

ÚZEMNÍ PLÁN

Zliv



Záznam o účinnosti

vydávající správní orgán: Zastupitelstvo města Zliv	datum nabytí účinnosti:
oprávněná úřední osoba pořizovatele jméno a příjmení: Ing. Vlastimil Smítka funkce: oprávněná úřední osoba pořizovatele podpis: za Městský úřad Zliv jméno a příjmení: Ing. Jiří Štabrňák funkce: starosta obce podpis:	otisk úředního razítka pořizovatele Městský úřad Zliv

Zpracovatel:

 Vlastiboř 21, 392 01 Soběslav	razítko projektant
datum vyhotovení: prosinec 2014	
vypracoval: Ing. Vlastimil Smítka	
odpovědný projektant: Ing. arch. Jaroslav Poláček	
číslo paré:	

Město Zliv

Zastupitelstvo města Zliv, 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 (dále též jen „vyhláška 500“) formou opatření obecné povahy

v y d á v á

územní plán Zliv

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	10
c) urbanistická koncepce včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně	12
c) 1. urbanistická koncepce	12
c) 2. vymezení zastavitelných ploch	13
c) 3. vymezení ploch přestavby	15
c) 4. vymezení systému sídelní zeleně	15
d) koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umíst'ování	16
d) 1. koncepce dopravní infrastruktury	16
d) 2. koncepce technické infrastruktury	17
d) 3. koncepce občanského vybavení (veřejná infrastruktura)	18
d) 4. koncepce veřejných prostranství	19
e) koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochranu před povodněmi, rekreaci, dobývání ložisek nerostných surovin apod.	20
e) 1. koncepce uspořádání krajiny	20
e) 2. územní systém ekologické stability	21
e) 3. prostupnost krajiny	23
e) 4. protierozní opatření a ochrana před povodněmi	23
e) 5. rekreace	24
e) 6. dobývání ložisek nerostných surovin	24
e) 7. další opatření pro obnovu a zvyšování ekologické stability krajiny	24
f) stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití, popřípadě podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu	24
Plochy bydlení – v rodinných domech městské – Bm	25
Plochy bydlení - v bytových domech – Bb	26
Plochy smíšené obytné – SO	28
Plochy rekreace – individuální – REi	29
Plochy rekreace – hromadná – REh	30
Plochy rekreace – pobytová v krajině – REp	32
Plochy občanského vybavení – OV	34
Plochy občanského vybavení – veřejná infrastruktura – OVv	35

Plochy občanského vybavení – sport – OV _s	37
Plochy občanského vybavení - hřbitov - OV _h	38
Plochy veřejných prostranství – VP	39
Plochy veřejných prostranství - veřejná zeleň - VP _z	40
Plochy zeleně – soukromé a vyhrazené – Zsv	41
Plochy dopravní infrastruktury – silniční – DI _s	43
Plochy dopravní infrastruktury - železniční - DI _ž	44
Plochy technické infrastruktury – TI	45
Plochy výroby a skladování - VS	46
Plochy výroby a skladování - drobná a řemeslná výroba - VS _r	48
Plochy vodní a vodohospodářské – VV	50
Plochy zemědělské – ZE	52
Plochy lesní – LE	55
Plochy přírodní – PŘ	58
Plochy smíšené nezastavěného území – SNU	60
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	62
g) 1. veřejně prospěšné stavby	62
g) 2. veřejně prospěšné opatření	62
g) 3. stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu	62
g) 4. plochy pro asanaci	62
h) vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo	63
h) 1. veřejně prospěšné stavby	63
h) 2. veřejná prostranství	63
i) stanovení kompenzačních opatření	63
j) vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření	63
k) vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její prořízení a přiměřené lhůty pro vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti	63
l) údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části	64

2) **Grafická část** územního plánu, která je nedílnou součástí územního plánu, obsahuje:

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

a) vymezení zastavěného území

Zastavěné území je vymezeno ke dni 1. ledna 2014. Všechna zastavěná území jsou vymezena zejména 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

- dosáhnout takového vývoje, který by přinesl „rozumný“ **rozvoj v mezích možností území**, odpovídající velikosti a významu sídla 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
- **nepřipustit nekoordinovaný rozvoj**, který by narušil přednosti a hodnoty území
- všechny stavby, zařízení a terénní úpravy **respektovat život a styl života v dané lokalitě**, nesmí zejména zhoršovat kvalitu prostředí, hodnoty území a narušovat pohodu bydlení

Zásady rozvoje jsou:

- **vycházet z postavení sídla** ve struktuře osídlení:
 - o Zliv – menší lokální správní centrum, atraktivní lokalita pro bydlení i podnikání nedaleko krajského města v dobré dostupnosti hlavních dopravních tras, rozvoj služeb, klidné životní prostředí, hlavní rozvoj města zejména bydlení a podnikání, občanské vybavení, rekreace
 - o solitérní lokality, rekreační oblasti – atraktivní vzhledem ke klidnému životnímu prostředí nedaleko Zlivi, případně Českých Budějovic, nepodporovat masivní rozvoj těchto lokalit
- **zachovat klidný městský charakter území** odpovídající hodnotám území
- **umožnit rozvoj úměrný velikosti a významu sídla ve struktuře osídlení**
- **vytvořit podmínky pro úměrný nárůst počtu trvale bydlících obyvatel**
- **vytvořit předpoklady k rozvoji zaměstnanosti v sídle**
- **zlepšit propustnost území:**
 - o zlepšit bezpečnost pěšího a cyklistického napojení v území zejména mezi sídly i mimo správní území města, zachovat přímé napojení Zliv – Kubatův pomník souběžně se železnicí, Zliv sídlo – Mydlovarský rybník, vytvořit možnost bezpečného spojení Zliv – Munice, Zliv – Hluboká nad Vltavou
- **zachovávat a dále rozvíjet hodnoty území** zejména přívětivé a klidné životní prostředí - spojit klidné bydlení v zachovalé klidné krajině s dobrou nabídkou služeb a dalším zázemím v samotném sídle a dobrou dostupností služeb v krajském městě

- **zachovat a respektovat stávající hodnoty území** zejména výrazné hodnoty přírodní, klidné městské prostředí a pohodu bydlení
- **pokračovat v celkovém rozvoji městského prostředí** zejména vyvinout maximální snahu o zachování všech předností a příležitostí života ve městě, nadále je rozvíjet a pečovat o ně
- **zachovat a rozvíjet zeleň**, zejména veřejnou a ochrannou
- **podporovat sportoviště a dětská hřiště** i uvnitř ploch s jiným způsobem využití zejména veřejných prostranství
- **neumisťovat skládky, spalovny apod.**
- **podporovat cestovní ruch** vycházející z hodnot území
- **podpořit obnovu ekologické stability** zejména na rozlehlých intenzivně zemědělsky využívaných plochách
- 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 **maximální hranice negativních vlivů** – jsou stanoveny zejména pro plochy výroby a skladování, výroby a skladování - skladování, výroby a skladování - zemědělská výroba, technické infrastruktury – negativní vlivy z těchto ploch nesmí tuto hranici překročit, a stejně tak žádné v budoucnu vyhlášené ochranné pásmo týkající se negativních vlivů na okolí

VL3 **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, občanského vybavení), které budou zasaženy negativními vlivy např. nadlimitním hlukem, zápachem či neionizujícím zářením (např. z trafostanic, elektrických vedení, 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, zápachu či neionizujícího záření (např. trafostanice, elektrická vedení, stavby pro zemědělství), nesmí být umísťovány tak, aby do chráněných venkovních prostorů staveb a chráněných venkovních prostorů zasáhly nadlimitní hodnoty negativních vlivů z těchto staveb a zařízení

VL4 **ochrana melioračních zařízení** – v případě dotčení a možnosti narušení meliorovaných ploch, je nutno před zahájením záměru provést úpravu drenážního systému tak, aby nedocházelo k narušení jeho funkčnosti nebo ovlivnění zamokřením navazujících ploch

VL5 **ochrana staveb a zařízení před pádem stromů** - neumisťovat nadzemní stavby a zařízení, které by ohrožoval pád stromů zejména ve vztahu k ochraně lidí (např. stavby pro bydlení), blíže než 30 m od hranic pozemků určených

pro plnění funkcí lesa, nevztahuje se např. na stavby a zařízení technické a dopravní infrastruktury, ploty

VL6 negativní vliv hluku z dopravy

- umístění staveb a zařízení, které mají charakter chráněného venkovního prostoru či chráněného venkovního prostoru staveb - v plochách v blízkosti silnic mohou být situovány stavby pro bydlení, stavby pro občanské vybavení typu staveb pro účely školní a předškolní výchovy a pro zdravotní, sociální účely a pro sport a funkčně obdobné stavby a plochy vyžadující ochranu před hlukem (chráněný venkovní prostor) až po splnění hygienických limitů z hlediska hluku či vyloučení předpokládané hlukové zátěže
- umístění nových silnic – tyto stavby a zařízení mohou být umístěny v blízkosti staveb pro bydlení, staveb pro občanské vybavení typu staveb pro účely školní a předškolní výchovy a pro zdravotní, sociální účely a funkčně obdobných staveb a ploch vyžadujících ochranu před hlukem (chráněný venkovní prostor) až po splnění hygienických limitů z hlediska hluku či vyloučení předpokládané hlukové zátěže

VL7 negativní vliv hluku z ploch sportu

- umístění staveb a zařízení, které mají charakter chráněného venkovního prostoru či chráněného venkovního prostoru staveb - v blízkosti stávajících i navrhovaných sportovišť mohou být stavby pro bydlení, stavby pro občanské vybavení typu staveb pro účely školní a předškolní výchovy a pro zdravotní, sociální účely a funkčně obdobné stavby a plochy vyžadující ochranu před hlukem (chráněný venkovní prostor) až po splnění hygienických limitů z hlediska hluku či vyloučení předpokládané hlukové zátěže
- umístění nových ploch pro sport – tyto plochy mohou být umístěny v blízkosti staveb pro bydlení, staveb pro občanské vybavení typu staveb pro účely školní a předškolní výchovy a pro zdravotní, sociální účely a funkčně obdobných staveb a ploch vyžadujících ochranu před hlukem (chráněný venkovní prostor) až po splnění hygienických limitů z hlediska hluku či vyloučení předpokládané hlukové zátěže

VL8 ochrana manipulačního pruhu podél vodních toků - respektovat 6 m od břehové čáry široký jednostranný manipulační pruh podél vodních toků, resp. 8 m u významných vodních toků

Hlavní cíle rozvoje

- **posílit město Zliv jako lokální správní centrum**
- **zachovat převažující obytnou funkci sídla** a tomu úměrně rozvíjet a doplňovat veřejnou infrastrukturu
- **podporovat přístupnost a prostupnost nezastavěného území**
- **ochránit nezastavěné území před zastavováním** a jinými využitími, které do něj nepatří
- **zachovávat stabilní části přírody** a doplňovat zejména chybějící části důležité pro funkčnost celku, obnovit ekologickou stabilitu zejména na rozlehlých intenzivně zemědělsky využívaných plochách

- **vytvářet veřejná prostranství**, zejména formou veřejné zeleně v rozvojových plochách, které podpoří pohodu bydlení
- **zachovat stávající způsob využití veřejných prostranství** a hlavně přístupnost veřejnosti, která je základní podmínkou pro účel centrálních prostorů sídel, všechny další změny těchto veřejných prostorů orientovat na zlepšování kvality, uchovávání a rozvoj hodnot, zejména sídelní zeleně s upřednostněním původních druhů, zachovat základní účel těchto prostorů, tj. umožnit setkávání lidí, cílem pak návrat života do nich
- **nabídnout dostatek příležitostí k nové výstavbě pro trvalé bydlení**
- **nabídnout příležitost pro trávení volného času** obyvatel obce např. sportovní vyžití
- **posílit možnost zaměstnání v místě**
- **podporovat oblast cestovního ruchu** odpovídající velikosti sídel a respektující hodnoty území a související činnosti např. komunikace pro pěší a cyklisty

b) 2. koncepty ochrany a rozvoje hodnot území

- níže uvedené hodnoty území v maximální míře respektovat a vytvořit podmínky pro jejich ochranu a respektování v podrobnějších dokumentacích a navazujících řízeních

H1 architektonické hodnoty

- o novogotický kostel sv. Václava
- o kamenný dvouobloukový silniční most u Bezdrevy včetně sochy sv. Jana Nepomuckého
- o čp. 137 v Klostermannově ulici, čp. 72, 80, 98 201 v Nádražní ulici apod.

ochrana hodnot

- architektonické hodnoty musí být zohledněny (úměrně intenzitě vztahu mezi hodnotou a využitím území zejména novou, popř. rekonstruovanou stavbou či zařízením) jak při nové výstavbě v zastavěném území a zastavitelných plochách, tak při stavebních úpravách a přístavbách stávajících budov, tj. neporušit hlavní zásady a rysy, prostorové uspořádání a dispozice staveb, orientaci jednotlivých objektů, tvarosloví atd.
- úpravy doprovodné zeleně směřovat k původním druhům vegetace
- zcela v rozporu s hodnotami území je umístování staveb typu srubu a zařízení a staveb typu mobilních domů (mobilhome, mobilheim, mobilhouse apod.)

H2 urbanistické hodnoty – urbanisticky hodnotné prostory

- o prostor na Dolním náměstí s kostelem sv. Václava a rozsáhlejší návesní prostor se vzrostlou zelení na náměstí Míru

ochrana hodnot

- úpravy veřejných prostranství a stavební úpravy a přístavby budov (zejména viditelných z veřejných prostorů) musí plně respektovat hlavní zásady a rysy, prostorové uspořádání a dispozice staveb, stávající stavební čáru, orientaci jednotlivých objektů, tvarosloví atd. (viz také podmínky výše H1)
- úpravy zeleně směřovat k původním druhům vegetace
- zcela v rozporu s hodnotami území je umístování staveb typu srubu a zařízení a staveb typu mobilních domů (mobilhome, mobilheim, mobilhouse apod.)

H3 menší sakrální stavby a ostatní drobné významné stavby a hodnoty – např.

- o socha šamotáře na náměstí Míru
- o drobné sakrální stavby včetně doprovodné zeleně - jedná se zejména o kříže, výklenkové kapličky a boží muka u polí a historických cest, drobné sakrální stavby v nezastavěném území včetně rozsáhlých lesů

ochrana hodnot

- podpořit jejich údržbu včetně přiléhající zeleně
- zachovat dostatečný odstup případných rušivých prvků
- vhodně upravovat jejich okolí

H4 prvky zeleně v území

- o *liniové prvky zeleně*
 - dubová alej na hrázi Zlivského rybníka
 - doprovodná zeleň kolem cest, mezí a rozhraní, např. mezi lesem a ornou půdou a další prvky přírodní zeleně
- o *plošné prvky zeleně*
 - bohatá doprovodná a břehová zeleň na březích Bezdrevy
 - dvě lesní plochy na východě sídla
 - rozsáhlé lesní porosty a vodní plochy zejména:
 - rozsáhlé lesní porosty v celé severní části správního území
 - soustavu rybníků kolem celého sídla s jejich bohatou břehovou a doprovodnou zelení
 - všechny lesy s množstvím dalších přírodních prvků
- o *bodové prvky zeleně*
 - solitérní dřeviny v polích

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 struh a polních cest

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

c) 1. urbanistická koncepce

Zliv

- zachovat převažující obytnou funkci sídla
- respektovat rozličnost výstavby pro bydlení v sídle - bydlení v bytových domech, v rodinných domech městského charakteru
- podpořit posílení **centra sídla jako polyfunkčního prostoru**
 - o zachovat a rozvíjet smíšenou funkci v prostoru Dolního náměstí, ve které se prolíná a mísí zejména bydlení a občanská vybavenost (zejména městský úřad, knihovna, kulturní dům, obchody, restaurace a další služby)
 - o ozdravit centrální prostor sídla včetně zeleně s orientací na zvyšování jeho kvalitativních stránek
 - o ozdravit jižní část Dolního náměstí
- zachovat hlavní plochy zeleně v sídle – střed sídla (významná zezeň mezi Jiráskovou a Fučíkovou ulicí), celá lokalita kolem vodojemu a domu s pečovatelskou službou, lokalita kolem hřbitova, náměstí Míru
- zachovat, podpořit a rozvíjet významná občanská vybavení:
 - o celá lokalita na sever od Dolního náměstí obsahující areál budov městského úřadu navazující veřejné prostranství, dále areál základní školy a základní umělecké školy a nedaleký areál mateřské školy
 - o dům s pečovatelskou službou
 - o hasičskou zbrojnici
 - o sportovní areál fotbalového hřiště
 - o lokalitu hřbitova včetně navazující zeleně
- nerozvíjet sídlo za železniční trať (jihozápadně) včetně směrem na Pištín (mimo vymezené plochy výroby a skladování)
- revitalizovat celou lokalitu u železničního nádraží
- zohlednit výrobní areály na severozápadě a severovýchodě sídla, ale regulovat jejich intenzitu využití směrem k minimalizaci negativních vlivů na okolí, maximalizovat odclonění od jiných způsobů využití
- respektovat umístění centrální čistírny odpadních vod
- respektovat rekreační funkci celé lokality Mydlovarského rybníku

Ostatní solitérní lokality

- zachovat urbanistickou koncepci a výraz solitérních lokalit
- rozvoj orientovat na využití stávajících ploch

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 (VP-1)	Zliv – sever sídla	veřejná prostranství	- navázat na dopravní skelet sídla, zkvalitnit propojení směrem k Mydlovarskému rybníku - vyřešit v rámci plochy veřejných prostranství parkování u Mydlovarského rybníku - zohlednit výstupní limity viz kapitola b) - Bm-1 - vypuštěna	NE	NE
Z2 (Bm-2)	Zliv – severovýchod sídla	bydlení v rodinných domech	- dopravní napojení řešit ze stávajících komunikací - pokud by došlo k výstavbě bytových domů, je nutno zajistit vhodný přechod mezi novou zástavbou těchto bytových domů a stávající zástavbou rodinných domů	NE	NE
Z3 (Bm-3)	Zliv – severovýchod sídla	bydlení v rodinných domech	- prokázat splnění podmínek napojení na pozemní komunikace zejména silnice včetně rozhledových poměrů - zohlednit výstupní limity viz kapitola b) zejména VL3	NE	NE
Z4 (Bm-4)	Zliv – východ sídla	bydlení v rodinných domech	- zohlednit výstupní limity viz kapitola b) zejména VL5	ANO ÚS	NE
Z5 (Bm-5)	Zliv – východ sídla	bydlení v rodinných domech	- zohlednit výstupní limity viz kapitola b) zejména VL5	NE	NE
Z6 (Bm-6, VPz-1)	Zliv – jih sídla	bydlení – v rodinných domech	- maximálně odclonit lokalitu od železniční dráhy a provozu na východ od plochy - provázat s centrální částí města, zachovat možnosti propojení na Dolní náměstí - zohlednit výstupní limity viz kapitola b) zejména VL3, VL6	NE	NE
Z7 (SO-1, VP-2,VPz-2)	Zliv – jih sídla	smíšené bydlení s občanským vybavením, veřejná	- začlenit do centrálního prostoru města, zachovat možnosti propojení na Dolní náměstí - maximálně odclonit lokalitu od železniční dráhy	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
		prostranství	- zohlednit výstupní limity viz kapitola b) zejména VL3, VL6		
Z8 (VS-1)	Zliv – v solitérní poloze na jihozápad od sídla	výroba a skladování	- dopravní napojení řešit ze stávající komunikace - zohlednit výstupní limity viz kapitola b) zejména VL2, VL3	NE	NE
Z9 (VSř-1)			- vypuštěna		
Z10 (DIs-1)	Zliv – jihovýchodně od sídla, směrem na Munice	dopravní infrastruktura	- zohlednit výstupní limity viz kapitola b)	NE	NE
Z11 (DIs-2)			- vypuštěna		
Z12 (TI-2)	Zliv – severovýchod sídla	technická infrastruktura	- dopravní napojení řešit ze stávající komunikace - odclonit od sportovního areálu - zohlednit výstupní limity viz kapitola b) zejména VL2, VL3, VL6	NE	NE
Z13 (TI-4)	Zliv – jih sídla	technická infrastruktura	- zohlednit výstupní limity viz kapitola b)	NE	NE
Z14 (DIž-ŽD4)	Zliv – železniční dráha	dopravní infrastruktura	- zohlednit výstupní limity viz kapitola b) zejména VL3, VL6	NE	NE
Z15 (Bm-7a, Bm-7b, VP-3)			- vypuštěna		
Z16 (Bm-8)	Zliv - východ sídla	bydlení	- zajistit prostupnost území skrz plochu směrem na sever a směrem k domu s pečovatelskou službou - zajistit kapacitní napojení na stávající komunikace - zohlednit výstupní limity viz kapitola b) zejména VL5	ANO ÚS	NE

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

c) 3. vymezení ploch přestavby

označení zastavitelné plochy (plochy dle způsobu využití)	umístění	způsobu využití plochy	podmínky pro využití plochy	rozhodování o změnách v území podmíněno *)	etapizace
P1 (DIŽ-ŽD4)			- byla změněna na zastavitelnou plochu Z14		
P2 (SO-2)	Zliv – jih sídla	smíšená funkce občanského vybavení s dalšími využitími	- začlenit do centrálního prostoru města - odclonit lokalitu od železniční dráhy - zohlednit výstupní limity viz kapitola b) zejména VL3, VL6	NE	NE

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

c) 4. vymezení systému sídelní zeleně

- respektovat a zachovat hlavní prvky systému sídlení zeleně:
 - o nejvýznamnější a základní linie protínající organismus sídla od jihu až k severovýchodní části sídla nad dům s pečovatelskou službou – zeleň na jihu sídla kolem bytových domů společně se zelení na Dolním náměstí, pokračující jednak do areálu základní a umělecké školy a jednak pokračující přes zeleň náměstí Míru do zeleně přírodního charakteru v okolí vodojemu a končící až na severovýchodě sídla nad domem s pečovatelskou službou
 - o vzrostlá zeleň na vyvýšenině uprostřed sídla mezi Jiráskovou a Fučíkovou ulicí
 - o lokalita kolem hřbitova
- zapojit do systému rozsáhlé plochy mezi stávajícím sídlem a Mydlovarským rybníkem spolu s lokalitou kolem rybníka Pacák
- jako součást systému sídelní zeleně zachovat:
 - o soukromé zahrady
 - o doprovodnou břehovou zeleň kolem rybníků Bezdrev a Zlivský
- doplnit systém:
 - o navrhovaným rozvojem zeleně v jižní části sídla v návaznosti na Dolní náměstí
 - o doplnit systém v návaznosti na procházející železniční trať
- doplnit systém doprovodnou zelení zejména podél pozemních komunikací, drobných vodních toků a vodních ploch
- zeleň ochrannou a izolační uplatnit při zmírnění negativních vlivů, zejména u výrobních a zemědělských areálů, technické infrastruktury
- zachovat a zkvalitňovat hlavní prvky systému a vhodně je propojit s aktivním odpočinkem obyvatel

- upřednostňovat původní druhy rostlin odpovídající místním přírodním podmínkám
- zkvalitňovat zeleň přírodního charakteru a na veřejných prostranstvích
- podporovat pozvolné přechody směrem do nezastavěného území zejména pomocí zeleně
- podporovat zeleň v sídle včetně soukromé zeleně
- navázat systém na nezastavěné území

d) koncepte veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístování

d) 1. koncepte dopravní infrastruktury

silniční doprava

- zohlednit základní prvky:
 - o silnice III. tříd (III/12228, III/12229 a III/12230), které zajišťují dopravní napojení na ostatní sídla a silnice vyšších tříd mimo správní území města
 - o tuto kostru doplňuje uliční skelet v samotném městě
- všechny silnice zůstávají z hlediska konceptu nezměněny – je možno je dle potřeby rozšiřovat a upravovat
- zastavitelné plochy možno připojit ze stávajících komunikací
- respektovat směrové úpravy silnice III/12229 směrem na Munice
- respektovat a navázat na budoucí výstavbu přeložky silnice I/20 v úseku Češnovice - Dasný
- podporovat propojení mezi sídly včetně solitérních lokalit
- podpořit směrové a šířkové úpravy pozemních komunikací a to i v rámci ploch s jiným způsobem využití než jsou plochy dopravní infrastruktury
- podpořit 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 níže kapitola stanovení podmínek 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 doporučujeme řešit jako součást stavby, popř. umístit na pozemku stavby
- zajistit na daném stavebním pozemku pro rodinný dům minimálně dvě parkovací stání pro každou bytovou jednotku, resp. na daném stavebním pozemku bytového domu pro každou bytovou jednotku zajistit parkovací stání v poměru 1,3 parkovacího stání na jednu bytovou jednotku, tato podmínka se nevztahuje pro veřejnou občanskou infrastrukturu formy např. domu s pečovatelskou službou, senior domu
- připojení ze stávajících komunikací realizovat pod podmínkou prokázání splnění podmínek napojení na pozemní komunikace zejména silnice včetně rozhledových poměrů
- v případě potřeby ponechat dostatečné rezervy pro úpravu parametrů komunikací, pro zřízení chodníků, pro ukládání inženýrských sítí
- zachovat a podpořit propojení pro pěší a cyklisty Zliv – Kubatův pomník souběžně se železnicí, Zliv sídlo – Mydlovarský rybník
- realizovat propojení pro pěší a cyklisty Zliv – Munice, Zliv – Hluboká nad Vltavou

- podpořit propojení bezpečnost propojení pro pěší a cyklisty směrem na Pištín
- železniční doprava
- respektovat stávající železniční trať č. 190 České Budějovice – Plzeň, v úseku Zliv - Číčenice je tato trať zdvoukolejněna
- je navrženo zdvoukolejnění železniční trati č. 190 v úseku Nemanice – Zliv
- letecká doprava, vodní doprava ani logistická centra se správního území obce nedotýkají

d) 2. koncepty technické infrastruktury

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

zásobování pitnou vodou

- respektovat stávající stabilizovanou a vyhovující koncepci – zásobování sídla pitnou vodou z vodovodu Zliv – Olešník – Dříteň
- zásobování vodou ze skupinového vodovodního řádu vyhovující i pro nárůst spotřeby, např. v důsledku výstavby v zastavitelných plochách – možno řešit napojením na stávající řady
- solitérní lokality – respektovat a zachovat současný stabilizovaný stav
- zdrojem požární vody jsou hydranty a rybníky v blízkosti obce

likvidace odpadních vod

- respektovat stávající stabilizovanou a vyhovující koncepci - jednotná kanalizační síť zakončená centrální čistírnou odpadních vod
- kapacita čistírny odpadních vod dostatečná i v případě napojení z nově navrhovaných rozvojových lokalit, přes to je možnost navýšení kapacit
- solitérní lokality - respektovat individuální čištění, nepředpokládá se ani ve výhledu napojení na centrální čistírny odpadních vod, ale není ani vyloučeno

zásobování elektrickou energií

- koncepce stabilizovaná a vyhovující i pro případný nárůst spotřeby, např. v důsledku výstavby
- v případě potřeby možno umístit nové elektrické vedení a novou trafostanici v plochách jiného způsobu využití, např. v plochách bydlení, výroby a skladování, technické infrastruktury, za respektování výstupního limitu VL3

zásobování teplem

- zachovat stávající vyhovující zásobování teplem z Teplárny Mydlovary

zásobování plynem

- sídlo není zásobováno plynem, zásobení plynem se nepředpokládá, ale ani nevylučuje, jednotlivá zařízení a vedení je možno realizovat v rámci podmínek pro využití ploch
- respektovat napojení na plynovod dvou průmyslových areálů na severovýchodě a severozápadě sídla
- solitérní lokality – nejsou napojeny na plynovod, zásobení plynem se nepředpokládá, ale ani nevylučuje, jednotlivá zařízení a vedení je možno realizovat v rámci podmínek pro využití ploch
- respektovat navrhované napojení Munic na plynovod

nakládání s odpady

- koncepce nakládání s odpady vychází ze současného stavu
- zajišťovat svoz pevného domovního odpadu nadále mimo řešené území
- zachovat likvidaci nebezpečného a velkoobjemového odpadu – minimálně dvakrát ročně formou svozu
- umístění sběrného dvora umožněno v plochách technické infrastruktury
- v řešeném území nejsou vymezeny monofunkční plochy pro nakládání s odpady jako např. skládky, spalovny a nové nejsou navrhovány
- v podrobnějších dokumentacích, řešících detailněji jednotlivé plochy (např. územní studie, regulační plán), se zabývat mimo jiných řešení umístění shromažďovacího místa pro separovaný komunální odpad (např. plasty, papír, sklo), umístění kontejnerů na tříděný odpad je možné do stávajících ploch
- shromažďovací místa pro tříděný komunální odpad jsou přípustná v plochách s rozdílným způsobem využití (viz podmínky využití těchto ploch)

d) 3. koncepce občanského vybavení (veřejná infrastruktura)

- základní občanské vybavení je v současné době dostatečné, odpovídá velikosti a zejména významu města
- zohlednit a zachovat umístění základní školy, mateřské školy, městského úřadu s městskou knihovnou, kulturního sálu, hasičské zbrojnice, sportovního areálu, kostela, hřbitova)
- ostatní možnosti občanského vybavení prolínat s ostatním využitím území - umožněno v plochách jiného způsobu využití jako přípustné anebo podmíněně přípustné využití (viz kapitola f))

Koncepce ochrany obyvatelstva

Návrh ploch pro požadované potřeby:

- a) ochrana území před průchodem průlomové vlny vzniklé zvláštní povodní - V řešeném území se neočekává průchod průlomové vlny vzniklé zvláštní povodní.
- b) zóna havarijního plánování - Správní území města Zliv se nachází v zóně havarijního plánování JE Temelín. Dle dostupných informací žádná jiná firma svou produkcí a skladováním nebezpečných látek neohrožuje území řešené tímto územním plánem.
- c) 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 řízení např. jako součást podzemních, suterénních a jiných částí obytných domů a provozních a výrobních objektů. Ukrytí obyvatelstva zabezpečuje příslušný městský 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.

- d) evakuace obyvatelstva a jeho ubytování - Zajištění evakuace organizuje městský úřad. Pobyť evakuovaných osob a osob bez přístřeší je možný ve stávajících objektech, které určí starosta města (např. tělocvična, základní a mateřská škola, kulturní sál).
- e) 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 města, případně blízkého okolí. Skladování prostředků individuální ochrany pro zabezpečované skupiny osob bude prozatím řešeno v centrálních skladech mimo správní území města.
- f) vyvezení a uskladnění nebezpečných látek mimo zastavěná území a zastavitelné plochy - Na území města se nenacházejí nebezpečné látky v takovém množství, aby bylo nutno tímto způsobem snižovat riziko spojené s případnými haváriemi.
- g) 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 sídla na pozemních komunikacích zejména silnicích III. třídy, případně další zpevněné plochy v obci. Záhraboviště není v řešeném území vymezeno. Nakažená zvířata budou likvidována v místě nákazy a odvezena do míst určených příslušným pracovníkem veterinární správy a hygieny.
- h) 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 nebo jako součást městem provozovaného sběrného dvora, 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).
- i) nouzové zásobování obyvatelstva vodou a elektrickou energií - Nouzové zásobování obyvatelstva vodou a elektrickou energií bude řešit město a jeho orgány ve spolupráci s provozovateli sítí podle jejich zpracovaných plánů pro případy mimořádné situace.
- j) zajištění varování a vyrozumění o vzniklém ohrožení - Tato oblast bude v případě města zajištěna spuštěním sirén a předáním varovných informací občanům cestou městského úřadu za využití rozhlasů, pojízdných rozhlasových zařízení, předání telefonických informací a dalších náhradních prvků varování.

d) 4. koncepte veřejných prostranství

- respektovat a zachovat hlavní veřejná prostranství:
 - o nejvýznamnější prostory na jihu sídla skládající se z prostoru kolem bytových domů, Dolního náměstí a náměstí Míru a prostoru dopravního hřiště
 - o vzrostlá zeleň na vyvýšenině uprostřed sídla mezi Jiráskovou a Fučíkovou ulicí
 - o lokalita kolem hřbitova

- systém doplnit navrženými veřejnými prostranstvími:
 - o v jižní části sídla v návaznosti na Dolní náměstí
 - o prostor před železničním nádražím
- 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 původní druhy rostlin odpovídající přírodním podmínkám

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

e) 1. koncepte uspořádání krajiny

- vycházet a navázat na historické uspořádání krajiny
- respektovat a podporovat severní část správního území obce (lesní porost doplněný vodními plochami) a Zlivský a Bezdrevský rybník včetně příbřežních porostů jako nejstabilnější část správního území obce, v ostatních částech realizovat opatření vedoucí k rozdělení velkých zemědělských ploch a zvýšit tak jejich ekologickou stabilitu – minimálně prvky územního systému ekologické stability, které zajistí alespoň základní prostupnost a funkčnost území, realizovat nefunkční části prvků územního systému ekologické stability
- zajistit ochranu ekologicky stabilních částí, popř. obnovu těch částí, které svou kvalitu a stabilitu ztratily (např. intenzivní zemědělskou činností), ale jsou důležité pro zlepšení a funkčnost ekologické stability celku
- zachovat a podporovat předěly krajiny zejména v podobě liniových prvků zeleně, remízků, lesíků, alejí kolem cest
- podporovat protipovodňová a protierozní opatření v krajině
- umožnit změny druhů pozemků např. zatravnění, zalesňování, vytváření vodních ploch, ale vždy za splnění k tomu uvedených podmínek (viz podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití)
- za dodržení zákonných podmínek umožnit umístění polních hnojišť a komunitní kompostování
- neumisťovat stavby a zařízení pro výrobu energie, např. větrné elektrárny, sluneční elektrárny apod.
- v nezastavěném území nepovolovat stavby, zařízení a objekty pro bydlení, rekreaci apod.
- neumisťovat zařízení a stavby typu mobilních domů (mobilhouse, mobilheim, mobilhome apod.)
- v nezastavěném území neumožňovat odstavování či parkování mobilních zařízení

v podobě maringotek apod.

