlení), tak v umístění areálu zejména s ohledem na případnou dopravní zátěž (veškerá doprava by směřovala přes samotné sídlo.

Podmínky prostorového uspořádání

maximální výška stavebních záměrů 14 m od upraveného terénu, toto omezení se nevztahuje na typické vertikální stavby pro zemědělství, jako jsou např. sila – Tato omezení jsou odvozena z potřeb výškové hladiny staveb a to ať již staveb pro zemědělství, či staveb pro výrobu a skladování. Výška 14 metrů je dostatečná pro tato využití. Vertikální stavby pro zemědělství mají výjimku a bude záležet na navazujících řízeních, zda konkrétní záměr bude přípustný či nikoli.

minimální podíl zeleně 30 % na stavebním pozemku

U ploch výroby a skladování je stanoven minimální podíl zeleně. Hodnota 30 % byla zvolena s ohledem na rozlehlost ploch, nutnost ozelenění a hospodaření s vodou, jejich smysluplnou využitelnost a současně efektivitu z pohledu investora. Jedná se o běžné omezení, které má zajistit, aby se celá plocha „nezabetonovala“. Tato hodnota byla stanovena s ohledem na

obvykle požadovaný minimální podíl zeleně v plochách výroby a skladování. Jedná se o nezpevněné plochy (s vyloučením zatravňovacích tvárnic), které budou plnit funkci biologicky aktivních ploch umožňujících mimo jiné zasakování vody do spodních vrstev půdy a tím sycení vodních recipientů. Důvodem je nejenom možnost zasakování srážkových vod, ale také vlastní ozelenění areálu a jednotlivých staveb a to ať již jako zeleň ochranná a izolační, tak jako zeleň doprovodná.

PLOCHY SMÍŠENÉ VÝROBNÍ – obchodu a služeb - HK

Typickým příkladem využití v těchto plochách je stávající areál, kde figurují společností KOMAT - STK, s. r. o., ANTONI CZ, s. r. o. – služby pro automobilisty, restaurace, potravinářská výroby, tj. nerušící výroba a služby včetně občanského vybavení. Jedná se o činnosti, které zásadním způsobem neruší své okolí, ale jejich provozy jsou pro bydlení nevhodné. Proto jsou umístění v samostatné ploše v návaznosti na kapacitní komunikaci v takové poloze, kdy nedochází ke střetům s okolním využitím zejména pro bydlení. Obdobně by měly být orientovány nové zastavitelné plochy.

Základ vymezení plochy je nutné spatřovat ve vyhlášce č. 501/2006 Sb., blíže v § 12 odst. 1, kde je uvedeno, že: *„Plochy smíšené výrobní se obvykle samostatně vymezují v případech, kdy s ohledem na charakter území není účelné jeho členění například na plochy výroby a skladování, plochy dopravní a technické infrastruktury, plochy těžby nerostů a plochy specifické.“*. Na základě charakteru ploch nebylo stanoveno **hlavní využití plochy (převažující účel využití).** V tomto případě se jedná o prolínání nerušící výroby a skladování a občanského vybavení bez jasné převahy některého využití.

Další podmínky využití, které jsou stanoveny pro plochy smíšené výrobní – obchodu a služeb, jsou odůvodněny v plochách výroby a skladování.

PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ - VV

V plochách vodních a vodohospodářských převažují a jsou upřednostněny významným způsobem vodohospodářské funkce.

Základ vymezení plochy je nutné spatřovat ve vyhlášce č. 501/2006 Sb., blíže v § 13 odst. 1, kde je uvedeno, že: *„Plochy vodní a vodohospodářské se vymezují za účelem zajištění podmínek pro nakládání s vodami, ochranu před jejich škodlivými účinky a suchem, regulaci vodního režimu území a plnění dalších účelů stanovených právními předpisy upravujícími problematiku na úseku vod a ochrany přírody a krajiny.“*. Z této definice vyplývá **hlavní využití plochy (převažující účel využití):** vodohospodářské využití.

Přípustné využití:

vodohospodářské využití včetně vodních útvarů

Obdobně jak uvádí § 13 odst. 2 vyhlášky 501, plochy vodní a vodohospodářské zahrnují pozemky vodních ploch, koryt vodních toků a jiné pozemky určené pro převažující vodohospodářské využití. Plochy vodní a vodohospodářské jsou vymezeny zejména na pozemcích evidovaných v katastru nemovitostí jako vodní plocha. Ve vyhlášce č. 26/2007 Sb., ke katastrálnímu zákonu je vodní plocha definována jako pozemek, na němž je koryto vodního toku, vodní nádrž, močál, mokřad nebo bažina.

Nepřípustné využití

jakákoli budova či přístřešek

Snahou tohoto ustanovení je zamezit budování jakýchkoli budov či přístřešků v rámci těchto ploch. Krajina správního území obce je natolik cenná a zachovalá, že její zaplevelení různými stavbami a zařízeními je v zásadním rozporu s hodnotami území.

Další podmínky využití, které jsou stanoveny pro plochy vodní a vodohospodářské jsou

odůvodněny v plochách zemědělských.

PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ - ZE

Tyto plochy jsou vymezeny zejména na zemědělském půdním fondu (pozemky zemědělsky obhospodařované - orná půda, chmelnice, vinice, zahrady, ovocné sady, louky, pastviny) tvořeném v řešeném území zejména pozemky zemědělsky obhospodařovanými.

Základ vymezení plochy je nutné spatřovat ve vyhlášce č. 501/2006 Sb., blíže v § 14 odst. 1, kde je uvedeno, že: *„Plochy zemědělské se obvykle samostatně vymezují za účelem zajištění podmínek pro převažující zemědělské využití.“*. Z této definice vyplývá **hlavní využití plochy (převažující účel využití):** zemědělské obhospodařování pozemků.

Přípustné využití:

zemědělské obhospodařování pozemků

Plochy zemědělské jsou v územním plánu vymezeny zejména na zemědělském půdním fondu tvořeném v řešeném území zejména pozemky zemědělsky obhospodařovanými. Dle *§ 1 odst. 2 zákona č. 334/1992 Sb. tvoří zemědělský půdní fond pozemky zemědělsky obhospodařované, to je orná půda, chmelnice, vinice, zahrady, ovocné sady, trvalé travní porosty a půda, která byla a má být nadále zemědělsky obhospodařována, ale dočasně obdělávána není (dále jen zemědělská půda).* Dle § 1 odst. 3 zákona č. 334/1992 Sb. *do zemědělského půdního fondu náležejí též rybníky s chovem ryb nebo vodní drůbeže a nezemědělská půda potřebná k zajišťování zemědělské výroby, jako polní cesty, pozemky se zařízením důležitým pro polní závlahy, závlahové vodní nádrže, odvodňovací příkopy, hráze sloužící k ochraně před zamokřením nebo zátopou, technická protierozní opatření apod.* Plochy zemědělské jsou vymezeny v nezastavěném, ale také v zastavěném území. Důvodem je skutečnost, že intenzivně zemědělsky využívané pozemky jsou uvnitř intravilánu, avšak nesplňují podmínky § 58 stavebního zákona pro zahrnutí do nezastavěného území, tj. nebyly navráceny do orné půdy. Proto stanovené podmínky pro využití ploch zemědělských platí pro tento způsob využití jak v nezastavěném území, tak v zastavěném území. Cílem stanovení tohoto využití plochy je poukázat na zemědělské obhospodařovávání, kterým je zejména pěstování rostlin a chov hospodářských zvířat na zemědělském půdním fondu, jenž je jednou z hlavních složek životního prostředí. Neznamená to, že součástí těchto ploch nejsou další prvky v krajině, např. menší vodní plochy, vodní toky, či remízky, účelové pozemní komunikace. S ohledem na podrobnost územního plánu toto znamená, že v těchto plochách převládá obhospodařování zemědělských pozemků, ale současně není ani zpochybněna nutnost respektování a podpora ekologické stability území, či jeho využití pro vedení liniových staveb či umisťování dalších staveb a zařízení, ale vždy s přihlédnutím k hlavnímu využití a určité míře zdravého „selského rozumu“. Za určitých podmínek jsou tak přípustná či podmíněně přípustná různá využití, která nesouvisí přímo se samotným zemědělstvím, ale nepřímo vlastně zajišťují jeho dlouhodobou udržitelnost či souvisí s užíváním krajiny. A to ať již se jedná o stabilizující prvky v krajině (vodní plochy a toky, meze či jiné předěly mezi zemědělskými pozemky), tak protierozní opatření, zalesňování, komunikace atd. Všechna přípustná či podmíněně přípustná využití musí respektovat hlavní využití (tj. zemědělství). Změny druhů pozemků musí probíhat na logických místech, tzn., není-li nutno zalesňovat uprostřed pole (např. z důvodu zvýšení ekologické stability či půdní eroze), nemělo by toto zalesnění uprostřed zemědělské půdy být povoleno. Stejně tak další stavby a zařízení mohou být povolovány jen v souladu s hlavním využitím, tzn., včelíny musí být včelíny a nikoli pobytové místnosti, stejně tak myslivecká zařízení. To že součástí ploch zemědělských jsou také např. vodní plochy či toky neznamená, že jsou tyto prvky popřeny, či dokonce znemožněno jejich využívání, udržování a rekonstrukce.