- 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 mimo stávající
- zachovat a podporovat tradiční plynulý přechod do volné krajiny a vazbu sídla na krajinu (zejména tradičními humny), znovu vysazovat liniovou zeleň a obnovovat další přírodní prvky jako jsou potoky, strouhy, rybníky, louky, solitérní stromy, které často doprovázeli určité stavební prvky nejen v zastavěném území, ale také ve volné krajině, apod.
- podporovat kostru stabilních částí krajiny v podobě prvků územního systému ekologické stability a dalších ploch smíšených nezastavěného území vymezených mimo územní systém ekologické stability

e) 2. územní systém ekologické stability

- kostra - ekologicky významné segmenty, mající stabilizační funkci pro krajinu zejména všechny prvky územního systému ekologické stability a další plochy mimo tyto prvky hlavně ty, které jsou zařazeny do ploch smíšených nezastavěného území (např. předěly v polích, rybníky, vodoteče, lesy) zejména předělující plochy zemědělské apod.
- zajistit prostupnost biokoridorů, liniová vedení veřejné infrastruktury navrhovat přednostně kolmo na prvek
- podporovat funkčnost biocenter
- podporovat a zachovat prvky se stabilizační funkcí v krajině
- neměnit využití území tak, aby došlo ke snížení stávajícího stupně ekologické stability
- neumisťovat stavební záměry, které jsou v rozporu s účelem, pro který byl prvek územního systému ekologické stability vymezen
- prvky územního systému ekologické stability v řešeném území územního plánu Zliv:

označení	název prvku	význam	charakteristika
NBK119	Řežabinec	nadregionální biokoridor	Nadregionálního biokoridoru v tomto úseku využívá celou délku rybníka Bezdrev, který pod obcí Zliv plynule přechází v Zlivský rybník. Cenné jsou též břehové partie téměř v souvislém pruhu od obce Zálužice až k rezervaci U Vomáčků.
RBC761	Mokřiny u Vomáčků	regionální biocentrum	Mokřadních až mezofilních louky v okolí Bezdrevského potoka a litorální porosty Zlivského rybníka v plochem terénu Zlivské pánve.
LBC1	Mydlovarský rybník	lokální biocentrum	Biocentrum je vymezeno ve východní části výtopy Mydlovarského rybníka, mimo rekreačně využívanou část (chaty, koupaliště).
LBC2	Přední Topole	lokální biocentrum	Biocentrum je vymezeno na rybníku Přední Topole.
LBC3	Bezdrev-Češnovický cíp	lokální biocentrum vložené do	Biocentrum vymezeno pod hrází Zlivského rybníka.

označení	název prvku	význam	charakteristika
		NRBK119	
LBC4	Bezdrev-Kraviny	lokální biocentrum vložené do NRBK119	Jádrem BC je nádrž, která je nyní neobhospodařovaná a z 1/3 zarostlá mokřadní vegetací. Od rybníka Bezdrev je tůň oddělena úzkou hrází, která je porostlá náletovými duby.
LBC5	Češnovický cíp	lokální biocentrum	Biocentrum zaujímá starší deponii a část češnovického cípu rybníka Bezdrev s bohatě vyvinutými litorálními společenstvy, které místy zasahují do rybníka.
LBC6	Bezdrev-Zálužice	lokální biocentrum vložené do NRBK119	Biocentrum je umístěno na místě staré deponie, která je v současné době zcela zarostlá dřevinami. Porost sousedí s kulturní loukou.
LBC7	Bezdrev-Na Kobylíně	lokální biocentrum vložené do NRBK119	Biokoridor je vedený při jižním břehu Češnovického cípu rybníka Bezdrev, která se táhnou po celém jižním břehu v pruhu mezi vodní hladinou a kulturními lesními porosty komplexu Doubí.
LBK1	Mydlovarský rybník	lokální biokoridor	Biokoridor je vymezený v prostoru Mydlovarského rybníka a pod hrází i na části toku Mydlovarského potoka a přilehlých lučních a lesních porostech.
LBK2	Mydlovarský potok	lokální biokoridor	Biokoridor je vymezený v nivě Mydlovarského potoka a bezejmenného vodního toku, ústícího do Bezdrevu.
LBK3	Zahájský potok	lokální biokoridor	Biokoridor je vymezený podél toku Zahájského potoka.
LBK5	Bezdrývka	lokální biokoridor	Biokoridor je vymezený v západním cípu rybníka Bezdrývka mezi silnicí a železniční tratí jako krátké napojení Mydlovarského potoka na osu nadregionálního biokoridoru vymezenou na rybníku Bezdrev.
LBK6	Pištínský potok II	lokální biokoridor	Biokoridor je veden podél toku Pištínského potoka v úseku od lesního komplexu Remízek po zaústění do Bezdrevu.
LBK7	Bezdrev – U Doubí	lokální biokoridor	Biokoridor je vedený při jižním břehu Češnovického cípu rybníka Bezdrev, kde využívá kvalitně vyvinutých litorálních společenstev.

- interakční prvky

označení	název	charakteristika
IP1	U Pašic - Hajiště	Interakční prvek polní cesty v rozsáhlém bloku orné půdy bez dřevinného doprovodu.
IP2	Křese	IP podél komunikace.
IP3	Bezdrev-Křese	Přerušovaná linie dřevinných výsadeb a nárostů podél obslužné komunikace.

označení	název	charakteristika
IP4	Munice-Zliv	IP podél komunikace směr Munice.
IP5	U malého boru I	Malý remíz u místní komunikace v bloku orné půdy.
IP6	U dráhy	Dřevinné nárosty podél železniční trati.

e) 3. prostupnost krajiny

- respektovat a podporovat možnost přístupu do všech částí krajiny - zejména nerozšiřovat oplocené a jinak nepřístupné části krajiny (obory, parky apod.)
- trvale neoplocovat ani jinak nezamezovat přístupnost a propustnost krajiny
- nevytvářet nové bariéry v krajině, popř. minimalizovat jejich dopad na prostupnost krajiny – zejména při výstavbě dopravních liniových staveb dbát na zachování prostupnosti území nejen pro člověka, ale také pro volně žijící živočichy
- všechny cesty, pěšiny, účelové a místní komunikace je nutno udržovat a zlepšovat s ohledem na jejich význam a respektovat tato propojení při využití území
- zachovávat stávající pěšiny a cesty a respektovat tato propojení při využití území
- zachovat přístupy na zemědělské a lesní pozemky
- zachovat a podpořit propojení místního významu včetně propojení se sousedními sídly a katastry
- umožnit a podporovat umístování nových komunikací pro pěší a cyklisty
- podporovat realizaci komunikací pro pěší a cyklisty - po samostatné komunikaci sice souběžně, ale mimo silnici III/12229 a s následujícím napojením na Vondrov k. ú. Hluboká nad Vltavou případně dále v souběhu se silnicí III. třídy směrem na Munice
- zachovat přímé spojení pro pěší a cyklisty podél železniční tratě směrem ke Kubatovu památníku v k. ú. Dívčice
- zachovat a podporovat doprovodnou zeleň, popř. doplnit a respektovat možnosti jejich úprav (např. rozšíření) a dalšího využití v souladu s rozvojem města

e) 4. protierozní opatření a ochrana před povodněmi

- zohlednit stanovené záplavové území Bezdrevského potoka a území zvláštní povodně – v těsné návaznosti na jih sídla
- 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 včetně revitalizace vodních toků - z hlediska ochrany před přívalovými dešti a erozní činností vody doporučujeme upravit způsob hospodaření na zorných a svažitých pozemcích v blízkosti zastavěného území s důrazem na správné umístování 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 (zvýšení retenční schopnosti krajiny zvyšováním podílů zalesněných ploch, zatravněných břehových pásů vodních toků)

e) 5. rekreace

- zohlednit stávající rekreační funkci prolínající se s funkcemi krajiny zejména lesa, v nezastavěném území potírat další výstavbu staveb pro rodinnou rekreaci, u stávajících dokončených staveb povolovat změny pouze na vlastním pozemku, celkový nárůst nepřekročí 50 m² celkové plochy stavby, kde již stavby tuto výměru překročily, nelze je dále plošně rozšiřovat
- nepřipustit nekoordinované využívání nezastavěného území k dlouhodobějšímu pobytu formou rekreace (stavby pro rodinnou rekreaci, nepřípustné v nezastavěném území jsou např. veřejná tábořiště, rekreační louky a plochy jiných rekreačních aktivit)
- respektovat stávající rekreační objekty a kempy zejména v okolí Mydlovarského rybníka
- rekreační využití krajiny orientovat na podporu komunikací pro pěší a cyklisty

e) 6. dobývání ložisek nerostných surovin

- s dobýváním ložisek nerostných surovin ani jiných surovin územní plán nepočítá - plocha těžby nerostů ani jiných surovin není v územním plánu vymezena
- respektovat územní rezervu pro těžbu nerostných surovin (pro výhledovou těžbu jílu a žáruvzdušných jílu)

e) 7. další opatření pro obnovu a zvyšování ekologické stability krajiny

- zachovat a podporovat všechny stabilní části krajiny, které jsou mimo územní systém ekologické stability, ale pro její funkčnost jsou nezbytné
- doporučujeme odkrýt a revitalizovat zatrubněné úseky vodních toků s vytvořením dřevitých břehových porostů odpovídající druhové skladby

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

Plochy bydlení – v rodinných domech městské – Bm

Charakteristika ploch

Jedná se o plochy, ve kterých je záměrem umožnit především bydlení v rodinných domech doplněné obslužnými funkcemi místního významu nerušících bydlení.

Hlavní využití (převažující účel využití)

- bydlení

Přípustné využití

- **bydlení** – zejména formou rodinných domů respektující hodnoty území, s možností odpovídajícího zázemí (např. sady, užitkové zahrady)
 - dále je možno umisťovat stavby nebo zařízení (a provádět s nimi související terénní úpravy) bezprostředně související s bydlením, sloužící výhradně pro vlastní potřebu a nesnižující kvalitu prostředí pro bydlení (**např. bazény, skleníky, pařeniště**)
- **pouze v ploše Bm-2 umístění bytových domů**
- **rekonstrukce stávajících staveb pro bydlení**
- **veřejná prostranství**
- **ubytování** jako doplňková funkce k bydlení např. v rámci rodinných domů
- **drobná podnikatelská činnost** např. nerušící výroba a služby charakteru drobné (např. prodej potravin a drobného zboží, krejčovství, kadeřnictví, zahradnictví, spravování obuvi, manikúra, pedikúra, rehabilitační služby, wellness) doplňující bydlení
- **administrativa** - správa a řízení (např. kanceláře)
- **zeleň** (s upřednostněním původních druhů) – např. veřejná, izolační, zahrady, sady
- **drobná architektura** (menší sakrální stavby, památníky, sochy, lavičky, informační zařízení a vybavení apod.)
- **dopravní a technická infrastruktura** související s přípustným využitím zejména bydlením (např. chodníky, zpevněné pozemní komunikace, vodovody, kanalizace, plynovody, teplovody, stavby a zařízení pro zneškodňování odpadních vod, trafostanice, energetická a komunikační vedení, elektronická komunikační zařízení) anebo místního významu v rámci potřeb daného sídla
- **garáže, odstavná a parkovací stání** pro potřeby vyvolané přípustným způsobem využití, doporučujeme řešit jako součást stavby, popř. umístit na pozemku stavby

Nepřípustné využití

- **bydlení formou bytového domu** mimo přípustné
- **rekreace** včetně staveb pro rodinnou rekreaci
- **ubytování** včetně staveb ubytovacích zařízení mimo přípustné
- **občanské vybavení** mimo přípustné

- **obchodní činnost** mimo přípustné
- každé 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, ořesy, vibracemi, prachem, zápachem, znečišťováním ovzduší, vod a půdy, světelným znečištěním zejména oslňováním, zastíněním) anebo toto narušení vyvolávat, zejména:
 - o **výroba a skladování** včetně staveb pro výrobu a skladování
 - o **zemědělství** včetně staveb pro zemědělství, chovu hospodářských zvířat (např. krávy, koně, kozy, prasata, drůbež, králíci) a s tím související skladování produktů živočišné výroby, příprava a skladování krmiv a steliva, dále též skladování a posklizňová úprava produktů rostlinné výroby apod.
 - o **farmové a zájmové chovy**
 - o **dále např.** autoservisy, autoopravny, truhlárny, tesárny, zámečnictví, čerpací stanice pohonných hmot, myčky, záměčnictví, kovářství, diskotéky, garáže pro nákladní automobily, hromadné 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. Výška zástavby musí odpovídat stávajícím rodinným domům v okolí. Stavby mohou mít nejvýše jedno nadzemní podlaží a podkroví nebo dvě nadzemní podlaží bez podkroví. Při rekonstrukci stávajících vícepatrových budov je možno zachovat jejich výškovou hladinu. Při umístění rodinných domů je nutno zohlednit sousední rodinné domy. Výška nové zástavby bytových domů nepřekročí výškovou hladinu sousedních bytových domů.

Doporučujeme zvolit určité jednotící prvky, které z nové zástavby vytvoří urbanisticky i architektonicky kvalitní prostor. Jednou z možností je inspirace v tradiční zástavbě prověřené dlouhodobou praxí a užíváním a převzetí toho hodnotného. Další možností jsou modernější pojetí, u kterých musí být kladem velký důraz na zakomponování do okolní krajiny, kvalitní ozelenění s upřednostněním původních druhů rostlin.

Plochy bydlení - v bytových domech – Bb

Charakteristika ploch

Jedná se o stávající zástavbu bytových domů, kde je umožněno pouze bydlení s možností doplnění nerušících obslužných funkcí místního významu. Další způsoby využití uvnitř těchto ploch nesmí negativně ovlivňovat hlavní využití těchto ploch, tj. bydlení.

Hlavní využití (převažující účel využití)

- **bydlení**

Přípustné využití

- **bydlení v bytových domech** – rekonstrukce stávajících bytových domů
- **veřejná prostranství**

- **dětská hřiště**
- **zeleň** s upřednostněním původních druhů – např. zahrady, sady, veřejná, izolační,
- **administrativa** - správa a řízení (např. kanceláře) uvnitř stávajících bytových domů
- **podnikatelská činnost charakteru drobné** např. nerušící výroba a služby (např. prodej potravin a drobného zboží, krejčovství, kadeřnictví, manikúra, pedikúra) v rámci stávajících bytových domů
- **dopravní a technická infrastruktura** bezprostředně související s přípustným využitím, zejména bydlením (zejména ta, která je pro bydlení potřebná a nezbytná – např. chodníky, zpevněné pozemní komunikace, vodovody, kanalizace, plynovody, teplovody, energetická vedení, komunikační a elektronická vedení) anebo místního významu v rámci potřeb daného sídla
- **odstavná a parkovací stání** pro potřeby vyvolané přípustným způsobem využití

Nepřípustné využití

- **nové stavby pro bydlení**
- **rekreace** včetně staveb pro rodinnou rekreaci
- **ubytování** včetně staveb ubytovacích zařízení
- **občanské vybavení** mimo přípustné
- **obchodní činnost** včetně staveb pro obchod mimo přípustné
- každé 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, ořesy, 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, chovu hospodářských zvířat (např. krávy, koně, kozy, prasata, drůbež, králíci) mimo samozásobitelství a s tím související skladování produktů živočišné výroby, příprava a skladování krmiv a steliva, dále též skladování a posklizňová úpravu produktů rostlinné výroby apod.
 - **farmové a zájmové chovy**
 - **dále např.** autoservisy, autoopravny, pneuservisy, truhlárny, tesárny, čerpací stanice pohonných hmot, myčky, klempířství, zámečnictví, kovářství, diskotéky, garáže a odstavná a parkovací stání pro nákladní automobily, hromadné a řadové garáže, autobazary, stavby se shromažďovacím prostorem

Podmínky prostorového uspořádání

Celková výška zástavby bude řádově odpovídat stávající zástavbě bytových domů.

Plochy smíšené obytné – SO

Charakteristika ploch

V těchto plochách není účelné oddělovat bydlení a občanské vybavení a je nezbytné vyloučit umístování staveb a zařízení snižujících kvalitu prostředí v těchto plochách. Širší způsob využití uvnitř těchto ploch nesmí negativně ovlivňovat hlavní využití těchto ploch, tj. bydlení.

Hlavní využití (převažující účel využití)

- **bydlení**

Přípustné využití

- **bydlení** – včetně umístění nových bytových domů
- **veřejná prostranství**
- **zeleň** s upřednostněním původních druhů – např. zahrady, sady, veřejná, izolační
- **občanské vybavení**, které nesnižuje kvalitu prostředí a pohodu bydlení a je slučitelné s bydlením a to nejen patřící do veřejné infrastruktury (např. stavby, zařízení a pozemky pro vzdělávání a výchovu, sociální služby a péči o rodiny, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva), ale také komerčního charakteru a dále např. občanské vybavení zejména stavby, zařízení a terénní úpravy pro tělovýchovu a sport, dětská hřiště, stavby a zařízení pro obchodní prodej, hostinská činnost, ubytování a stravování
- **drobná podnikatelská činnost** např. nerušící výroba a služby charakteru drobné (např. prodej potravin a drobného zboží, krejčovství, kadeřnictví, zahradnictví, spravování obuvi, pekárna)
- **drobná architektura** (menší sakrální stavby, památníky, sochy, lavičky, informační zařízení a vybavení apod.)
- **dopravní a technická infrastruktura** bezprostředně související s přípustným využitím, zejména bydlením a občanským vybavením (např. chodníky, zpevněné pozemní komunikace, vodovody, kanalizace, plynovody, teplovody, trafostanice, energetická vedení, komunikační vedení) anebo místního významu v rámci potřeb daného sídla
- **odstavná a parkovací stání** pro potřeby vyvolané přípustným nebo podmíněně přípustným způsobem využití

Nepřípustné využití

- **rodinné domy**
- **ubytování** formou motelu či ostatního ubytovacího zařízení
- každé 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:

o **výroba a skladování** včetně staveb pro výrobu a skladování

- o **zemědělství** včetně staveb pro zemědělství, chovu hospodářských zvířat (např. krávy, koně, kozy, prasata, drůbež, králíci) včetně samozásobitelství a s tím související skladování produktů živočišné výroby, příprava a skladování krmiv a steliva, dále též skladování a posklizňová úpravu produktů rostlinné výroby apod.
- o **farmové a zájmové chovy**
- o **dále např.** čerpací stanice pohonných hmot, myčky, diskotéky, garáže pro nákladní automobily, hromadné a řadové garáže, autobazary, truhlárny, tesařské dílny, klempířství, pneuservis, autoopravna, autoservis

Podmínky prostorového uspořádání

Nové stavby musí respektovat výškovou hladinu okolní zástavby a nesmí vytvářet výraznou pohledovou dominantu v území.

Plochy rekreace – individuální – REi

Charakteristika ploch

Jedná se o plochy, na kterých zásadně převažuje využití pro individuální rodinnou rekreaci reprezentovanou zejména stavbami pro rodinnou rekreaci.

Hlavní využití (převažující účel využití)

- **rekreace**

Přípustné využití

- **stávající využití splňující požadavky na rodinnou rekreaci včetně rekonstrukcí stávajících staveb pro rodinnou rekreaci** s možností odpovídajícího zázemí zejména formou zahrádek a oplocení - celková plocha stavby či zařízení nepřekročí 50 m², kde již stavby či zařízení tuto výměru překročily, nelze je dále plošně rozšiřovat
- **umíst'ování nových staveb pro rodinnou rekreaci maximálně do velikosti 50 m²** s možností odpovídajícího zázemí zejména formou oplocených zahrádek
-
- **hřiště**, která nesnižují kvalitu prostředí, jsou slučitelná s letní rekreací v přírodě a slouží pouze účelům hlavního využití této plochy bez možnosti vlastního zázemí
- **doplňkové objekty bezprostředně související s rekreací** (např. pergoly, sklad na nářadí, sklad na dřevo) do 25 m² zastavěné plochy a do 5 m výšky, nepodsklepené, neobsahující obytné, pobytové ani jiné obdobné místnosti, hygienická zařízení ani vytápění

Podmíněně přípustné využití

- **dopravní a technická infrastruktura** bezprostředně související pouze s hlavním využitím (např. zpevněné pozemní komunikace, parkovací stání na vlastním pozemku, vodovody, kanalizace, plynovody, teplovody, stavby a zařízení pro zneškodňování odpadních vod, energetická a komunikační vedení, elektronická komunikační zařízení) **pod podmínkou**, že bude sloužit pouze k využití této plochy anebo místního významu v rámci potřeb daného sídla

Nepřípustné využití

- **bydlení, ubytování, obchodní činnosti** včetně staveb pro bydlení, ubytovacích zařízení, pro obchod, pro sport a s nimi provozně související stavby a zařízení (jako např. kolny, garáže), **a všechny takové stavby a zařízení, které by umožňovaly byt' i krátkodobý pobyt osob** mimo přípustné
- **výrobní energie** např. větrné, fotovoltaické, bioplynové stanice
- **takové využití, které by narušovalo organizaci ploch, hydrologické a odtokové poměry v území**
- každé využití, **které by mohlo narušit hlavní využití (zejména kvalitní prostředí pro rekreaci) nebo by mohlo narušit pohodu rekreace a 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 vyvolává, zejména:
 - **výroba a skladování** včetně staveb pro výrobu a skladování
 - **zemědělská výroba** včetně staveb pro zemědělství, chovu hospodářských zvířat včetně samozásobitelství (např. krávy, koně, kozy, prasata, drůbež, králíci) a s tím související skladování produktů živočišné výroby, příprava a skladování krmiv a steliva, dále též skladování a posklizňová úpravu produktů rostlinné výroby apod.
 - **farmové a zájmové chovy**
 - **dále např.** autoservisy, autoopravny, pneuservisy, truhlárny, tesárny, klempířství, zámečnictví, kovářství, čerpací stanice pohonných hmot, myčky, diskotéky, autobazary, stavby se shromažďovacím prostorem, garáže, odstavná a parkovací stání mimo přípustné

Podmínky prostorového uspořádání

Stavby budou odpovídat výškové hladině budov v okolí, mohou mít nejvýše jedno nadzemní podlaží a podkroví a jedno podzemní podlaží.

Plochy rekreace – hromadná – REh

Charakteristika ploch

Jedná se o plochy, na kterých zásadně převažuje využití pro letní hromadnou rekreaci v přírodě (např. rekreační areály, stravování, sport, odpočinek a další služby spojené s rekreací).

Hlavní využití (převažující účel využití)

- **rekreace**

Přípustné využití

- **stávající využití splňující požadavky na letní hromadnou rekreaci v přírodě včetně rekonstrukcí stávajících staveb a zařízení** s možností odpovídajícího zázemí
- **občanské vybavení sloužící hromadné rekreaci** zejména s hlavním využitím bezprostředně spojené a související - např. stravování, hostinská činnost, prodej

smíšeného zboží, půjčovny sportovního vybavení a další služby včetně penzionu

- **stavby a zařízení určené k rekreačním účelům v uzavřeném areálu formou hromadné rekreace - nájemní rekreační chaty do 40 m²**
- **pouze stávající stavba pro rodinnou rekreaci včetně možnosti rekonstrukce** s možností odpovídajícího zázemí zejména formou zahrádky a oplocení - celková plocha stavby či zařízení nepřekročí 50 m², pokud již stavba či zařízení tuto výměru překročily, nelze je dále plošně rozšiřovat
- **hřiště**, která nesnižují kvalitu prostředí, jsou slučitelná s letní rekreací v přírodě a slouží pouze účelům hlavního využití této plochy bez možnosti vlastního zázemí, ale s možností oplocení a terénních úprav
- **doplňkové objekty bezprostředně související s rekreací** (např. pergoly, sklad na nářadí, sklad na dřevo) do 25 m² zastavěné plochy a do 5 m výšky, nepodsklepené, neobsahující obytné, pobytové ani jiné obdobné místnosti, hygienická zařízení ani vytápění

Podmíněně přípustné využití

- **dopravní a technická infrastruktura** bezprostředně související s přípustným nebo podmíněně přípustným využitím (např. zpevněné pozemní komunikace, parkovací stání, garáže, vodovody, kanalizace, plynovody, teplovody, stavby a zařízení pro zneškodňování odpadních vod, energetická a komunikační vedení, elektronická komunikační zařízení) **pod podmínkou**, že bude sloužit pouze využitím této plochy anebo místního významu v rámci potřeb daného sídla
- je možno ve výjimečných a zvláště odůvodněných případech v těchto plochách připustit **bydlení** (např. byt správce) bezprostředně související se provozem areálu **pod podmínkou** prokázání splnění hlukových limitů v chráněném vnitřním prostoru staveb

Nepřípustné využití

- **bydlení, obchodní činnosti** včetně staveb pro bydlení, pro obchod
- **výroby energie** např. větrné, fotovoltaické, bioplynové stanice
- **takové využití, které by narušovalo organizaci ploch, hydrologické a odtokové poměry v území**
- **každé využití, které by mohlo narušit hlavní využití (zejména kvalitní prostředí pro rekreaci) nebo by mohlo narušit pohodu rekreace a 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 vyvolává, zejména:
 - **výroba a skladování** včetně staveb pro výrobu a skladování
 - **zemědělská výroba** včetně staveb pro zemědělství, chovu hospodářských zvířat včetně samozásobitelství (např. krávy, koně, kozy, prasata, drůbež, králíci) a s tím související skladování produktů živočišné výroby, příprava a skladování krmiv a steliva, dále též skladování a posklizňová úpravu produktů rostlinné výroby apod.
 - **farmové a zájmové chovy**
 - **dále např.** autoservisy, autoopravny, pneuservisy, truhlárny, tesárny,

klempířství, zámečnictví, kovářství, čerpací stanice pohonných hmot, myčky, autobazary, stavby se shromažďovacím prostorem, garáže, odstavná a parkovací stání mimo přípustné

Podmínky prostorového uspořádání

Stavby mohou mít nejvýše jedno nadzemní podlaží a podkroví. Při rekonstrukci stávajících staveb a zařízení je možno zachovat jejich výškovou hladinu.

Plochy rekreace – pobytová v krajině – REp

Charakteristika ploch

V těchto plochách se prolíná využití pro rodinnou rekreaci s dalšími funkcemi v krajině.

Hlavní využití (převažující účel využití)

- **rekreace v krajině**

Přípustné využití

- **funkce lesa**
- **zemědělské hospodaření**
- **realizace prvků územního systému ekologické stability a jejich podpora**
- **opatření ke zlepšení stavu stávajících vodních toků a vodních ploch** zejména rybníků (např. opravy hrází, odbahnění) a plnění nejen jejich funkce vodohospodářského díla, ale také stabilizační funkce v krajině podporující ekologickou stabilitu území
- **dočasné oplocenky při výsadbě lesa** např. formou jednoduchého dřevěného ohrazení
- **pouze stávající stavby pro rodinnou rekreaci včetně možnosti rekonstrukce** bez možností zázemí zejména ne zahrádky a oplocení - celková plocha stavby či zařízení nepřekročí 50 m², pokud již stavba či zařízení tuto výměru překročily, nelze je dále plošně rozšiřovat

Podmíněně přípustné využití

- **za podmíněk**, že nepoškodí les, nenaruší prostředí lesa a jeho funkce, neohrozí stabilitu lesa (zejména lesních porostů větrem a vodní erozí), nezvýší ani nezpůsobí nebezpečí erozí, nepoškodí půdu, nenaruší vodní režim v území, nenaruší hospodaření v lese ani síť lesní dopravní sítě, ani krajinu a její funkce, nezhorší a nenaruší stav ploch významných z hlediska ochrany přírody a krajiny (např. územního systému ekologické stability) je možno připustit v těchto plochách:
 - **pouze nezbytně nutné stavby a zařízení sloužící pro hospodaření v lese a ochranu přírody** - vše bez pobytových místností
 - **včelíny** bez pobytových místností
 - **myslivecká zařízení** a to:
 - napajedla a zařízení pro příkrmování (např. zásypy, krmelce, seníky, seníky s krmelcem, seníky pro vysokou)
 - pozorování a lov zvěře (např. posedy, kazatelny)

- další myslivecká zařízení (např. pro chov – voliéry pro bažanty, koroptve, kotce)
- o **stavby, zařízení a jiná opatření pro předcházení povodním** (zejména pro zadržení nebo zdržení vody v krajině či zvýšení její retenční schopnosti) **a na ochranu před povodněmi**
- o **stavby, zařízení a jiná opatření proti erozi**
- o **dopravní a technická infrastruktura** bezprostředně související s hlavním využitím ploch
- o **technická infrastruktura místního významu** a pouze v nezbytném rozsahu pro obsluhu území, např. vrty, studny, vodojemy, zařízení pro úpravu vody, vodovodní, kanalizační, plynovodní, teplovodní řady místního významu včetně dalších souvisejících staveb a zařízení místního významu, energetická a komunikační vedení místního významu (např. vedení nízkého napětí, vysokého napětí, trafostanice)
- o **pozemní komunikace místního významu** a pouze v nezbytném rozsahu pro obsluhu území (např. samot)
- o **pozemní komunikace související s cestovním ruchem a s využitím širšího území** např. komunikace pro pěší a cyklisty, naučné stezky na stávajících účelových anebo místních komunikacích
- změny **druhu pozemků na vodní plochy** dále jen **za podmínek**, že:
 - o bude se jednat o extenzivně využívané vodní plochy do 2 ha
 - o nezvýší erozní ohrožení území
 - o nenaruší hlavní využití ploch lesních, sít' účelových komunikací a neztíží obhospodařování lesa
 - o nebude hrozit degradace půdy

Nepřípustné využití

- **změny dokončené stavby či zařízení** zejména staveb pro rodinnou rekreaci, kdy celková plocha stavby či zařízení překročí 50 m², kde již stavby či zařízení tuto výměru překročily, nelze je dále plošně rozšiřovat
- **takové využití, které by narušilo anebo znemožnilo plnění funkcí lesa**, zejména pak poškodilo les, narušilo prostředí lesa a jeho funkce, ohrozilo stabilitu lesa (zejména lesních porostů vůči větru a vodní erozi), zvýšilo či způsobilo nebezpečí eroze, poškodilo půdu či narušilo vodní režim v území a narušilo hospodaření v lese, lesní dopravní sít' či krajinu a její funkce
- **bydlení, ubytování, obchodní činnosti, výroba a skladování, zemědělská výroba** včetně staveb pro bydlení, ubytovacích zařízení, pro obchod, pro zemědělství, pro výrobu a skladování, nové stavby pro rodinnou rekreaci a sport a s nimi provozně související stavby a zařízení (jako např. kolny, garáže), **a všechny takové stavby a zařízení, které by umožňovaly byt' i krátkodobý pobyt osob** mimo stávajících staveb pro rodinnou rekreaci
- **výrobní energie** např. větrné, fotovoltaické, bioplynové stanice
- **takové využití, které by narušovalo organizaci ploch, hydrologické a odtokové poměry v území**
- **ohrazování, oplocování, zaplocování a jiné zamezování přístupnosti území** mimo

přípustného a podmíněně přípustného využití

- **stavby, zařízení a jiná opatření včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí, včetně oplocení, pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství a těžbu nerostů – mimo přípustných a podmíněně přípustných**
- **zařízení a stavby typu mobilních domů** (mobilhouse, mobilheim, mobilhome apod.)
- **odstavování či parkování mobilních zařízení v podobě maringotek apod.**
- **farmové chovy, zájmové chovy, oborní chovy a podobné činnosti**

Podmínky prostorového uspořádání

Je nutno minimalizovat:

- o dopady na krajinu a hodnoty území, včetně jejich dominantnosti v krajině, cílem je co nejcitlivější zasazení do krajiny (např. pomocí zeleně)
- o narušení pohledového a estetického vnímání obce
- o negativní vliv na okolí

Stávající stavby pro rodinnou rekreaci budou odpovídat stávající výškové hladině budov v okolí, mohou mít nejvýše jedno nadzemní podlaží a podkroví a jedno podzemní podlaží.

Plochy občanského vybavení – OV

Charakteristika ploch

Jedná se o plochy, ve kterých převažuje využití služeb, ubytování, kultury, veřejné správy, administrativa, obchodní prodej, stravování apod. bez rozlišení zda se jedná o veřejnou infrastrukturu či nikoli.

Hlavní využití (převažující účel využití)

- **občanské vybavení**

Přípustné využití

- **občanské vybavení**, které nesnižuje kvalitu prostředí a pohodu okolních ploch, kde je hlavním využitím bydlení, jedná se zejména o:
 - o pozemky staveb a zařízení pro obchodní prodej, hostinská činnost včetně stravování a služby (např. stavby pro obchod, stavby se shromažďovacím prostorem)
 - o tělovýchovu a sport, dětská hřiště
 - o občanské vybavení pro vzdělávání a výchovu včetně stravování, sociální služby, péči o rodinu a děti, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva
- **administrativa - správa a řízení** (např. kanceláře)
- **drobná architektura** (menší sakrální stavby, památníky, sochy, lavičky, informační zařízení a vybavení apod.)
- **veřejná prostranství**
- **zelen** s upřednostněním původních druhů – např. zahrady, sady, veřejná, izolační

- **dopravní a technická infrastruktura** bezprostředně související s přípustným popř. podmíněně přípustným využitím, zejména občanským vybavením (zejména ta, která je pro občanské vybavení potřebná a nezbytná – např. chodníky, zpevněné pozemní komunikace, vodovody, kanalizace, plynovody, teplovody, trafostanice, energetická a komunikační vedení, elektronická komunikační zařízení) anebo místního významu v rámci potřeb daného sídla
- **garáže, odstavná a parkovací stání** pro potřeby vyvolané přípustným nebo podmíněně přípustným způsobem využití, doporučujeme řešit jako součást stavby, popř. umístit na pozemku stavby

Podmíněně přípustné využití

- je možno ve výjimečných a zvláště odůvodněných případech v těchto plochách připustit **bydlení** (např. byt správce, majitele) bezprostředně související s přípustným využitím **pod podmínkou** prokázání účelnosti a minimalizaci narušení hlavního využití plochy (tzn. pouze při prokázání souladu s hlavní využitím plochy tj. občanským vybavením a splnění hlukových limitů v chráněném vnitřním prostoru staveb)

Nepřípustné využití

- **bydlení** (mimo podmíněně přípustného využití) včetně stavby pro bydlení
- **rekreace** včetně staveb pro rodinnou rekreaci
- **zemědělství** včetně staveb pro zemědělství
- **výroba a skladování** včetně staveb pro výrobu a skladování
- **ubytování** včetně staveb ubytovacích zařízení
- **využití, které by mohlo** zejména svým provozováním a technickým zařízením a jeho důsledky:
 - **narušit životní prostředí a veřejné zdraví**
 - **své okolí a užívání staveb a zařízení ve svém okolí nadměrně obtěžovat nebo ohrožovat** (např. škodlivými exhalacemi, hlukem, teplem, otřesy, vibracemi, prachem, zápachem, znečišťováním ovzduší, vod a půdy, světelným znečištěním zejména oslňováním, zastíněním)
- **umísťování spaloven a kotlen** jakéhokoli druhu (mimo kotlen nezbytných pro přípustné popř. podmíněné využití, a s ním bezprostředně související a pro toto využití sloužící)

Podmínky prostorového uspořádání

Stavby musí zachovat stávající výškovou hladinu v ploše.

Plochy občanského vybavení – veřejná infrastruktura – OVv

Charakteristika ploch

Jedná se o plochy, na kterých zásadně převažuje občanské vybavení patřící do veřejné

infrastruktury sloužící například pro vzdělávání a výchovu, sociální služby a péči o rodiny, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu či ochranu obyvatelstva apod.