změny druhu pozemků na trvalý travní porost a ovocný sad bez oplocení a bez možnosti

umisťování staveb a zařízení (ani těch bezprostředně souvisejících se sadem) a bez provádění zemních prací a změn terénu
Cílem podmínek využití je jasně deklarovat, které změny druhu pozemků jsou bezproblémové, jedná se většinou o takové změny, které zvyšují ekologickou stabilitu krajiny, současně je však zcela zřejmé, že se za toto využití nemůže schovávat zastavování nebo oplocování krajiny. Skryté záměry a „salámová“ metoda na umístění jiných stavebních záměrů ve volné krajině je nepřípustná a nelze ji odůvodňovat změnou druhu pozemku na sad, následně sad oplotit a následně umisťovat doplňkové stavby, stavby pro rodinnou rekreaci, rodinný dům apod. Toto využití pouze umožňuje změnu druhu pozemků, tím také jeho účel končí.

vodní útvary – *(§ 2 odst. 3 zákona č. 254/2001 Sb.)*
Vodní útvar byl zvolen jako univerzální pojem obsažený ve vymezených pojmech v § 2 vodního zákona. Na něj navazují další pojmy, které jsou tak v pojmu vodní útvar obsaženy, např. vodní plocha, pod vodními plochami jsou zase obsaženy vodní toky. Proto toto přípustné využití umožňuje vodní útvary a tím také všechny obecně užívané pojmy (vodní nádrže, koryta vodního toku, rybníky, jezera atd.). S tím souvisí přípustné činnosti, které je možné v území povolit, aby tyto stavební záměry mohly vůbec reálně existovat – hráze, přelivy, výpusti, odbahnění, revitalizace území atd. včetně jejich rekonstrukcí. Je nutno zdůraznit, že se nejedná o různé doplňkové stavby a zařízení, např. na nářadí, sila. Ty nejsou pro samotnou existenci rybníka nezbytně nutné.

stavební záměry pro předcházení povodním a na ochranu před povodněmi – *(§ 63 a § 65 zákona č. 254/2001 Sb.)*
Jedná se o stavební záměry a jiná opatření pro předcházení povodním zejména pro zadržení nebo zdržení vody v krajině či zvýšení její retenční schopnosti a na ochranu před povodněmi.

stavební záměry proti vodní a větrné erozi
Stavební záměry, jako vodohospodářská opatření zpomalující odtok vody z krajiny protierozní meze, průlehy, zasakovací pásy, záchytné příkopy, terasy, …).

územní systém ekologické stability – *(§ 1 vyhlášky č. 395/1992 Sb.)*
Na plochách zemědělských je možno také realizovat prvky územního systému ekologické stability.

zeleň - zejména doprovodná, liniová, izolační
Do krajiny samozřejmě patří zeleň, která zabezpečuje základní ekologické toky v krajině, a plní další funkce.

drobná architektura (menší sakrální stavby [např. kříže, boží muka, výklenkové kapličky], památníky, sochy, lavičky, informační panely, tabule, desky apod.)
Tradičními prvky krajiny jsou menší sakrální stavby, např. kříže, boží muka, výklenkové kapličky, dále též památníky, sochy, lavičky, informační panely, tabule, desky apod. Informační panely, tabule, desky vychází z nepřípustného využití, resp. z vyloučení činností umožněných dle § 18 odst. 5 stavebního zákona. Nepřípustné využití „stavby, zařízení a jiná opatření včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí včetně oplocení, pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství a těžbu nerostů, pro ochranu přírody a krajiny, a dále taková technická opatření a stavby, které zlepší podmínky využití nezastavěného území pro účely rekreace a cestovního ruchu – mimo přípustných a podmíněně přípustných“. Územní plán tak jasně deklaruje, že v těchto plochách nepřipouští mimo jiných hygienická zařízení, ekologická a informační centra. Naopak informační panely, tabule, desky jsou přípustné. Důvodem je v souladu s cíli a úkoly územního plánování jasná ochrana nezastavěného území.

včelnice a včelíny bez pobytových místností a bez přípojek technické infrastruktury
Včelín bez pobytových místností – jedná se o typické stavby a zařízení sloužící pouze a jen pro chov včel. Tyto stavby, zařízení a objekty nesmí mít v žádném případě žádné jiné využití

a to ani jako doprovodné, žádné pobytové místnosti, přípojky energií, vody, sociální zařízení atd. Jedná se čistě o možnost zastřešení úlů a uložení nezbytného včelařského nářadí.

dočasné oplocenky při výsadbě lesa a mimo lesní pozemky dočasná ohrazení pozemků pro pastvu dobytka např. formou elektrických ohradníků či jednoduchého dřevěného ohrazení

dopravní a technická infrastruktura obecního významu
viz přípustné využití ploch bydlení – individuální

vedení liniových staveb dopravní infrastruktury uvnitř vymezených ploch a koridorů pro tyto stavby, včetně staveb a zařízení souvisejících
Tento bod ošetřuje překryvné využití v koridorech dopravní infrastruktury a současně neumožňuje vedení konkrétní stavby, pro kterou je koridor vymezen, mimo tento vymezený koridor a to ani s odkazem na § 18 odst. 5 stavebního zákona. Překryvné využití je použito v případě koridoru pro umístění IV. tranzitního železničního koridoru, který se dostává do některých střetů v území, které územní plán vzhledem ke stavu přípravy stavby nemůže vyřešit.

Podmíněně přípustné využití

změny druhu pozemků na orná půda jen za podmínek, že přípustná ztráta půdy erozí nepřekročí limitní hodnoty; nezhorší a nenaruší stav ploch významných z hlediska ochrany přírody a krajiny (např. územního systému ekologické stability)
Změna druhu pozemku vychází z ustanovení § 2 zákona o ochraně zemědělské půdy a upozorňuje dotčený orgán, popř. povolující orgán na nutnost posouzení těchto podmínek.

změny druhu pozemků na lesní pozemek nebo na vodní plochu jen **za podmínek, že budou prokázány logické vazby v krajině (např. hydrologické, půdoochranné, ekologické, estetické); o pozemky I. a II. tříd ochrany zemědělské půdy se může jednat pouze v případě, že navrhované zalesnění je nezbytně nutné k zajištění ochrany zemědělského půdního fondu anebo ochrany životního prostředí**
Konkrétní změny druhu pozemků je nutné posoudit ve vztahu ke stanoveným podmínkám. Jak je již uvedeno výše, změny druhů pozemků musí probíhat na logických místech, tzn., není-li nutno zalesňovat uprostřed pole (např. z důvodu zvýšení ekologické stability či půdní eroze), nemělo by toto zalesnění uprostřed zemědělské půdy být povoleno.