Hlavní využití (převažující účel využití)

- **občanské vybavení patřící do veřejné infrastruktury**

Přípustné využití

- **občanské vybavení**, které nesnižuje kvalitu prostředí a pohodu okolních ploch, kde je hlavním využitím bydlení, jedná se zejména o:
 - občanské vybavení pro vzdělávání a výchovu včetně stravování, sociální služby, péči o rodinu a děti, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva, stavby se shromažďovacím prostorem
 - tělovýchovu a sport, dětská hřiště
 - hostinská činnost včetně stravování
- **administrativa** - správa a řízení (např. kanceláře)
- **drobná architektura** (menší sakrální stavby, památníky, sochy, lavičky, informační zařízení a vybavení apod.)
- **veřejná prostranství**
- **zeleň** (s upřednostněním původních druhů) – např. zahrady, sady, veřejná a izolační zeleň
-
- **dopravní a technická infrastruktura** bezprostředně související s přípustným popř. podmíněně přípustným využitím, zejména občanským vybavením (zejména ta, která je pro občanské vybavení potřebná a nezbytná – např. chodníky, zpevněné pozemní komunikace, vodovody, kanalizace, plynovody, teplovody, trafostanice, energetická a komunikační vedení, elektronická komunikační zařízení) anebo místního významu
- **garáže, odstavná a parkovací stání** pro potřeby vyvolané přípustným nebo podmíněně přípustným způsobem využití, doporučujeme řešit jako součást stavby, popř. umístit na pozemku stavby

Podmíněně přípustné využití

- je možno ve výjimečných a zvláště odůvodněných případech v těchto plochách připustit **bydlení** (např. byt správce, školníka, zaměstnanců) bezprostředně související s přípustným využitím **pod podmínkou** prokázání účelnosti a minimalizaci narušení hlavního využití plochy (tzn. pouze při prokázání souladu s hlavní využitím plochy tj. občanským vybavením a splnění hlukových limitů v chráněném vnitřním prostoru staveb)

Nepřípustné využití

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

- **ubytování** včetně staveb ubytovacích zařízení
- **využití, které by mohlo** zejména svým provozováním a technickým zařízením a jeho důsledky:
 - **narušit životní prostředí a veřejné zdraví**
 - **své okolí a užívání staveb a zařízení ve svém okolí nadměrně obtěžovat nebo ohrožovat** (např. škodlivými exhalacemi, hlukem, teplem, otřesy, vibracemi, prachem, zápachem, znečišťováním ovzduší, vod a půdy, světelným znečištěním zejména oslňováním, zastíněním)
- **umíst'ování spaloven a kotlen** jakéhokoli druhu (mimo kotlen nezbytných pro přípustné popř. podmíněné využití, a s ním bezprostředně související a pro toto využití sloužící)

Podmínky prostorového uspořádání

Nejsou stanoveny.

Plochy občanského vybavení – sport – OV's

Charakteristika ploch

Jedná se o plochy, na kterých zásadně převažuje funkční využití pro tělovýchovu, sport a dětská hřiště včetně s ní bezprostředně souvisejících staveb, zařízení, činností a služeb.

Hlavní využití (převažující účel využití)

- **sport**

Přípustné využití

- **stavby, zařízení a terénní úpravy pro tělovýchovu a sport a související s tímto využitím** – např. kabiny, umývárny, toalety, tribuny, tréninková hřiště, stavby a zařízení zajišťující občerstvení, tělocvičny
- **dětská hřiště**
- **další plochy pro sport** – např. víceúčelová hřiště, tenisové kurty
- **administrativa** - správa a řízení (např. kanceláře)
- **veřejná prostranství**
- **zeleň** (s upřednostněním původních druhů) – např. zahrady, sady, veřejná a izolační zeleň
- **dopravní a technická infrastruktura** bezprostředně související s přípustným popř. podmíněně přípustným využitím, zejména sportem (zejména ta, která je pro sport, resp. jeho provozování potřebná – např. chodníky, zpevněné pozemní komunikace, vodovody, kanalizace, plynovody, teplovody, trafostanice, energetická vedení, komunikační vedení, elektronická komunikační zařízení) anebo místního významu
- **garáže, odstavná a parkovací stání** pro potřeby vyvolané přípustným způsobem využití

Podmíněně přípustné využití

- je možno ve výjimečných a zvláště odůvodněných případech v těchto plochách připustit **bydlení** (např. byt správce) bezprostředně související s hlavním využitím **pod podmínkou** prokázání účelnosti a minimalizaci narušení hlavního využití plochy (tzn. pouze při prokázání souladu s hlavním využitím plochy, a splnění hlukových limitů v chráněném vnitřním prostoru staveb)

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
- **ubytování** včetně staveb ubytovacích zařízení
- **využití, které by mohlo zejména svým provozováním a technickým zařízením a jeho důsledky narušit životní prostředí a veřejné zdraví**

Podmínky prostorového uspořádání

Stavby mohou mít nejvýše jedno nadzemní podlaží a podkroví anebo dvě nadzemní podlaží bez podkroví. Při rekonstrukci stávajících vyšších budov lze zachovat jejich výškovou hladinu.

Využití plochy nesmí zasáhnout nadlimitním hlukem plochy vyžadující ochranu před hlukem zejména s charakterem chráněného venkovního prostoru a chráněného venkovního prostoru staveb. Je nutno zohlednit výstupní limity zejména VL3, VL7.

Plochy občanského vybavení - hřbitov - OVh

Charakteristika ploch

Jedná se o plochy, na kterých zásadně převažuje stávající využití (jako např. hřbitov).

Hlavní využití (převažující účel využití)

- **užívání církevních staveb a hřbitova** v souladu s jejich prvotním účelem

Přípustné využití

- **stavby, zařízení a terénní úpravy související se stávajícím účelem hřbitova** – např. ohradní zdi, obřadní místnost, kostnice
- **veřejná prostranství**
- **zeleň** (s upřednostněním původních druhů) – např. sady, veřejná a izolační zeleň
- **dopravní a technická infrastruktura** související s hlavním využitím plochy anebo místního významu

Nepřípustné využití

- **bydlení** včetně umístění staveb pro bydlení

- **rekreace** včetně staveb pro rodinnou rekreaci
- **výroba a skladování** včetně staveb pro výrobu a skladování
- **zemědělství** včetně staveb pro zemědělství
- **ubytování** včetně staveb ubytovacích zařízení
- **obchodní činnost** včetně staveb pro obchod
- **využití, které by mohlo** zejména svým provozováním a technickým zařízením a jeho důsledky:
 - **narušit hlavní využití a pietnost těchto míst** nebo
 - **životní prostředí a veřejné zdraví** nebo
 - **své okolí a užívání staveb a zařízení ve svém okolí nadměrně obtěžovat nebo ohrožovat** (např. škodlivými exhalacemi, hlukem, teplem, otřesy, vibracemi, prachem, zápachem, znečišťováním ovzduší, vod a půdy, světelným znečištěním zejména oslňováním, zastíněním) nebo
- **umíst'ování spaloven a kotlen** jakéhokoli druhu (mimo kotlen nezbytných pro přípustné popř. podmíněné využití, a s ním bezprostředně související a pro toto využití sloužící)

Podmínky prostorového uspořádání

Nejsou stanoveny.

Plochy veřejných prostranství – VP

Charakteristika ploch

Plochy veřejných prostranství jsou charakteristické zejména svou veřejnou přístupností. Prolíná se v nich jednak veřejná přístupnost, která převažuje, a jednak soukromé nepřístupné pozemky zejména v podobě předzahrádek či zahrad, které je však možno považovat za součást veřejného prostoru.

Hlavní využití (převažující účel využití)

- **veřejná prostranství**

Přípustné využití

- **stavby a zařízení tradičně doprovázející veřejná prostranství typu kaplí, kapliček, kostelíků, kostelů apod., dále drobná architektura** (menší sakrální stavby [např. kříže, boží muka, výklenkové kapličky], památníky, sochy, lavičky, informační zařízení a vybavení apod.)
- **veřejně přístupná hřiště** včetně dětských hřišť
- **zastávky a čekárny pro veřejnou hromadnou dopravu**
- **zeleň** s upřednostněním původních druhů - zejména veřejná, rekreační, izolační, zahrady
- **vodní toky a plochy** včetně retenčních a požárních nádrží
- **odstavná a parkovací stání**

Podmíněně přípustné využití

- **dopravní a technická infrastruktura místního charakteru** (např. chodníky, zpevněné pozemní komunikace, vodovod, kanalizace, plynovody, teplovody, energetická a komunikační vedení, elektronická komunikační zařízení) **za podmínky**, že nenaruší, neztíží ani neznemožní hlavní využití
- **zaplocování soukromých pozemků** (zejména stávající oplocené soukromé pozemky většinou formou předzahrádek) **za podmínky**, že nenaruší, neztíží ani neznemožní hlavní využití, oplocení nebude vytvářet pohledovou clonu a naopak přispěje k vizuálnímu zapojení soukromého prostoru do veřejných prostranství

Nepřípustné využití

- **takové využití, které by narušilo, znemožnilo anebo ztížilo hlavní využití plochy, zejména:**
 - **bydlení** včetně staveb pro bydlení
 - **rekreace** včetně staveb pro rodinnou rekreaci
 - **zemědělství** včetně staveb pro zemědělství
 - **výroba a skladování** včetně staveb pro výrobu a skladování
 - **ubytování** včetně staveb ubytovacích zařízení
 - **obchodní činnost** včetně staveb pro obchod
- **zamezování veřejné přístupnosti zejména formou zaplocování** mimo podmíněně přípustné
- **využití, které by mohlo zejména svým provozováním a technickým zařízením a jeho důsledky narušit životní prostředí a veřejné zdraví**
- **stavby a zařízení, které by narušily hodnoty území**, např. trafostanice, garáže

Podmínky prostorového uspořádání

Využití nesmí svým charakterem, vzhledem ani hmotou narušit hodnoty území, architektonické, pohledové a estetické vnímání center sídla, vytvářet dominantu, která by rušila jednotlivá veřejná prostranství.

Plochy veřejných prostranství - veřejná zeleň - VPz

Charakteristika ploch

Tyto plochy zastupují zejména prostory přístupné veřejnosti s výraznou převahou zeleně, zejména v blízkosti ploch pro bydlení, kde umožňují relaxaci, rekreaci a setkávání obyvatel obce, průchodnost některých částí sídel apod. Jedná se také o významné plochy veřejně přístupné zeleně, které není vhodné začleňovat do ploch s jiným způsobem využití.

Hlavní využití (převažující účel využití)

- **veřejná zeleň**

Přípustné využití

- **drobná architektura** (menší sakrální stavby [např. kříže, boží muka, výklenkové kapličky], památníky, sochy, lavičky, informační zařízení a vybavení apod.)
- **zastávky a čekárny** pro veřejnou hromadnou dopravu
- **zeleň** s upřednostněním původních druhů - zejména veřejná a rekreační
-
- **vodní toky a plochy** včetně retenčních a požárních nádrží
- **dětská hřiště**

Podmíněně přípustné využití

- **dopravní a technická infrastruktura místního charakteru** (např. chodníky, zpevněné pozemní komunikace zejména pro pěší a cyklisty, vodovody, kanalizace, plynovody, teplovody, energetická a komunikační vedení, elektronická komunikační zařízení) **za podmínky**, že nenaruší, neztíží ani neznemožní hlavní využití

Nepřípustné využití

- **takové využití, které by narušilo, znemožnilo anebo ztížilo hlavní využití plochy, zejména**
 - **bydlení** včetně staveb pro bydlení
 - **rekreace** včetně staveb pro rodinnou rekreaci
 - **zemědělství** včetně staveb pro zemědělství
 - **výroba a skladování** včetně staveb pro výrobu a skladování
 - **ubytování** včetně staveb ubytovacích zařízení
 - **obchodní činnost** včetně staveb pro obchod
- **zamezování veřejné přístupnosti zejména formou zaplocování**
- **využití, které by mohlo zejména svým provozováním a technickým zařízením a jeho důsledky narušit životní prostředí a veřejné zdraví**
- **stavby či zařízení anebo jejich změny, které by narušily hodnoty území**, např. nové trafostanice, zpevňování ploch zejména pro parkování a odstavování vozidel (souvislé zpevněné plochy apod.) mimo podmíněně přípustné

Podmínky prostorového uspořádání

Využití nesmí svým charakterem, vzhledem ani hmotou narušit hodnoty území, architektonické, pohledové a estetické vnímání sídla.

Plochy zeleně – soukromé a vyhrazené – Zsv

Charakteristika ploch

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.

Hlavní využití (převažující účel využití)

- **zahrada**

Přípustné využití

- **oplocení**
- **drobná architektura** (drobné vodní plochy, menší sakrální stavby [např. kříže, boží muka, výklenkové kapličky], památníky, sochy, lavičky, informační zařízení a vybavení apod.)
- **zeleň** zejména soukromá a rekreační
- **vodní plochy a toky**

Podmíněně přípustné využití

- **dětská hřiště za podmínky**, že nenaruší, neztíží ani neznemožní hlavní využití
- **dopravní a technická infrastruktura** (např. chodníky, zpevněné pozemní komunikace, vodovod, kanalizace, plynovody, teplovody, energetická a komunikační vedení, elektronická komunikační zařízení) **za podmínky**, že nenaruší, neztíží ani neznemožní hlavní využití
- **za podmínky**, že nenaruší hodnoty území je možno umisťovat **stavby a zařízení související s využitím zahrad pro samozásobitelské využití** jako jsou skleníky, pařeniště, bazény apod.

Nepřípustné využití

- **takové využití, které by narušilo, znemožnilo anebo ztížilo hlavní využití plochy**, zejména
 - **bydlení** včetně staveb pro bydlení
 - **rekreace** včetně staveb pro rodinnou rekreaci
 - **zemědělství** včetně staveb pro zemědělství
 - **výroba a skladování** včetně staveb pro výrobu a skladování
 - **ubytování** včetně staveb ubytovacích zařízení
 - **obchodní činnost** včetně staveb pro obchod
- **využití, které by mohlo zejména svým provozováním a technickým zařízením a jeho důsledky narušit životní prostředí a veřejné zdraví**
- **stavby či zařízení anebo jejich změny, které by narušily hodnoty území**, např. trafostanice, zpevňování ploch zejména pro parkování a odstavování vozidel mimo podmíněně přípustné

Podmínky prostorového uspořádání

Nejsou stanoveny.

Plochy dopravní infrastruktury – silniční – DIs

Charakteristika ploch

Plochy dopravní infrastruktury 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.

Hlavní využití (převažující účel využití)

- **silniční dopravní infrastruktura**

Přípustné využití

- **dopravní stavby** zejména stavby a zařízení pozemních komunikací a s nimi provozně související:
 - zařízení technického vybavení
 - technická infrastruktura
 - součásti komunikací, např. náspy, zářezy, opěrné zdi, mosty, tunely, křižovatky, navazující přeložky pozemních komunikací
- **jiná související dopravní infrastruktura** - např. obslužné komunikace, chodníky
- **zeleň** – zejména ochranná, izolační a doprovodná
- **drobná architektura** (menší sakrální stavby, památníky, sochy, lavičky, informační zařízení a vybavení apod.)
- **stavby a zařízení zmírňující negativní vlivy z dopravy**, např. protihluková opatření
- **stávající čerpací stanice pohonných hmot**, popř. jejich rekonstrukce či nové na místě stávajících čerpacích stanic

Podmíněně přípustné využití

- **stavby a zařízení technické infrastruktury** (např. vodovody, kanalizace, plynovody, teplovody, energetická a komunikační vedení, elektronická komunikační zařízení) **za podmínky**, že nenaruší, neztíží ani neznemožní hlavní využití
- **zastávky, nástupiště a čekárny, odstavná a parkovací stání za podmínky**, že nenaruší, neztíží ani neznemožní hlavní využití

Nepřípustné využití

- **takové využití, které by znemožnilo anebo ztížilo hlavní využití plochy**, jedná se zejména o bydlení, rekreaci, ubytování, obchodní činnosti, výrobu a skladování, zemědělství včetně např. staveb pro bydlení, staveb pro rodinnou rekreaci, staveb ubytovacích zařízení, staveb pro obchod, stavby pro výrobu a skladování, staveb pro zemědělství)

Podmínky prostorového uspořádání

Pro samotné dopravní stavby a zařízení, ale i pro ostatní přípustné nebo podmíněně přípustné využití platí, že je nutno minimalizovat:

- o dopady na krajinu a hodnoty území, včetně její dominantnosti v krajině, cílem je co nejcitlivější zasazení do krajiny (např. pomocí zeleně)
- o narušení pohledového a estetického vnímání obce
- o negativní vliv na okolí

Případná opatření proti negativním vlivům z dopravy je nutno řešit velmi citlivě a s ohledem na minimalizaci negativních vlivů na hodnoty území. Využití ploch nesmí zasáhnout nadlimitním hlukem plochy vyžadující ochranu před hlukem zejména s charakterem chráněného venkovního prostoru a chráněného venkovního prostoru staveb. Je nutno zohlednit výstupní limity zejména VL3, VL6.

Plochy dopravní infrastruktury - železniční - DÍŽ

Charakteristika ploch

Plochy dopravní infrastruktury zahrnují pozemky pro drážní dopravu a další související stavby a zařízení.

Hlavní využití (převažující účel využití)

- **železniční dopravní infrastruktura**

Přípustné využití

- **dopravní stavby** zejména stavby a zařízení drah a s nimi provozně související:
 - o zařízení technického vybavení
 - o technická infrastruktura
 - o součásti komunikací, např. násypy, zářezy, opěrné zdi, mosty, tunely, křižovatky, navazující přeložky pozemních komunikací
 - o nádraží a zastávky
- **jiná související dopravní infrastruktura** - např. obslužné komunikace, chodníky
- **zelen** – zejména ochranná, izolační a doprovozná
- **v místech zastávek a nádraží:**
 - o **občanské vybavení**, např. dětská hřiště, stavby a zařízení pro obchodní prodej, hostinská činnost, ubytování a stravování, kanceláře
 - o
 - o **stavby pro dopravu**
- **drobná architektura** (menší sakrální stavby, památníky, sochy, lavičky, informační zařízení a vybavení apod.)
- **stavby a zařízení zmírňující negativní vlivy z dopravy**, např. protihluková opatření

Podmíněně přípustné využití

- **stavby a zařízení technické infrastruktury** (např. vodovody, kanalizace, plynovody, teplovody, energetická a komunikační vedení, elektronická komunikační zařízení) **za**

podmínky, že nenaruší, neztíží ani neznemožní hlavní využití

- **odstavná a parkovací stání** bezprostředně související s přípustným či podmíněně přípustným využitím **za podmínky**, že nenaruší, neztíží ani neznemožní hlavní využití
- je možno ve výjimečných a zvlášť odůvodněných případech v těchto plochách připustit **bydlení** (např. byt zaměstnance drah, nájemní byty v rámci drážních budov) bezprostředně související s hlavním využitím **pod podmínkou** prokázání účelnosti a minimalizaci narušení hlavního využití plochy (tzn. pouze při prokázání souladu s hlavním využitím plochy, tj. sportem, a splnění hlukových limitů v chráněném vnitřním prostoru staveb)

Nepřípustné využití

- **takové využití, které by znemožnilo anebo ztížilo hlavní využití plochy**, jedná se zejména o bydlení, rekreaci, ubytování, obchodní činnosti, výrobu a skladování, zemědělství včetně např. staveb pro bydlení, staveb pro rodinnou rekreaci, staveb ubytovacích zařízení, staveb pro obchod, stavby pro výrobu a skladování, staveb pro zemědělství) mimo přípustné a podmíněně přípustné

Podmínky prostorového uspořádání

Pro samotné dopravní stavby a zařízení, ale i pro ostatní přípustné nebo podmíněně přípustné využití platí, že je nutno minimalizovat:

- o dopady na krajinu a hodnoty území, včetně její dominantnosti v krajině, cílem je co nejcitlivější zasazení do krajiny (např. pomocí zeleně)
- o narušení pohledového a estetického vnímání obce
- o negativní vliv na okolí

Případná opatření proti negativním vlivům z dopravy je nutno řešit velmi citlivě a s ohledem na minimalizaci negativních vlivů na hodnoty území. Využití ploch nesmí zasáhnout nadlimitním hlukem plochy vyžadující ochranu před hlukem zejména s charakterem chráněného venkovního prostoru a chráněného venkovního prostoru staveb. Je nutno zohlednit výstupní limity zejména VL3, VL6.

Plochy technické infrastruktury – TI

Charakteristika ploch

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.

Hlavní využití (převažující účel využití)

- **technická infrastruktura**

Přípustné využití

- **čistírna odpadních vod, technologické objekty související s likvidací odpadních vod, vedení kanalizace** a s nimi provozně související zařízení technického vybavení
- **vedení vodovodu, technologické objekty zásobování vodou (zejména vodojemy, čerpací stanice, další stavby a zařízení související s provozováním vodovodu)** a s

nimi provozně související zařízení technického vybavení

- **stavby a zařízení zásobování plynem** a s nimi provozně související stavby a zařízení technického vybavení
- **stavby a zařízení zásobování teplem** a s nimi provozně související stavby a zařízení technického vybavení
- **sběrný dvůr, separační dvůr, kompostárna** včetně bezprostředně souvisejících staveb a zařízení
- **s přípustným využitím bezprostředně související stavby a zařízení dopravní a technické infrastruktury a dále také související stavby a zařízení správy a řízení** (např. kanceláře, šatny, sociální zařízení [WC, sprchy])
- **zeleň** – zejména ochranná, izolační a doprovodná
- **v nezbytných a obvyklých případech oplocení pozemků**, např. kolem čistírny odpadních vod, vodojemu, úpravny vody, sběrného dvora, kompostárny

Nepřípustné využití

- **takové využití, které by znemožnilo anebo ztížilo hlavní využití plochy** např. stavby a zařízení, které zamezí vedení sítí technické infrastruktury či umístění staveb a zařízení technické infrastruktury
- **veškeré stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním nebo přípustným využitím**

Podmínky prostorového uspořádání

Pro samotné stavby čistíren odpadních vod, ale i pro ostatní stavby a zařízení, které jsou přípustné nebo podmíněně přípustné platí, že je nutno minimalizovat:

- dopady na krajinu a hodnoty území, včetně její dominantnosti v krajině, cílem je co nejcitlivější zasazení do krajiny (např. pomocí zeleně)
- narušení pohledového a estetického vnímání obce
- negativní vliv na okolí

Případná opatření proti negativním vlivům z technické infrastruktury je nutno řešit velmi citlivě a s ohledem na minimalizaci negativních vlivů na hodnoty území. Využití ploch nesmí zasáhnout nadlimitním hlukem plochy vyžadující ochranu před hlukem zejména s charakterem chráněného venkovního prostoru a chráněného venkovního prostoru staveb. Je nutno zohlednit výstupní limity zejména VL2, VL3.

Plochy výroby a skladování - VS

Charakteristika ploch

Jedná se o plochy výrobních a skladovacích areálů. Cílem je, aby negativní vlivy nad přípustnou mez nepřekročily maximální hranice zejména směrem k navrhované zástavbě pro bydlení. Doporučeným a žádoucím doplňujícím prvkem je zeleň zejména ochranná a izolační.

Hlavní využití (převažující účel využití)

- **výroba a skladování**

Přípustné využití

- **výroba a skladování:**
 - např. strojní výroba, kovovýroba, prodej stavebnin, servisy, opravy, sklady (mimo uvedených jako nepřípustné), truhlárny, tesařské dílny, pily, čerpací stanice pohonných hmot, myčky, klempířství, záměčnictví, kovářství, autobazary, výroba materiálů pro stavebnictví včetně komínových systémů, textilní průmysl, (včetně stávajících provozů výroby ručních a řemeslných šicích jehel a hrotů, špendlíků a dalších produktů pro šití a galantii, výroby obalových materiálů, folií, výrobky z PE pěny, protinárazové bublinkové obálky a fólie, sáčky)
- **občanské vybavení** zejména takové, 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 pro ně** 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** místního významu nebo bezprostředně související s přípustným nebo podmíněně přípustným využitím;
 - např. chodníky, zpevněné pozemní komunikace (hlavně účelové),
 - garáže, odstavná a parkovací stání pro potřeby vyvolané přípustným nebo podmíněně přípustným způsobem využití; (umístění garáží, odstavných a parkovacích stání pro požadovaný způsob využití musí být vždy vymezeno a řešeno v samotných plochách výroby a skladování),
 - např. vodovody, kanalizace, plynovody, teplovody stavby a zařízení pro zneškodňování odpadních vod, energetická a komunikační vedení, trafostanice, elektronická komunikační zařízení, plynovod, regulační stanice
- **zeleň** s upřednostněním původních druhů - zejména ochranná a izolační
-

Podmíněně přípustné využití

- **pod podmínkou** prokázání účelnosti a minimalizaci negativních vlivů (bude zajištěna ochrana před negativními vlivy a budou dodrženy hygienické limity hluku v chráněném venkovním prostoru, chráněném venkovním i vnitřním prostoru staveb) je možno ve výjimečných a zvláště odůvodněných případech v těchto plochách připustit:
 - **bydlení** (např. služební byt, byt majitele, byt správce) bezprostředně související s přípustným využitím

Nepřípustné využití

- **bydlení** včetně umístění staveb pro bydlení mimo podmíněně přípustného
- **rekreace** včetně staveb pro rodinnou rekreaci

- **ubytování** včetně staveb ubytovacích zařízení
- **občanské vybavení včetně stravování a služeb** - zejména stavby a zařízení pro obchodní prodej, stavby pro obchod, stavby se shromažďovacím prostorem) mimo přípustné a podmíněně přípustné
- **výrobní energie** – fotovoltaické elektrárny, větrné elektrárny, bioplynové stanice apod.
- využití, které by mohlo zejména svým provozováním a technickým zařízením a jeho důsledky:
 - **nadměrně** (nad právními předpisy přípustné hodnoty) **narušit životní prostředí a veřejné zdraví,**
 - **své okolí a užívání staveb a zařízení ve svém okolí nadměrně obtěžovat nebo ohrožovat** (např. škodlivými exhalacemi, hlukem, teplem, otřesy, vibracemi, prachem, zápachem, znečišťováním ovzduší, vod a půdy, světelným znečištěním zejména oslňováním, zastíněním),
 - **jinak snižovat kvalitu prostředí souvisejícího území** (nejen pro bydlení), např. narušit pohodu bydlení, kvalitní prostředí pro bydlení, životní prostředí, využití souvisejícího území a hodnoty území

např. 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, používání ekologicky nevhodných paliv a spalování všech druhů odpadů (např. z chemické výroby), činnosti, při nichž by docházelo k emitování nebezpečných tuhých a plyných látek, těkavých organických látek a pachových látek, skladování odpadů jako hlavní činnosti (včetně nebezpečných odpadů), nebezpečných látek, výrobků a přípravků, nebezpečných chemických látek apod.

- **umísťování spaloven a kotlen** jakéhokoli druhu (mimo kotlen nezbytných pro přípustné popř. podmíněné využití, a s ním bezprostředně související a pro toto využití sloužící, tzn., také výkonnostně odpovídající využití, pro které slouží).

Podmínky prostorového uspořádání

Nové stavby musí svým umístěním a proporcemi odpovídat stávajícím budovám v okolí. Tato podmínka neplatí pro typické vertikální stavby jako jsou např. síla pro zemědělství, komíny.

Je nutno respektovat výstupní limity zejména s ohledem na splnění limitů v oblasti ochrany veřejného zdraví. Využití ploch nesmí zasáhnout nadlimitním hlukem plochy vyžadující ochranu před hlukem zejména s charakterem chráněného venkovního prostoru, chráněného venkovního prostoru staveb či chráněného vnitřního prostoru staveb. Je nutno zohlednit výstupní limity zejména VL2, VL3.

Plochy výroby a skladování - drobná a řemeslná výroba - VSř

Charakteristika ploch

Jedná se o řemeslné výroby, malovýroby či další obdobné provozy menšího charakteru. Cílem je, aby negativní vlivy neohrožily plochy vyžadující ochranu před negativními vlivy.

Doporučeným a žádoucím doplňujícím prvkem je zeleň zejména ochranná a izolační.

Hlavní využití (převažující účel využití)

- **řemeslná výroba a služby**

Přípustné využití

- **výroba formou řemeslné výroby a služeb a obdobné provozy**, např. kovovýroba, truhlárna, tesařská dílna, klempířství, záměčnictví, kovářství, strojní výroba, autoservis, autoopravna, autobazar
- stávající provozy
- **občanské vybavení** zejména takové, 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)
- **administrativa** - správa a řízení (např. kanceláře)
- **dopravní a technická infrastruktura** bezprostředně související s přípustným nebo podmíněně přípustným využitím;
 - o např. chodníky, zpevněné pozemní komunikace (hlavně účelové),
 - o garáže, odstavná a parkovací stání pro potřeby vyvolané přípustným nebo podmíněně přípustným způsobem využití; (umístění garáží, odstavných a parkovacích stání pro požadovaný způsob využití musí být vždy vymezeno a řešeno v samotných plochách výroby a skladování),
 - o např. vodovody, kanalizace, plynovody, regulační stanice, teplovody, stavby a zařízení pro zneškodňování odpadních vod, energetická a komunikační vedení, trafostanice, elektronická komunikační zařízení,
- **zeleň** s upřednostněním původních druhů - zejména ochranná a izolační

Podmíněně přípustné využití

- **pod podmínkou** prokázání účelnosti a minimalizaci negativních vlivů (bude zajištěna ochrana před negativními vlivy a budou dodrženy hygienické limity hluku v chráněném venkovním prostoru, chráněném venkovním i vnitřním prostoru staveb) je možno ve výjimečných a zvláště odůvodněných případech v těchto plochách připustit:
 - o **bydlení** (např. služební byt, byt majitele, byt správce) bezprostředně související s přípustným využitím

Nepřípustné využití

- **bydlení** včetně umisťování staveb pro bydlení mimo podmíněně přípustného
- **rekreace včetně staveb pro rodinnou rekreaci**
- **ubytování** včetně staveb ubytovacích zařízení
- **občanské vybavení včetně stravování a služeb** - zejména stavby a zařízení pro obchodní prodej, stavby pro obchod, stavby se shromažďovacím prostorem) mimo

přípustné a podmíněně přípustné

- **výrobní energie** – fotovoltaické elektrárny, větrné elektrárny, bioplynové stanice apod.
- využití, které by mohlo zejména svým provozováním a technickým zařízením a jeho důsledky:
 - **nadměrně** (nad právními předpisy přípustné hodnoty) **narušit životní prostředí a veřejné zdraví**,
 - **své okolí a užívání staveb a zařízení ve svém okolí nadměrně obtěžovat nebo ohrožovat** (např. škodlivými exhalacemi, hlukem, teplem, otřesy, vibracemi, prachem, zápachem, znečišťováním ovzduší, vod a půdy, světelným znečištěním zejména oslňováním, zastíněním),
 - **jinak snižovat kvalitu prostředí souvisejícího území** (nejen pro bydlení), např. narušit pohodu bydlení, kvalitní prostředí pro bydlení, životní prostředí, využití souvisejícího území a hodnoty území

např. 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, používání ekologicky nevhodných paliv a spalování všech druhů odpadů (např. z chemické výroby), činnosti, při nichž by docházelo k emitování nebezpečných tuhých a plyných látek, těkavých organických látek a pachových látek, skladování odpadů jako hlavní činnosti (včetně nebezpečných odpadů), nebezpečných látek, výrobků a přípravků, nebezpečných chemických látek apod.

- **umísťování spaloven a kotlen** jakéhokoli druhu (mimo kotlen nezbytných pro přípustné popř. podmíněné využití, a s ním bezprostředně související a pro toto využití sloužící, tzn., také výkonnostně odpovídající využití, pro které slouží).

Podmínky prostorového uspořádání

Nové stavby musí svým umístěním a proporcemi odpovídat stávajícím budovám v okolí. Je nutno respektovat výstupní limity zejména s ohledem na splnění limitů v oblasti ochrany veřejného zdraví. Využití ploch nesmí zasáhnout nadlimitním hlukem plochy vyžadující ochranu před hlukem zejména s charakterem chráněného venkovního prostoru, chráněného venkovního prostoru staveb či chráněného vnitřního prostoru staveb. Je nutno zohlednit výstupní limity zejména VL2, VL3.

Plochy vodní a vodohospodářské – VV

Charakteristika ploch

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

Hlavní využití (převažující účel využití)

- **vodohospodářské využití**

Přípustné využití

- **vodohospodářské využití**

- **chov ryb**
- **nezbytně nutné objekty a zařízení sloužící pro vodohospodářské využití**, např. sila na krmení ryb
- **opatření ke zlepšení stavu vodních ploch a vodních toků a plnění jeho funkce vodohospodářského díla**
- **prvky územního systému ekologické stability a další zeleň**
- **dočasné oplocenky při výsadbě lesa a dočasná ohrazení pozemků pro pastvu dobytka** např. formou elektrických ohradníků či jednoduchého dřevěného ohrazení

Podmíněně přípustné využití

- **za podmínku**, že nenaruší životní prostředí a jeho funkce, neohrozí stabilitu okolních pozemků, nezvýší ani nezpůsobí nebezpečí erozí, nepoškodí půdu, nenaruší vodní režim v území, ani krajinu a její funkce, nezhorší a nenaruší stav ploch významných z hlediska ochrany přírody a krajiny (např. územního systému ekologické stability), nebude hrozit degradace půdy je možno připustit v těchto plochách:
 - **opatření pro předcházení povodním** (zejména pro zadržení nebo zdržení vody v krajině či zvýšení její retenční schopnosti) **a na ochranu před povodněmi**
 - **stavby, zařízení a jiná opatření proti erozi**, např. vybudování nových či obnova stávajících mezí a průleहů
 - **technická a dopravní infrastruktura** bezprostředně související s hlavním využitím ploch
 - **technická infrastruktura místního významu** a pouze v nezbytném rozsahu pro obsluhu území, např. vrty, studny, vodojemy, zařízení pro úpravu vody, vodovodní, kanalizační, plynovodní a teplovodní řady místního významu včetně dalších souvisejících staveb a zařízení místního významu, energetická a komunikační vedení místního významu (např. vedení nízkého napětí, vysokého napětí, trafostanice)
 - **pozemní komunikace místního významu** a pouze v nezbytném rozsahu pro obsluhu území
 - **pozemní komunikace související s cestovním ruchem a s využitím širšího území** např. komunikace pro pěší a cyklisty, naučné stezky

Nepřípustné využití

- **výrobní energie** např. větrné, fotovoltaické, vodní elektrárny
- **takové využití, které by narušilo anebo znemožnilo vodohospodářské využití**, zejména pak poškodilo nebo narušilo vodní režim a negativně ovlivnilo kvalitu vody a čistotu vody a vodního režimu, ohrozilo ekologickou stabilitu okolních pozemků, znemožnilo realizaci prvků územního systému ekologické stability, popř. poškodilo ty stávající
- **takové využití, které by zvýšilo či způsobilo nebezpečí eroze, poškodilo půdu či narušilo vodní režim v území a narušilo využití okolních pozemků**
- **takové využití, které by narušilo, znemožnilo anebo ztížilo hlavní využití plochy** (zejména bydlení, rekreace, občanské vybavení včetně obchodní činnosti,

ubytování, výroba a skladování - např. stavby pro bydlení, zemědělské usedlosti, stavby pro rodinnou rekreaci a sport, stavby pro obchod, stavby ubytovacích zařízení, stavby pro výrobu a skladování, a s nimi provozně související stavby a zařízení (jako např. kolny, garáže), a všechny takové stavby, zařízení a objekty, které by umožňovaly být i krátkodobý pobyt osob zejména obsahující obytné či pobytové místnosti, hygienická zařízení či vytápění apod.)

- **změny využití, které by narušily hodnoty území anebo byly s nimi v rozporu**
- **zemní práce a změny terénu, které by mohly narušit hlavní využití těchto ploch (zejména pak vodní režim) nebo, které by narušily hodnoty území anebo byly s nimi v rozporu**
- **takové využití, které by zvýšilo či způsobilo nebezpečí eroze, poškodilo půdu či narušilo vodní režim v území, hydrologické a odtokové poměry v území a narušilo využití okolních pozemků**
- **ohrazování, oplocování, zaplocování a jiné zamezování přístupnosti území mimo přípustného a podmíněně přípustného využití**
- **stavby, zařízení a jiná opatření včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí včetně oplocení, pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství a těžbu nerostů – mimo přípustných a podmíněně přípustných**
- **zařízení a stavby typu mobilních domů (mobilhouse, mobilheim, mobilhome apod.)**
- **odstavování či parkování mobilních zařízení zejména v podobě maringotek apod.**
- **farmové chovy, zájmové chovy, oborní chovy a podobné činnosti mimo již povolené**

Podmínky prostorového uspořádání

Pro přípustné nebo podmíněně přípustné stavby a zařízení a způsoby využití platí, že je nutno minimalizovat:

- o dopady na krajinu a hodnoty území, včetně její dominantnosti v krajině, cílem je co nejcitlivější zasazení do krajiny (např. pomocí zeleně)
- o narušení pohledového a estetického vnímání obce
- o negativní vliv na okolí

Plochy zemědělské – ZE

Charakteristika ploch

V územním plánu jsou vymezeny plochy zemědělské 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.

Hlavní využití (převažující účel využití)

- **zemědělské hospodaření**

Přípustné využití

- **zemědělské hospodaření:**
 - pěstování zemědělských plodin
 - obhospodařování trvalých travních porostů, a to jak sečení či sušení tak trvalé spásání, dočasné zatravňování (víceleté pícniny na orné půdě)
- **změny druhu pozemků na:**
 - trvalý travní porost
 - ovocný sad bez oplocení a bez možnosti umísťování staveb a zařízení (ani těch bezprostředně souvisejících se sadem) a bez provádění zemních prací a změn terénu
- **realizace prvků územního systému ekologické stability a jejich podpora**
- **opatření ke zlepšení stavu stávajících vodních toků a vodních ploch** zejména rybníků (např. opravy hrází a odbahnění) a plnění nejen jejich funkce vodohospodářského díla, ale také stabilizační funkce v krajině podporující ekologickou stabilitu území
- **dočasné oplocenky při výsadbě lesa a mimo lesní pozemky dočasná ohrazení pozemků pro pastvu dobytka** např. formou elektrických ohradníků či jednoduchého dřevěného ohrazení

Podmíněně přípustné využití

- **změny druhu pozemků z trvalého travního porostu na ornou půdu jen za podmíněk, že:**
 - nezvýší erozní ohrožení území
 - nezhorší a nenaruší stav ploch významných z hlediska ochrany přírody a krajiny (např. územního systému ekologické stability)
 - nebude hrozit degradace půdy
- **za podmínky, že nenaruší hlavní využití ploch zemědělských a organizaci zemědělského půdního fondu a neztíží obhospodařování zemědělského půdního fondu, je podmíněně přípustné využití:**
 - **polní cesty a zemědělské účelové komunikace**
 - **včelíny** bez pobytových místností
 - **přístřešky pro dobytek a zařízení pro napájení dobytka**
 - **polní hnojiště**
 - **myslivecká zařízení** a to:
 - slániska, napajedla a zařízení pro příkrmování (např. krmelce, seníky)
 - pro pozorování a lov zvěře (např. posedy, kazatelny)
 - další myslivecká zařízení (např. pro chov - voliéry pro bažanty, koroptve, kotce)
 - **stavby, zařízení a jiná opatření pro předcházení povodním** (zejména pro zadržení nebo zdržení vody v krajině či zvýšení její retenční schopnosti) **a na ochranu před povodněmi**
 - **stavby, zařízení a jiná opatření proti erozi**, např. vybudování nových či

obnova stávajících mezí a průlehub

- o **zeleň** s upřednostněním původních druhů zejména doprovodná, liniová, izolační
- o **drobná architektura** (menší sakrální stavby (např. kříže, boží muka, výklenkové kapličky), památníky, sochy, lavičky, informační cedule a tabule apod.)
- o **dopravní a technická infrastruktura** bezprostředně související s hlavním využitím ploch, např. sezónní zavlažovací zařízení
- o **technická infrastruktura místního významu** a pouze v nezbytném rozsahu pro obsluhu území, např. vrty, studny, vodojemy, zařízení pro úpravu vody, vodovodní, kanalizační, plynovodní a teplovodní řady místního významu včetně dalších souvisejících staveb a zařízení místního významu, energetická a komunikační vedení místního významu (např. vedení nízkého napětí, vysokého napětí, trafostanice)
- o **pozemní komunikace místního významu** a pouze v nezbytném rozsahu pro obsluhu území (např. samot)
- o **pozemní komunikace související s cestovním ruchem a s využitím širšího území** např. komunikace pro pěší a cyklisty, naučné stezky
- o **stavby a zařízení zmírňující negativní vlivy**, např. protihluková opatření a to pouze s minimalizací narušení krajinného rázu
- **změny druhu pozemků na lesní pozemek jen za podmíněk, že:**
 - o nenaruší hlavní využití ploch zemědělských a organizaci zemědělského půdního fondu, síť zemědělských účelových komunikací a neztíží obhospodařování zemědělského půdního fondu
 - o nezhorší a nenaruší stav ploch významných z hlediska ochrany přírody a krajiny (např. ptačí oblasti, územního systému ekologické stability)
 - o nemělo by se jednat o pozemky I. a II. třídy ochrany zemědělské půdy, o pozemky těchto tříd ochrany se může jednat pouze v případě, že navrhované zalesnění je nezbytně nutné k zajištění ochrany zemědělského půdního fondu anebo ochrany životního prostředí
 - o nebude hrozit degradace půdy
- **změny druhu pozemků na vodní plochy jen za podmíněk, že:**
 - o nezvýší erozní ohrožení území
 - o nenaruší hlavní využití ploch zemědělských a organizaci zemědělského půdního fondu, síť zemědělských účelových komunikací a neztíží obhospodařování zemědělského půdního fondu
 - o nezhorší a nenaruší stav ploch významných z hlediska ochrany přírody a krajiny (např. zvláště chráněných území, územního systému ekologické stability)
 - o pro tyto účely nedoporučujeme pozemky I. a II. třídy ochrany zemědělské půdy, o pozemky těchto tříd ochrany se může jednat pouze v případě, že navrhovaná změna je nezbytně nutná k zajištění ochrany nebo zkvalitňování (zlepšení půdní úrodnosti) zemědělského půdního fondu anebo ochrany životního prostředí
 - o nebude hrozit degradace půdy

- **změny dokončené stavby či zařízení na vlastním pozemku pod podmínkou**, že celkový nárůst nepřekročí 50 m² celkové plochy stavby, kde již tuto výměru překročily, nelze již dále plošně rozšiřovat

Nepřípustné využití

- **výrobní energie** např. fotovoltaické elektrárny, větrné elektrárny, bioplynové stanice
- **takové využití, které by narušilo, znemožnilo anebo ztížilo hlavní využití plochy** (zejména bydlení, rekreace, občanské vybavení včetně obchodní činnosti, ubytování, výroba a skladování - např. stavby pro bydlení, zemědělské usedlosti, stavby pro rodinnou rekreaci a sport, stavby pro obchod, stavby ubytovacích zařízení, stavby pro výrobu a skladování, a s nimi provozně související stavby a zařízení (jako např. kolny, garáže), a všechny takové stavby, zařízení a objekty, které by umožňovaly být i krátkodobý pobyt osob zejména obsahující obytné či pobytové místnosti, hygienická zařízení či vytápění apod.)
- **změny využití, které by narušily hodnoty území anebo byly s nimi v rozporu**
- **zemní práce a změny terénu, které by mohly narušit hlavní využití těchto ploch** (zejména pak zemědělské hospodaření), **nebo které by narušily hodnoty území anebo byly s nimi v rozporu**
- **takové využití, které by zvýšilo či způsobilo nebezpečí eroze, poškodilo půdu či narušilo vodní režim v území, hydrologické a odtokové poměry v území a narušilo využití okolních pozemků a síť zemědělských účelových komunikací**
- **ohrazování, oplocování, zaplocování a jiné zamezování přístupnosti území mimo přípustného a podmíněně přípustného využití**
- **stavby, zařízení a jiná opatření, které s nimi bezprostředně souvisejí včetně oplocení, pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství a těžbu nerostů** – mimo přípustných a podmíněně přípustných
- **zařízení a stavby typu mobilních domů** (mobilhouse, mobilheim, mobilhome apod.)
- **odstavování či parkování mobilních zařízení v podobě maringotek apod.**
- **farmové chovy, zájmové chovy, oborní chovy a podobné činnosti** mimo již povolené

Podmínky prostorového uspořádání

Pro přípustné nebo podmíněně přípustné stavby a zařízení platí, že je nutno minimalizovat:

- o dopady na krajinu a hodnoty území, včetně její dominantnosti v krajině, cílem je co nejcitlivější zasazení do krajiny (např. pomocí zeleně)
- o narušení pohledového a estetického vnímání obce
- o negativní vliv na okolí

Plochy lesní – LE

Charakteristika ploch

V plochách lesních převažují a jsou upřednostněny významným způsobem funkce lesa.

Hlavní využití (převažující účel využití)

- les a zajištění plnění jeho funkcí

Přípustné využití

- funkce lesa
- realizace prvků územního systému ekologické stability a jejich podpora
- opatření ke zlepšení stavu stávajících vodních toků a vodních ploch zejména rybníků (např. opravy hrází, odbahnění) a plnění nejen jejich funkce vodohospodářského díla, ale také stabilizační funkce v krajině podporující ekologickou stabilitu území
- dočasné oplocenky při výsadbě lesa a mimo lesní pozemky dočasná ohrazení pozemků pro pastvu dobytka např. formou elektrických ohradníků či jednoduchého dřevěného ohrazení

Podmíněně přípustné využití

- **za podmíněk**, že nepoškodí les, nenaruší prostředí lesa a jeho funkce, neohrozí stabilitu lesa (zejména lesních porostů větrem a vodní erozí), nezvýší ani nezpůsobí nebezpečí erozí, nepoškodí půdu, nenaruší vodní režim v území, nenaruší hospodaření v lese ani síť lesní dopravní sítě, ani krajinu a její funkce, nezhorší a nenaruší stav ploch významných z hlediska ochrany přírody a krajiny (např. územního systému ekologické stability) je možno připustit v těchto plochách:
 - **pouze nezbytně nutné stavby a zařízení sloužící pro hospodaření v lese a ochranu přírody** - vše bez pobytových místností
 - **včelíny** bez pobytových místností
 - **myslivecká zařízení** a to:
 - napajedla a zařízení pro příkrmování (např. zásypy, krmelce, seníky, seníky s krmelcem, seníky pro vysokou)
 - pro pozorování a lov zvěře (např. posedy, kazatelny)
 - další myslivecká zařízení (např. pro chov – voliéry pro bažanty, koroptve, kotce)
 - **stavby, zařízení a jiná opatření pro předcházení povodním** (zejména pro zadržení nebo zdržení vody v krajině či zvýšení její retenční schopnosti) **a na ochranu před povodněmi**
 - **stavby, zařízení a jiná opatření proti erozi**, např. vybudování nových či obnova stávajících mezí a průleहů
 - **dopravní a technická infrastruktura** bezprostředně související s hlavním využitím ploch
 - **technická infrastruktura místního významu** a pouze v nezbytném rozsahu pro obsluhu území, např. vrty, studny, vodojemy, zařízení pro úpravu vody, vodovodní, kanalizační, plynovodní a teplovodní řady místního významu včetně dalších souvisejících staveb a zařízení místního významu, energetická a komunikační vedení místního významu (např. vedení nízkého a vysokého napětí, trafostanice)
 - **pozemní komunikace místního významu** a pouze v nezbytném rozsahu pro

obsahu území

- o **pozemní komunikace související s cestovním ruchem a s využitím širšího území** např. komunikace pro pěší a cyklisty, naučné stezky na stávajících účelových anebo místních komunikacích
- změny **druhu pozemků na vodní plochy** dále jen **za podmínek**, že:
 - o bude se jednat o extenzivně využívané vodní plochy do 2 ha
 - o nezvýší erozní ohrožení území
 - o nenaruší hlavní využití ploch lesních, síť účelových komunikací a neztíží obhospodařování lesa
 - o nebude hrozit degradace půdy

Nepřípustné využití

- **výrobní energie** např. větrné, fotovoltaické elektrárny, bioplynové stanice
- **takové využití, které by narušilo anebo znemožnilo plnění funkcí lesa**, zejména pak poškodilo les, narušilo prostředí lesa a jeho funkce, ohrozilo stabilitu lesa (zejména lesních porostů vůči větru a vodní erozi), zvýšilo či způsobilo nebezpečí eroze, poškodilo půdu či narušilo vodní režim v území a narušilo hospodaření v lese, lesní dopravní síť či krajinu a její funkce
- **takové využití, které by narušilo, znemožnilo anebo ztížilo hlavní využití plochy** (zejména **bydlení, rekreace, občanské vybavení včetně obchodní činnosti, ubytování, výroba a skladování** - např. stavby pro bydlení, zemědělské usedlosti, stavby pro rodinnou rekreaci a sport, stavby pro obchod, stavby ubytovacích zařízení, stavby pro výrobu a skladování, a s nimi provozně související stavby a zařízení (jako např. kolny, garáže), a všechny takové stavby, zařízení a objekty, které by umožňovaly být i krátkodobý pobyt osob zejména obsahující obytné či pobytové místnosti, hygienická zařízení či vytápění apod.)
- **změny využití, které by narušily hodnoty území anebo byly s nimi v rozporu**
- **zemní práce a změny terénu, které by mohly narušit hlavní využití těchto ploch** (zejména pak funkce lesa), **nebo které by narušily hodnoty území anebo byly s nimi v rozporu**
- **takové využití, které by narušovalo organizaci ploch, hydrologické a odtokové poměry v území a lesní dopravní síť**
- **ohrazování, oplocování, zaplocování a jiné zamezování přístupnosti území** mimo přípustného a podmíněně přípustného využití
- **stavby, zařízení a jiná opatření, které s nimi bezprostředně souvisejí včetně oplocení, pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství a těžbu nerostů** – mimo přípustných a podmíněně přípustných
- **zařízení a stavby typu mobilních domů** (mobilhouse, mobilheim, mobilhome apod.)
- **odstavování či parkování mobilních zařízení v podobě maringotek apod.**
- **farmové chovy, zájmové chovy, oborní chovy a podobné činnosti** mimo již povolené

Podmínky prostorového uspořádání

Pro přípustné nebo podmíněně přípustné stavby a zařízení a způsoby využití platí, že je nutno minimalizovat:

- o dopady na krajinu a hodnoty území, včetně její dominantnosti v krajině, cílem

je co nejcitlivější zasazení do krajiny (např. pomocí zeleně)

- o narušení pohledového a estetického vnímání obce
- o negativní vliv na okolí

Plochy přírodní – PŘ

Charakteristika ploch

Plochy přírodní jsou vymezeny na místech biocenter zejména za účelem uchování biodiverzity a podpory ekologické stability.

Hlavní využití (převažující účel využití)

- **umožnit (zejména stavem a velikostí biotopů) trvalou existenci přirozeného či pozměněného, avšak přírodě blízkého ekosystému**

Přípustné využití

- **využití území, které zajišťuje přirozenou druhovou skladbu bioty odpovídající trvalým stanovištním podmínkám**

Podmíněně přípustné využití

- **za podmínek, že nenaruší hlavní využití plochy zejména funkce biocentra:**
 - o **stavby a zařízení dopravní a technické infrastruktury apod.** (včetně staveb a zařízení bezpodmínečně nutných pro tyto stavby a zařízení) a dále **pod podmínkou**, že se jedná o stavby a zařízení místního významu a nelze nalézt jinou variantu řešení s žádnými nebo alespoň s menšími dopady na hlavní využití plochy (zejména na ekologickou stabilitu krajiny a biodiverzitu)
 - o **opatření pro předcházení povodním** (zejména pro zadržení nebo zdržení vody v krajině či zvýšení její retenční schopnosti) **a na ochranu před povodněmi**
 - o **stavby, zařízení a jiná opatření proti erozi**, např. vybudování nových či obnova stávajících mezí a průleहů
 - o **pouze nezbytně nutné stavby a zařízení sloužící pro hospodaření v lese a ochranu přírody** (vždy bez pobytových místností)
 - o **opatření ke zlepšení stavu stávajících vodních toků a vodních ploch** zejména rybníků (např. opravy hrází) a plnění nejen jejich funkce vodohospodářského díla, ale také stabilizační funkce v krajině podporující ekologickou stabilitu území
 - o **změny druhu pozemků na vodní plochy**
 - o **dočasné oplocenky při výsadbě lesa a mimo lesní pozemky dočasná ohrazení pozemků pro pastvu dobytka** např. formou elektrických ohradníků či jednoduchého dřevěného ohrazení
 - o **včelíny** do 25 m² bez pobytových místností a bez přípojek technické infrastruktury
- **využití území** (např. změna druhu pozemku s nižším stupněm ekologické stability na druh s vyšším stupněm ekologické stability (např. z orné půdy na trvalý travní porost, z

orné půdy na les)), **které splní podmínky:**

- o bude zvyšovat funkčnost územního systému ekologické stability
- o bude zvyšovat ekologickou stabilitu území a přírodní hodnotu plochy
- o nedojde ke znemožnění hlavního způsobu využití

Nepřípustné využití

- **činnosti a změny v území (zejména změny využití území), které by mohly ohrozit hlavní využití** zejména ohrozit nebo snížit druhovou rozmanitost a ekologickou stabilitu společenstev jej tvořících (např. umístování staveb a zařízení mimo přípustné a podmíněně přípustné, pobytová rekreace, intenzivní hospodaření, pronikání invazivních druhů, změna druhu pozemku s vyšším stupněm ekologické stability na druh s nižším stupněm ekologické stability, např. z louky na ornou půdu)
- **změny v území (zejména změny využití), které by znemožnily nebo ohrozily funkčnost biocenter nebo územní ochranu ploch vymezených k založení chybějících biocenter či jejich částí** (např. umístování staveb, těžba nerostných surovin, ekologicky nepříznivé změny druhu pozemku, viz nepřípustné využití výše)
- **výrobní energie** např. větrné, fotovoltaické, vodní elektrárny, bioplynové stanice
- **takové využití, které by zvýšilo či způsobilo nebezpečí eroze, poškodilo půdu či narušilo vodní režim v území a narušilo využití okolních pozemků**
- **takové využití, které by narušilo, znemožnilo anebo ztížilo hlavní využití plochy** (zejména **bydlení, rekreace, občanské vybavení včetně obchodní činnosti, ubytování, výroba a skladování** - např. stavby pro bydlení, zemědělské usedlosti, stavby pro rodinnou rekreaci a sport, stavby pro obchod, stavby ubytovacích zařízení, stavby pro výrobu a skladování, a s nimi provozně související stavby a zařízení (jako např. kolny, garáže), a všechny takové stavby, zařízení a objekty, které by umožňovaly být i krátkodobý pobyt osob zejména obsahující obytné či pobytové místnosti, hygienická zařízení či vytápění apod.)
- **změny využití, které by narušily hodnoty území anebo byly s nimi v rozporu**
- **zemní práce a změny terénu, které by mohly narušit hlavní využití těchto ploch** (zejména pak ohrozily trvalou existenci přirozeného či pozměněného, avšak přírodě blízkého ekosystému), **nebo které by narušily hodnoty území anebo byly s nimi v rozporu**
- **takové využití, které by narušovalo organizaci ploch, hydrologické a odtokové poměry v území**
- **ohrazování, oplocování, zaplocování a jiné zamezování přístupnosti území mimo přípustného a podmíněně přípustného využití**
- **stavby, zařízení a jiná opatření, které s nimi bezprostředně souvisejí včetně oplocení, pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství a těžbu nerostů** – mimo přípustných a podmíněně přípustných
- **zařízení a stavby typu mobilních domů** (mobilhouse, mobilheim, mobilhome apod.)
- **odstavování či parkování mobilních zařízení v podobě maringotek apod.**
- **farmové chovy, zájmové chovy, oborní chovy a podobné činnosti** mimo již povolené

Podmínky prostorového uspořádání

Pro přípustné nebo podmíněně přípustné stavby a zařízení a způsoby využití platí, že je

nutno minimalizovat:

- o dopady na krajinu a hodnoty území, včetně její dominantnosti v krajině, cílem je co nejcitlivější zasazení do krajiny (např. pomocí zeleně)
- o narušení pohledového a estetického vnímání obce
- o negativní vliv na okolí

Plochy smíšené nezastavěného území – SNÚ

Charakteristika ploch

Jedná se o plochy cenné z hlediska krajiny jako celku včetně biokoridorů. Plochy smíšené nezastavěného území jsou vymezeny za účelem podpory ekologické stability. Tyto plochy nemusí umožňovat rozhodující části organismů trvalou dlouhodobou existenci, avšak umožňují jejich migraci mezi biocentry a tím vytváří z oddělených biocenter síť a plní další stabilizující funkce v krajině.

Hlavní využití (převažující účel využití)

- **plnění stabilizujících funkcí v území, zprostředkování stabilizujících vlivů na okolní intenzivněji využívané plochy a podpora migrace organismů mezi biocentry**

Přípustné využití

- **využití území, které zajistí splnění hlavního využití plochy** zejména vysoké zastoupení druhů organismů odpovídajících trvalým stanovištním podmínkám při běžném extensivním vodohospodářském, zemědělském nebo lesnickém hospodaření (trvalé travní porosty, extensivní sady, lesy, vodní plochy, vodní toky apod.)
- **pouze stávající stavby pro rodinnou rekreaci bez možnosti dalšího rozšiřování**

Podmíněně přípustné využití

- **za podmínku**, že významně nenaruší hlavní využití plochy zejména stabilizující funkce a funkce biokoridoru:
 - o **stavby a zařízení dopravní a technické infrastruktury** (včetně staveb a zařízení bezpodmínečně nutných pro tyto liniové stavby) a dále **pod podmínkou**, že se jedná o stavby a zařízení místního významu, nelze nalézt jinou variantu řešení s žádnými nebo alespoň s menšími dopady na hlavní využití plochy (zejména na ekologickou stabilitu krajiny a biodiverzitu), např. liniové stavby budou umístěny v co nejmenším zásahu, nejkratším směru nejlépe kolmo na biokoridor
 - o **opatření pro předcházení povodním** (zejména pro zadržení nebo zdržení vody v krajině či zvýšení její retenční schopnosti) a **na ochranu před povodněmi**
 - o **stavby, zařízení a jiná opatření proti erozi**, např. vybudování nových či obnova stávajících mezí a průlehů
 - o **pouze nezbytně nutné stavby a zařízení sloužící pro hospodaření v lese a ochranu přírody** (vždy bez obytných místností)
 - o **opatření ke zlepšení stavu stávajících vodních toků a vodních ploch**

zejména rybníků (např. opravy hrází)

- změny druhu **pozemků na vodní plochy**
- **funkce lesa, dočasné oplocenky při výsadbě lesa a mimo pozemky lesní pozemky dočasná ohrazení pozemků pro pastvu dobytka** např. formou elektrických ohradníků či jednoduchého dřevěného ohrazení
- **včelíny** do 25 m² bez pobytových místností a bez přípojek technické infrastruktury
- **využití území** (např. změna druhu pozemku s nižším stupněm ekologické stability na druh s vyšším stupněm ekologické stability (např. z orné půdy na trvalý travní porost, z orné půdy na les)), **které splní podmínky:**
 - bude zvyšovat funkčnost územního systému ekologické stability
 - bude zvyšovat ekologickou stabilitu území a přírodní hodnotu plochy
 - nedojde ke znemožnění hlavního způsobu využití

Nepřípustné využití

- **změny v území** (zejména změny využití území), **které by mohly ohrozit hlavní využití** (např. změny druhu pozemku s vyšším stupněm ekologické stability na druh s nižším stupněm ekologické stability, např. z louky na ornou půdu, rušivé činnosti jako je umísťování staveb, odvodňování pozemků, těžba nerostných surovin, mimo činností podmíněně přípustných)
- **změny v území** (zejména změny využití území), **které by znemožnily nebo ohrozily funkčnost biokoridorů nebo územní ochranu ploch vymezených k založení chybějících biokoridorů či jejich částí** (např. umísťování staveb a zařízení, těžba nerostných surovin, ekologicky nepříznivé změny druhů pozemků viz nepřípustné využití výše)
- **výrobní energie** např. větrné, fotovoltaické, vodní elektrárny, bioplynové stanice
- **takové využití, které by zvýšilo či způsobilo nebezpečí eroze, poškodilo půdu či narušilo vodní režim v území a narušilo využití okolních pozemků**
- **takové využití, které by narušilo, znemožnilo anebo ztížilo hlavní využití plochy** (zejména **bydlení, rekreace, občanské vybavení včetně obchodní činnosti, ubytování, výroba a skladování** - např. stavby pro bydlení, zemědělské usedlosti, stavby pro rodinnou rekreaci a sport, stavby pro obchod, stavby ubytovacích zařízení, stavby pro výrobu a skladování, a s nimi provozně související stavby a zařízení (jako např. kolny, garáže), a všechny takové stavby, zařízení a objekty, které by umožňovaly být i krátkodobý pobyt osob zejména obsahující obytné či pobytové místnosti, hygienická zařízení či vytápění apod.)
- **změny využití, které by narušily hodnoty území anebo byly s nimi v rozporu**
- **zemní práce a změny terénu, které by mohly narušit hlavní využití těchto ploch** (zejména pak plnění stabilizujících funkcí v území, zprostředkování stabilizujících vlivů na okolní intenzivněji využívané plochy a podpora migrace organismů mezi biocentry), **nebo které by narušily hodnoty území anebo byly s nimi v rozporu**
- **takové využití, které by narušovalo organizaci ploch, hydrologické a odtokové poměry v území**
- **ohrazování, oplocování, zaplocování a jiné zamezování přístupnosti území** mimo přípustného a podmíněně přípustného využití

- stavby, zařízení a jiná opatření, které s nimi bezprostředně souvisejí včetně oplocení, pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství a těžbu nerostů – mimo přípustných a podmíněně přípustných
- zařízení a stavby typu mobilních domů (mobilhouse, mobilheim, mobilhome apod.)
- odstavování či parkování mobilních zařízení v podobě maringotek apod.
- farmové chovy, zájmové chovy, oborní chovy a podobné činnosti mimo již povolené

Podmínky prostorového uspořádání

Pro přípustné nebo podmíněně přípustné stavby a zařízení a způsoby využití platí, že je nutno minimalizovat:

- o dopady na krajinu a hodnoty území, včetně její dominantnosti v krajině, cílem je co nejcitlivější zasazení do krajiny (např. pomocí zeleně)
- o narušení pohledového a estetického vnímání obce
- o negativní vliv na okolí

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

- dopravní infrastruktura

označení plochy či ploch, ve kterých je stavba navržena	veřejně prospěšná stavba
DIs-1	zlepšení parametrů silnice III/12229
DÍŽ-ŽD4	zkapacitnění železnice České Budějovice - Plzeň

- technická infrastruktura

označení plochy či ploch, ve kterých je stavba navržena	veřejně prospěšná stavba
TI-4	rozšíření centrální čistírny odpadních vod

g) 2. veřejně prospěšné opatření

- nejsou vymezena veřejně prospěšná opatření, pro která lze vyvlastnit

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

- nejsou vymezeny stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu, pro které lze vyvlastnit

g) 4. plochy pro asanaci

- nejsou vymezeny plochy pro asanaci, pro které lze vyvlastnit

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

h) 1. veřejně prospěšné stavby

- technická infrastruktura

označení plochy či ploch, ve kterých je stavba navržena	veřejně prospěšná stavba	katastrální území	dotčené pozemky	předkupní právo pro
TI-4	rozšíření centrální čistírny odpadních vod	Zliv u Českých Budějovic	KN p. č. 1722/2, 1723/2	město Zliv

h) 2. veřejná prostranství

- veřejné prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, není vymezeno

i) stanovení kompenzačních opatření

- kompenzační opatření nejsou stanovena

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

- při využití území územní zohlednit územní rezervu pro výhledovou těžbu jílu a jílu žáruvzdorných v rámci bilancovaného ložiska výhradního Zahájí – Blana

k) vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její prořízení 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:
 - o Z4 skládá se z plochy bydlení – v rodinných domech městské Bm-4
 - o Z7 skládá se z plochy smíšené obytné SO-1, plochy veřejných prostranství VP-2 a plochy veřejných prostranství – veřejná zeleň VPz-2
 - o Z16 skládá se z plochy bydlení - v rodinných domech městské Bm-8
- územní studie by měly řešit zejména dopravní a technickou infrastrukturu včetně dopravního napojení lokality, veřejná prostranství, parcelaci a v případě potřeby 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
- lhůta pro pořízení územní studie a její vložení do evidence územně plánovací činnosti je stanovena na šest let od nabytí účinnosti územního plánu

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

Počet listů (stránek) územního plánu 32 (64)

Počet výkresů k němu připojené grafické části 3

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

Nabytím účinnosti územního plánu Zliv se ukončuje platnost územního plánu sídelního útvaru Zliv včetně jeho změn.

odůvodnění územního plánu Zliv

II. Obsah odůvodnění územního plánu

1) Textová část odůvodnění územního plánu obsahuje:

a)	postup při pořízení územního plánu	67
b)	vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem, vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území	68
b) 1.	vyhodnocení souladu s Politikou územního rozvoje ČR 2008	68
b) 2.	územně plánovací dokumentace vydaná krajem	69
b) 3.	koordinace využívání území z hlediska širších vztahů	73
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	74
d)	vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů	76
e)	vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů	77
f)	zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí	78
g)	stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5	78
h)	sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst. 5 zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly	79
i)	vyhodnocení splnění požadavků zadání	79
j)	komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty	84
j) 1.	odůvodnění uspořádání sídla včetně urbanistické koncepce	87
j) 2.	odůvodnění koncepce veřejné infrastruktury	92
j) 3.	odůvodnění upořádání krajiny	96
j) 4.	odůvodnění ploch dle způsobu využití	100
j) 5.	Používané pojmy pro účely územního plánu	109
j) 6.	vyhodnocení předpokládaných důsledků řešení územního plánu, zejména ve vztahu k rozboru udržitelného rozvoje území	111
k)	vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch	112
l)	výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 stavebního zákona), s odůvodněním potřeby jejich vymezení	113

m)	vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené pro plnění funkcí lesa	114
m) 1.	údaje o uskutečněných investicích do půdy za účelem zlepšení půdní úrodnosti (meliorační a závlahová zařízení apod.) a o jejich předpokládaném porušení	117
m) 2.	údaje o areálech a objektech staveb zemědělské prvovýroby a zemědělských usedlostech a o jejich předpokládaném porušení	117
m) 3.	zdůvodnění, proč je navrhované řešení ve srovnání s jiným možným řešením nejvýhodnější z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu a ostatních zákonem chráněných obecných zájmů	117
m) 4.	předpokládaný zábor PUPFL	118
n)	rozhodnutí o námitkách včetně jejich odůvodnění	120
o)	vypořádání připomínek	123
p)	údaje o počtu listů odůvodnění územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části ..	134

2) Grafická část odůvodnění územního plánu, která je nedílnou součástí odůvodnění územního plánu, obsahuje:

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

a) postup při pořízení územního plánu

Zastupitelstvo města Zliv na svém zasedání rozhodlo v souladu s § 6 odst. 5 písm. a) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále též jen „stavební zákon“) o pořízení územního plánu Zliv. Územní plán Zliv se zpracovává na celé správní území města Zliv tj. k. ú. Zliv u Českých Budějovic. Zpracovatelem územního plánu Zliv (dále též jen „ÚP Zliv nebo též územní plán“) je UPLAN s. r. o. Dále zastupitelstvo města Zliv určilo starostu města Ing. Jana Koudelku jako zastupitele, který bude spolupracovat s pořizovatelem v oblasti územního plánování (např. § 47 odst. 1 a odst. 4, § 49 odst. 1, § 53 odst. 1 stavebního zákona).

Jako I. etapa byly zpracovány doplňující průzkumy a rozbor, které byly též podkladem pro vypracování návrhu zadání. Jako další podklad pro návrh zadání sloužily územně analytické podklady. Návrh zadání ÚP zpracoval úřad územního plánování ve spolupráci s určeným zastupitelem města Zliv. Podle § 47 odst. 2 stavebního zákona zaslal pořizovatel návrh zadání dotčeným orgánům (dále též jen „DO“), krajskému úřadu, sousedním obcím a městu Zliv. Návrh zadání byl rozeslán dopisem, ve kterém byly DO a krajský úřad vyzváni k uplatnění svých požadavků a sousední obce k uplatnění svých podnětů k zaslání návrhu zadání do 30 dnů od doručení návrhu zadání. Vypracování návrhu zadání bylo zveřejněno veřejnou vyhláškou. Návrh zadání byl vystaven k veřejnému nahlédnutí na Městském úřadu Zliv na webových stránkách města Zliv po celou dobu vyvěšení oznámení. 30 dnů ode dne vyvěšení oznámení o projednávání návrhu zadání mohl každý uplatnit své připomínky k návrhu zadání.

Písemné požadavky DO a připomínky (sousedními obcemi nebyly uplatněny žádné podněty) byly vyhodnoceny a návrh zadání byl zpracován do konečné podoby. Návrh zadání byl předložen k projednání a schválení zastupitelstvu městu Zliv, které dne 19. 9. 2012 pod usnesením č. 1/6/2011 zadání schválilo.

Na podkladě schváleného zadání byl vypracován návrh územního plánu Zliv. Pořizovatel oznámil místo a dobu konání společného jednání o návrhu územního plánu jednotlivě dotčeným orgánům, krajskému úřadu a sousedním obcím a vyzval je k uplatnění stanovisek, resp. sousední obce k uplatnění připomínek do 30 dnů ode dne společného jednání. Pořizovatel dále oznámil veřejnou vyhláškou vystavení návrhu územního plánu a možnost uplatnění připomínek. Společné jednání o návrhu územního plánu Zliv pro dotčené orgány, Krajský úřad Jihočeského kraje, město Zliv a sousední obce se konalo dne 9. dubna 2014 od 15:00 hod. na Městském úřadu ve Zlivi. Následně pořizovatel zaslal krajskému úřadu jako nadřízenému orgánu územního plánování žádost o stanovisko dle § 50 odst. 7 stavebního zákona spolu s obdrženými stanovisky a připomínkami. Krajský úřad vydal dne 2. 7. 2014 souhlasné stanovisko.