Nepřípustné využití

změna druhu pozemku na zahrada
Na základě zkušeností posledních let vede změna druhu pozemku na zahradu ke skrytému zastavování či zaplocování zemědělských pozemků, a proto byla tato změna druhu pozemku stanovena jako nepřípustná. Definice zahrady dle vyhlášky č. 26/2007 Sb. je: Pozemek, *na němž se trvale a převážně pěstuje zelenina, květiny a jiné zahradní plodiny, zpravidla pro vlastní potřebu; souvisle osázený ovocnými stromy nebo ovocnými keři, který zpravidla tvoří souvislý celek s obytnými a hospodářskými budovami.* Cílem tohoto ustanovení, resp. vyloučení změn druhů pozemků na zahrada, je zabránit umísťování záměrů, z nichž následně bude vyplývat přímý či nepřímý tlak na takové využívání nezastavěného území, které bylo od samého počátku zahrnuto do nepřípustného využití.

bydlení - včetně staveb pro bydlení – *(§ 2 písm. a) vyhlášky č. 501/2006 Sb.)*

rekreace - včetně staveb pro rodinnou rekreaci – *(§ 2 písm. b) vyhlášky č. 501/2006 Sb.)*

občanské vybavení a ubytování – včetně staveb a zařízení občanského vybavení a ubytovacích zařízení – zejm. komerčního charakteru *(§ 2 písm. c) vyhlášky č. 501/2006 Sb. a § 3 písm. b) a c) vyhlášky č. 268/2009 Sb.)* a *(§ 2 písm. c) vyhlášky č. 501/2006 Sb.)*

výroba a skladování – včetně staveb pro výrobu a skladování a staveb pro zemědělství

mimo přípustných – *(§ 3 písm. e) a f) vyhlášky č. 268/2009 Sb.)*
Nežádoucí je také umisťování výroben energie (sluneční, větrné, vodní,…)

doprava v klidu – odstavná stání, parkovací stání a garáže (§ 9 odst. 3 vyhlášky č. 501/2006 Sb.)

stavby, zařízení a jiná opatření včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí včetně oplocení, pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství a těžbu nerostů, pro ochranu přírody a krajiny, a dále taková technická opatření a stavby, které zlepší podmínky využití nezastavěného území pro účely rekreace a cestovního ruchu – mimo přípustných – (§ 18 odst. 5 zákona č. 183/2006 Sb.)
Nepřípustné je umisťování staveb, zařízení a jiných opatření pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství a těžbu nerostů, pro ochranu přírody a krajiny a dále taková technická opatření a stavby, které zlepší podmínky využití nezastavěného území pro účely rekreace a cestovního ruchu mimo těch, které jsou umožněny v přípustném nebo podmíněně přípustném využití. Toto ustanovení reaguje na novelu stavebního zákona účinnou od 1. 1. 2013, která do § 18 odst. 5 doplňuje poslední větu, která umožňuje územně plánovací dokumentaci výslovně vyloučit v nezastavěném území umisťování staveb, zařízení a jiných opatření uvedených v tomto odstavci. Zpracovatel této možnosti využil a vzhledem k hodnotám území a samotnému řešení územního plánu vyloučil uvedené záměry. Samotné řešení územního plánu umožňuje umístění těchto staveb v jiných plochách dle způsobu využití, které odpovídají uspořádání a kontinuálnímu využití území v souladu s cíli a úkoly územního plánování.

Územní plán jasně deklaruje, že v těchto plochách nepřipouští mimo jiných hygienická zařízení, ekologická a informační centra, atp. Naopak drobná architektura a tradiční stavby v krajině, informační panely, tabule, desky, atp. jsou přípustné. Důvodem je - v souladu s cíli a úkoly územního plánování - jasná ochrana nezastavěného území, ochrana hodnot a ochrana krajinného rázu, jenž je zajišťován ve veřejném zájmu.

Mimo to některé z těchto záměrů je možno povolit s odkazem na přípustné a podmíněně přípustné využití také v těchto plochách. Zde vyloučená nepřípustná využití je možno realizovat v rámci jiných ploch a není nutné jimi zaneřáďovat volnou krajinu. Navazující zdůvodnění je možno najít u odrážky drobné architektury v přípustném využití.

ohrazování, oplocování, zaplocování a jiné zamezování přístupnosti území mimo přípustného
Jak již bylo v textu odůvodnění několikrát uvedeno, ohrazování, oplocování, zaplocování a jiné zamezování přístupnosti území je ve volné krajině nežádoucí a proto je nutné jej eliminovat či omezit pouze na nejnutnější případy.

odstavování či parkování mobilních zařízení a staveb v podobě maringotek apod.
S ohledem na zkušenosti posledních let a v návaznosti na koncepci uspořádání krajiny jsou do nepřípustného využití doplněny body, které by měly jednoznačně ochránit volnou krajinu nejen před nežádoucími využitími zejména formami výroben elektrické energie, umisťování různých staveb a zařízení, které ať už skrytě či zcela otevřeně budou sloužit pro rekreaci a bydlení (viz nepřípustná využití výše), ale také zabránit různému druhu znepřístupňování volné krajiny a využívání nevhodným způsobem. Na základě konzultace s dotčenými orgány je konkrétně zmiňováno umisťování mobilních zařízení a staveb, které je možno postihnout v nepřípustném využívání pozemku, který je např. veden jako trvalý travní porost, ale již několik měsíců na něm stojí bez jakéhokoli povolení maringotka či mobilní domek.

obory, farmové chovy, zájmové chovy a podobné činnosti mimo stávající
Farmové chovy a zájmové chovy nejsou právními předpisy přímo definovány, ale mnoho právních předpisů tyto pojmy používá. Proto je možno jejich výklad čerpat z těchto právních předpisů, zejména pak ze zákona č. 166/1999 Sb., veterinární zákon, zákona č. 449/2001 Sb., o myslivosti, zákona č. 289/1995 Sb., lesní zákon. § 2 písm. j) zákona o myslivosti definuje

oboru jako druh honitby s podmínkami pro intenzivní chov zvěře s obvodem trvale a dokonale ohrazeným nebo jinak uzpůsobeným tak, že chovaná zvěř z obory nemůže volně vybíhat.
Cílem je zdůraznit nepřípustnost těchto činností a ochránit tak volnou krajinu před velkými tlaky na tyto činnosti. Není cílem tyto činnosti zcela vyloučit, ale jejich umístění posoudit v samostatné změně územního plánu s ohledem na souvislosti v území a vymezení speciální plochy, která oborní, zájmový nebo farmový chov připustí.

PLOCHY LESNÍ - LE

Základ vymezení plochy je nutné spatřovat ve vyhlášce č. 501/2006 Sb., blíže v § 15 odst. 1, kde je uvedeno, že: *„Plochy lesní se obvykle samostatně vymezují za účelem zajištění podmínek využití pozemků pro les.“*. Z této definice vyplývá **hlavní využití plochy (převažující účel využití):** les.

Přípustné využití:

hospodaření v lese – (*§ 2 písm. d) zákona č. 289/1995 Sb.)*

stavby pro plnění funkcí lesa – (*§ 1 odst. 1 vyhlášky č. 433/2001 Sb.)*

Podmíněně přípustné využití

změny druhu pozemků na vodní plocha, orná půda, trvalý travní porost pod podmínkou, že budou prokázány logické vazby v krajině (např. hydrologické, půdoochranné, ekologické, estetické). Stejně jako změnu druhu pozemků u ploch zemědělských, mohou se změny druhů pozemků odehrávat za určitých podmínek, které je nutno posoudit dle konkrétních podmínek v území a dalších souvislostí.

Další podmínky využití, které jsou stanoveny pro plochy lesní, jsou odůvodněny v plochách zemědělských.

PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ - SNÚ

Základ vymezení plochy je nutné spatřovat ve vyhlášce č. 501/2006 Sb., blíže v § 17 odst. 1, kde je uvedeno, že: *„Plochy smíšené nezastavěného území se obvykle samostatně vymezují v případech, kdy s ohledem na charakter nezastavěného území nebo jeho ochranu není účelné jeho členění, například na plochy vodní a vodohospodářské, zemědělské a lesní.“*. Z této definice vyplývá **hlavní využití plochy (převažující účel využití): ekologická stabilizace krajiny.**

Přípustné využití:

opatření k vytváření stabilnějších částí krajiny
Plochy smíšené nezastavěného území jsou vymezeny na pozemcích, které jsou pro volnou krajinu důležité s ohledem na její mimoprodukční funkce. Jedná se zejména o plochy cenné z hlediska krajiny jako celku a plochy biokoridorů územního systému ekologické stability. Plochy smíšené nezastavěného území jsou vymezeny za účelem podpory ekologické stability. Tyto plochy neumožňují rozhodující části organismů trvalou dlouhodobou existenci, avšak umožňují jejich migraci mezi biocentry a plní další stabilizující funkce v krajině. Tomu odpovídají stanovené podmínky pro využití plochy, kterými jsou migrace organismů mezi biocentry a zprostředkování stabilizujících vlivů na okolní intenzivněji využívanou krajinu. Využití by mělo směřovat k jejich funkčnosti, aby napomohly stabilizaci krajiny a migraci mezi jednotlivými stabilními částmi území.