Po úpravě dokumentace bylo pořizovatelem zahájeno řízení o územním plánu dle § 52 stavebního zákona. Upravený a posouzený návrh územního plánu a oznámení o konání veřejného projednání byly pořizovatelem doručeny veřejnou vyhláškou zveřejněnou na úřední desce Městského úřadu Zliv. Veřejné projednání o návrhu územního plánu s odborným výkladem se konalo dne 7. 8. 2014 ve 14:00 v budově Městského úřadu ve Zlivi. Oznámení o zahájení řízení o návrhu územního plánu bylo zasláno jednotlivě dotčeným orgánům, sousedním obcím a krajskému úřadu jako nadřízenému orgánu. O průběhu veřejného projednání byl pořízen písemný záznam. V souladu s § 53 stavebního zákona vyhodnotil pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem výsledky projednání, zpracoval s ohledem na veřejné zájmy návrh rozhodnutí o námitkách a návrh vyhodnocení připomínek uplatněných

k návrhu územního plánu. Následně návrhy doručil dotčeným orgánům a krajskému úřadu jako nadřízenému orgánu a vyzval je k uplatnění stanovisek ve lhůtě 30 dnů. K těmto návrhům byla uplatněna bezrozporná stanoviska. Celkové provedené úpravy návrhu územního plánu nejsou podstatného charakteru. Jedná se pouze o drobná doplnění, které se nedotýkají zásadním způsobem zájmů veřejnosti ani vlastníků pozemků. Následně zajistil pořizovatel úpravu návrhu územního plánu v souladu s výsledky projednání a předložil návrh územního plánu Zliv k vydání zastupitelstvu města. Zastupitelstvo města na svém zasedání dne 17. 9. 2014 nesouhlasilo dle § 54 odst. 3 stavebního zákona s předloženým návrhem územního plánu Zliv a vrátilo jej pořizovateli se svými pokyny k úpravě a novému projednání. Požadované úpravy:

- prověřit možnost vypuštění plochy pro bydlení na východě sídla –
- prověřit možnost částečného rozšíření plochy pro bydlení na severu sídla
- prověřit možnost rozšíření plochy pro bydlení mezi „Vartami“
- prověřit možnost rozšíření plochy pro bytové domy v celém sídle

Tyto požadavky pořizovatel předložil zpracovateli územního plánu, který následně zvážil možnost a vhodnost jejich zapracování a předložil upravený návrh územního plánu Zliv k opakovanému veřejnému projednání.

Následovalo opakování veřejného projednání a byly provedeny obdobné kroky jako při prvním veřejném projednání. Opakované veřejné projednání o návrhu územního plánu s odborným výkladem se konalo dne 30. 10. 2014 ve 14:30 v budově Městského úřadu ve Zlivi. V souladu s § 53 stavebního zákona vyhodnotil pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem výsledky opakovaného veřejného projednání, zpracoval s ohledem na veřejné zájmy návrh rozhodnutí o námitkách a návrh vyhodnocení připomínek uplatněných k návrhu územního plánu verze pro opakované veřejné projednání. Následně návrhy doručil dotčeným orgánům a krajskému úřadu jako nadřízenému orgánu a vyzval je k uplatnění stanovisek ve lhůtě 30 dnů. K těmto návrhům byla uplatněna bezrozporná stanoviska. Provedené úpravy po opakovaném veřejném projednání nejsou podstatného charakteru. Jedná se pouze o drobná doplnění, které se nedotýkají zásadním způsobem zájmů veřejnosti ani vlastníků pozemků. Následně zajistil pořizovatel úpravu návrhu územního plánu v souladu s výsledky projednání včetně opakovaného veřejného projednání a předkládá návrh územního plánu Zliv k vydání zastupitelstvu města.

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 ČR 2008

V Politice územního rozvoje ČR 2008 je zahrnuto správní území obce Zliv do vymezené rozvojové oblasti České Budějovice OB10. Řešené území je zasazeno plochou dopravní infrastruktury ŽD4 (Koridor Plzeň - Strakonice - České Budějovice - České Velenice - hranice ČR (- Wien)), která se snaží vytvořit podmínky pro zvýšení rychlosti a zkapacitnění (zdvoukolejnění) železničního koridoru, zařazeného do evropské železniční sítě TEN-T. Ze zásad územního rozvoje byl zpřesněn koridor dopravní infrastruktury pro tuto stavbu. Není předpoklad, že řešené území bude zasazeno plochami nebo koridory technické infrastruktury mezinárodního a republikového

významu, popř. těmi, které svým významem přesahují území jednoho kraje, vymezenými v Politice územního rozvoje ČR 2008. Rozvojová osa ani specifická oblast do území obce nezasahují.

V územním plánu je navržena ochrana kulturních, přírodních a civilizačních hodnot území, včetně urbanistického a architektonického dědictví, čímž je snaha podpořit a zachovat ráz urbanistické struktury území a osídlení a kulturní krajiny (podrobněji viz kap. c)). Při řešení ochrany hodnot území jsou zohledněny také požadavky na zvyšování kvality života obyvatel a hospodářského rozvoje území. Při stanovení způsobu využití území je přistupováno v návaznosti na zásady územního rozvoje ke komplexnímu řešení celého území (včetně návazností na sousední správní území obcí se zohledněním širších územních vazeb a souvislostí), jejíž využití vychází ze současného stavu a reaguje na záměry v území. Územní plán stanovuje jednak podmínky využití jednotlivých ploch a to jak stávajících, tak navrhovaných takovým způsobem, aby bylo možno reagovat na jednotlivé záměry, a tím vytváří v území podmínky k rozvoji podnikání a tím předchází důsledkům náhlých hospodářských změn. Dále vymezuje plochy dle způsobu využití (stávající i navrhované), ve kterých je umožněn rozvoj jednotlivých funkcí, tak zastavitelné plochy, čímž vytváří předpoklady pro nové pracovní příležitosti. Stanovené podmínky pro využití ploch, které se nachází v zastavěném území, umožňují jeho hospodárné využívání. V územním plánu je respektován územní systém ekologické stability, jsou podporovány ekologické funkce krajiny a dále je snahou udržovat rozmanitost venkovské krajiny s ohledem na typ krajiny. Jsou vytvořeny podmínky pro rozvoj a využití předpokladů území pro formy cestovního ruchu (např. je umožněna realizace komunikací pro cyklisty a pěší). Při řešení ochrany hodnot území jsou zohledněny také požadavky na zvyšování kvality života obyvatel a hospodářského rozvoje území. Při stanovení způsobu využití území je přistupováno v návaznosti na zásady územního rozvoje ke komplexnímu řešení celého území, jejíž využití vychází ze současného stavu a reaguje na záměry v území. Územní plán vytváří podmínky pro lepší dostupnost území a zkvalitňování dopravní a technické infrastruktury s ohledem na prostupnost krajiny (podrobněji viz kap. g)). Je snahou územně plánovací dokumentace, aby nové rozvojové plochy výrazně nezvýšily nároky na dopravní infrastrukturu a veřejnou dopravu a pokud k takovému nárůstu dojde, bude nutno tuto problematiku řešit již v navazujících dokumentacích či např. dohodou o parcelaci či prokázáním řešení v územní studii. Územní plán vytváří podmínky pro preventivní ochranu území před potencionálními riziky a přírodními katastrofami v území s cílem minimalizace rozsahu případných škod – umožňuje zatravňování, zalesňování, budování vodních ploch a další. Zastavitelné plochy vhodné pro rozvoj území jsou důsledně umisťovány zcela mimo záplavová území. Jedinou výjimkou je rozvojová plocha pro výrobu a skladování při silnici směrem na Pištín, která je přebírána z platné změny územního plánu sídelního útvaru. Navrhované řešení územního plánu dbá na zachování prostupnosti krajiny a minimalizuje rozsah fragmentace krajiny. Rozvojové plochy jsou navrhovány v návaznosti na ty stávající. Při stanovování urbanistické koncepce byla posuzována kvalita stávajícího bytového fondu se zaměřením na obnovu stávajících objektů, avšak bez dalších zastavitelných ploch by byl rozvoj sídla velmi problematický. Rozvoj v území je navrhován s ohledem na širší souvislosti a dlouhodobý horizont plánování. Byla zhodnocena koncepce technické a dopravní infrastruktury, tyto koncepce byly zohledňovány při vymezování rozvojových ploch a koridorů s ohledem na tvorbu kvalitního životního prostředí.

Navržené řešení územního plánu Zliv není v rozporu s Politikou územního rozvoje 2008.

b) 2. územně plánovací dokumentace vydaná krajem

Řešené území územního plánu Zliv je součástí řešeného území zásad územního rozvoje Jihočeského kraje. Tato dokumentace v řešeném území vymezuje:

Řešené území územního plánu Zliv je součástí řešeného území zásad územního rozvoje Jihočeského kraje, podle kterých leží správního území města Zliv (k. ú. Zliv u Českých Budějovic v upřesněné rozvojové oblasti OB10.

Zásady územního rozvoje Jihočeského kraje vymezují tyto záměry nadmístního významu, které se určitým způsobem dotýkají správního území obce:

- koridor dopravní infrastruktury republikového významu D7 - silnice I/20, D7/6 úsek Česnovice - Dasný (křižovatka se silnicí II/105), koridor pro čtyřproudou silnici v nové stopě, východní obchvat Česnovic a Dasného, včetně přestavby mimoúrovňové křižovatky se silnicí II/105, koridor proměnné šíře 350 - 800 m, redukován mimo zastavěná území sídel – koridor zpřesněn v územně plánovací dokumentaci sousední obce Pištín tak, že již nezasahuje do správního území města
- koridor dopravní infrastruktury republikového významu D14 - železnice Plzeň - České Budějovice, úsek D4/1 České Budějovice, Nemanice - Zliv, koridor pro zdvoukolejnění stávající železnice, šíře koridoru 200 m – koridor zpřesněn dle podkladů poskytnutých Správou železniční dopravní cesty – plocha dopravní infrastruktury – železniční s označením DIŽ-ŽD4
- nadregionální biokoridor 119 - Řežabinec - K118 – zpřesněno v možnostech podrobnosti územního plánu dle podmínek v území
- regionální biocentrum 761 - Mokřiny u Vomáčků – – zpřesněno v možnostech podrobnosti územního plánu dle podmínek v území
- územní rezervu nadmístního významu pro těžbu nerostných surovin PT/F - Blana - územní rezerva pro výhledovou plochu těžby jílu a jílu žáruvzdorných v rámci bilancovaného ložiska výhradního Zahájí – Blana – vymezena dle zásad územního rozvoje
- územní rezervu nadmístního významu pro zásobování plynem Ep/E - VTL plynovod Netolice - Zliv - územní rezerva pro záměr nového vysokotlakého plynovodu, šíře koridoru 200 m - koridor zpřesněn v územně plánovací dokumentaci sousední obce tak, že již nezasahuje do správního území města

Navržené řešení územního plánu Zliv není v rozporu s územně plánovací dokumentací vydanou, popř. schválenou krajem (zásady územního rozvoje Jihočeského kraje).

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 při respektování principů udržitelného rozvoje, rozvíjí konkurenceschopnost a vytváří podmínky pro prosperitu a trvale udržitelný rozvoj území, který současným i budoucím generacím zachovává možnost uspokojovat jejich základní životní potřeby a přitom nesnižuje ekologickou stabilitu a rozmanitost přírody a krajiny. Stejně tak 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.

Správní území obce neleží uvnitř žádné rozvojové osy ani uvnitř specifické oblasti. Správní území obce leží v rozvojové oblasti České Budějovice OB10. Tomu odpovídá také navržené řešení územního plánu. Do centra města jsou situovány hlavní směry socioekonomického a hospodářského rozvoje. Stanovené podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití pro rozvoj zohledňují podmínky využití území stanovené v rámci ochrany přírody a krajiny se snahou o citlivé využití rekreačního potenciálu oblasti s ohledem na únosné zatížení krajiny. Dále jsou vytvořeny podmínky pro zkvalitnění veřejné infrastruktury včetně zlepšení možností cestovního ruchu, zkvalitnění dopravní obslužnosti,

zlepšení prostupnosti území. K území je přístupováno koncepčně s ohledem na zachování nezastavěného území včetně minimalizace zatížení břehových partií a litorálních porostů rekreačními aktivitami. Jsou respektována ložiska nerostných surovin pro budoucí možnou těžbu. Snahou zpracovatele je také vytvoření podmínek pro stabilizaci trvale bydlících obyvatel včetně podpory vzniku nových pracovních příležitostí. Při řešení územního plánu jsou řešeny územní souvislosti ve vazbě na sousední obce včetně výše uvedených prvků územního systému ekologické stability a navazujících prvků lokálních. V územním plánu je v rámci veřejných prostranství možno dostatečně dimenzovat plochy pro dopravu v klidu a všechny zastavitelné plochy jsou v možnostech v území napojeny na veřejnou technickou infrastrukturu.

Územní plán respektuje priority pro zajištění příznivého životního prostředí a vytváří podmínky pro:

- o ochranu přírodních hodnoty, podporuje posílení ekologické stability prostřednictvím prvků územního systému ekologické stability (stávajících i navrhovaných) a zachovává migrační trasy zvěře
- o ochranu vodohospodářsky nejvýznamnějším území (chráněné oblasti přirozené akumulace vod, ochrana povrchových a podzemních vod a vodních ekosystémů), vytváří podmínky, které vedou ke zvýšení retenční schopnosti území, viz podmínky pro využití jednotlivých ploch
- o ochranu ovzduší, půd a vod před znečištěním, které lze zamezit nepříznivým projevům lidských činností na kvalitu životního a obytného prostředí, asanovat devastovaná území a odstranit staré ekologické zátěže
- o ochranu zemědělské a lesní půdy před vodní a větrnou erozí, před svahovými deformacemi a před neodůvodněnými zábory kvalitní půdy – rozmístěním ploch dle způsobu využití včetně stanovených podmínek pro jejich využití
- o zachování migračních tras zvěře při přípravě a realizaci silničních a železničních staveb (především čtyřpruhových komunikací a dvoukolejových tratí)
- o minimalizaci necitlivých zásahů do krajiny, zamezování urbánní fragmentaci volné krajiny a zkvalitnění krajinných hodnot území, podporuje prostupnost krajiny – rozmístěním ploch dle způsobu využití včetně těch rozvojových, podmínky využití ploch, jednotlivé koncepce včetně stanovení podmínek ochrany hodnot území
- o ochranu stávajících a vytváření nových, zatím nefunkčních prvků ÚSES, zvyšovat podíl zatravněných a lesních ploch, mokřadů a dalších ekosystémů zvyšujících biodiverzitu, ekologickou stabilitu a snižujících vodní a větrnou erozi půdy

Územní plán respektuje priority pro zajištění hospodářského rozvoje a vytváří podmínky pro:

- o rozvojové projekty zejména v rozvojových oblastech a rozvojových plochách
- o podnikání, využívání již stávajících ploch a objektů v zastavěném území (např. nevyužívané objekty k rekonstrukci a přestavbě)
- o podporu rozvoj cestovního ruchu, turistiky, sportovních aktivit a rekreace v souladu s podmínkami danými územím – podmínky využití ploch, koncepce uspořádání krajiny
- o hledání rovnováhy mezi intenzivním a extenzivním hospodařením v krajině – rozmístěním ploch dle způsobu využití s podporou podmínek pro využití ploch

Územní plán respektuje priority pro zajištění sociální soudržnosti obyvatel a vytváří podmínky pro:

- o zkvalitňování života obyvatel a obytného prostředí formou rozvoje potřebné veřejné infrastruktury (např. koncepce likvidace odpadních vod) a urbanistického rozvoje včetně možnosti rozvoje bydlení a vytváření podmínek pro zaměstnání v místě (např. vymezené zastavitelné plochy a plochy přestavby)
- o podporu rozvoje, který zajišťuje snižování nezaměstnanosti – vytváření podmínek pro rozvoj podnikání a tvorbu pracovních míst v obci včetně nových ploch pro rozvoj výroby a skladování
- o vznik nových zastavitelných ploch, které jsou situovány v návaznosti na zastavěné území, respektují stávající sídelní strukturu a dbají na prostorové uspořádání - rozmístění ploch dle způsobu využití

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 úkoly stanovené na základě zásad pro rozhodování o změnách v území stanovených v podmínkách koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot:

- o podporovat taková řešení, která směřují k vyváženosti zájmů ochrany přírody (zvláště chráněných území, evropsky významné lokality a ptačí oblasti) a zájmů podporujících rozvoj hospodářských, socioekonomických aktivit včetně rekreačního využití území
- o respektovat vodohospodářské zájmy v území, ochranu a kultivaci vodních toků, vodních ploch, ochranu zdrojů podzemní a povrchové vody
- o ve zvláště chráněných územích, evropsky významných lokalitách a ptačích oblastech budou navrhovány především plochy přírodní, plochy vodní a vodohospodářské, plochy lesní a plochy smíšené nezastavěného území, nové zastavitelné plochy zde budou vymezovány nad rámec již zastavěných území je výjimečně
- o při vymezování nových zastavitelných ploch byla zohledněna ochrana zemědělského půdního fondu a pozemky určené pro plnění funkcí lesa a bylo dbáno na to, aby tyto nové plochy byly vymezovány především, v návaznosti na zastavěné území
- o zajistit územní ochranu vymezených ložiskových území a prognózních ložisek nerostných surovin průmětem do územních plánů, upřesnit vymezení území pro těžbu nerostných surovin s ohledem na podmínky ochrany přírody a krajiny a pozemkovou držbu v dané lokalitě, dbát na zajištění rekultivace po těžbě surovin
- o bylo dbáno na ochranu nemovitého památkového fondu území a na kvalitu a soulad řešení nové zástavby s původní, není vhodná zástavba narušující krajinný a architektonický ráz a negativně ovlivňující panoramatické pohledy
- o nové rozvojové plochy jsou vhodně napojeny na dopravní a technickou infrastrukturu

Řešené území leží v oblasti krajinného rázu ObKR 14 – Českobudějovická pánev. Správní území obce se dle krajinných typů vymezených v zásadách územního rozvoje nachází v krajině rybníční. Územní plán respektuje požadavky na využívání území dle základních krajinných typů.

Navržené řešení v rybníční krajině:

- o dbá na zachování jedinečnosti rybníční krajiny včetně její vysoké ekologické hodnoty a typický způsob osídlení
- o má zabránit nadměrné eutrofizaci vod ve formě splachů z okolních zemědělských pozemků

- o podporuje vegetační prvky volné krajiny zejména aleje, větrolamy, porosty na hrázích a doprovodnou a břehovou zeleň vodotečí
- o neumožňuje zvyšovat intenzifikaci chovu ryb na úkor ekologické únosnosti krajiny
- o nepodporuje intenzivní formy zemědělství a pastevectví zvláště v okolí potočních a říčních niv a v okolí rybníků
- o novou zástavbu povolovat citlivě s ohledem na původní urbanistické znaky vesnických sídel
- o dbá na krajinné měřítko a původní architekturu tradičních vesnických staveb

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).

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 výkresu širších vztahů.

Postavení města v systému osídlení

Zliv je lokální a samosprávné centrum. Sídlo Zliv se nachází severozápadně od Českých Budějovic. Toto sídlo leží mimo hlavní silniční dopravní tahy. Správním územím obce prochází silnice III. tříd a železnice č. 190, které však zajišťují dobré dopravní napojení na sídla s vyšší občanskou vybaveností i na okolní sídla. Nedaleké České Budějovice nebo Hluboká nad Vltavou plní funkci centra s vyšší občanskou vybaveností.

Širší vazby z hlediska veřejné infrastruktury

dopravní infrastruktura

Samotným sídlem prochází silnice III/12228 (Zliv – Zahájí) a III/12229 (Pištín – Munice). Dále sídlem prochází železnice č. 190 (Plzeň – České Budějovice). Síť silnice III. tříd se dále napojuje na silnice II/105 v Hluboké nad Vltavou a I/20 v Pištíně. Z hlediska širších vztahů je respektován, resp. zpřesněn koridor republikového významu v politice územního rozvoje označený ŽD4, v zásadách územního rozvoje D14 resp. D14/1 České Budějovice, Nemanice – Zliv. V tomto koridoru v úseku Nemanice – Zliv by mělo dojít ke zdvoukolejnění stávající železniční tratě. Návaznost na sousední správní území města Hluboká nad Vltavou je zajištěna, byť v územním plánu sousední obce je trať vymezena jako stávající plocha. Toto však nelze hodnotit jako nesoulad, neboť upřesnění v přeloženém návrhu územním plánu Zliv je v souladu se zásadami. Územní plán Hluboká nad Vltavou byl vydán před vydáním zásad územního rozvoje a proto v něm navržené řešení je třeba upravit. Koridor dopravy republikového významu D7 resp. úsek D7/6 Česnovice – Dasný vymezený v zásadách územního rozvoje je následně zpřesněn v územním plánu Pištín tak, že již nezasahuje do správního území města Zliv.

technická infrastruktura

Koncepce zásobování pitnou vodou je stabilizovaná. Koncepce likvidace odpadních vod je stabilizovaná. Koncepce zásobování elektrickou energií a teplem jsou také stabilizovány i pro případný rozvoj území. Řešeným územím prochází vysokotlaký plynovod, sídlo však není zásobeno plynem. Je respektován záměr řešení v územním plánu Hluboké nad Vltavou na připojení místní části Munice na plynovod. V řešeném území se nenachází žádné další nadmístní záměry ani jiné důležité jevy technické infrastruktury.

občanské vybavení

Základní občanskou vybavenost poskytuje samotné sídlo Zliv (blíže viz kapitola d) 3. výrokové části). Vyšším centrem občanské vybavenosti je blízká Hluboká nad Vltavou nebo nedaleké krajské město České Budějovice.

Vzhledem k velikosti sídla a občanské vybavenosti patří město Zliv k lokálním centrům, u kterých by se dal předpokládat rychlý rozvoj, čemuž také odpovídá návrh územního plánu.

Uspořádání krajiny v širších vztazích

Z hlediska širších vztahů je respektována návaznost na územní systém ekologické stability, územní rezervu nadmístního významu pro těžbu nerostných surovin PT/F Blana. Územní rezerva nadmístního významu pro zásobování plynem Ep/E – VTL plynovod Netolice – Zliv je zpřesněna v územním plánu Pištín tak, že již nezasahuje do správního území města Zliv. V územním plánu Pištín není vymezeno vložení LBC do NBK 119, které by mělo navazovat na LBC 16 navržené v předloženém návrhu územního plánu Zliv. Na navržený LBC 16 navazuje v územním plánu Pištín upřesněný NBK119. Vzhledem k podmínkám v území je řešení předložené v návrhu územního plánu Zliv vhodnější a je proto nutné tuto skutečnost zahrnout do řešení územního plánu Pištín.

Územní plán nekoliduje z hlediska širších územních vztahů s územně plánovací dokumentací sousedních obcí.

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 ploch 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 účelné 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. V doplňujících průzkumech a rozborech a následně 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 „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 (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.

Součástí hodnot blíže specifikovaných v kapitole b)2 výrokové části a zakreslených v grafické

části byla i nemovitá kulturní památka. Jedná se o kamenný dvouobloukový silniční most u Bezdrava včetně sochy sv. Jana Nepomuckého, číslo rejstříku ÚSKP: 13851/3-615.

Podmínky pro využití ploch pro plochy 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 (jak zastavitelné plochy pro bydlení, rekreaci, veřejné prostranství, občanské vybavení a stanovení koncepcí veřejné infrastruktury zejména koncepce zásobování pitnou vodou, koncepce likvidace odpadních vod, koncepce likvidace odpadů, 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 velikosti sídla a celého řešeného území a vzhledem k navrhovanému řešení územního plánu 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 města, 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. 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. To neznamená, že v území není nutno určité stavby či části území rekonstruovat či ozdravit, avšak instituty předkupního práva či vyvlastnění nejsou v těchto případech zcela nutné. Proto bylo přistoupeno k vymezení ploch přestavby. Jedná se o plochu přestavby dopravní infrastruktury umožňující zdvoukolejnění stávající železniční tratě České Budějovice – Plzeň. 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 plochy těžby. Navržené uspořádání ploch zohledňuje územní rezervu pro těžbu. 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 – rodinných domech městské, plochy bydlení – v bytových domech, plochy rekreace – individuální, plochy rekreace – hromadná, plochy rekreace – pobytová v krajině, plochy občanského vybavení – veřejná infrastruktura, plochy občanského vybavení – sport, plochy občanského vybavení – hřbitov, plochy veřejných prostranství – veřejná zeleň, plochy dopravní infrastruktury – silniční, plochy dopravní infrastruktury – železniční, plochy výroby a skladování – drobná a řemeslná výroba. Dále bylo též využito možnosti stanovení ploch s jiným způsobem využití, než je stanoveno v § 4 až 19 vyhlášky č. 501 – plochy zeleně – soukromé a vyhrazené. K vymezení této „speciální“ plochy bylo přistoupeno s ohledem na specifické podmínky v území, se snahou o jednoznačnější identifikaci a možnosti využití území. Územní plán je zpracován pro celé území města Zliv tj. pro katastrální území Zliv u Českých Budějovic. 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. Jedinou výjimkou je kapitola „k) v případě územního plánu pro části území hlavního města Prahy vymezení řešeného území“ vztahující se pouze k samotné Praze. 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, stanovení podmínek pro její pořízení a přiměřené lhůty pro vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti. Ostatní kapitoly z odstavce (2) nebyly použity, protože jejich obsah nebyl v řešení územního plánu využit, např. nebyly vymezeny plochy a koridory, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu. 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 zpracován a vydán v měřítku 1 : 50 000, tedy ve stejném měřítku výkresů jako je vydán výkres ploch a koridorů zásad územního rozvoje. Dle výše uvedeného a popsaného postupu při pořizování územního plánu (viz kap. 1 odůvodnění a této kapitoly) byly splněny požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů na postup pořízení územního plánu a obsahu územního plánu.

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

K návrhu územního plánu Zliv byla uplatněna bezrozporná stanoviska dotčených orgánů. Pouze Ministerstvo průmyslu a obchodu a Ministerstvo životního prostředí z hlediska ochrany výhradního ložiska jílů uplatnily stanovisko, aby nebyla ohrožena vytěžitelnost ložiska. Dle aktuálního stavu a podkladů dostupných na geofondu byla část ložiska přimykající se k samotnému sídlu Zliv přehodnocena a tato část výhradního ložiska není již dále v těchto podkladech chráněna. Proto není ani nutno stanoviska dále dohodovat, jelikož k dotčení chráněných zájmů dochází pouze v severovýchodní části správního území města, kde však řešení územního plánu není s těmito zájmy v rozporu. Navíc je respektována územní rezerva pro těžbu vymezená v zásadách územního rozvoje.

Návrh územního plánu byl na základě výsledků projednávání návrhu územního plánu Zliv dle § 50 stavebního zákona upraven. Tyto úpravy se týkaly zejména:

grafická část:

- na jihu sídla byla nově vymezena plocha veřejných prostranství – veřejná zeleň s označením VPz-2, která má za úkol vizuálně i funkčně oddělit vznikající zástavbu rodinných domů v ploše Bm-6 od vícepodlažní zástavby zejména bytových domů
- využití objektu bývalé školky na severozápadě sídla na p. č. 2123/1, st. 520, st. 683 bylo změněno z plochy občanského vybavení na plochu smíšenou obytnou
- na jihovýchodě sídla vlevo při výjezdu směrem na Municode byla vymezena nová rozvojová plocha pro bydlení – zastavitelná plocha Z15 skládající se z plochy pro bydlení Bm-7a, Bm-7b a plochy veřejných prostranství VP-3
- na východě sídla byla doplněna nová zastavitelná plocha Z16 skládající se z plochy pro bydlení Bm-8
- byla vypuštěna trasa komunikace graficky znázorňující možné propojení ulic Pod Vartou a Šrámkovou
- v severní části sídla byla vypuštěna zastavitelná plocha Z11 skládající se z plochy dopravní infrastruktury DI-2
- využití plochy přestavby P2 na jihu sídla bylo změněno z plochy technické infrastruktury TI-1 na plochu smíšenou obytnou SO-2
- na jihovýchodě sídla byla vypuštěna plocha výroby a skladování – drobná a řemeslná výroba VSř-1 a na její místo byla rozšířena plocha veřejných prostranství – veřejná zeleň VPz-1
- plocha přestavby P1 byla změněna na zastavitelnou plochu Z14 – funkční využití plochy zůstalo nezměněno plochy dopravní infrastruktury – železniční
- v legendě koordinačního výkresu bylo správně pojmenováno „OP radiolokačního prostředku Třebotovice ČR – MO“ a „OP elektronického komunikačního zařízení ČR – MO“

textová část:

- v návaznosti na úpravy provedené v grafické části byly provedeny úpravy textové části
 - v rámci podmínek využití plochy veřejné prostranství – veřejná zeleň byla umožněna uprostřed sídla na p. č. 2164/1 rozhledna – tato možnost využití však byla na základě projednávání návrhu územního plánu dle § 52 stavebního zákona vypuštěna z přípustného využití
 - byly doplněny podmínky pro územní systém ekologické stability v podkapitole e) 2.
 - byly aktualizovány jednotlivé kapitoly a podmínky využití jednotlivých ploch dle nejnovějších zkušeností s uplatňováním územních plánů a s rozhodováním v území
- V rámci projednání návrhu územního plánu dle § 52 uplatnily dotčené orgány bezrozporná

stanoviska. Stejně tak byla bezrozporná uplatněna bezrozporná stanoviska dle § 53 stavebního zákona k návrhu rozhodnutí o námitkách a k návrhu vyhodnocení připomínek.

Návrh územního plánu byl na základě nesouhlasného výsledku projednání návrhu územního plánu v zastupitelstvu města upraven. Tyto úpravy se týkaly zejména:

- vypuštění plochy Z15 na východě sídla skládající se z ploch Bm-7a, Bm-7b, VP-3
- rozšíření plochy Z16 na severovýchodě sídla skládající se z plochy Bm-8 a to směrem ke stávajícím zahrádkám

f) zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků 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 úrovně.

g) 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.

h) 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.

i) vyhodnocení splnění požadavků zadání

Požadavky plynoucí ze schváleného zadání byly splněny.

Byly splněny požadavky vyplývající z Politiky územního rozvoje ČR 2008, územně plánovací dokumentace vydané krajem, popřípadě z dalších širších územních vztahů (konkrétně viz předcházející kapitola a kapitola komplexního zdůvodnění).

Požadavky vyplývající z územně analytických podkladů byly splněny. Byly navrženy plochy pro rozvoj bydlení, veřejných prostranství, občanského vybavení, výroby a skladování, technické a dopravní infrastruktury. V podmínkách pro využití ploch je umožněn v přípustném nebo podmíněně přípustném využití další rozvoj. Při návrhu nových rozvojových ploch bylo využito silných stránek a příležitostí vyplývajících z rozboru udržitelného rozvoje. Naopak vznik nových rozvojových ploch v území vytváří podmínky pro odstraňování slabých stránek a hrozeb vyplývajících z rozboru udržitelného rozvoje území. Územní plán vytváří územní podmínky pro využití silných stránek a příležitostí (mezi které patří zejména celková kvalita ovzduší, která není zhoršená vzhledem k imisním limitům pro ochranu zdraví, vysoká úroveň koeficientu ekologické stability, kvalitní dopravní napojení (železnice), plynofikace obce, existence základní technické infrastruktury (plynofikace, vodovod a kanalizace), existence základní školy, existence zdravotního střediska, nízká míra nezaměstnanosti, rozvoj služeb zaměřených na seniory). Územní plán vytváří územní podmínky pro řešení slabých stránek a hrozeb (mezi které patří zejména nedostatek zastavitelných ploch pro bydlení, vysoký relativní úbytek dětí, stárnutí populace). V kapitole b) 2. výrokové části jsou reflektovány hodnoty území a stanovena jejich ochrana. Ve správním území obce se nachází záplavové území a území zvláštní povodně, jež však nezasahuje do navrhovaných ploch určených pro bydlení. Územím zvláštní povodně je zasažena pouze navrhovaná plocha pro výrobu a skladování nacházející se jihozápadě od sídla směrem na Pištín. Tato plocha je přebírána z platné změny územního plánu sídelního útvaru. Navrhované plochy pro bydlení se nacházejí mimo I. a II. třídy ochrany zemědělského půdního fondu. Tyto logické směry rozvoje jsou navrženy v návaznosti na zastavěné území a částečně také vychází ze stávající územně plánovací dokumentace.

Jak bylo požadováno v kapitole zadání “požadavky na rozvoj území obce” bylo k sídlu přistupováno se zohledněním jeho rozvojového potenciálu a jeho významu ve struktuře osídlení. Cílem samosprávy a územního plánu je dosáhnout takového vývoje, který by přinesl „rozumný“ rozvoj v mezích možností území, orientovaný na zachování jeho hodnot zejména

klidného prostředí a pohody bydlení. Dobrá dopravní dostupnost sídla vytváří ze Zlivi atraktivní místo pro rozvoj především bydlení, podpořený zejména přírodními hodnotami. Rozvoj obce je zaměřen na stabilizaci počtu obyvatel a umožňuje rozvoj směřující ke zlepšování kvality s navýšením počtu zejména trvale bydlících obyvatel. V navrhovaném řešení jsou zohledněny všechny hodnoty území včetně kulturních, urbanistických a architektonických zejména při vymezení zastavitelných ploch a podmínkách pro realizaci nové výstavby, popř. rekonstrukci stávajících budov. Vymezované plochy a podmínky jejich využití se orientují na bydlení v klidném a čistém prostředí, umožňují rozvoj cestovního ruchu spojený s hodnotami území zejména přírodními, urbanistickými a architektonickými, a respektují je.

Návrh musel reagovat na limitující skutečnosti dané jednoduše řešeno stavem, tj. stav sídla, uspořádání a rozloha ploch dle jednotlivých způsobů využití a v neposlední řadě také požadavky dotčených orgánů. Urbanistická koncepce je orientována na zachování stávajících hodnot území s důrazem na urbanistické a architektonické hodnoty sídla a zachování jeho atraktivity z hlediska cestovního ruchu. Cílem návrhu územního plánu bylo navržení ploch zejména pro rozvoj bydlení, veřejných prostranství, veřejné zeleně, rekreace, občanského vybavení, výroby a skladování, technické infrastruktury, dopravní infrastruktury (zejména pro koridor pro zdvoukolejnění stávající železnice), (viz také kapitola b) a f) odůvodnění). Jiný rozvoj ploch je nutno prověřit dle konkrétního záměru ve změnách územního plánu, v návaznosti na tyto stávající plochy, stále však s důrazem na skutečnost upřednostnění požadavky bydlení a ochrany hodnot území.

Jsou stanoveny takové podmínky využití jednotlivých ploch, které vytváří dostatečně široké možnosti při využití území zejména stávajících staveb včetně přilehlých hospodářských budov, čímž vytváří předpoklady reálného a pro vlastníky nemovitostí přijatelného využití stávajících staveb a zejména přilehlých hospodářských stavení.