Podmíněně přípustné využití
změny druhu pozemků na vodní plochu, trvalý travní porost, lesní pozemek pod podmínkou zlepšení ekologické stabilizace krajiny a podpory migrace organismů
Stejně jako změnu druhu pozemků u ploch zemědělských, mohou se změny druhů pozemků

odehrávat za určitých podmínek, které je nutno posoudit dle konkrétních podmínek v území a dalších souvislostí.

za podmínek, že významně nenaruší hlavní využití plochy zejména stabilizující funkce v krajině a funkce biokoridoru:

- **pouze v zastavěném území využití stávajících oplocených zahrad bez doprovodných staveb a zařízení**

Jelikož si je zpracovatel vědom, že zejména biokoridory jsou často vedeny přes zastavěného území a přes oplocené zahrady, je součástí podmíněně přípustného využití také zahrada včetně oplocení. Mimo zastavěné území a stávající zahrady však nic takového není možné.

Další podmínky využití, které jsou stanoveny pro plochy přírodní, jsou odůvodněny v plochách zemědělských, lesních, vodních a vodohospodářských.

j) 10. odůvodnění veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům vyvlastnit

Návrh územního plánu vymezuje dva druhy staveb, pro něž je možno vyvlastnit. První jsou stavby dopravní infrastruktury, které jsou přebírané z územně plánovací dokumentace kraje, kde jsou již vymezeny jako veřejně prospěšné stavby – dálnice D3, IV. tranzitní železniční koridor, přeložka silnice I/39, přeložka silnice II/135. Územní plán tak jejich „veřejnou prospěšnost“ musí respektovat. Druhým druhem jsou veřejně prospěšné stavby vymezené čistě územním plánem a v tomto případě se jedná o záměry čistíren odpadních vod v sídlech Dolní Třebonín, Prostřední Svince, Záluží, Štěkře, Čertyně. Jelikož je stávající systém likvidace odpadních vod nevyhovující, splňuje navržené řešení z hlediska celospolečenského zájmu požadavky na veřejně prospěšnou stavbu.

j) 11. odůvodnění veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo

Územní plán nevymezuje žádnou veřejně prospěšnou stavbu ani veřejné prostranství, pro které by bylo možné uplatnit institut předkupního práva.

j) 12. odůvodnění stanovení kompenzačních opatření

Kompenzační opatření nebylo nutné v územním plánu stanovovat. Jedná se o zcela novou kapitolu na základě změny právních předpisů. Kompenzační opatření v územním plánu se stanovují v podle § 50 odst. 6 stavebního zákona, cituji: „Pokud z posouzení vlivu na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast vyplyne, že územní plán má významný negativní vliv na příznivý stav předmětu ochrany nebo celistvost některé evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti, který nebyl předmětem posouzení vydaných zásad územního rozvoje z hlediska těchto vlivů, postupuje se podle § 45i zákona o ochraně přírody a krajiny. Kompenzační opatření uvede příslušný orgán ochrany přírody ve stanovisku podle § 4 odst. 2 písm. b).“. V rámci procesu pořízení nebylo požadováno posouzení vlivu na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast a tudíž není ani nutno stanovovat kompenzační opatření.

j) 13. odůvodnění vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření

Při využití území je zpřesněna územní rezerva vymezená v zásadách územního rozvoje pro dopravní infrastrukturu D/J napojení Českého Krumlova na IV. TŽK. Tato rezerva je vymezena v souvislosti se záměrem prověření možnost napojení Českého Krumlova na IV. tranzitní železniční koridor a prověření účelnosti tohoto řešení. Byla stanovena podmínka, že dosavadní využití území dotčené touto územní rezervou nesmí být měněno způsobem, který by znemožnil nebo podstatně ztížil prověřované budoucí využití.

j) 14. odůvodnění vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie

Podmínka pořízení územní studie byla stanovena pro velké, popř. na rozvoj území složité rozvojové plochy. Vzhledem k velikosti a složitosti ploch je nutno zpracovat podrobnější poklad, který stanoví základní podmínky využití území včetně dopravního skeletu a veřejných prostranství. Dále byla stanovena úměrná lhůta pro pořízení územní studie.

j) 15. používané pojmy pro účely územního plánu

Za venkovský charakter území je možno pro účely tohoto územního plánu považovat takový charakter území, ve kterém je zřetelné přímé spojení obyvatel se sídlem, krajinou a přírodou. Stavby by měly respektovat svým architektonickým a urbanistickým pojetím hodnoty území, měly by navazovat na své bezprostřední okolí a být citlivě zasazené do organismu venkovského sídla. Je třeba též zohlednit stanovenou výškovou hladinu zástavby a nevytvářet nepřirozené výškové nebo objemové dominanty. Venkovský charakter nové zástavby rodinných domů lze vytvořit v podobě samostatně stojících rodinných domů či dvojdomů, zasazených do soukromé zeleně, která přirozeně přejde do zeleně veřejných venkovských prostranství. Nejedná se v žádném případě o zástavbu tvořenou řadovými domy šířky pozemků do 12 m či vícepodlažními objekty. Zcela v rozporu s hodnotami území je umisťování stavebních záměrů typu mobilních domů (mobilhome, mobilheim, mobilhouse apod.). Tyto stavby a zařízení v žádném případě nelze považovat za souladné s venkovským charakterem území.

Seník – prostor určení pro skladování sena.

Nerušící výroba a služby
Výrobní činnost a služby, jejichž negativní vliv na okolí nepřekročí hranice pozemků sousedních vlastníků, a které nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení v území a slouží zejména obyvatelům obce.

Zázemí
Je soubor všech zařízení a staveb poskytující podporu stanoveného využití. Zázemí samo o sobě nevypovídá o stanoveném využití území, ale úzce s ním souvisí a dotváří jej. Jedná se o drobné doplňkové stavby, zpravidla pod společným oplocením, podporující stanovené využití území.

Samozásobitelství
Tím je myšlena běžná spotřeba rodiny. Je možné chovat domácí zvířata, obhospodařovat užitkovou zahradu, avšak pouze v malém měřítku, bez produkční funkce směřující k prodeji. Za samozásobitelství nelze považovat chov desítek kusů krav, koní, prasat, atp.

Vodní nádrž je jedním z druhů vodní plochy.

Základní pojmy upravuje vyhláška č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální vyhláška).

vodní plocha - Pozemek, na němž je koryto vodního toku, **vodní nádrž**, močál, mokřad nebo bažina.

rybník - Umělá **vodní nádrž** určená především k chovu ryb s možností úplného a pravidelného vypouštění

vodní nádrž přírodní - Pozemek, na kterém je **vodní nádrž**, která nebyla vytvořena přírodní záměrnou lidskou činností (například jezero, přírodní deprese naplněná vodou apod.).
vodní nádrž umělá - Pozemek, na kterém je **vodní nádrž** vytvořená záměrnou lidskou činností s výjimkou rybníku a bazénu ke koupání (například velká vodní nádrž vytvořená přehradou, malá vodní nádrž, nádrž vytvořená zatopením vytěžených ploch apod.).

k) vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch

Lze konstatovat, že zastavěné území je účelně využíváno. Všechny nově vymezené zastavitelné plochy navazují na stávající zastavěné území. Cílem návrhu územního plánu je optimalizovat využití zastavěného území a navrhnout odůvodnitelné množství ploch nových. Současně územní plán nemůže pominout řešení platného územního plánu a zajišťuje tak určitou kontinuitu a právní jistotu pro vlastníky pozemků. Zahušťování zástavby má své přirozené meze, nesmí se dostat do konfliktu s celkovým charakterem a hodnotami sídla; nevhodnost zastavění některých ploch je dána historickou zkušeností. Kromě toho při očekávaném zvětšení velikosti obce vzroste význam zeleně veřejných ploch uvnitř sídla. Navíc ne všichni obyvatelé bydlí komfortně a žádoucí zvyšování životní úrovně vyvolá určité požadavky i bez zvýšení počtu obyvatel. Se zvýšením počtu obyvatel je pak nutno kalkulovat, protože v případě zejména sídla Dolní Třebonín k němu vlivem okolností v každém případě dochází a docházet bude.

Řešení návrhu územního plánu navazuje na řešení stávající územně plánovací dokumentace. Rozvoj bydlení se opírá o skutečnosti uvedené níže včetně dobré dopravní dostupnosti větších center osídlení včetně krajského a okresního města a atraktivní klidné bydlení převážně v nové zástavbě, což dokladuje také zájem o další výstavbu v této obci v posledních letech. Množství zastavitelných ploch odpovídá aktuálním požadavkům na rozvojové záměry s přiměřenou rezervou a časovým výhledem platnosti územního plánu. Tyto záměry lze vhodně umístit ve vymezených zastavitelných plochách. Navrhovaným řešením by mělo být dosaženo rovnováhy potřeby a nabídky, kdy nabídka musí přiměřeně převyšovat poptávku.

Velký zájem o bydlení promítnutý ve strmém nárůstu obyvatel v posledních letech dokumentuje přiložená tabulka převzatá z oficiálních stránek Českého statistického úřadu.

Demografický vývoj posledních desetiletí:

Rok	Název obce	Stav 1.1.	Narození	Zemřelí	Přistě-hovalí	Vystě-hovalí	Přírůstek přirozený	Přírůstek migrační	Přírůstek celkový	Územní změna	Stav 31.12.
1971	Dolní Třeboníin	496	9	7	2	10	2	-8	-6	-	490
1972	Dolní Třeboníin	490	7	11	8	19	-4	-11	-15	-	475
1973	Dolní Třeboníin	475	15	8	14	19	7	-5	2	-	477
1974	Dolní Třeboníin	477	8	5	20	25	3	-5	-2	-	475
1975	Dolní Třeboníin	475	7	7	23	16	-	7	7	-	482
1976	Dolní Třeboníin	738	17	6	35	25	11	10	21	-	759
1977	Dolní Třeboníin	759	15	11	21	36	4	-15	-11	-	748
1978	Dolní Třeboníin	748	12	16	33	34	-4	-1	-5	-	743
1979	Dolní Třeboníin	743	9	10	28	16	-1	12	11	-	754
1980	Dolní Třeboníin	754	9	12	41	45	-3	-4	-7	219	966
1981	Dolní Třeboníin	954	11	15	34	40	-4	-6	-10	-	944
1982	Dolní Třeboníin	944	14	11	27	36	3	-9	-6	-	938
1983	Dolní Třeboníin	938	15	10	12	20	5	-8	-3	-	935
1984	Dolní Třeboníin	935	8	10	16	30	-2	-14	-16	-	919
1985	Dolní Třeboníin	919	8	15	33	21	-7	12	5	-	924
1986	Dolní Třeboníin	924	15	10	39	38	5	1	6	-	930
1987	Dolní Třeboníin	930	9	15	18	28	-6	-10	-16	-	914
1988	Dolní Třeboníin	914	14	10	27	21	4	6	10	-	924
1989	Dolní Třeboníin	924	7	25	23	47	-18	-24	-42	-	882
1990	Dolní Třeboníin	882	10	12	30	24	-2	6	4	-	886
1991	Dolní Třeboníin	637	11	10	14	29	1	-15	-14	-	623
1992	Dolní Třeboníin	623	3	11	20	32	-8	-12	-20	-	603
1993	Dolní Třeboníin	603	8	9	23	25	-1	-2	-3	-	600
1994	Dolní Třeboníin	600	9	5	37	31	4	6	10	-	610
1995	Dolní Třeboníin	610	3	5	17	16	-2	1	-1	-	609
1996	Dolní Třeboníin	609	7	5	17	10	2	7	9	-	618
1997	Dolní Třeboníin	618	5	11	28	14	-6	14	8	-	626
1998	Dolní Třeboníin	626	7	8	32	12	-1	20	19	-	645
1999	Dolní Třeboníin	645	6	2	16	12	4	4	8	-	653
2000	Dolní Třeboníin	653	8	4	13	15	4	-2	2	-	655
2001	Dolní Třeboníin	660	9	11	15	11	-2	4	2	-	662
2002	Dolní Třeboníin	662	3	5	99	12	-2	87	85	-	747
2003	Dolní Třeboníin	747	8	6	108	30	2	78	80	-	827
2004	Dolní Třeboníin	827	11	5	139	24	6	115	121	-	948
2005	Dolní Třeboníin	948	20	11	159	33	9	126	135	-	1 083
2006	Dolní Třeboníin	1 083	24	8	55	21	16	34	50	-	1 133
2007	Dolní Třeboníin	1 133	26	4	63	52	22	11	33	-	1 166
2008	Dolní Třeboníin	1 166	20	5	50	29	15	21	36	-	1 202
2009	Dolní Třeboníin	1 202	22	14	45	48	8	-3	5	-	1 207
2010	Dolní Třeboníin	1 207	18	7	45	51	11	-6	5	-	1 212
2011	Dolní Třeboníin	1 276	11	6	51	40	5	11	16	-	1 292
2012	Dolní Třeboníin	1 292	8	6	41	42	2	-1	1	-	1 293
2013	Dolní Třeboníin	1 293	20	11	40	26	9	14	23	-	1 316
2014	Dolní Třeboníin	1 316	15	12	42	45	3	-3	-	-	1 316
2015	Dolní Třeboníin	1 316	15	8	45	65	7	-20	-13	-	1 303
2016	Dolní Třeboníin	1 303	21	16	50	58	5	-8	-3	-	1 300
2017	Dolní Třeboníin	1 300	23	9	44	25	14	19	33	-	1 333
2018	Dolní Třeboníin	1 333	18	8	41	41	10	-	10	-	1 343
2019	Dolní Třeboníin	1 343	18	11	45	53	7	-8	-1	-	1 342

Vývoj obyvatel v posledních letech odpovídá rozvoji území a zejména změnám proběhnuvším v sídle Dolní Třeboníin v posledních 20ti letech. Vývoj obyvatel je patrný z tabulky výše. Zájem o výstavbu v posledních letech stoupá, což je dokladovatelné využíváním zastavitelných ploch vymezených v platné dokumentaci. V současné době

probíhá nejenom výstavba nových rodinných domů, ale také intenzivní rekonstrukce stávajícího bytového fondu.

Pro vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch je zvolena časový úsek 10 - 15 let, což je běžná doba platnosti územního plánu (ve vztahu legislativních změn, četnosti změn a vývoje v území). Pro výpočet je tak zvolena průměrná hodnota časového období 12,5 roku. S ohledem na předpokládaný vývoj obyvatel a požadavkům na rozvoj bydlení v nových rodinných domech je reálná potřeba v předpokládaném časovém horizontu 12,5 roku cca 125 rodinných domů pro sídlo Dolní Třebonín (10 rodinných domů na každý rok), pro ostatních šest sídel cca 30 rodinných domů (na základě odborného odhadu s ohledem na vývoj v území v posledních letech).

Plocha připadající na jeden dům je odborným odhadem a zvyklostmi v území určena na 1000 m^2 v sídle Dolní Třebonín. V ostatních sídlech je tato velikost proměnlivá a záleží na umístění zastavitelné plochy, ale pro výpočet je pro zjednodušení brána hodnota převažující cca 1700 m^2. Je odůvodněna charakterem jednotlivých sídel, uvažovaným charakterem bydlení a přidružených funkcí. Pokud má být obec budována v tržním prostředí, musí existovat rezerva, tedy přiměřený převis nabídky, který u takto složené obce ovlivněné většími městy v okolí musí být cca 60%. Tuto rezervu je možno odůvodnit zejména umístěním obce v rozvojové ose zpřesněné v zásadách územního rozvoje Jihočeského kraje OS6, kdy se jedná o obec s výraznou vazbou na významné dopravní cesty, tj. silnice I/3, I/39, dálnici D3 a IV. tranzitní železniční koridor. Výhodné umístění obce potvrzuje zájem o změny v území v posledních letech. To vše je podpořeno dobrou dostupnosti významných center osídlení včetně krajského města.

Dolní Třebonín bydlení

Výpočet potřeby ploch je 1000 x 125 x 1,6 = 200 000 m^2 zastavitelných ploch pro bydlení.

Návrh územního plánu vymezuje plochy pro rozvoj bydlení 131 000 + 71 450 = 202 450 m^2

- plochy bydlení individuální celkem 145 600 m^2 - bez plochy BI-11, která se nachází v Horním Třeboníně pak pro výpočet využita výměra 131 000 m^2
- plochy smíšené obytné komerční 142 900 m^2 – pro bydlení je odhadováno cca 50 % ploch, tj. pro výpočet využita výměra 71 450 m^2.

ostatní sídla mimo Dolní Třebonín - bydlení

Výpočet potřeby ploch je 1700 x 30 x 1,6 = 81 600 m^2 zastavitelných ploch pro bydlení.