Rozvoj bydlení navazuje na zastavěné území a je respektuje. Rozvoj bydlení je vhodný i na zarovnání a doplnění zástavby v území a podél stávajících komunikací. Největší plochy jsou vymezeny na jihu sídla. Menší rozvoj sídla je zastoupen doplněním stávající zástavby. Řešení územního plánu umožňuje účelně chránit vymezené hodnoty území. Další směry rozvoje byly prověřeny a případně zohledněny v řešení. V návrhu jsou zohledněny hodnoty území. Tabulka se zastavitelnými plochami je zobrazena v kapitole výrokové části c) 2 vymezení zastavitelných ploch. Plochy bydlení přesahující rozlohu 2 ha jsou doplněny návrhy veřejných prostranství.

Výroba a skladování je orientována do stávajících areálů (zejména firmy Schiedel, s. r. o., Imobilia Omikron, s. r. o.), rozvoj v ploše přebírané z platné změny územního plánu sídelního útvaru směrem na Pištín. Byl zvažován také rozvoj výroby a skladování v blízkosti a návaznosti na plánovanou novou čtyřproudou silnici I/20, avšak po zvážení souvislostí nebyly v oblasti směrem na Pištín vymezovány žádné zcela nové plochy pro rozvoj výroby a skladování.

V územním plánu Zliv dochází i k rozvoji dopravní infrastruktury v podobě koridoru pro zdvoukolejnění železnice v úseku Nemanice - Zliv a rozvoji technické infrastruktury jednak v návaznosti na stávající provoz v Tyršově ulici, jednak zachovává návrh na jihu sídla a jednak umožňuje rozšíření stávající centrální čistírny odpadních vod. Plochy občanského vybavení veřejného charakteru jsou zastoupeny zejména městským úřadem, základní a základní uměleckou školou, školkou, jídelnou. Další občanské vybavení je zahrnuto do monofunkčních ploch občanského vybavení, občanského vybavení – sport anebo zastoupeno v ostatních plochách, jako jeden z možných způsobů využití. Občanské vybavení – hřbitov je zastoupeno hřbitovem na severu sídla. Rozvoj občanského vybavení je umožněn v souladu se stanovenými podmínkami využití ploch s rozdílným způsobem využití. Rekreace je představována především stávajícími plochami rekreace na jihu správního území u Bezdrevy,

kolem Mydlovarského rybníka, na severozápadě sídla a penzionem na Králičím ostrově. Další návrhové plochy pro rekreaci nejsou vymezeny. Rozvoj cestovního ruchu je zaměřen spíše na možnost krátkodobé rekreace v podobě komunikací pro pěší a cyklisty přípustných či podmíněně přípustných v podmínkách využití ploch. Možnost etapizace nebyla vzhledem k navrhovanému řešení v územním plánu využita.

Koncepce a uspořádání krajiny zachovává stávající hodnotnou volnou krajinu a vytváří dobré předpoklady pro její další zkvalitňování, rozvoj a ochranu, podmínky a zázemí pro obyvatele a návštěvníky obce s důrazem na zlepšování kvality vzhledem k současnému stavu a hodnotám území. Ochrana hodnot je řešena v podkapitole b) 2. výrokové části územního plánu a to jejich vymezením, označením a následným stanovením ochrany hodnot. Návaznost územního systému ekologické stability územního plánu Zliv na navazující území je zobrazena formou přesahů ve výkrese širších vztahů. Prvky územního systému ekologické stability jsou vymezeny v návaznosti na nadregionální a regionální prvky na podkladě zásad územního rozvoje Jihočeského kraje. Je určena kostra ekologické stability a stanoveny vhodné podmínky pro využití ploch pro plochy, které pokrývají jednotlivé prvky územního systému ekologické stability. Prvky územního systému ekologické stability jsou nejčastěji vymezeny jako plochy přírodní (biocentra) a plochy smíšené nezastavěného území (nejčastěji biokoridory, interakční prvky, popř. další stabilní části krajiny). V řešeném území se nachází ptačí oblast (Českokbudějovické rybníky) a evropsky významné lokalita (Hlubocké hráze), zvláště chráněné území (Mokřiny u Vomáčeků) a přechodně chráněná lokalita (Blana). Tyto skutečnosti jsou v územním plánu zohledněny. Územní plán vytváří předpoklady pro napojení navrhovaných zastavitelných ploch do krajinného rázu, zlepšení a posílení retenční schopnosti a prostupnosti krajiny. V souladu s ustanoveními zákona o ochraně zemědělského půdního fondu a navazujících vyhlášek jsou navržena a zdůvodněna řešení, která jsou z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu a ostatních obecných zájmů nejvýhodnější. S ohledem na hodnoty území a s ohledem na krajinný ráz území nejsou vymezovány plochy pro větrné a fotovoltaické elektrárny.

Koncepce veřejné infrastruktury vychází ze současného stavu a je v mnoha případech vyhovující.

Koncepce dopravní infrastruktury respektuje současný stav a navrhuje:

- koridor pro zdvoukolejnění stávající železnice, úsek Nemanice – České Budějovice
- koridor pro zlepšení parametrů silnice III. třídy směrem na Munice – vyřešení problému vedení této silnice
- zokruhování místního propojení v lokalitě u hřbitova
- je zachováno přímé propojení podél železniční tratě směrem ke Kubatovu památníku v k. ú. Dívčice, trasově je vymezeno propojení směrem k domu s pečovatelskou službou a trasa cyklostezky směrem na Hlubokou nad Vltavou s možností pokračování propojení pro pěší a cyklisty směrem na Munice

Koridor pro 4pruhovou silnici v nové stopě, východní obchvat Česnovic a Dasného je zpřesněn v územním plánu Pištína tak, že do správního území města Zliv již nezasahuje. Parkovací stání a dopravní napojení rozvojových lokalit je umožněno v rámci jednotlivých podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití. Již stávající komunikace udržívat a zlepšovat. Síť stávajících stezek pro pěší a cyklisty ve správním území obce Zliv posilovat a zlepšovat jejich stav. V rámci podmínek využití ploch je umožněno rozšíření a zlepšení parametrů ostatních komunikací v území včetně silnic.

Koncepce technické infrastruktury

Koncepce zásobování pitnou vodou je stabilizovaná a vyhovující. Obec je napojena na vodovod Zliv – Olešník – Dříteň napájený z vodárenské soustavy Římov z vodovodní sítě

České Budějovice a z vodojemu Hosín. Nové vodovodní řady je možno umisťovat v souladu s podmínkami využití jednotlivých ploch. Koncepce likvidace odpadních vod vychází ze současného stavu. Jednotná kanalizační síť je zaústěna do čistírny odpadních vod, která má navrženu možnost dalšího rozšíření. Nové kanalizační řady je možno umisťovat v souladu s podmínkami využití jednotlivých ploch. Koncepce zásobování elektrickou energií zachovává současný stav a bude dostačující i pro další uvažovaný rozvoj obce. V případě potřeby je možno v plochách s různým způsobem využití umisťovat potřebná elektrická vedení a trafostanice.

Koncepce zásobování plynem zachovává současný stav, kdy jsou plynem zásobena pouze areály firem Schiedel, s. r. o. a Imobilia Omikron, s. r. o. Zásobení sídla plynem se nepředpokládá, ale ani se nevylučuje. Další rozvody po sídle i rozvody do dalších lokalit jsou však umožněny v rámci podmínek pro využití ploch. Zásobování teplem zachovává současný stav. 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. Umístění sběrného dvora je umožněno v rámci ploch technické infrastruktury. V řešeném území nejsou vymezeny další plochy pro nakládání s odpady jako např. spalovny či jiná obdobná zneškodňovací zařízení ani není možné umístění těchto staveb či zařízení. V podrobnějších dokumentacích řešících detailněji jednotlivé plochy (např. územní studie, regulační plán) je nutno se zabývat mimo jiných řešení umístěním shromažďovacího místa pro separovaný komunální odpad (např. plasty, papír, sklo).

Koncepce občanského vybavení patřícího do veřejné infrastruktury respektuje současný stav. Obecně rozvoj občanského vybavení je umožněn díky podmínkám pro využití ploch s rozdílným způsobem využití. Kapacity jednotlivých zařízení jsou dostačující.

Koncepce veřejných prostranství vychází ze současného stavu. Veřejná prostranství a veřejná zeleň jsou řešeny v kapitole výrokové části j) 1 vymezení systému sídelní zeleně a jejich kvalitativní zlepšování formou zeleně je umožněno stanovením podmínek pro využití ploch v přípustném využití. Nově navržené plochy veřejných prostranství jsou většinou v návaznosti na případný rozvoj sídla zejména rozvoj bydlení.

Ochrana hodnot je zajištěna hned na několika místech územního plánu zejména pak v kapitole b) textové části „koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot“, kde jsou hodnoty vyjmenovány a stanoveny podmínky jejich ochrany. Sem byla zařazena také nemovitá kulturní památka kamenný dvouobloukový silniční most u Bezdreva.

Jako veřejně prospěšné stavby jsou vymezeny zlepšení parametrů silnice III/12229, zkapacitnění železnice České Budějovice – Plzeň, rozšíření centrální čistírny odpadních vod. Jiné veřejně prospěšné stavby, opatření či asanace nejsou vymezeny a to ani prvky územního systému ekologické stability k založení. Důvodem je skutečnost, že cíle těchto ploch je možno splnit pomocí podmínek pro využití ploch dle stanoveného způsobu využití bez nutnosti uplatnění institutů vyvlastnění či předkupního práva. U veřejně prospěšných staveb, kde bylo uplatněno předkupní právo, byl v tabulce vypsán výčet parcelních čísel, kterých se předkupní právo týká. Veřejně prospěšné stavby jsou dále zobrazeny v grafické části (výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací).

Ochrana veřejného zdraví je zajištěna jednak vlastním návrhem územního plánu, resp. vymezením ploch dle způsobu využití, ve kterých jsou stanoveny takové podmínky využití, které se vzájemně doplňují, podmiňují a zejména nekolidují. Dále je využito institutu výstupní limitů, kde jsou stanoveny obecné podmínky pro využití území zejména VL2, VL3, VL6, VL7. Blíže viz odůvodnění kapitola komplexního zdůvodnění navrhovaného řešení. U některých ploch zejména výroby a skladování, technické infrastruktury byla navržena maximální hranice negativních vlivů, která je pro budoucí vyhlášené pásmo

nepřekročitelná. Výstupní limit VL3 a VL4 zajišťují obecnou ochranu pozemků, staveb a zařízení před nadlimitním hlukem. Trafostanice nejsou vymezovány jako samostatné plochy, ale jsou součástí podmínek využití ploch jako přípustné či podmíněně přípustné využití s důrazem na respektování výstupních limitů zejména VL3.

V řešeném území se nachází poddolované území, dobývací prostor Blana, výhradní ložisko jílů Zahájí – Blana. Zásady územního rozvoje vymezují územní rezervu pro těžbu nerostných surovin PT/F Blana. Tyto skutečnosti jsou v územním plánu zohledněny. Sesuvná ani chráněná ložisková území se ve správním území obce nevyskytují. Dle map radonového indexu převažuje na celém správním území obce střední radonový index.

Předpokládané důsledky navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené pro plnění funkcí lesa jsou řešeny v samostatné kapitole odůvodnění. Každá zastavitelná plocha byla zanesena do záboru zemědělského půdního fondu a byla vyhodnocena (viz. Tabulka vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené pro plnění funkcí lesa v kapitole odůvodnění vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené pro plnění funkcí lesa). Snahou zpracovatele bylo umístění navržených ploch na zemědělské půdy s nižšími třídami ochrany (tzn. III., IV. a V.). Tam, kde nebylo možné vyhnout se zemědělské půdě s třídou ochrany I. a II., bylo snahou minimalizovat zábor na těchto půdách. V územním plánu Zliv nedojde k žádnému záboru zemědělského půdního fondu I. a II. třídy. Zbývající plochy pro bydlení jsou přirozeným doplněním nebo navázáním na stávající zástavbu popř. převzaté z původního územního plánu sídelního útvaru a jeho změn. Do výstupních limitů je zařazen také limit VL5, který zamezuje umísťování nadzemních staveb blíže než 30 m od hranic pozemků určených pro plnění funkcí lesa. Investice do půdy jsou zobrazeny ve výkrese předpokládaných záborů půdního fondu, jako výstupní limit VL4 a v kapitole odůvodnění e)1. údaje o uskutečněných investicích do půdy za účelem zlepšení půdní úrodnosti (meliorační a závlahová zařízení apod.) a o jejich předpokládaném porušení.

Návrh územního plánu řešil dle možností a podrobnosti požadavky civilní obrany v souladu s písm. a) - i) vyhlášky č. 380/2002 Sb. blíže viz kapitola h) 3. výrokové části. V řešeném území se nenacházejí plochy a objekty vojenského zájmu. Je zohledněno ochranné pásmo radiolokačního prostředku RTH Třebotovice a ochranné pásmo elektronického komunikačního vedení Velký Kameník – Klet’.

V souladu s podrobností územního plánu bylo umožněno v rámci podmínek využití ploch realizovat vhodná krajinná revitalizační opatření, opatření ke zvýšení zachytu vody v krajině, realizovat možnou revitalizaci vodních toků či melioračních stok a vodních příkopu např. změny druhů pozemků, tj. za splnění podmínek lze zatravňovat, zalesňovat atd. Konkrétní opatření (např. převedení přívalových vod do místních vodotečí) a jejich umístění (např. na svažitých plochách ohrožených erozí) je však nutno řešit v podrobnějších dokumentacích zejména při komplexních pozemkových úpravách.

Stejně tak byly v rámci možností a podrobnosti územního plánu řešeny problémy a střety. Jsou stanoveny podmínky pro rozvoj využití území, které by měly zajistit zachování a respektování hodnot území. Je stanovena koncepce zásobování pitnou vodou a likvidace odpadních vod. Problém chátrajících objektů a dalších nevyužívaných a zanedbaných nemovitostí není možno přímo v územně plánovací dokumentaci vyřešit, ale územní plán umožňuje majitelům nemovitostí dostatečnou širší přípustného, popř. podmíněně přípustného využití, které má nabídnout možnosti využití zejména rozsáhlých zemědělských usedlostí. Obdobně problémy hlavních stavebních závad nelze v územním plánu přímo vyřešit, ale územní plán nejen umožňuje široké využití pozemků a staveb, ale také vytváří rámec pro

hodnotná řešení s inspirací ve stávajících hodnotných řešeních zobrazených zejména v hodnotách území.

Zastavitelné plochy a plochy přestavby jsou shrnuty v tabulce v kapitole c) 3 výrokové části a dále jsou zobrazeny v grafické části samostatnou značkou s příslušným kódem zastavitelné plochy, resp. plochy přestavby. V této tabulce jsou stanoveny podmínky pro jejich využití. Každá plocha přestavby má své jedinečné označení, u ploch přestavby původní a navrhovaný způsob využití plochy, stanovené podmínky pro využití plochy, ve kterých je řešen zejména přístup k ploše, ochrana hodnot a vztah k výstupním limitům, podmínku prověření změn využití plochy územní studií či regulačním plánem. Každá zastavitelná plocha má své jedinečné označení, stanovené podmínky pro využití plochy, ve kterých je řešen zejména přístup k ploše, ochrana hodnot a výstupní limity, prověření změn využití plochy územní studií či regulačním plánem.

Požadavek na zpracování variant řešení nebyl uplatněn a ani při zpracovávání návrhu nebyla shledána nutnost variantního posouzení. Dále byla zvážena možnost etapizace výstavby, která byla vyhodnocena pro řešení územního plánu jako nadbytečná. U ploch, které jsou významné, popř. určitým způsobem nejednoznačné či složité vzhledem k jejich podrobnějšímu řešení včetně uspořádání uvnitř plochy, byla stanovena územní studie jako podmínka jejich využití. Podmínka regulačního plánu nebyla stanovena pro využití žádné plochy. Jednotlivé plochy jsou členěny dle § 4 až 19 vyhlášky 501. V souladu s možností danou § 3 odst. 4 vyhlášky č. 501 jsou v územním plánu plochy vymezené dle způsobu využití dále podrobněji členěny. Dále bylo též využito možnosti stanovení ploch s jiným způsobem využití, než je stanoveno v § 4 až 19 vyhlášky č. 501. K vymezení těchto „speciálních“ ploch bylo přistoupeno s ohledem na specifické podmínky v území. V grafické části byly pro lepší orientaci doplněny sousední katastrální území s minimálním přesahem označení jejich katastrálních území. Pro lepší čitelnost v grafické části byla zvolena odpovídající velikost číslic jednotlivých parcelních čísel. Byly splněny požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění.

j) komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty

Zastavěné území je vymezeno ke dni 1. ledna 2014 v souladu s § 58 stavebního zákona. Všechna zastavěná území jsou vymezena ve výkrese základního členění území a hlavním výkrese. Ve správním území obce je vymezeno celkem 140 zastavěných území. Tento vysoký počet je způsobem množstvím staveb pro rodinnou rekreaci, které se ale nachází ve volné krajině zejména v okolí Mydlovarského rybníku. V těchto případech 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. Mimo to, že byly do zastavěného území zahrnuty pozemky vně intravilánu splňující podmínky uvedené v § 58 stavebního zákona, nebyly naopak některé pozemky, které byly součástí intravilánu, do zastavěného území zahrnuty a to z důvodu, že se jedná o lesní pozemky přiléhající k hranici intravilánu.

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 města je stanovena v druhé kapitole výroku. Je

promítnuta do hlavních zásad a cílů rozvoje, kterým se má správní území města 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 sídla 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. Snahou je poukázat na selský rozum, se kterým by měly navrhované záměry, případně změny územního plánu posuzovat, zejména pohledem místního obyvatele. Na to navazuje požadavek nepřipustit nekoordinovaný rozvoj, který by narušil přednosti a hodnoty území. Dále územní plán odkazuje na respektování určitého života a stylu života, jehož definice korespondující s představou zpracovatele v podkapitole „Používané pojmy pro účely územního plánu“. Stejně tak požadavek na zachování městského charakteru sídla. Dalším vodítkem při vývoji území je určité posouzení postavení sídla ve struktuře osídlení včetně posouzení postavení solitérních lokalit. 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 počtu trvale bydlících obyvatel, popř. jejich růst. Kvalitní územní plán nabízející možnosti výstavby nejen v zastavitelných plochách, ale také v zastavěném území, je jedním z předpokladů pro splnění této zásady. Stejně tak zásada vytvořit předpoklady k rozvoji zaměstnanosti. 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. Konkrétnější zásady se týkají důležitých či problematických témat – regulace skládek, spaloven, třídíren odpadů a podobných využití území, podpora cestovního ruchu vycházející z hodnot území. Oblast regulace skládek, spaloven, nadmístních (např. krajského významu) třídíren odpadů a podobných využití území je na jednu stranu velmi problematickou záležitostí v území, ale současně je nutno si uvědomit, že v některých územích je jejich umístění nezbytné. Proto pokud se takový záměr objeví, měl by podléhat široké obecné veřejné diskuzi a projednání, protože jeho dopady zcela určitě nadmístní. Proto v případě správního území obce předpokládáme, že žádný z takovýchto záměrů není znám, ani zapracován v žádné z dostupných koncepcí či územně plánovacích dokumentací či územně plánovacích podkladů, a proto jsou tato využití v územním plánu vyloučena.

limity využití území vyplývající z řešení územního plánu (výstupní limity)

Výstupní limity 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 uspořádání krajiny.

Maximální hranice negativních vlivů má zajistit ochranu okolních pozemků před negativními vlivy z využití ploch. Negativní vlivy (nad zákonné limity) nesmí tuto hranici překročit, a stejně tak žádné v budoucnu vyhlášené ochranné pásmo týkající se negativních vlivů, které při využití této plochy budou vznikat.

Další výstupní limit zajišťuje ochranu pozemků, staveb a zařízení před negativními vlivy zejména nadlimitním hlukem. 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 dříve 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 tak, 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 umístěvaná trafostanice tento dům zasáhnout svými negativními vlivy nad právními předpisy stanovené limity.

Ochrana melioračních zařízení má zajistit jejich ochranu v případě dotčení a možnosti narušení jejich funkčnosti a tím znehodnocování zemědělské půdy. Při využití plochy je nutno zajistit další funkčnost zařízení.

Jedním z výstupních limitů je ochrana, převážně staveb pro bydlení, před pádem stromů z pozemků lesa. Navržená vzdálenost staveb od hranice ploch pozemků určených pro plnění funkcí lesa je stanovena na 30 m. Upozorňujeme, aby tento výstupní limit, kterým stanovuje podmínky územní plán, nebyl zaměňován s výstupním limitem vzdálenost 50 m od okraje lesa, kde stanovuje podmínky využití v tomto území zákon o lesích. Výstupní limit 30 m od pozemků určených pro plnění funkcí lesa je stanoven na základě úvahy zpracovatele, který vychází z logického předpokladu a praktické znalosti problematiky ochránit stavby (např. stavby pro bydlení) před pádem stromů, které v našich zeměpisných výškách dosahují cca právě požadovaných 30 m. Tento výstupní limit se naopak nevztahuje na stavby, které nejsou pádem stromů ohroženy, např. vodovody.

Pro využití ploch byl vytvořen speciální limit, který konkretizuje ochranu před negativními vlivy na oblast dopravy. Tento limit chrání plochy, které vyžadují ochranu před hlukem či prachem z dopravy zejména před předpokládanou zvýšenou hygienickou zátěží u silnic. V případě, že by byly tyto limity překročeny, musí být přistoupeno k realizaci příslušných opatření (která budou stanovena v navazujících řízeních) zajišťujících dodržení hygienických limitů hluku v chráněném venkovním prostoru či chráněném venkovním prostoru staveb.

Obdobně jako předchozí limit byl pro využití ploch vytvořen speciální limit, který konkretizuje ochranu před negativními vlivy ze sportu. Tento limit chrání plochy, které vyžadují ochranu zejména před hlukem. V případě, že by byly tyto limity překročeny, musí být přistoupeno k realizaci příslušných opatření (která budou stanovena v navazujících řízeních) zajišťujících dodržení hygienických limitů hluku v chráněném venkovním prostoru či chráněném venkovním prostoru staveb.

Poslední výstupní limit je promítnutím zákonné možnosti stanovené pro správce vodního toku, kteří mohou užívat pozemky sousedící s korytem vodního toku. Nejedná se o dublování se zákonem o vodách, nýbrž o stanovení území odpovídající pruhu podél vodního toku, který má zůstat volně přístupný. Jelikož se jedná o požadavek jednostranného přístupu, je věcí využití v území zachovat smysluplně a logicky tento jednostranný přístup. V praxi tak může nastat několik případů, ale vždy by měl povolovací orgán zajistit, aby zůstal jeden břeh volně přístupný a aby tento přístup vycházel

z logické úvahy, nikoli překrucování skutečnosti. Neměly by tak nastat případy, kdy ne přístupný pruh nelogicky několik metrů na jednom břehu a několik metrů na druhém.

Zásady jsou následně promítnuty do cílů rozvoje území, tj. tam, kam chce území dospět. Hlavními cíli jsou posílení významu města Zliv jako správního centra, zachování, ochrana a podpora hodnot, ochrana nezastavěného území, zachování prostupnosti území, zachování veřejných prostranství, nabídnout možnosti rozvoje výstavby a podporovat cestovní ruch. Další navazující problematikou jsou hodnoty území a jejich ochrana. Řešené území je protkáno řadou hodnot. Uvedené hodnoty území je nutno v maximální míře zohlednit a utvořit podmínky pro jejich ochranu a zohlednění v podrobnějších dokumentacích a navazujících řízeních. Je nutno zajistit ochranu zejména urbanistické struktury jako celku, ale též jednotlivých budov a dalších prostorů. To zajišťují mimo jiných také např. stanovené podmínky pro využití ploch a podmínky využití území. V návaznosti na doplňující průzkumy a rozborů a zadání jsou potvrzeny hodnoty území a stanovena jejich ochrana (viz podkapitoly výrokové části koncepce ochrany a rozvoje hodnot území). Současně se zpracovatel spolu se zástupci samosprávy domnívá, že 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.

j) 1. odůvodnění uspořádání sídla včetně urbanistické koncepce

Zliv je sídlo nedaleko krajského města Českých Budějovic. Proto lze jeho rozvojový potenciál považovat za velmi dobrý (je to je také důvodem, pro je součástí rozvojové oblasti) a to i s ohledem na jeho občanskou vybavenost zejména základní a základní umělecká škola, mateřská školka vše včetně stravování, hasičská zbrojnice, pošta, nákupní a rekreační středisko, sportovní areál, restaurace a ubytovací zařízení, kostel, hřbitov. Jedná se o sídlo ležící v blízkosti hlavního silničního i železničního dopravního tahu směr Písek – České Budějovice a proto lze jeho rozvojový potenciál považovat za velmi dobrý. Za širší vybaveností dojíždí obyvatelé právě do výše uvedených Českých Budějovic. Rozvoj sídla je vymezen v takové šíři, aby odpovídal stávající velikosti a přiměřenému růstu předpokládanému v dlouhodobějším časovém horizontu. Snahou zpracovatele bylo zachovat kompaktnost sídla, a v maximální míře využít zastavěného území. Návrh musel reagovat na limitující skutečnosti dané jednoduše řešeno stavem, tj. stav sídla, uspořádáním a rozlohou ploch dle jednotlivých způsobů využití a v neposlední řadě také požadavky dotčených účastníků včetně vlastníků pozemků a staveb a dotčených orgánů. Z historického hlediska se charakter sídla zásadně přeměnil. Zliv se od mapování z roku 1827 (mapy stabilního katastru) od základů změnila, kdy ve své podstatě došlo k celkové přeměně z malé návesní vísky k městu lokálního významu. Mapy stabilního katastru z roku 1827 naznačují začátek vývoje sídla Zliv. V těchto letech se jednalo o malou vísku v podobě obestavěné téměř kruhové návsi na břehu rybníka Bezdrev. Původní náves zastoupená zemědělskými usedlostmi postupem let změnila svou tvář a dochovalo se z ní pouze zelené prostranství doprovázené kostelem sv. Václava – Dolní náměstí. Důvodem zásadních změn v sídle bylo umístění průmyslového závodu, který fakticky určoval vývoj sídla v posledních dvou stoletích. Obraz sídla byl diametrálně změněn a jeho přerod vyústil ve zmiňované povýšení v roce 1960 na město. Tato skutečnost předurčuje i obraz sídla – stavby pro bydlení (rodinné domy i vícepatrové bytové domy) doplněné občanskou vybaveností. Samotné sídlo se do současné doby několikanásobně rozšířilo, a to zejména severně a severozápadně od původní návsi – dnešního Dolního náměstí. Tento směr vychází z určujících faktorů a možností území (zejména v podobě Bezdrevského a Zlivského rybníka, lesního komplexu, postupnému obestavování průmyslového areálu a v neposlední řadě (zejména před rokem 1989) striktní ochraně zemědělské půdy) a je jejich logickým výsledkem. Sídlo se postupně rozšiřovalo od centrálního náměstí (dříve návesní prostor) téměř všemi směry mimo Bezdrev a Zlivského rybníka. Rybníky spolu se železnicí tvořili přirozenou bariéru, za kterou se město dále

nerozvíjelo. Samotný jednolitý organismus sídla tak vyplňuje prostor mezi Bezdrevským rybníkem společně se železniční dráhou (na jihovýchodě, jihu a jihozápadě) a lesním komplexem (na severozápadě a severu). Na sídlo bylo nutno nahlížet jako na celek, dokázat skloubit jednotlivé zájmy a zamyslet se nad fungováním celku. Jednotlivé plochy jsou vymezeny s maximálním zohledněním všech zájmů v území. Všechny plochy navazují anebo jsou v kontaktu s již realizovanou zástavbou, dotváří organismus sídla, zachovávají jeho kompaktnost a umožňují jeho koncepční dlouhodobý růst.

Návrh 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 ČR 2008 a zásad územního rozvoje Jihočeského kraje. Urbanistická koncepce vychází ze stávajícího uspořádání území. Zachovává stávající sídlo centrální prostory a významné veřejné prostory (zejména plochy veřejných prostranství) a orientuje se na zvyšování jejich kvality. Samotné 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.

uspořádání sídla

Zliv představuje centrum lokálního významu. Cílem územního plánu je podpořit tuto skutečnost a napomoci rozvoji samotného sídla. Jedním z úkolů územního plánu bylo shrnutí a revize stávajícího stavu územně plánovací dokumentace. Bylo nutno na sídlo nahlížet jako na celek, dokázat skloubit jednotlivé zájmy a zamyslet se nad fungováním celku. Jednotlivé plochy jsou vymezeny s maximálním zohledněním všech zájmů v území. Všechny plochy navazují anebo jsou v kontaktu s již realizovanou zástavbou, dotváří organismus sídla, zachovávají jeho kompaktnost a umožňují jeho koncepční dlouhodobý růst. Po společném jednání je vypuštěn hlavní rozvojový směr na severu sídla. Dále jsou vymezeny na základě připomínek občanů nové rozvojové plochy pro bydlení na východě a jihovýchodě sídla. Z pohledu projektanta se nejedná o nelogickou možnost, avšak příležitosti a výhody, které nabízel původní směr rozvoje na severu sídla, jihozápadní směr nenabízí. Současně je však nutno poznamenat, že územní plán je určitým kompromisem různých názorů a je možno v určitých případech a za určitých podmínek přijmout i myšlenku nového rozvojového směru bydlení, byť s výhradami. Bohužel ani nově nabízený hlavní rozvojový směr se nesetkal pouze s kladnou odezvou a zastupitelstvo města na svém zasedání dne 17. 9. 2014 nesouhlasilo dle § 54 odst. 3 stavebního zákona s předloženým návrhem územního plánu Zliv a vrátilo jej pořizovateli se svými pokyny k úpravě a novému projednání. Tyto požadavky pořizovatel předložil zpracovateli územního plánu, který následně zvážil možnost a vhodnost jejich zapracování a předložil upravený návrh územního plánu Zliv k opakovanému veřejnému projednání. S požadovanými úpravami bylo naloženo takto:

- prověřit možnost vypuštění plochy pro bydlení na východě sídla – Jak již je uvedeno výše, jednalo se o náhradní hlavní směr rozvoje sídla pro bydlení za původně navržený na severu sídla. Jelikož však zastupitelstvo města projevilo názor na zatímní nenavrhování tohoto směru rozvoje v územním plánu, zpracovatel respektovat tento názor, a tento navrhovaný směr rozvoje prozatím z územně plánovací dokumentace vypustil – viz také bod tři.

- prověřit možnost částečného rozšíření plochy pro bydlení na severu sídla – Jedná se původně navrhovaný hlavní rozvojový směr sídla, který byl na základě nesouhlasu veřejnosti z návrhu územního plánu vypuštěn. Nynější požadavek na zvážení jeho částečného návratu byl zpracovatelem odmítnut, kdy hlavním důvodem je skutečnost, že lokalitu je nutno vyřešit jako celek zejména s ohledem na veřejnou infrastrukturu, zajistit dostatečnost kapacit této infrastruktury včetně např. vyřešení problematiky dešťových vod atd. atd. Těch problémů, které je vhodné vyřešit hned na počátku je opravdu hodně a bylo by velkou chybou postupovat pouze po oddělených částech, avšak si tím připravovat často neřešitelné problémy do budoucnosti.
- prověřit možnost rozšíření plochy pro bydlení mezi „Vartami“ – Tento směr rozvoje je dlouhodobě sledován v územně plánovací dokumentaci. V návrhu územního plánu byla navržena částečná redukce plochy, kdy nedocházelo k posunutí zástavby do proluky mezi dva lesní porosty a tím také k přiblížení budoucí zástavby ke stávajícím zahrádkám. Zpracovatel se nebrání možnosti rozšíření až k samotným zahrádkám, tím spíše, že v tuto chvíli se jedná o jednu z hlavních možností rozvoje bydlení ve Zlivi.

prověřit možnost rozšíření plochy pro bytové domy v celém sídle – Při tomto úkolu prověřil znovu zpracovatel možnosti umístění bytových domů v rámci organismu sídla. Jako nejvhodnější pro možnost rozvoje nových bytových domů se jeví zastavitelná plocha Z2 skládající se z plochy Bm-2. Tato plocha bezprostředně navazuje na stávající zástavbu bytových domů (jihovýchod), na stávající řadové garáže (severovýchod) a na stávající zástavbu rodinných domů (západ). Správné vyřešení přechodu mezi bytovou zástavbou a stávající zástavbou rodinných domů bude základním kamenem kvalitního využití této lokality v dlouhodobém časovém horizontu. Dále se zpracovatel zabýval také možností výstavby bytových domů v ostatních lokalitách včetně proluky mezi stávajícími bytovými domy na Dolním náměstí a nově vznikající zástavbou rodinných domů v lokalitě pod tratí. Již při předcházejících projednáních uplatnili noví stavitelé v lokalitě pod tratí požadavek, aby byl ponechán určitý odstup od jejich pozemků vzhledem k možnosti využití sousedních pozemků. Tomuto požadavku bylo vyhověno a byl zachován „zelený“ pruh, který by měl oddělovat tyto dvě lokality. S ohledem na toto řešení, se zohledněním skutečnosti, že stávající volné prostory umožňují, a to i do budoucna, kvalitní bydlení v celé lokalitě, se zohledněním problematiky zajištění další veřejné infrastruktury pro případné nové bytové domy v této proluce, bylo zachováno využití v podobě veřejné zeleně. Tím není popřena možnost výstavby bytových domů v blízké ploše SO-1, kde naopak tento způsob využití dotvoří Dolní náměstí. V ostatních lokalitách nebyla možnost výstavby nových bytových domů shledána jako vhodná. Urbanistická koncepce vychází, a to i po společném jednání, ze stávajícího uspořádání území. Jak je výše uvedeno, jedná se o sídlo, jehož podoba se formovala zejména v posledních desetiletích. Na centrální náves později náměstí (Dolní) se během let nabalovala zástavba rodinných později s míšením bytových domů. Centrální prostor zůstal situován na místě původní rozlehlé návsi. Toto zelené náměstí je obklopeno bytovými domy z jihovýchodu a severozápadu, ze severu budovou městského úřadu. Naopak jih a jihozápad zůstaly, dá se říci určitým způsobem nedořešené. Většina centrálních prostorů a to až již návěsních či městských představuje uzavřený celek. Tato charakteristika Dolnímu náměstí zcela chybí. Bude na zvážení samosprávy, zda nerozvinout a neposílit uzavřenost tohoto prostoru se snahou více „centralizovat“ umístění některých funkcí do této lokality např. občanského vybavení. Územní plán v tuto chvíli respektuje stav Dolního náměstí, posiluje možnost variability funkčního využití a v jižní části umožňuje vlastní dostavby a doplnění organismu sídla v návaznosti na probíhající výstavbu rodinných domů v rozlehlé ploše Bm-6. Návrhem a využitím vymezených ploch je vlastně jižní směr rozvoje vyčerpán, kdy další

posun již není vzhledem k limitujícím skutečnostem v území (železniční trať) možný. Severně od Dolního náměstí jsou plně respektovány funkce veřejných zájmů v podobě základní školy a mateřské školky s dostatečnými kapacitami. Dolní náměstí volně přechází ve své severovýchodní části do náměstí Míru se vzrostlou zelení a historickou zástavbou. Dále severně pokračuje jedna z hlavních os sídla Tyršovou ulicí. Území východně od této ulice lze charakterizovat jako rekreačně odpočinkovou zónu města a to až již v podobě organizovaných sportovišť (sokolovna, hřiště pro softball), tak klidových zón přírodního charakteru (lesní porosty táhnoucí se od vodojemu až za dům pro seniory, severněji pak lokalita hřbitova). Charakter území rekreačně odpočinkový pokračuje na severu sídla přes fotbalové hřiště až směrem k Mydlovarskému rybníku. Sem byla navrhována hlavní rozvojová plocha pro bydlení, avšak po společném jednání byla na základě připomínek občanů vypuštěna. Využití nové plochy na jihovýchodě bylo na základě požadavku zastupitelstva města prozatím vypuštěno. Na severu sídla zůstal navržen rozvoj veřejných prostranství, který umožní vytvoření kvalitního uličního prostoru včetně zkapacitnění přístupové komunikace směrem od křižovatky u Mydlovarského rybníku a případného vytvoření parkoviště v návaznosti na vstup do rekreačního areálu.