Návrh územního plánu vymezuje plochy pro rozvoj bydlení 67 800 + 14 800 = 82 600 m^2

- plochy smíšené obytné - venkovské 67 800 m^2
- plocha bydlení – individuální v Horním Třeboníně 14 800 m^2

Toto řešení lze považovat za odpovídající předpokládanému vývoji sídel a potřebám obce. Do této výměry je nutno také započíst veřejná prostranství včetně uličních prostorů, které nejsou v tuto chvíli konkrétně vymezovány, avšak mohou značnou část ploch pro bydlení odčerpat. Vymezovány jsou pouze plochy pro bydlení, jejichž součástí však budou také budoucí veřejná prostranství včetně uličních prostorů a další případná využití jako např. veřejná zeleň, hřiště apod., Tato využití sice navýší výměru zastavitelných ploch pro bydlení, ale sama o sobě k bydlení nebudou využívána. Možnosti doplnění zástavby uvnitř zastavěného území jsou omezené. Současně je nutno upozornit na skutečnost, že není zohledněna rozestavěnost v jednotlivých sídlech, kde je např. plocha Z3 na západě Dolního Třebonína je minimálně z ½ fakticky zastavěna, zastavitelné plochy Z15, Z14 na západě, resp. jihozápadě sídla Štěkře jsou

zcela využity, avšak stavby, resp. stavbení parcely nejsou ještě vedeny v katastru nemovitostí a tudíž jsou součástí navrhovaných ploch.

Návrh ve všech sídlech vycházel z jejich dlouhodobého rozvojového potenciálu vyjádřeném v platném územním plán. Navrhovaná možnost rozvoje bydlení odpovídá velikosti sídel a jejich postavení ve struktuře osídlení. Využití zastavěného území je omezeno jeho hodnotou a možnosti doplnění zástavby uvnitř zastavěného území jsou omezené.

zeleň – zahrada a sady

Návrh územního plánu vymezuje plochy pro rozvoj zeleně – zahrad a sadů cca 32 500 m^2. Jedná se o plochy, které navazují na řešení stávajícího územního plánu a zachovává ho jej hlavně s ohledem na určitou právní jistotu. Tyto zastavitelné plochy jednak doplňují plochy pro bydlení (Horní a Dolní Třebonín), jednak umožňují využití pozemků, tvoří přechodovou funkci mezi zemědělským areálem a bydlením (Záluží) a jednak navazují na umožněné a realizované využití dle platného územního plánu (západně od Záluží).

rekreace

Návrh územního plánu vymezuje plochy pro rozvoj rekreace mimo zemědělský půdní fond. Zastavitelné plochy pro rekreaci jsou vymezeny pouze pro čtyři stavby pro rodinnou rekreaci v k. ú. Záluží nad Vltavou, které reagují na vývoj v území a to zejména na místě již povolených staveb či staveb, jejichž povolení je v řešení.

výroba a skladování a občanské vybavení

Návrh územního plánu vymezuje plochy pro rozvoj těchto funkcí 92 000 + 71 450 + 2 000 = 165 450 m^2

- plochy smíšené výrobní – obchodu a služeb 92 000 m^2
- plochy smíšené obytné komerční 142 900 m^2 – jak již v části věnované bydlení uvedeno, je odhadováno pro bydlení cca 50 % ploch, tj. pro výpočet zde využita výměra 71 450 m^2
- plocha výroby a skladování – 2 000 m^2

Toto řešení lze považovat za odpovídající předpokládanému vývoji v území. Možnosti doplnění uvnitř stávajících areálů jsou minimální. Miniaturní plocha výroby a skladování doplňuje proluku v zemědělském areálu v Horním Třeboníně. Ostatní plochy jsou vymezeny v hlavním rozvojovém směru na severozápad od sídla Dolní Třebonín v těsné návaznosti na stávající silnici I/39, která bude v nejbližších letech přímo napojena na mimoúrovňovou křižovatku Dolní Třebonín dálnice D3. V rámci správního území obce nejsou vymezovány žádné jiné rozvojové plochy těchto využití.

technická infrastruktura

Návrh územního plánu vymezuje pět zastavitelných ploch technické infrastruktury, všechny pro umístění centrálních čistíren odpadních vod a všechny zahrnuté do veřejně prospěšných staveb. Jejich umístění je dáno podmínkami v území zejména morfologií terénu a spolu s jejich funkcí lze jejich vymezení považovat za nezbytné.

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

Územní plán neobsahuje záměr nadmístního významu, který není řešen v zásadách územního rozvoje.

m) výčet prvků regulačního plánu s odůvodněním jejich vymezení

Územní plán nevymezuje prvky regulačního plánu.

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

Zdůvodnění navrženého řešení včetně vyhodnocení dodržení zásad plošné ochrany zemědělského půdního fondu stanovených v § 4 zákona, (dále jen „zásady ochrany zemědělského půdního fondu“); je-li návrh předkládán variantně, zdůvodnění obsahuje srovnání variant, a prokázání výrazně převažujícího veřejného zájmu u záboru zemědělské půdy I. a II. třídy ochrany nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu podle § 4 odst. 3 zákona, nejedná-li se o případ podle § 4 odst. 4 zákona

Z hlediska respektování zásad ochrany zemědělského půdního fondu (dále také „ZPF“) vycházel projektant a pořizovatel této územně plánovací dokumentace, resp. její změny z § 4 zákona č. 334/1992 Sb. o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů a navrhnul takové řešení, které je z hlediska ochrany ZPF a ostatních zákonem chráněných obecných zájmů nejvýhodnější. Projektant vyhodnotil předpokládané důsledky navrhovaného řešení na ZPF, ve srovnání s jiným možným řešením a zdůvodňuje nejvýhodnější navrhované řešení v níže uvedeném textu. Zdůvodnění, proč je přijaté navrhované řešení nejvýhodnější (nejen z hlediska ochrany ZPF), se však prolíná celou dokumentací změny územního plánu (zejména kapitola komplexní zdůvodnění přijatého řešení).

Navržené řešení navazuje na koncepce stanovené v platné územně plánovací dokumentaci včetně urbanistické koncepce a koncepce veřejné infrastruktury. **Je nutno zdůraznit, že navrženým řešením dochází ke snížení předpokládaným záborům zemědělského půdního fondu oproti platné dokumentaci a to nejenom ve všech sídlech, ale také ve volné krajině.**

V návaznosti na řešení platného územního plánu je tak deklarován určitý kontinuální vývoj území v čase a předvídatelnost rozhodování při povolování staveb. Řešení návrhu územního plánu tedy navazuje na řešení stávající územně plánovací dokumentace. Snahou zpracovatele bylo využít plochy tak, aby nezbývaly malé hůře obhospodařovatelné pozemky. Nedochází tak k narušení obdělávatelnosti zemědělských pozemku.

Při vymezování ploch byla zohledněna skutečnost, že správní území obce se řadí mezi obce s výborným rozvojovým potenciálem. Důvodem je především dopravní napojení a blízkost Českého Krumlova a Českých Budějovic. Vzhledem k této skutečnosti byly také navrženy odpovídající plochy pro rozvoj. Navrhované řešení vychází ze zachovalého klidného prostředí v kulturní krajině s dobrou dopravní obslužností zejména díky silnici I/39, budované dálnici D3, která zajišťuje propojení obce s centry osídlení včetně krajského města. Snahou zpracovatele bylo vymezit dostatečné prostory pro rozvoj jednotlivých způsobů využití v území odpovídající úměrně velikosti a významu obce ve struktuře osídlení a současné zachovat kompaktnost sídel.

Vývoj obyvatel v posledních letech odpovídá rozvoji území a zejména změnám proběhnuvším v sídlech. Zejména Dolní Třebonín v posledních 20ti letech prodělal masivní rozvoj a zájem o výstavbu neutichá. To dokladuje využívání zastavitelných ploch vymezených v platném územním plánu. V současné době probíhá nejenom výstavba nových rodinných domů, ale také intenzivní rekonstrukce stávajícího bytového fondu.

Dolní Třebonín

Jediné sídlo, kde územní plán navrhuje masivnější rozvoj. Návrh ploch vychází bezezbytku z platného územního plánu. Jsou tak sledovány obecné zájmy v území, které dlouhodobě stanovují mantinely pro rozvoj sídla. Podrobnější zdůvodnění rozvoje sídla je již popsáno v předcházejících kapitolách zejména „vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch“, „komplexní zdůvodnění navrhovaného řešení. Návrh sleduje hlavní rozvojový severozápadní směr a urbanismus sídla doplňuje po jeho obvodu, aby byla zachována jeho kompaktnost.

Rozvoj sídla musel vycházet také z limitujících skutečností, mezi které patří dopravní stavby mezinárodního významu dálnice D3, IV, tranzitní železniční koridor. Ten omezuje rozvoj severovýchodním a východním směrem. Jižním směrem je možný rozvoj vyčerpán – již propojeno sídlo Dolní a Horní Třebonín. Jihozápadní směr je vyloučený s ohledem na nemožnost dopravního napojení a nevhodnost z hlediska urbanistického uspořádání. I přes kvalitu zemědělské půdy tak zbývá pro rozvoj západní a severozápadní směr. To potvrzuje také platný územní plán.

Ostatní sídla mimo Dolní Třebonín jsou navržena s ohledem na jejich zachovalou urbanistickou strukturu. Rozvoj jednotlivých sídel je velmi střídmý a znovu jako u Dolního Třebonína reaguje na platný územní plán s tím, že rozvojové plochy mnohdy výrazně redukuje.

Prostřední Svince – jih doplnění možnosti výstavby v prostoru mezi navrhovanou přeložkou silnice II/155 a stávající zástavbou, východ doplnění možnosti výstavby na okraji sídla v řádu jednoho rodinného domu s návazností na probíhající komunikace, zarovnání sídla, sever – doplnění organismu sídla na pozemku ze tří stran již sevřeným stávající zástavbou. Vypuštění rozvojových ploch na východě a jihovýchodě pro bydlení a výrobu a skladování

Horní Svince – jedna plocha pro umístění jednoho rodinného domu ve stavební proluce.

Dolní Svince – znovu jedna zastavitelná plocha pro umístění rodinných domů v řádu jednotek obestavění stávající komunikace, vypuštění rozvojových ploch na jihu a jihovýchodě sídla

Horní Svince – jediná plocha pro rozvoj bydlení na V. třídě ochrany v prostoru mezi stávající zástavbou, zemědělským areálem a lesem, jedna plocha zarovnávající zastavěné území pro funkci zahrada, která vlastně umožňuje změnu na druh pozemku zahrada, ale ve své podstatě zůstává součástí zemědělského půdního fondu. Vypuštěna rozvojová plocha na severovýchodě.

Záluží – vypuštěn velký rozvoj kolem zemědělského areálu, zachován menší rozvoj bydlení na jihozápadě a jihovýchodě sídla doplněný zelení oddělující bydlení od zemědělského areálu.

Štěkře – plocha na jihozápadě a západě fakticky využity, stavby povoleny, zůstává jediná plocha lemující sídlo po jihovýchodě pro několik rodinných domů v V. třídě ochrany

Čertyně – zmenšeny zastavitelné plochy, které by způsobily nevhodné propojení sídla s lokalitou při správní hranici (směr Radostice), s této solitérní lokalitě ponechány plochy pro cca 3 rodinné domy, v samotné Čertyni jedna zastavitelná plocha pro bydlení, která je již fakticky z poloviny využita

Těšín – východní rozvojová plocha zmenšena, navíc vypuštěna rozvojová plocha v západní polovině

zeleň – zahrada a sady

Návrh územního plánu vymezuje plochy pro rozvoj zeleně – zahrad a sadů cca 32 500 m^2. Jedná se o plochy, které navazují na řešení stávajícího územního plánu a zachovává ho jej hlavně s ohledem na určitou právní jistotu. Tyto zastavitelné plochy jednak doplňují plochy pro bydlení (Horní a Dolní Třebonín), jednak umožňují využití pozemků, tvoří přechodovou funkci mezi zemědělským areálem a bydlením (Záluží) a jednak navazují na umožněné a realizované využití dle platného územního plánu (západně od Záluží).

smíšená funkce - výroba a skladování a občanské vybavení

Návrh územního plánu vymezuje plochy pro rozvoj těchto funkcí o výměře cca 165 450 m^2. Toto řešení lze považovat za odpovídající předpokládanému vývoji v území. Možnosti doplnění uvnitř stávajících areálů jsou minimální. Miniaturní plocha výroby a skladování doplňuje proluku v zemědělském areálu v Horním Třeboníně. Ostatní plochy jsou vymezeny v hlavním rozvojovém směru na severozápad od sídla Dolní Třebonín v těsné návaznosti na stávající silnici I/39, která bude v nejbližších letech přímo napojena na mimoúrovňovou křižovatku Dolní Třebonín dálnice D3. V rámci správního území obce nejsou vymezovány žádné jiné rozvojové plochy těchto využití.

technická infrastruktura

Návrh územního plánu vymezuje pět zastavitelných ploch technické infrastruktury, všechny pro umístění centrálních čistíren odpadních vod a všechny zahrnuté do veřejně prospěšných staveb. Jejich umístění je dáno podmínkami v území zejména morfologií terénu a spolu s jejich funkcí lze jejich vymezení považovat za nezbytné.

dopravní infrastruktura

Řešení územního plánu se dotýká zemědělské půdy čtyřmi záměry, kdy všechny jsou přebírány ze zásad územního rozvoje, kde jsou mimo jiné zahrnuty do veřejně prospěšných staveb. V případě dálnice D3 probíhá výstavba po mimoúrovňovou křižovatku Dolní Třebonín. Pro další pokračování jsou již v katastrální mapě odděleny pozemky. Obdobně jsou na tom záměry – napojení silnice I/39 na MUK včetně obchvatu Horního Třebonína a přeložka silnice II/155.

Vzhledem k charakteru záměru IV. tranzitního železničního koridoru, který je navrhován, se předpokládají plošné zábory zemědělské půdy. Jak již je výše uvedeno návrh řeší uvedení do souladu územně plánovací dokumentace se zásadami územního rozvoje Jihočeského kraje, ve znění pozdějších aktualizací, resp. v případě IV. tranzitního železničního koridoru s politikou územního rozvoje. Záměr je blíže popsán a odůvodněn v kapitole komplexní zdůvodnění navrhovaného řešení. Navrhované zábory se odehrávají v rámci koridoru, ale ve skutečnosti se předpokládají mnohem menšího rozsahu. Projektant vycházel z vyhledávací studie trasy

železniční tratě České Budějovice – st. hranice (Linz). Proto jsou zábory zemědělského půdního fondu vyčísleny na 12 ha. Výpočet byl proveden jako průměrná šíře tělesa železnice, která je odhadována na cca 40 m, délka tratě na zemědělské půdě cca 3 000 m, tj. celkem 120 000 m2. V grafické části je zobrazen celý koridor.