Pokud se týká zbytku sídla, vychází návrh ze stávajícího funkčního uspořádání, kdy dochází především k prolínání výstavby rodinných domů s bytovými domy, veřejnou zelení, občanským vybavením a dalšími funkcemi. Značná část zastavěného území je vymezena jako plochy bydlení – v rodinných domech městské, kde hlavním využitím je bydlení, které je doplňováno více či méně vhodným jiným využitím. Byly přehodnoceny směry rozvoje z původního územního plánu sídelního útvaru včetně jeho změn. Tomu odpovídají menší plochy rozvoje, které doplňují povětšinou stávající zástavbu.

Na výše uvedené zastavitelné plochy navazuje vymezení ploch veřejných prostranství, ve kterých by se měla skloubit, jak klidová možnost rekreace a odpočinku obyvatel obce, tak možnost aktivního sportovního využití a dětských hřišť. Nelze zapomínat na významnou veřejnou zeleň uvnitř sídla na vyvýšeném pahorku.

Návrh územního plánu zachovává umístění stávajícího občanského vybavení a to jednak monofunkčními plochami občanského vybavení (budova obecního úřadu, škola s jídelnou, mateřská škola, zdravotní středisko, letní kino, benzinová stanice) resp. občanského vybavení - hřbitov, občanského vybavení – sport a jednak umožněním umístění občanského vybavení v plochách jiného způsobu využití.

Rekreace je orientována v převážné většině severně od sídla a to až již k rybníku Pacák anebo k Mydlovarskému rybníku. Rekreace je rozdělena do tří ploch a to plochy rekreace – individuální (charakteristické stavbami pro rodinnou rekreaci na oplocených pozemcích s možností doplnění dalšími stavbami a zařízeními), rekreace – hromadná (stávající rekreační areál camp u Mydlovarského rybníka a u Bezdrevy v jižní části správního území města s možností kvalitativních zlepšení), rekreace – pobytová v krajině (charakteristická stavbami pro rodinnou rekreaci bez oplocení obklopených zejména lesními pozemky).

Výroba a skladování je orientována do stávajících areálů (zejména firmy Schiedel, s. r. o., Imobilia Omikron, s. r. o.), rozvoj v ploše přebírané z platné změny územního plánu sídelního útvaru směrem na Pištín. Byl zvažován také rozvoj výroby a skladování v blízkosti a návaznosti na plánovanou novou čtyřproudou silnici I/20, avšak po zvážení souvislostí nebyly v oblasti směrem na Pištín vymezovány žádné zcela nové plochy pro rozvoj výroby a skladování.

Umístění a plochy dopravní a technické infrastruktury jsou zdůvodněny níže.

zastavitelné plochy

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. Druhý sloupec obsahuje umístění plochy. Ve třetím je navrhovaný způsob využití. V dalším sloupci jsou základní podmínky pro využití plochy. 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. Uspořádání sídla pak ovlivňují větší a rozsáhlejší zastavitelné plochy. Těmi jsou zejména zastavitelné plochy Z6 a Z7 na jihu sídla, resp. Z16 na východě sídla. U ploch, které jsou významné, popř. určitým způsobem nejednoznačné či složité vzhledem k jejich podrobnějšímu řešení včetně uspořádání uvnitř plochy, byla stanovena územní studie jako podmínka jejich využití. Snahou zpracovatele bylo vymezit rozvojové plochy tak, aby byly napojitelné na navazující dopravní skelet, síť technické infrastruktury a aby navazovaly na zastavěné území.

plochy přestavby

Jsou vymezeny na místech, kde zpracovatel dospěl k závěru, že stávající využití je nevyhovující, tj. je nutno změnit stávající zástavbu, obnovit nebo opětovně využít znehodnocené území. Tyto plochy jsou souhrnně popsány v tabulce v kapitole c) 3. výrokové části. V prvním sloupci tabulky je označení plochy přestavby a v závorce vyjmenované plochy dle způsobu využití, ze kterých se plocha přestavby skládá. V druhém odstavci je stručný popis jejího umístění, ve třetím navrhovaný způsob využití. V dalším odstavci jsou základní podmínky pro využití plochy. V předposledním sloupci je určeno, zda je pro plochu stanovena podmínka pro využití plochy v podobě dohody o parcelaci, územní studie či regulačního plánu, v posledním potom podmínka etapizace.

Ve správním území města je vymezena jedna plocha přestavby:

- P1 (DÍŽ-ŽD4) – na základě společného jednání byla změněna na zastavitelnou plochu
- P2 (TI-1) – lokalita na jihu sídla, kde se nachází zbytky zemědělské usedlosti, byla navržena jako plocha přestavby tak, aby v této lokalitě došlo k určitému uspořádání a lepšímu využití území.

vymezení systému sídlení zeleně

Obecně je nutno systém zachovat, dále zkvalitňovat a propojit s aktivním odpočinkem, rekreací a relaxací obyvatel. Při údržbě a obnově zeleně je nutné upřednostňovat především původní druhy rostlin odpovídající přírodním podmínkám. Zeleň doplňovat hlavně podél pozemních komunikací, drobných vodních toků a v zastavitelných plochách. Důležité je zkvalitňovat zeleň přírodního charakteru a na veřejných prostranstvích, podporovat pozvolné přechody směrem do nezastavěného území zejména pomocí zeleně. Zeleň ochranná a izolační

se uplatní při zmírnění negativních vlivů, zejména u výrobních a zemědělských areálů. Pojetí zeleně je závislé na způsobu využití konkrétní plochy, avšak základním rysem je výše uvedené upřednostnění původních druhů odpovídajících přírodním podmínkám. Důležité bude prosadit ozelenění směrem do volné krajiny, což 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 např. několikametrový pruh trvalého travního porostu či sadu bez oplocení navazující na obytné a hospodářské budovy anebo výsadba keřových porostů. Tento podpůrný argument by měl napomoci jejich faktické realizaci.

Kostru systému sídelní zeleně ve Zlivi tvoří Dolní náměstí s dominantou kostela sv. Václava uprostřed vzrostlé zeleně a z něj vybíhající a na něj navazující další prvky. Jedná se jednak o zeleně jižním a východním směrem přecházející podél železniční tratě až do nově vznikající zástavby na jihu sídla a postupující až do břehových porostů Zlivského a Bezdrevského rybníka, a jednak navazující náměstí Míru, lokalitu zeleně u vodojemu až k domu s pečovatelskou službou. Další významné plochy veřejné zeleně představuje vyvýšenina uprostřed sídla se vzrostlou zelení a zeleň v okolí hřbitova. Neméně významná je i doprovodná zeleň místních rybníků a lesní porosty těsně navazující na zastavěné území, které tvoří postupný přechod do volné krajiny. Doplňujícím prvkem sídelní zeleně jsou většinou soukromé zahrady téměř po celém sídle. Pojetí zeleně je závislé na způsobu využití plochy, avšak základním rysem je upřednostnění původních 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, železnice) doporučujeme doplnit a odclonit ochrannou a izolační zelení, která u těchto ploch může také přispět ke zmírnění negativního vnímání.

j) 2. odůvodnění koncepce veřejné infrastruktury

dopravní infrastruktura

doprava silniční

Koncepce dopravní struktury je v současné době stabilizovaná, avšak je nutno reagovat jak na vývoj území včetně sídla, tak na dopravní stavby nadmístního významu, které ovlivní komunikace místního významu. Současnou kostru silniční dopravy tvoří silnice třetí třídy. Směrem na Munice vybíhá silnice III/12229, jako jedno z hlavních spojení do Českých Budějovic s napojením na silnici III/10579 v Municích a následně II/105 v Hluboké nad Vltavou. Druhou možnou cestou do krajského města je druhý směr této silnice a to směrem na Pištín s napojením na silnici I/20 (České Budějovice – Písek). Ze silnice III/12229 se ve směru na Pištín odpojuje silnice III/12230 směrem na Zálužice. Silnice III/12228 zajišťuje napojení severně na silnici III/12227 Mydlovary – Zahájí. Poslední významnější silnicí ve správním území města vede Tyršovou ulicí a napojuje mezi Municemi a zahájím na silnici III/10579. Tyto silnice zajišťují napojení sídla na sousední správní území a sousední sídla. Kostra silniční dopravy je doplněna místními a účelovými komunikacemi, které mohou, ale nemusí být zahrnuty do ploch s jiným způsobem využití. Zejména propojení na sousední správní území jsou vedeny po kvalitních komunikacích s asfaltovým povrchem. Všechny silnice III. třídy a pozemní komunikace propojující sídlo se sousedními správními územími zůstávají z hlediska koncepce nezměněny s tím, že je možno je dle potřeby rozšiřovat a upravovat. Jedinou jejich navrhovanou úpravou je zlepšení parametrů silnice směrem na Munice.

Propojení důležitých center a napojení je na republikovou silniční síť si žádá vybudování nových silnic. Jednou z nich je zkapacitnění silnice I/20. Koridor vymezený v zásadách územního rozvoje sice zasahuje do správního území města, ale zpřesnění v územním plánu Pištětiny vymezuje tento koridor již mimo správní území města. Na případné vybudování nové silnice I/20 by mělo také navázat zlepšení parametrů silnice III/12229.

V rámci rozvoje samotného sídla je možno některé komunikace zokružovat v rámci podmínek využití jednotlivých ploch. Nejdůležitější komunikace pro pěší a cyklisty jsou vyznačené komunikace směrem ke Kubatovu pomníku souběžně se železniční tratí, nově budovaná komunikace od čerpací stanice na jihovýchodě sídla podél souběžně se silnicí III/12229 za Bezdrývkou odbočující směrem na Vondrov. Další etapou pak může být prodloužení až do Munic. Poslední významnou spojnici pro pěší a cyklisty je komunikace směrem k Mydlovarskému rybníku, která by i s pomocí rozvoje bydlení měla v této lokalitě vytvořit důstojné veřejné prostranství, které obyvatele bezpečně dovede k Mydlovarskému rybníku.

Důležitým požadavkem je nutnost zajistit na daném stavebním pozemku pro rodinný dům minimálně dvě parkovací stání pro každou bytovou jednotku, resp. na daném stavebním pozemku bytového domu pro každou bytovou jednotku zajistit parkovací stání v poměru 1,3 parkovacího stání na jednu 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 vývoj posledních let, který přinesl extrémní zvýšení dojížděky obyvatel mimo sídlo a to nejenom za prací. Proto u nových stavebních pozemků je možno předpokládat minimálně dvě osobní auta, která budou uspokojovat potřeby obyvatel domu, resp. bytové jednotky. Cílem je minimalizovat parkování či odstavování vozidel v uličním prostoru.

Zastavitelné plochy je možno připojit ze stávajících komunikací. Územní plán umožňuje v některých plochách realizaci nových komunikací v šířkových parametrech v souladu s příslušnými normami dle důvodu vzniku komunikace, a také řešení odstavných a parkovacích stání, garáží apod. Doprava v klidu (zejména garáže, odstavná a parkovací stání) pro požadovaný způsob využití a s ním bezprostředně související doporučujeme 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 omezenější možnosti dopravního napojení ploch výroby a skladování. V případě, že by do těchto ploch bylo umístěno takové využití, které by zvyšovalo intenzitu dopravy a z ní plynoucí negativní vlivy nad přípustnou míru, je nutno toto využití podmínit vyřešením dopravního napojení zejména mimo plochy, kde hlavním využitím je bydlení.

železniční doprava

Řešeným územím prochází železniční trať č. 190 České Budějovice – Plzeň, u které se v úseku Nemanice – Zliv počítá se zdvoukolejněním. V tomto úseku je navrhována zastavitelná plocha. Stávající plocha pak pokračuje směrem na Dívčice. Z tohoto směru se odpojuje železniční vlečka vedoucí až k areálu Teplárny Mydlovary. Vlastní železniční zastávka se nachází na západě sídla. Její rozvoj je podpořen v rámci využití ploch.

Ostatní druhy dopravy – letecká doprava, vodní doprava či 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.

zásobování pitnou vodou

Koncepce zásobování pitnou vodou pro město Zliv zachovává současný stav, kdy obyvatelé jsou zásobeni ze skupinového vodovodu Zliv – Olešník - Dříteň. Kapacita je dostačující i při nárůstu odběru, např. v důsledku nové výstavby. Zdrojem surové vody jsou tři vrty, z nichž je voda přiváděna do úpravní vody. Do vodovodu je dodávána i voda z vodárenské soustavy Římov z vodovodní sítě České Budějovice a z vodojemu Hosín. Solitérní lokality jsou zásobeny individuálně. Zdrojem požární vody jsou hydranty a rybníky v blízkosti města.

kanalizace

Současný stav likvidace odpadních vod je vyhovující. Sídlo má zbudovanou centrální čistírnu odpadních vod na jihu sídla za železniční tratí. Kapacita stávající čistírny je dostatečná, avšak vzhledem k předpokládanému rozvoji sídla není vyloučena nutnost posílení. Proto je také vymezena plocha pro možnost rozšíření stávající čistírny odpadních vod v prostoru mezi tou to čistírnou a železniční tratí. Vzhledem k velikosti a významu solitérních lokalit se nepočítá s koncepční změnou, tj. zůstává individuální likvidace 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 předpokládat konkrétní požadavky na spotřebu elektrické energie, je možno v případě potřeby umístit novou trafostanici včetně vedení odbočky vysokého napětí v příslušných plochách, např. v plochách bydlení, výroby a skladování, technické infrastruktury.

zásobování teplem

Město Zliv je v současné době zásobeno teplem prostřednictvím teplovodů rozvedených po celém sídle. Původním zdrojem tepla bylo zbytkové teplo z Teplárny Mydlovary, v současnosti je teplovod rozšířen o možnost zásobování teplem vzniklým při spalování štěpek.

zásobování plynem

Koncepce zásobování plynem je vyhovující. Město není plynofikováno a tuto chvíli se plynofikace ani nepředpokládá. Zásobeny jsou pouze dvě významné firmy Schiedel, s. r. o. a Imobilia Omikron, s. r. o., které jsou napojeny středotlakým plynovodem, který se odpojuje od hlavního vysokotlakého řádu východně od sídla. Ve východní části správního území města území je respektováno vedení vysokotlakého plynovodu. Od něj je pak vedena odbočka, resp. koridor pro možnost napojení Munic. Toto řešení navazuje na územní plán Hluboké nad Vltavou. Ostatní lokality jsou plynem zásobeny a ani se zásobováním plynem nepočítá, na druhou stranu se však ani nevylučuje.

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. Umístění sběrného dvora je umožněno v rámci ploch technické infrastruktury. V řešeném území nejsou vymezeny další plochy pro nakládání s odpady jako např. spalovny či jiná

obdobná zneškodňovací zařízení ani není možné umístění těchto staveb či zařízení. V podrobnějších dokumentacích 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).

občanské vybavení (veřejná infrastruktura)

Občanské vybavení patří do veřejné infrastruktury je v současné době zastoupeno úměrně velikosti a významu města ve struktuře osídlení. Koncepce zohledňuje stávající umístění jednotlivých druhů občanského vybavení zejména základní školy, mateřské školy, městského úřadu s městskou knihovnou, kulturního sálu, hasičské zbrojnice, sportovního areálu, kostela, hřbitova, domu s pečovatelskou službou. Pro některá tato zařízení (městský úřad, základní škola, mateřská škola, hasičská zbrojnice, dům s pečovatelskou službou, hřbitov) byla v územním plánu vymezena přímo monofunkční plocha občanského vybavení – veřejná infrastruktura, resp. plocha občanského vybavení – hřbitov. Ta má zdůraznit neměnnost funkčního využití orientujícího se převážně na veřejnou infrastrukturu. Jedná se o plochy, na kterých zásadně převažuje občanské vybavení patřící do veřejné infrastruktury sloužící například pro vzdělávání a výchovu, sociální služby a péči o rodiny, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu či ochranu obyvatelstva apod. Další možnosti v těchto plochách jsou „jen doplněním“ hlavního využití v podobě veřejné infrastruktury. Stejně tak je přistoupeno ke sportovištím, u nichž je však zařazení do veřejné infrastruktury nutno posuzovat individuálně.

Vzhledem k velikosti sídla situovaného nedaleko krajského města lze předpokládat možný rozvoj občanského vybavení zejména komerčního charakteru, avšak nikoli masivních rozměrů. 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.

veřejná prostranství

Systém veřejných prostranství je úzce spjat se systémem sídelní zeleně (viz také podkapitola systému sídelní zeleně). Veřejná prostranství jsou reprezentována zejména plochami veřejných prostranství, plochami veřejných prostranství – veřejná zeleň, plochami lesními. Ostatní veřejná prostranství jsou součástí ploch s jiným využitím, např. ploch dopravní infrastruktury.

Obdobně jako v systému sídelní zeleně tvoří kostru veřejných prostranství nejvýznamnější prostory na jihu sídla tvořené Dolním náměstím s dominantou kostela sv. Václava uprostřed vzrostlé zeleně jako centrálního a hlavního veřejného prostoru a z něj vybíhající a na něj navazující další prvky. Jedná se jednak o zeleně, resp. veřejné prostory jižním a východním směrem přecházející podél železniční tratě až do nově vznikající zástavby na jihu sídla, jednak na severu navazující veřejné prostranství v podobě dopravního hřiště a jednak volně přecházející veřejný prostor do navazujícího náměstí Míru, pokračující přes lokalitu zeleně (plochy lesní) u vodojemu až severně za dům s pečovatelskou službou. Nelze pominout ani solitérní plochy vzrostlé zeleně na vyvýšenině uprostřed sídla mezi

Jiráskovou a Fučíkovou ulicí mezi kompaktní zástavbou rodinných domů a v lokalitě kolem hřbitova. Za další významná veřejná prostranství lze považovat prostor před poštou, prostory před železničním nádražím a prostory městských lesů přiléhající těsně k zastavěnému území na sever od sídla. Významné veřejné prostranství bude vznikat také v rozvojové lokalitě na jihovýchodě sídla s možností potencionálního propojení severním. Nová veřejná prostranství lze také umisťovat v ostatních plochách s jiným způsobem využití zejména zastavitelných plochách pro bydlení, kdy význam bude odpovídat velikosti a potřebám konkrétní plochy. 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 původní druhy rostlin odpovídající přírodním podmínkám.

j) 3. odůvodnění upořádání krajiny

uspořádání krajiny

Koncepce uspořádání krajiny je orientována na zachování stávajícího stavu a jeho postupné zlepšování. Uspořádání krajiny vychází z historického uspořádání území, kdy svou roli sehrává umístění samotného sídla, na které logicky navazují méně přírodě blízké ekosystémy a tím méně přírodně stabilní plochy, které jsou zemědělsky intenzivně využívány.

Nejstabilnější části krajiny jsou jižní a jihozápadní část správního území města v podobě rozsáhlých vodní ploch několika rybníků a severní část správního území reprezentovaná lesními komplexy s vodními plochami. Vodní plochy jsou hojně doplněny o litorální pásmo. Hodnotné jsou též i veškeré remízky, menší lesíky a ekologicky významné plochy po celém správním území obce. V ostatních částech lze realizovat opatření vedoucí k posílení ekologické stability včetně rozdělení velkých zemědělských ploch.

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 m². 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. zemědělské, smíšené nezastavěného území, veřejné prostranství, přírodní, lesní), v jejíž 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 zobrazeny vodní plochy jako faktické využití území zobrazeny odlišnou značkou „vodní plocha“ v části nazvané limity využití území a další limitující skutečnosti. 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.

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.

Koncepce uspořádání krajiny je orientována na zlepšení přírodní kvality správního území obce zejména ochranu ekologicky stabilních částí a obnovu těch částí, které svou kvalitou 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.

Ve volné krajině jsou umožněny změny druhů pozemků např. zatravňování, 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.

Neméně důležité bude v budoucnu zachovávat a dodržovat tradiční plynulý přechod a vazbu sídla na krajinu (zejména tradičními humny), znovu vysazovat liniovou zeleň a obnovovat další přírodní prvky jako jsou potoky, strouhy, rybníky, louky, solitérní stromy, které často doprovázeli určité stavební prvky nejen v zastavěném území, ale také ve volné krajině, apod.

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 krajinnými prvky (např. zvětšováním honů, odstraňováním tradičních členících prvků a cest a budováním velkých oplocených celků, dopravní stavby). Podobné rušivé 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 využívání. V krajině je proto možné umisťovat pouze dočasné rušivé prvky jako např. dočasné oplocenky při výsadbě lesa nebo mimo lesní pozemky dočasné ohrazení pro pastvu dobytka (např. formou elektrických ohradníků nebo jednoduchých dřevěných ohrazení).

Krajina v řešeném území je hodnocena jako poměrně kvalitní. Celé území je také atraktivní pro aktivní způsoby rekreace, jako je pěší turistika a cykloturistika. Další rekreační využívání krajiny je proto vhodné orientovat zejména na turistické stezky, cyklostezky a další využití pozemních komunikací.

V řešeném území se nachází intenzivní zemědělské využití krajiny, které činí krajinu méně ekologicky stabilní. Tyto méně stabilní části krajiny se nachází převážně východně a jihovýchodně a jihozápadně od Zlivi. Navrhované řešení nadále předpokládá a zachovává zemědělské využití krajiny, avšak umožňuje zvýšení ekologické stability.

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 výroby elektrické energie včetně výroby tepla, např. větrné elektrárny, sluneční elektrárny, bioplynové stanice 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.

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. 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.

územní systém ekologické stability

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 sklizení 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.

Řešení jednotlivých prvků územního systému ekologické stability navazuje na požadavky nové legislativy. Biocentra jsou vymezena zejména jako plochy přírodní, biokoridory jako plochy smíšené nezastavěného území. Do ploch smíšených nezastavěného území jsou též zařazeny stabilní části krajiny. Vymezené interakční prvky jsou důležité z hlediska správného fungování krajiny jako celku, a proto je vhodné je ochránit před jejich zničením.

Při rozdělení prvků územní ekologické stability (dále jen „ÚSES“) na funkční a nefunkční byla použita oficiální metodika Ministerstva pro místní rozvoj, která ve vzorovém příkladu rozděluje ÚSES na stav (funkční prvky) a návrh (nefunkční prvky). Vytváření ÚSES je veřejným zájmem, plán ÚSES je podkladem pro územní plán. Nefunkční prvky a jejich realizaci je třeba považovat za veřejně prospěšné opatření (tj. pro funkčnost ÚSES je tyto prvky nutné nově založit ve vymezených plochách) na rozdíl od prvků funkčních, kde k ochraně postačují dostatečně přesně vymezené podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití (tj. zachování stavu). Z hlediska intenzivní zemědělské činnosti, byla postupem času menší pole zcelena do velkých lánů, byly zaorány předěly mezi poli a byla porušena ekologická stabilita území. Je tedy třeba vytvořit minimální územní podmínky pro přežití škály organismů a jejich společenstev přirozeně se vyskytujících v daném území. V územním plánu je proto navržena obnova této stability území formou navržených biokoridorů a biocenter, která mají, doplněním již funkčních (existujících) prvků, zajistit chybějící prostupnost území a tím funkčnost územního systému ekologické stability. V případě prvků navržených k založení je chráněna územní rezerva pro jejich budoucí realizaci. Nelze připustit takovou změnu ve využití území, která budoucí realizaci znemožní nebo výrazně ztíží.

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 objevující, resp. předělující plochy zemědělské.

Územní systém ekologické stability se skládá v řešeném území z jednoho nadregionálního biokoridoru, jednoho regionálního biocentra, sedmi lokálních biocenter a šesti lokálních biokoridorů. Interakčních prvků je v území vymezeno celkem šest.

Územní systém ekologické stability odpovídá stavu krajiny nejen ve správním území obce, ale také stavu krajiny v navazujícím území. Stabilní kostru celého území představují převažující vodní plochy doplněné příbřežními porosty, v severní části pak lesním porostem. Ostatní prvky systému probíhají územím sledující vodní toky či jiné liniové prvky včetně alejí s pokračováním směrem na západ. Celý systém je doplňován interakčními prvky.

Další odůvodnění prvků systému je možno najít výše v odůvodnění ploch přírodních a ploch smíšeného nezastavěného území.

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 města. Je nutno zachovávat stávající pěšiny a cesty zejména uvnitř zastavěného nebo nezastavěného území a respektovat tato propojení v zastavitelných plochách. Důležité je také zachování 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 města prochází silniční a zejména železniční koridory dopravní infrastruktury, které by mohly vytvořit neprostupnou bariéru v krajině. Pro tyto stavby platí podmínky pro jejich realizaci z hlediska zachování prostupnosti, jak z hlediska volně žijících živočichů (prostupnost minimálně po trase lokálních prvků územního systému ekologické stability), tak lidské populace.

protierozní opatření a ochrana před povodněmi

Jelikož se jedná o území relativně stabilní z hlediska erozního a povodňového, 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 svažitéch pozemcích v blízkosti zastavěného území ve smyslu ust. § 27 vodního zákona s důrazem na správné umístění vhodných kultur, vhodný způsob obdělávání a snížení podílu erozně náchylných plodin v rizikových lokalitách. Zdůrazňujeme také důležitost zatravnění břehových pásů vodních toků.

rekreace

Krajina v řešeném území je využívána k dlouhodobějšímu pobytu formou rekreace (chaty u Mydlovarského rybníka, areály pro rekreaci u Mydlovarského rybníka a Bezdřeva apod.).

Rekreace je orientována v převážné většině severně od sídla a to až již k rybníku Pacák anebo k Mydlovarskému rybníku. Rekreace je rozdělena do tří ploch a to plochy rekreace – individuální (charakteristické stavbami pro rodinnou rekreaci na oplocených pozemcích s možností doplnění dalšími stavbami a zařízeními), rekreace – hromadná (stávající rekreační areál camp u Mydlovarského rybníka a u Bezdřeva v jižní části správního území města s možností kvalitativních zlepšení), rekreace – pobytová v krajině (charakteristická stavbami pro rodinnou rekreaci bez oplocení obklopených zejména lesními pozemky). 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 a další zejména místní a účelové komunikace.

dobývání ložisek nerostných surovin

Na severovýchodě správního území města je respektována územní rezerva pro těžbu vymezená v zásadách územního rozvoje. Toto území nebylo navrženo pro těžbu, ale je zde „upozornění“, že činnosti tohoto charakteru budou v území prověřovány. Územní plán tedy nevymezuje žádnou plochu těžby nerostů ani jiných surovin, s dobýváním nerostů ani jiných surovin územní plán v současné době nepočítá. Na tomto území se nachází pozemky zemědělské a určené pro plnění funkcí lesa, které jsou v tuto chvíli „upřednostněny“ před samotnou těžbou.

Pokud by vyvstal požadavek na těžbu tohoto prostoru, bylo by nutno pořídit změnu územního plánu, ve které by pravděpodobně došlo ke střetu zájmů v území (zejména ochranou přírody, životního prostředí). Tyto střety by bylo nutné řešit zejména s ohledem na ochranu životního prostředí, zvýšenou dopravu v souvislosti s těžbou, ochranu ploch určených pro jiné funkce s vyššími nároky na kvalitu prostředí (bydlení, rekreace, občanské vybavení apod.).

další opatření pro obnovu a zvyšování ekologické stability krajiny

Další opatření pro obnovu a zvyšování ekologické stability krajiny jsou již součástí předchozích kapitol. Důležité pro krajinu bude zachování a podpora všech jejích stabilních částí včetně těch, které jsou mimo územní systém ekologické stability, ale pro její funkčnost jsou nezbytné. Je doporučeno odkrýt a revitalizovat zatrubněné úseky vodních toků s vytvořením dřevitých břehových porostů odpovídající druhové skladby, pokud je toto smysluplné.

j) 4. odůvodnění ploch dle způsobu využití

Možnosti využití jednotlivých ploch jsou dostatečně široké a je nutno je využít vždy s přihlédnutím ke konkrétním podmínkám. 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 využití ploch, které v mnoha případech obsahují příkladné možnosti využití a to až již přípustného, nepřípustného, popř. podmíněně přípustného. Pokud se objeví záměr, který není vyjmenován v těchto případech ani není možno ho přiřadit k žádnému využití, musí příslušný úřad tento záměr řádně posoudit se zohledněním, ke kterému využití má nejbližší a zejména zda je v souladu či rozporu s hlavním využitím a hodnotami území. Snahou je poukázat na selský rozum, se kterým by se měly navrhované záměry, případně změny územního plánu posuzovat, zejména pohledem místního obyvatele.

Plochy bydlení - v rodinných domech městské - Bm

Jedná se o plochy, které reprezentují odklon od tradičního venkovského pojetí bydlení včetně odklonu od doprovodných funkcí zejména v podobě zemědělské činnosti a chovu hospodářských

zvířat, a naopak jsou odrazem příklonu spíše k městskému způsobu života, což také odráží jednak velikost stavebních pozemků, jednak uspořádání a architektura staveb včetně jejich funkčního využití. Základní charakteristickou je převaha obytné funkce bez dalších rušivých jevů. Podmínky využití ploch se soustředí na umožnění pouze takového využití, které nebude rušit pohodu bydlení a hlavně ji nebude negativně ovlivňovat. V jednotlivých případech bude záležet na posouzení stavebního úřadu, zda přípustné využití nepřekročí únosnou hranici s ohledem na hlavní využití plochy a hodnoty území.

Rodinné domy jsou doplněny zahradami, jejichž charakter je rekreační a relaxační než hospodářský, a dalším obdobným či souvisejícím využitím. Zásadním projevem všech funkcí je neobtěžování pohody bydlení souseda. Na základě požadavku zastupitelstva města byla prověřena a zvážena možnost umístování bytových domů v rámci celého sídla a pro plochu Bm-2 byla tato možnost připuštěna. Jedná se o plochu navazující na stávající zástavbu bytových domů a pokud dojde k zohlednění přiléhajících rodinných domů, může se jednat o novou kvalitní zástavbu, která bude odpovídat uspořádání sídla a nenaruší jej. Další podnikatelská činnost, která doplňuje bydlení a koresponduje zcela s předchozím textem. Jedná se o nerušící výrobu a služby charakteru drobné (např. prodej potravin a drobného zboží, krejčovství, kadeřnictví, zahradnictví, spravování obuvi, manikúra, pedikúra, rehabilitační služby, wellness), která v žádném případě nesmí narušit pohodu bydlení sousedů. Tato využití je nutno posuzovat jednotlivě při jeho povolování s ohledem na konkrétní podmínky v území. Nesmí se však v žádném případě zapomínat na hlavní využití ploch, kterým je bydlení. To nevylučuje jejich využití pouze pro bydlení. Vzhledem k charakteru stávající zástavby uvnitř ploch, tak očekávanému rozvoji uvnitř zastavitelných ploch je vyloučeno umísťovat bytové domy mimo přípustné, stavby pro rodinnou rekreaci, stavby pro ubytování atd.

Bydlení v městském sídle v dnešní době představuje mnoho možností realizace jednotlivých staveb. Nová zástavba však bohužel ponejvíce nerespektuje hodnoty území ani základní požadavky a představy budoucích uživatelů a často ani nemůže. Postaví se stavba hlavní a kolem ní se dodatečně přilepují různé (často velmi nepřívětivé a nevhodné) přístavby kůlen, dílem, sklepů apod., pro pocit soukromí se pak ohrazují pozemky vysokými neproniknutelnými ploty, popř. se vysazují např. tuje. Tyto stavby a následné úpravy působí velmi rušivě zejména ve vztahu k okolní zástavbě. Proto je nejenom stanoveno, že nové stavby musí respektovat výškovou hladinu okolní zástavby a nesmí vytvářet výraznou pohledovou dominantu v území a že výška zástavby musí odpovídat stávajícím rodinným domům v okolí atd. Ale v podmínkách prostorového uspořádání je také uvedeno doporučení, aby byly zvoleny určité jednotící prvky, které z nové zástavby vytvoří urbanisticky i architektonicky kvalitní prostor. Není podmínkou kopírování či inspirace v historické zástavbě, ale cílem je najít takový jednotící výraz, abychom mohli jednou novodobou zástavbu uvádět také mezi hodnoty a nejenom se negativně vyjadřovat o sídelní kaši. Samozřejmě, že jedním z hlavních doprovodných prvků musí být zeleň a zakomponování do okolní krajiny s upřednostněním původních druhů rostlin.

Plochy bydlení – v bytových domech - Bb

Plochy bydlení – v bytových domech jsou vymezeny převážně v centru sídla. Nové plochy nejsou v územním plánu navrženy. Snahou je umožnit klidné bydlení s možností doplnění nerušících obslužných funkcí místního významu a bez rušících funkcí, které by zatěžovaly své okolí a negativně ovlivňovaly hlavní využití těchto ploch, tj. bydlení. Jak naznačuje charakteristika ploch a jejich hlavní využití, kterým je bydlení v kvalitním prostředí, umožňující nerušený a bezpečný pobyt a každodenní rekreaci a relaxaci obyvatel, orientují se tyto plochy na tzv. čisté bydlení městského charakteru, které se zcela odklání od chovu zvířat a podobných činností. Jedná se o bydlení v bytových domech v klidném a čistém prostředí. V

jednotlivých případech bude záležet na posouzení stavebního úřadu, zda přípustné využití nepřekročí únosnou hranici s ohledem na hlavní využití plochy a hodnoty území. V plochách je umožněna využití podnikatelská činnost charakteru drobné, např. nerušící výroba a služby charakteru drobné (např. prodej potravin a drobného zboží, krejčovství, kadeřnictví), která doplňuje bydlení v bytových domech. Toto využití je nutno posuzovat jednotlivě při jeho povolování s ohledem na konkrétní podmínky v území. Důvodem této šíře je snaha umožnit alespoň základní možnosti obživy obyvatelům bytů, ale současně jasně upřednostnit bydlení. V plochách je umožněno využití pro podnikatelskou činnost např. nerušící výroba a služby charakteru drobné (např. prodej potravin a drobného zboží, krejčovství, kadeřnictví) v rámci stávajících bytových domů. Naopak se nepočítá ani se samozásobitelským chovem domácích zvířat. Kanceláře jsou přípustné, neboť se u nich výrazné negativní ovlivnění bydlení neočekává. Naopak se neočekává a ani nepřipouští občanské vybavení, včetně ubytování. Nepřípustné jsou mimo jiných také nové stavby pro bydlení včetně bytových domů, garáže. Naproti tomu je umožněno budovat odstavná a parkovací stání pro potřeby vyvolané přípustným způsobem využití. Naopak se neočekává a ani nepřipouští občanské vybavení a to ani v jiných plochách slučitelné s bydlením, např. stavby, zařízení a pozemky pro vzdělávání a výchovu, sociální služby a péči o rodiny, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva a dále např. občanské vybavení sloužící hlavně obyvatelům obce zejména stavby, zařízení a terénní úpravy pro tělovýchovu a sport, stavby a zařízení pro obchodní prodej, hostinská činnost, ubytování a stravování místního významu.