označení plochy / koridoru	navržené využití	souhrn výměry záboru (ha)	výměra záboru podle tříd ochrany (ha)					odhad výměry záboru, na které bude provedena rekultivace na zemědělskou půdu	informace o existenci závlah	infomace o existenci odvodnění	informace o existenci staveb k ochraně pozemku před erozní činností vody	informace podle ustanovení § 3 odst. 1 písm g
			I.	II.	III.	IV.	V.					
BI-1	plochy bydlení - individuální	3,6283	0,7550		2,8733			0,0000	NE	ANO	NE	NE
BI-2	plochy bydlení - individuální	0,7139			0,0092	0,7047		0,0000	NE	ANO	NE	NE
BI-3	plochy bydlení - individuální	0,0818			0,0191	0,0627		0,0000	NE	ANO	NE	NE
BI-4	plochy bydlení - individuální	2,1052			0,4042	1,7010		0,0000	NE	NE	NE	NE
BI-5	plochy bydlení - individuální	2,2790			2,2790			0,0000	NE	ANO	NE	NE
BI-6	plochy bydlení - individuální	1,9971			1,1992		0,7979	0,0000	NE	ANO	NE	NE
BI-7	plochy bydlení - individuální	0,4453			0,2877	0,1576		0,0000	NE	ANO	NE	NE
BI-8	plochy bydlení - individuální	0,0278			0,0278			0,0000	NE	ANO	NE	NE
BI-9	plochy bydlení - individuální	1,2382			1,2382			0,0000	NE	NE	NE	NE
BI-10	plochy bydlení - individuální	0,5737			0,5737			0,0000	NE	NE	NE	NE
BI-11	plochy bydlení - individuální	1,4743					1,4743	0,0000	NE	NE	NE	NE
BI-celkem	plochy bydlení - individuální	14,5646	0,7550	0,0000	8,9114	2,6260	2,2722					
SV-1	plochy smíšené obytné - venkovské	0,2325					0,2325	0,0000	NE	NE	NE	NE
SV-2	plochy smíšené obytné - venkovské	0,3424		0,3302	0,0122			0,0000	NE	ANO	NE	ANO
SV-3	plochy smíšené obytné - venkovské	0,1805			0,1115	0,0690		0,0000	NE	ANO	NE	NE
SV-4	plochy smíšené obytné - venkovské	0,0750			0,0750			0,0000	NE	ANO	NE	NE
SV-5	plochy smíšené obytné - venkovské	0,4641			0,4641			0,0000	NE	ANO	NE	NE
SV-6	plochy smíšené obytné - venkovské	0,2662			0,0510		0,2152	0,0000	NE	ANO	NE	NE
SV-7	plochy smíšené obytné - venkovské	0,0194			0,0194			0,0000	NE	ANO	NE	NE
SV-8	plochy smíšené obytné - venkovské	0,2579					0,2579	0,0000	NE	NE	NE	NE
SV-9	plochy smíšené obytné - venkovské	0,4299					0,4299	0,0000	NE	NE	NE	NE
SV-10	plochy smíšené obytné - venkovské	1,0198			1,0198			0,0000	NE	ANO	NE	NE
SV-11	plochy smíšené obytné - venkovské	0,8833			0,8833			0,0000	NE	NE	NE	NE
SV-12	plochy smíšené obytné - venkovské	0,9727			0,9727			0,0000	NE	ANO	NE	NE
SV-13	plochy smíšené obytné - venkovské	0,1917	0,1917					0,0000	NE	ANO	NE	ANO
SV-14	plochy smíšené obytné - venkovské	1,1351	1,0432		0,0919			0,0000	NE	ANO	NE	NE
SV-15	plochy smíšené obytné - venkovské	0,3050			0,3050			0,0000	NE	ANO	NE	NE
SV-celkem	plochy smíšené obytné - venkovské	6,7755	1,2349	0,3302	4,0059	0,0690	1,1355					
SK-1	plochy smíšené obytné - komerční	12,8054	9,4112		3,3942			0,0000	NE	ANO	NE	NE
SK-2	plochy smíšené obytné - komerční	1,4818	1,3864		0,0954			0,0000	NE	ANO	NE	NE
SK-celkem	plochy smíšené obytné - komerční	14,2872	10,7976	0,0000	3,4896	0,0000	0,0000					
HK-1	plochy smíšené výrobní - obchodu a služeb	0,8691				0,8691		0,0000	NE	NE	NE	NE
HK-2	plochy smíšené výrobní - obchodu a služeb	2,1137				2,1137		0,0000	NE	ANO	NE	NE
HK-3	plochy smíšené výrobní - obchodu a služeb	1,9199	1,9199					0,0000	NE	NE	NE	NE
HK-4	plochy smíšené výrobní - obchodu a služeb	4,2636	1,9090		2,0973	0,0411	0,2162	0,0000	NE	ANO	NE	NE
HK-celkem	plochy smíšené výrobní - obchodu a služeb	9,1663	3,8289	0,0000	2,0973	3,0239	0,2162					
VP-1	plochy veřejných prostranství	2,7607	1,4356		1,2333		0,0918	0,0000	NE	ANO	NE	NE
VP-2	plochy veřejných prostranství	0,1407				0,1407		0,0000	NE	NE	NE	NE
VP-3	plochy veřejných prostranství	0,1445	0,1445					0,0000	NE	NE	NE	NE
VP-4	plochy veřejných prostranství	0,2064					0,2064	0,0000	NE	ANO	NE	NE
VP-5	plochy veřejných prostranství	1,0254			1,0254			0,0000	NE	NE	NE	NE
VP-6	plochy veřejných prostranství	0,0293			0,0293			0,0000	NE	NE	NE	NE
VP-7	plochy veřejných prostranství	0,0212			0,0212			0,0000	NE	NE	NE	NE
VP-8	plochy veřejných prostranství	0,0906					0,0906	0,0000	NE	NE	NE	NE
VP-9	plochy veřejných prostranství	0,2453			0,2453			0,0000	NE	ANO	NE	NE
VP-10	plochy veřejných prostranství	0,0320			0,0233	0,0087		0,0000	NE	ANO	NE	NE
VP-11	plochy veřejných prostranství	0,0134			0,0037		0,0097	0,0000	NE	NE	NE	NE
VP-13	plochy veřejných prostranství	0,0523			0,0263	0,0260		0,0000	NE	ANO	NE	NE
VP-14	plochy veřejných prostranství	0,4092	0,2756		0,1336			0,0000	NE	NE	NE	ANO
VP-celkem	plochy veřejných prostranství	5,1710	1,8557	0,0000	2,7414	0,1754	0,3985					
VZ-1	plochy veřejných prostranství - veřejná zeleň	4,2790	0,6904		0,9425	1,9781	0,6680	0,0000	NE	ANO	NE	NE
VZ-2	plochy veřejných prostranství - veřejná zeleň	0,3629			0,1047		0,2582	0,0000	NE	ANO	NE	NE
VZ-3	plochy veřejných prostranství - veřejná zeleň	1,4273	1,4008		0,0265			0,0000	NE	NE	NE	NE
VZ-celkem	plochy veřejných prostranství - veřejná zeleň	6,0692	2,0912	0,0000	1,0737	1,9781	0,9262					
ZZ-1	plochy zeleně - zahrady a sady	0,2007			0,1412	0,0595		0,0000	NE	ANO	NE	NE
ZZ-2	plochy zeleně - zahrady a sady	0,5561	0,5459				0,0102	0,0000	NE	NE	NE	NE
ZZ-3	plochy zeleně - zahrady a sady	1,5751			1,5751			0,0000	NE	ANO	NE	NE
ZZ-4	plochy zeleně - zahrady a sady	0,6417			0,5938		0,0479	0,0000	NE	ANO	NE	NE
ZZ-5	plochy zeleně - zahrady a sady	0,2745	0,1721				0,1024	0,0000	NE	NE	NE	ANO
ZZ-celkem	plochy zeleně - zahrady a sady	3,2481	0,7180	0,0000	2,3101	0,0595	0,1605					
DS-D3	plochy dopravní infrastruktury - silniční	27,5982	0,2549	4,8569	17,8136	1,6120	3,0608	0,0000	NE	ANO	NE	NE
DS-I/39	plochy dopravní infrastruktury - silniční	2,6877	1,0017			0,3088	1,3772	0,0000	NE	ANO	NE	NE
DS-II/155	plochy dopravní infrastruktury - silniční	3,9214	1,3123		2,6091			0,0000	NE	ANO	NE	NE
DS-celkem	plochy dopravní infrastruktury - silniční	34,2073	2,5689	4,8569	20,4227	1,9208	4,4380					
DD-IV.TŽK (celkem)	plochy dopravní infrastruktury - drážní	94,3443	11,3586	6,0657	43,6527	13,7107	19,5566	0,0000	NE	ANO	NE	ANO
TI-1	plochy technické infrastruktury	0,3769			0,3769			0,0000	NE	ANO	NE	NE
TI-2	plochy technické infrastruktury	0,3401			0,2157		0,1244	0,0000	NE	ANO	NE	NE
TI-4	plochy technické infrastruktury	0,1702			0,1702			0,0000	NE	ANO	NE	NE
TI-5	plochy technické infrastruktury	0,1188			0,1188			0,0000	NE	ANO	NE	NE
TI-celkem	plochy technické infrastruktury	1,0060	0,0000	0,0000	0,8816	0,0000	0,1244					
VS-1 (celkem)	plochy výroby a skladování	0,1643			0,1643			0,0000	NE	NE	NE	NE
CELKEM		**189,0038**	**35,2088**	**11,2528**	**89,7507**	**23,5634**	**29,2281**	**0,0000**				

zdůvodnění předpokládaného záboru PUPFL

Vzhledem k charakteru záměru, který je navrhován, se předpokládají plošné zábory pozemků určených pro plnění funkcí lesa. Jak již je výše uvedeno návrh řeší uvedení do souladu územně plánovací dokumentace se zásadami územního rozvoje Jihočeského kraje, ve znění pozdějších aktualizací, resp. v případě IV. tranzitního železničního koridoru s politikou územního rozvoje. Záměr je blíže popsán a odůvodněn v kapitole komplexní zdůvodnění navrhovaného řešení. Navrhované zábory se odehrávají v rámci koridoru, ale ve skutečnosti se předpokládají mnohem menšího rozsahu. Projektant vycházel z vyhledávací studie trasy železniční tratě České Budějovice – st. hranice (Linz). Proto jsou zábory pozemků určených pro plnění funkcí lesa vyčísleny na 0,72 ha. Výpočet byl proveden obdobně jako pro zábory zemědělského půdního fondu. Průměrná šíře tělesa železnice je odhadována na cca 40 m, délka tratě v pozemcích lesa cca 180 m, tj. celkem 7 200 m^2. V grafické části je zobrazen celý koridor.

o) rozhodnutí o námitkách včetně jejich odůvodnění

bude doplněno na základě projednávání

p) vypořádání připomínek

bude doplněno na základě projednávání

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

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

…… ……

Pavel Ševčík **Stanislav Kříž**
starosta obce 1. místostarosta obce

.....
Jana Machová
2. místostarostka obce