Výšková hladina včetně rekonstrukcí stávajících bytových domů musí odpovídat řádově jejich stávající výšce. To znamená, že je možno zbudovat podkroví, ale nástavby v řádu více než jednotek poschodí jsou již za hranicí přípustnosti.

Plochy smíšené obytné - SO

Jedná se o plochy, ve kterých není účelné oddělovat bydlení a občanské vybavení a je nezbytné vyloučit umísťování staveb a zařízení snižujících kvalitu prostředí v těchto plochách. Přes to, že nelze tato využití jednoznačně oddělit, je zvoleno a zásadně upřednostněno bydlení a proto je také uváděno jako hlavní využití. Širší způsob využití uvnitř těchto ploch nesmí negativně ovlivňovat hlavní využití těchto ploch, tj. bydlení. Tyto plochy jsou vymezeny v centrální části Dolním náměstí tam, kde je splněna podmínka prolínání bydlení a občanského vybavení, např. bytový dům „papoušek“, navrhované rozšíření v okolí tohoto bytového domu, zástavba na jihozápadě Dolního náměstí, řada domů při silnici III. třídy mezi železničním nádražím a areálem společnosti Schiedel, zástavba včetně penzionu na Králičím ostrově.

Charakteristice prolínání bydlení a občanského vybavení také odpovídají stanovené podmínky pro využití ploch, které se soustředí na využití nejen ke klidnému bydlení, ale také umožňují doplnit toto bydlení občanským vybavením, které nesnižuje kvalitu prostředí a pohodu bydlení a je slučitelné s bydlením, občanským vybavením jak veřejného charakteru, tak charakteru komerčního. Znovu jako již bylo uváděno u ploch pro bydlení je snahou zpracovatele nabídnout vlastníkům dostatečnou šíři možností využití s respektováním bydlení, jako hlavního využití. V jednotlivých případech bude záležet na posouzení stavebního úřadu, zda již toto rozšíření nepřekročí únosnou hranici s ohledem na hlavní využití plochy a hodnoty území. Naopak vyloučeny jsou stavby rodinných domů, motelů či ostatních ubytovacích zařízení.

Jelikož se pohybujeme nejenom v centrálních částech sídla je uveden obecnější odkaz na stávající zástavbu v okolí, kterou by měly nové stavby respektovat.

Plochy rekreace – individuální – REi

Pro tyto plochy jsou charakteristické stavby pro rodinnou rekreaci na oplocených

pozemcích s možností doplnění dalšími stavbami a zařízeními. Tomu odpovídají také stanovené regulativy, které umožňují nejen rekonstrukce, rozšíření a doplnění stávajících staveb pro rodinnou rekreaci, ale jako jediné ze tří rekreací, také umístění zcela nových staveb pro rodinnou rekreaci. Stejně tak je charakteristické oplocení soukromých pozemků, využití pro zahrady. Naopak stejně jako u ostatních ploch rekreace není cílem a tudíž ani přípustné přeměnění na funkci bydlení. Dále je nepřípustné ubytování, obchodní činnosti atd.

Plochy rekreace – hromadná – REh

Účelem této plochy je zkvalitňovat a rozvíjet využití pro rekreaci. Jedná se o plochy, na kterých zásadně převažuje využití pro letní hromadnou rekreaci v přírodě (např. rekreační areály, stravování, sport, odpočinek a další služby spojené s rekreací). Hlavním využitím této plochy je zajištění podmínek pro rekreaci v kvalitním, klidném a čistém prostředí respektujícím plně hodnoty území s možností kvalitativních zlepšení. Jedná se o stávající plochu, resp. pozemky, na kterých jsou umístěny typické stavby pro obsluhu a fungování areálu pro rekreaci a další související pozemky. Cílem je zachovat tuto plochu včetně jejího klidového umístění. Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití umožňují rekonstrukci stávajících staveb pro rekreaci a staveb a zařízení souvisejících s rekreací např. možnosti sportovního využití, ale vždy úměrně ploše rekreace a pouze pro využití samotných rekreatantů. Dále je umožněno občanské vybavení sloužící hromadné rekreaci zejména s hlavním využitím bezprostředně spojené a související, např. stravování, hostinská činnost, prodej smíšeného zboží, půjčovny sportovního vybavení a další služby včetně penzionu. Zde je nutno zdůraznit, že cílem je udržet areál jako celek a umožnit kvalitativní zlepšování nejen ubytování, ale také nabízených služeb. Napojení areálu je také posíleno návrhem nového kvalitního veřejného prostoru se samotným sídlem a rozvojem zástavby. Role areálu jako odpočinkové zóny tak může být výrazně posílena. Proto je také možno umisťovat stavby a zařízení určené k rekreačním účelům v uzavřeném areálu formou hromadné rekreace - nájemní rekreační chaty do 40 m² a další doplňkové objekty bezprostředně související s rekreací (např. pergoly, sklad na nářadí, sklad na dřevo) do 25 m² zastavěné plochy a do 5 m výšky, nepodsklepené, neobsahující obytné, pobytové ani jiné obdobné místnosti, hygienická zařízení ani vytápění, a hřiště, která nesnižují kvalitu prostředí, jsou slučitelná s letní rekreací v přírodě a slouží pouze účelům hlavního využití této plochy bez možnosti vlastního zázemí, ale s možností oplocení a terénních úprav. Uvnitř této plochy se nachází i jedna rekreační stavba. Pouze pro tuto stávající rekreační stavbu platí, že změny dokončené stavby či zařízení nepřekročí 50 m², pokud již stávající stavba přesahuje tuto výměru, nelze ji již dále plošně rozšiřovat. Vzhledem k odloučené poloze areálu je umožněno připustit byt zaměstnance např. správce. Avšak přeměnit lokalitu na bydlení či individuální rekreaci není v žádném případě cílem.

Plochy rekreace – pobytová v krajině – REp

V těchto plochách se prolíná využití pro rodinnou rekreaci s funkcemi lesa, současně zde 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. Jedná se o stavby pro rodinnou rekreaci, které vyrostly v nezastavěném území a jsou jím také okupovány. Ve většině případů a často v lepším případě je majetkově se stavbou provázán pouze pozemek pod ní. Okolní pozemky jsou nejen součástí nezastavěného území, ale také jsou vedeny ve většině případů jako lesní pozemky. Proto tyto plochy rekreace umožňují určité rozšíření stávajících staveb, ale již nedovolují doplnění dalšími stavbami či zařízeními a oplocování. Podmíněně přípustné a nepřípustné využití naopak odpovídá plochám v nezastavěném území zejména plochám lesním. Proto jsou také za určitých podmínek přípustná či podmíněně přípustná různá využití, která většinou úzce souvisí přímo se samotným lesnictvím a vlastně přímo zajišťují jejich dlouhodobou

udržitelnost. A to ať již se jedná o stabilizující prvky v krajině (např. vodní plochy a toky), tak protierozní opatření, zalesňování, komunikace. Všechna využití ploch se musí orientovat na jeho hlavní využití (tj. rekreaci v krajině, která je však ohleduplná ke svému okolí, které nemá prioritně rekreační funkci). Nepovolují se žádné nové stavby pro rodinnou rekreaci. Podmínky pro využití plochy dále také umožňují stavby a zařízení dopravní a technické infrastruktury související bezprostředně s rekreací. Přípustné a podmíněně přípustné stavby a zařízení mohou být povolovány jen v souladu s hlavním využitím (např. včelíny musí být včelíny a nikoli pobytové místnosti a stejně tak myslivecká zařízení). Zastavěná území jsou vymezena pouze na jednotlivých stavebních parcelách vedených v katastru nemovitostí.

Plochy občanského vybavení - OV

Regulativy umožňují rekonstrukci stávajících staveb pro rodinnou rekreaci a staveb a zařízení souvisejících s rekreací např. možnosti sportovního využití, ale vždy úměrně ploše rekreace a pouze pro vyžití samotných rekreatantů. Není tím zamýšleno samostatné sportoviště, kam se budou sjíždět zákazníci ze širokého okolí.

Plochy občanského vybavení – veřejná infrastruktura – OVv

V územním plánu jsou vymezeny stávající plochy občanského vybavení, kde zásadním způsobem převažuje charakter veřejné infrastruktury zahrnující městský úřad, základní školu, mateřskou školu, hasičskou zbrojnici vždy včetně souvisejících pozemků. Tuto skutečnost jako takovou považujeme pro město za tak důležitou, že její využití je "fixováno" natolik, že pokud by mělo dojít ke změně využití (změna využití budovy čistě pro bydlení či komerční využití), musela by ji provázet změna územního plánu. Hlavním využitím těchto ploch je občanské vybavení patřící do veřejné infrastruktury, ale regulativy ploch nabízejí další možnosti využití, které se snaží reagovat na předpokládané požadavky, tj. je např. možno za určitých podmínek připustit i bydlení, takže např. v rámci školy může být byt školníka. Dále je umožněna celá škála staveb a zařízení, které jsou občanským vybavením – od staveb pro obchod přes dětská hřiště až ke stavbám pro tělovýchovu a sport, popř. veřejnou zeleň. Také je přípustná hostinská činnost, ale zase jenom na k tomu příhodných místech, ve školách asi nikoli, ale restaurace jako součást budovy městského úřadu se sálem není nepřipustným úkazem. Naopak zásadně je nepřipustné bydlení mimo podmíněně přípustné (zmíněné výše), rekreace, zemědělství a výroba a skladování včetně samostatných staveb pro bydlení, pro rodinnou rekreaci či stavby a zařízení, které by byly v příkrém rozporu s hlavním využitím a přinášely by do území nepřiměřené negativní vlivy. Tuto nepřiměřenost je nutno posoudit v konkrétních případech.

Plochy občanského vybavení – sport – OVv

Jedná se o plochy, na kterých zásadně převažuje funkční využití pro tělovýchovu, sport a dětské hřiště, včetně s nimi bezprostředně souvisejících staveb, zařízení, činností a služeb. Hlavním využitím těchto ploch je zajištění podmínek pro přiměřené umístění, dostupnost a využívání staveb a zařízení za účelem zajištění aktivního trávení volného času především obyvatel města (zejména se zaměřením na sport) a zajištění podmínek pro jejich užívání v souladu s jejich účelem. Tyto plochy by měly být vhodně doplněny veřejnou zelení a případně dalším souvisejícím využitím, např. občerstvením. Vymezením těchto ploch je vyzdvížen jejich význam. Ostatní možnosti využití pro občanské vybavení sportovního charakteru umožňuje územní plán jako přípustné anebo podmíněně přípustné v plochách jiného způsobu využití (zejména plochách bydlení). Nepřipadají v úvahu stavby pro bydlení a pro rodinnou rekreaci.

Plochy občanského vybavení – hřbitov – OVh

Jedná o plochu, která jasně charakterizuje její využití a částečně také předurčuje její podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití. Přípustné jsou vlastně logická

využití související se stávajícím pietním, klidovým a liturgickým využitím. Jedná se o plochu, na které zcela zásadně převažuje stávající využití hřbitova. Hlavním využitím této plochy je zajištění podmínek pro přiměřené užívání hřbitova včetně souvisejících a okolních ploch v souladu s jejich účelem. Nepřipadají v úvahu např. stavby pro bydlení a pro rodinnou rekreaci.

Plochy veřejných prostranství - VP

Plochy veřejných prostranství představují zejména náměstí Dolní a Míru. Další pozemky veřejných prostranství jsou obsaženy v plochách s jiným způsobem využitím. Nové navrhované plochy pak doprovází rozvojové plochy zejména pro bydlení. Plochy veřejných prostranství musí zůstat bezpodmínečně veřejně přístupné (výjimkou jsou soukromé předzahrádky) a sloužit především svému hlavnímu využití. Teprve pak mohou být realizovány ostatní možnosti využití. Není vhodné tyto plochy prostorově dělit. V případě dopravní infrastruktury se jedná o nezbytné stavby a zařízení, které umožňují zejména hlavní využití např. také okolních ploch. V žádném případě se nejedná o zpevněné parkovací plochy pro soukromé využití dalších ploch. Ty si musí každý zajistit na vlastním pozemku resp. v rámci příslušného funkčního využití. Pokud se týká technické infrastruktury, pak se znovu jedná především o vedení, která by měla (pokud je možno) být umístována pod zem. Pokud je možno, měly by se všechny nové stavby a zařízení zejména technické infrastruktury umístit buď pod zem anebo umístit uvnitř samotného bydlení či jiné sousední funkce. Podmínky pro využití ploch mimo jiných umožňují dětská hřiště. Nelze umístit v této ploše např. trafostanici.

Plochy veřejných prostranství – veřejná zeleň – VPz

Oproti předchozím plochám veřejných prostranství jsou plochy veřejných prostranství veřejná zeleň orientovány mnohem více na zachování sídelní veřejné zeleně. Plochu veřejných prostranství je možno si představit jako typické zadlážděné náměstí s prvky zeleně, kdežto v plochách veřejných prostranství – veřejná zeleň je zásadním způsobem převládá zeleň a jejich úkolem je tuto zeleň zachovat a pouze doplnit dle přípustného využití, avšak s tím, že vždy musí zůstat primární zájem na zachování veřejné zeleně. Na základě připomínky ke společnému jednání byla doplněna možnost umístění rozhledny na plochu uprostřed sídla.

Plochy zeleně - soukromé a vyhrazené – Zsv

Jedná se o pozemky většinou soukromé zeleně zejména zahrad, které jsou natolik významné, že je vhodné je vymezit jako samostatné plochy a tím zdůraznit jejich významnost a současně také nezastavitelnost. Charakteristickým znakem je skutečnost, že nemusí být veřejně přístupné, což je často zdůrazněno oplocením. Hlavním využitím těchto ploch je zachování nebo vytvoření “zelených” ploch. Typickým rysem nemusí být jejich veřejná přístupnost. Tyto plochy ve většině případů sousedí přímo s plochami pro bydlení. V podmínkách využití ploch najdete využití typická pro soukromé zaplacené zahrady a možnost umístění tomu odpovídajících staveb a zařízení související s využitím zahrad pro samozásobitelské využití jako jsou např. skleníky, bazény, pařeniště, stavby pro nářadí. Zásadně se nesmí jednat o obytné místnosti a to ani druhotně či doprovodně. Zde bude na povolujícím orgánu a příslušných dotčených orgánech, najít hranici, kdy záměr bude ještě přípustný a kdy již svým významem překročí označenou míru.

Plochy dopravní infrastruktury - silniční - DI

Plochy dopravní infrastruktury – silniční zahrnují ve správním území obce zejména pozemky

silnic a významné místní a účelové komunikace propojující jednotlivé lokality ve správním území města navzájem či sídla s jinými sídly mimo správní území obce, vše včetně souvisejících staveb a zařízení. Ostatní dopravní infrastruktura zejména další méně významné místní a účelové komunikace jsou začleněny do ploch jiného způsobu využití, např. plochy zemědělské, pro bydlení. Podmínky pro využití těchto ploch mají zajistit hlavně umístění dopravních staveb včetně staveb a zařízení souvisejících a zajistit tím prostupnost území. Současně však musí být dbáno, aby tyto stavby nepřiměřeně sami nebránily prostupnosti v území a to jak z hlediska ochrany přírody a krajiny, tak z hlediska lidí samotných či lidských činností, např. zemědělství.

Plochy dopravní infrastruktury - železniční - DÍŽ

Plochy dopravní infrastruktury železniční zahrnují ve správním území obce pozemky pro drážní dopravu a další související stavby a zařízení. Jak znovu název napovídá, jedná se o železniční dopravu. Tomu odpovídají také stanovené podmínky využití ploch. Stejně jako u ploch dopravní infrastruktury – silniční mají podmínky pro využití zajistit hlavně umístění dopravních staveb včetně staveb a zařízení souvisejících a zajistit tím prostupnost území. Současně však musí být dbáno, aby tyto stavby nepřiměřeně sami nebránily prostupnosti v území a to jak z hlediska ochrany přírody a krajiny, tak z hlediska lidí samotných či lidských činností, např. zemědělství. Jelikož železnice včetně nádraží má přeci jenom odlišný charakter, jsou přípustné v místě železniční stanice, např. dětská hřiště, obchodní prodej, hostinská činnost, ubytování a stravování a kanceláře, stavby pro dopravu, resp. podmíněně přípustné bydlení v podobě bytu zaměstnance či nájemního bytu v rámci stávajících drážních budov.

Plochy technické infrastruktury - TI

Plochy technické infrastruktury zahrnují takové pozemky, stavby a zařízení technické infrastruktury, které nelze zahrnout do ploch s jiným způsobem využití. Plochy doporučujeme odclonit zelení pro jejich vhodnější zasazení do krajiny a zmírnění případného negativního vnímání. Podmínky využití těchto ploch mají zajistit hlavně umístění staveb technické infrastruktury včetně staveb a zařízení souvisejících a současně ochránit území do doby jejich realizace.

Plochy výroby a skladování - VS

Tyto plochy jsou vymezeny v místě průmyslových provozů, které většinou představují „více rušící provozy“. Podmínky využití ploch umožňují umísťování občanského vybavení zejména takového, které není vhodné (popř. ani přípustné) umísťovat zejména v plochách pro bydlení přípustné jsou tedy (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), související dopravní a technická infrastruktura, obchodní činnosti atd. Dále je také přípustné doprovázet výrobní provozy kanceláři. Pro plochy výroby a skladování je doporučeným a žádoucím doplňujícím prvkem zeleň zejména izolační, která by měla nejen zmírňovat negativní vlivy, ale také pohledově zpříjemnit danou lokalitu. V těchto plochách nepředpokládají provozy zemědělské prvovýroby v podobě chovu hospodářských zvířat, a s tím související skladování produktů živočišné výroby, přípravu a skladování krmiv a steliva. Jelikož však nejsou tyto činnosti uvedeny ani jako nepřípustné, je nutno tyto provozy posoudit individuálně s přihlédnutím k podmínkám v území a vhodnosti konkrétního záměru. Další možnosti využití se orientují na širší možnosti podnikatelské činnosti. Podmíněně přípustné využití „*obslužná zařízení a stavby pro ně*“ znamená, že např. může se zřídit v této ploše závodní jídelna, dále též určité formy bydlení v rámci plochy a související s provozem v ploše, např. byt správce, majitele, služební byt. Nepřípustným využitím „*skladováním*“

odpadů (včetně nebezpečných odpadů), nebezpečných látek, výrobků a přípravků, nebezpečných chemických látek apod.“ je myšleno pro účely tohoto územního plánu, že je nepřipustné tyto látky skladovat jako hlavní činnost podnikání anebo jako jednu z důležitých složek tohoto podnikání. Toto ustanovení se nevztahuje na skladování těchto látek jako nutné součásti přípustného, popř. podmíněně přípustného využití, tzn., je přípustné skladovat nebezpečné látky např. v rámci provozu autoservisu, kde se bez manipulace a uskladnění těchto látek pro jeho provoz neobejdete, ale účelem autoservisu jistě není naplnit halu (provozovnu) těmito látkami.

Plochy výroby a skladování – drobná a řemeslná výroba – VSř

Oproti plochám výroby a skladování se jedná o řemeslné výroby, malovýroby či další obdobné provozy menšího charakteru, které se nachází v blízkém sousedství k bydlení. Provozy uvnitř ploch se musí této skutečnosti přizpůsobit. Podmínky využití jsou obdobné jako u výroby a skladování, avšak s orientací na hlavní využití – řemeslná výroba a služby. Dále též není zde počítáno s obslužnými zařízeními typu závodní jídelny.

Plochy zemědělské (ZE)

Plochy zemědělské jsou v územním plánu vymezeny zejména na zemědělském půdním fondu tvořeném v řešeném území zejména pozemky zemědělsky obhospodařovanými. Neznamená to, že součástí těchto ploch nejsou další prvky v krajině např. menší a nevýznamné vodní plochy, vodní toky, či remízky, účelové pozemní komunikace. Znamená to, že v těchto plochách převládá zemědělské využití, 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 „selského rozumu“. Proto jsou také za určitých podmínek přípustná či podmíněně přípustná různá využití, která nesouvisí přímo se samotným zemědělstvím, ale nepřímou vlastně zajišťují jeho dlouhodobou udržitelnost. A to ať již se jedná o stabilizující prvky v krajině (vodní plochy a toky, předěly mezi jednotlivými lány), tak protierozní opatření, zalesňování, komunikace. Všechna využití ploch zemědělských se musí orientovat na jeho hlavní využití (tj. zajištění podmínek pro zemědělství) a zvyšování ekologické stability krajiny. 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 přípustné a podmíněně přípustné 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.

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 nebo byly navráceny do orné půdy, ale nepřiléhají k intravilánu. Proto stanovené podmínky pro využití ploch zemědělských platí pro tento způsob využití jak v nezastavěném území, tak v zastavěném území.

Nepřipustné je umisťování staveb, zařízení a jiných opatření pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství a těžbu nerostů, které nejsou povoleny 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 dokumentací 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 ochrany krajiny 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. Mimo to některé z těchto záměrů je možno povolit s odkazem na přípustné a podmíněně přípustné využití také v plochách nacházejících se v nezastavěném území.

S ohledem na zkušenosti posledních let a v návaznosti na koncepci uspořádání krajiny jsou do nepřipustného využití doplněny body, které by měly jednoznačně ochránit volnou krajinu před nežádoucími využitími zejména formami výroby elektrické energie, umisťování různých staveb a zařízení, které ať už skrytě či zcela otevřeně budou sloužit pro rekreaci a zabránit různému druhu zneprůstňování volné krajiny.

Plochy lesní - LE a plochy vodní a vodohospodářské - VV

Obdobné podmínky také platí pro plochy lesní a plochy vodní a vodohospodářské.

Plochy smíšené nezastavěného území - SNÚ a plochy přírodní – PŘ

Tyto plochy zastupují cenné plochy z hlediska ekologické stability území, ochrany přírody a krajiny a fungování krajiny jako celku.

U ploch přírodních se jedná v převážné většině o biocentra územního systému ekologické stability. Tyto plochy jsou vymezeny za účelem uchování biodiverzity a podpory ekologické stability a tomu také odpovídají stanovené podmínky pro využití ploch včetně hlavního využití, kterým je umožnit (zejména stavem a velikostí biotopů) trvalou existenci přirozeného či pozměněného, avšak přírodě blízkého ekosystému. To je konkretizováno dle jednotlivých biocenter (resp. typu stanoviště), včetně cíle dosažení relativně přirozené druhové skladby bioty odpovídající trvalým stanovištním podmínkám. Snahou je zajistit toto hlavní využití, ale současně za splnění podmínek umožnit nezbytně nutné stavby a zařízení, které je přes tyto plochy nutno vést např. s ohledem na okolní podmínky, kde není jiná trasa. Současně ale musí být vzato v úvahu možné poškození plochy a v případě, že není jiná možnost, pokusit se minimalizovat negativní dopady na hlavní využití.

V případě ploch smíšených nezastavěného území se jedná 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 tím vytváří z oddělených biocenter síť a plní další stabilizující funkce v krajině. Tomu znovu odpovídají stanovené podmínky pro využití ploch a hlavní účel využití, kterým je podpora migrace organismů mezi biocentry a zprostředkovávat stabilizující vlivy na okolní intenzivněji využívané plochy. Využití by mělo směřovat k jejich funkčnosti, aby napomohly stabilizaci krajiny a migraci mezi jednotlivými stabilními částmi území.

Nepřípustné je umisťování staveb, zařízení a jiných opatření pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství a těžbu nerostů, které nejsou povoleny 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 dokumentací 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 ochrany krajiny 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. Mimo to některé z těchto záměrů je možno povolit s odkazem na přípustné a podmíněně přípustné využití také v plochách nacházejících se v nezastavěném území.

S ohledem na zkušenosti posledních let a v návaznosti na koncepci uspořádání krajiny jsou do nepřipustného využití doplněny body, které by měly jednoznačně ochránit volnou krajinu před nežádoucími využitími zejména formami výroby elektrické energie, umístování různých staveb a zařízení, které ať už skrytě či zcela otevřeně budou sloužit pro rekreaci a zabránit různému druhu zneprístupňování volné krajiny.

j) 5. Používané pojmy pro účely územního plánu

Samozásobitelstvím je myšlena běžná spotřeba rodiny. Za samozásobitelství nelze považovat chovy o několika stovkách kusů drůbeže, králíků či dalších domácích zvířat.

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 umístování staveb typu srubu a zařízení a staveb typu mobilních domů (mobilhome, mobilheim, mobilhouse apod.). Tyto stavby a zařízení v žádném případě nelze považovat za souladné s venkovským charakterem území.

Pojem venkovský životní styl a prostředí nelze jednoznačně nadefinovat, jako ostatně mnoho sousloví, které politika územního rozvoje či územně plánovací dokumentace včetně zásad územního rozvoje často používají. Územní plán tyto pojmy přiměřeně konkretizuje uvedením v kontextu konkrétně vyjmenovaných hodnot řešeného území, urbanistické koncepce a podmínek využití ploch. Další aplikace pojmu venkovského životního stylu a prostředí v následných řízeních je na správním uvážení příslušného orgánu. Tyto obecně používané pojmy vychází z různých aspektů, které jsou dovoditelné ze samotného řešení územního plánu, a souhrnně naznačují, co si lze, např. pod pojmem venkovský život v dané oblasti či další sousloví, představit.

Stejně jako zásady územního rozvoje stanovují obecné zásady pro rozhodování o změnách využití území, např. chránit venkovský ráz sídel, bez dalšího upřesnění či zdůvodnění, tak i územní plán či podrobnější dokumentace tyto pojmy přiměřeně konkretizují zejména urbanistickou koncepcí a definováním hodnot území. Pokud tedy územní plán např. stanovuje respektovat venkovský životní styl a prostředí, musí příslušný orgán provést vlastní správní uvážení. Záleží na jeho úvaze, zda daný záměr bude ještě považovat za souladný s tímto pojmem či nikoli. Stejně jako je problematické předem odmítnout určitý záměr výstavby, aniž jsou známy souvislosti a území, do kterého je záměr zasazen, tak nelze v koncepčním dokumentu předvídat a vystihnout všechny záměry, které do území mohou přijít. A pak je právě na odbornosti příslušného úřadu, jak se k danému problému postaví a k jakému náležitě odůvodněnému závěru dospěje.

Vyjmenovanými hodnotami je naznačen např. typ staveb a architektonický směr, který je podporován, chráněn a vyzdvižen, či s životem na venkově neodmyslitelně související krajina a její ochrana. Proto je stanovena koncepce ochrany krajiny, která má zachovat určitý

ráz dané oblasti a úzce navazuje na urbanistickou strukturu sídla.

Za městský charakter území je možno pro účely tohoto územního plánu považovat charakter území s vyšší hustotou zástavby, bez hospodářských (zemědělsky orientovaných) funkcí, s pestrskou skladbou funkcí a vybaveností místního i nadmístního významu (zejména veřejné infrastruktury) uspokojující potřeby nejen trvalých obyvatel, ale také obyvatel sídel ve spádovém území, ostatního denního obyvatelstva, ale i návštěvníků a turistů.

Území s archeologickými nálezy je prostor, kde byly identifikovány jakékoliv archeologické nálezy movité či nemovité povahy a rovněž prostor, kde je možné vzhledem k přírodním podmínkám či dosavadnímu historickému vývoji tyto nálezy s vysokou pravděpodobností očekávat. Území s archeologickými nálezy rozlišuje v území čtyři kategorie:

- I. kategorie – území s pozitivně prokázaným výskytem archeologických nálezů (zpravidla sem spadají intravilány historických sídel),
- II. kategorie – území, na němž dosud nebyl pozitivně prokázán výskyt archeologických nálezů, ale určité indicie mu nasvědčují,
- III. kategorie – území, na němž nebyl dosud rozpoznán a pozitivně prokázán výskyt archeologických pramenů a ani tomu nenasvědčují žádné indicie, ale předmětné území mohlo být osídleno nebo jinak využito člověkem a existuje pravděpodobnost výskytu archeologických nálezů,
- IV. kategorie – území, na němž není reálná pravděpodobnost výskytu archeologických nálezů.

Přístřešek pro dobytek – otevřené zařízení chránící dobytek před povětrnostními vlivy zejména před průvanem, deštěm, sněhem a sluncem. Tyto přístřešky musí splňovat požadavky první věty a v žádném případě nesmí plnit jinou funkci zejména obsahovat pobytové místnosti, hygienická zařízení, vytápění, neslouží k ustájení zvířat.

Stejně tak je možno v textu najít v některých případech "doporučení". Pokud je v této souvislosti ve výroku uvedeno doporučení, není samo o sobě závazné, slouží pouze pro vysvětlení názoru zpracovatele a orientaci investora i správního orgánu, že je tu riziko konfliktu s urbanistickou koncepcí, podmínkami využití území nebo ochranou hodnot.

Pokud bude nedoporučený záměr shledán jako přípustný, musí mít příslušný úřad pro tento svůj krok jasné argumenty a toto své správní uvážení řádně zdůvodnit včetně skutečností, které ho k tomuto závěru vedly, a to zejména s ohledem na skutečnost, proč se domnívá, že záměr není v rozporu s hodnotami území, s hlavním využitím plochy, urbanistickou koncepcí apod.

Seník – prostor určený pro skladování sena.

V podmínkách využití některých ploch je možno připustit mimo jiných také myslivecká zařízení a to: - napajedla a zařízení pro příkrmování (např. zásypy, krmelce, seníky, seníky s krmelcem, seníky pro vysokou), - pozorování a lov zvěře (např. posedy, kazatelny), - další myslivecká zařízení (např. pro chov – voliéry pro bažanty, koroptve, kotce). Vzhledem k souvislostem vyplývajícím z textu je možno připustit „klasické“ malé seníky, které je možno nalézt v každém katastrálním území v republice, o několika málo metrech čtverečních. Tyto seníky slouží pouze dočasnému několikaměsíčnímu uskladnění sena pro účely zakrmování zvěře v zimním období. Tomu také odpovídá velikost tohoto zařízení. Znovu, jako již po několikáté zdůrazňujeme, že se v žádném případě nesmí jednat o seník s obytnými místnostmi či seník pro zemědělské účely či snad tento seník účelově zaměňovat za stavby a zařízení, které nekorespondují s obvyklým využíváním krajiny a mysliveckou činností ve prospěch zvěře.

Včelín bez pobytových místností – obdobně jako u seníku se jedná 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.

Limity využití území vyplývající z řešení územního plánu = výstupní limity.

j) 6. vyhodnocení předpokládaných důsledků řešení územního plánu, zejména ve vztahu k rozboru udržitelného rozvoje území

Environmentální závady:

- *Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití pro záplavové území* – Záplavové území a území zvláštní povodně představují závazný limit v území, které jsou zapracovány jak v textové části územního plánu Zliv, tak jsou součástí grafické části v koordinačním výkrese.
- *Ochrana hodnot* – Ochrana hodnot je zajištěna hned na několika místech územního plánu zejména pak v kapitole b) textové části „koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot“ podkapitole b) 2 „koncepce ochrany a rozvoje hodnot území“, kde jsou hodnoty vyjmenovány a stanoveny podmínky jejich ochrany. Hodnoty jsou dále zobrazeny v grafické části – v hlavním a koordinačním výkrese.
- *Důsledná ochrana ZPF I. a II. třídy* – ve správním území obce se nenachází I. a II. třídy ochrany zemědělského půdního fondu

Dopravní a technická infrastruktura:

- *Záměry ZUR v oblasti dopravní infrastruktury D7/6, D4/1* – územní plán respektuje dopravní záměry ze zásad územního rozvoje jihočeského kraje a navrhuje pro ně samostatný koridor dopravní infrastruktury pro záměr republikového významu označeného DI-D4/1, resp. v případě záměru nazvaný DI-D7/6 nenavrhuje žádné řešení, protože tento koridor byl zpřesněn v územním plánu Pištěn tak, že již nezasahuje do správního území města.

Sociodemografický a ekonomický pilíř:

- *Navržení ploch pro výstavbu rodinných domků a k podnikání* – Územní plán vytváří podmínky pro výstavbu bydlení městského charakteru 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 sídel, pro kvalitní bydlení a pro zachování nezastavěného území včetně jeho kvalitativního rozvoje. V návrhu územního plánu je umožněno podnikání jednak v rámci přípustného či podmíněně přípustného využití ploch s rozdílným způsobem využití zejména ploch pro bydlení a dále jsou přímo vymezeny monofunkční plochy výroby a skladování, resp. výroby a skladování – drobná a řemeslná výroba. V územním plánu je podpořen sociální pilíř návrhem zastavitelných ploch pro bydlení.

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 nebo jsou vymezeny uvnitř zastavěného území na volných plochách. Snahou návrhu územního plánu je maximalizovat využití zastavěného území, ale bez dalších navrhovaných ploch se rozvoj sídla neobejde. Zastavitelné plochy odpovídají svou velikostí předpokládanému vývoji obyvatel a potřebám města. Zastavitelné plochy lze dobře napojit na dopravní a technickou infrastrukturu.

Řešení návrhu územního plánu navazuje na řešení stávající územně plánovací dokumentace. Rozvoj bydlení se opírá o fakta, kterými jsou převážně těsná blízkost krajského města (rozvojová oblast), jeho dobrá dopravní dostupnost, dobrá skladba občanského vybavení úměrná velikosti města a atraktivní klidné městské bydlení převážně v nové zástavbě, což dokladuje také velký zájem o další výstavbu v sídle během posledních dekád. Mimo ploch pro rozvoj samotného bydlení je nutno zajistit a to nejenom pro nově navrhovanou zástavbu, ale také pro stávající zastavěné území, dostatečné veřejné prostory. Množství zastavitelných ploch odpovídá aktuálním požadavkům na rozvojové záměry. Tyto záměry lze vhodně umístit ve vymezených zastavitelných plochách. Přitom je počítáno s přiměřenou rezervou. Tím by mělo být dosaženo rovnováhy potřeby a nabídky, kdy nabídka musí přiměřeně převyšovat poptávku.

Zájem o bydlení promítnutý v ustáleném počtu obyvatel v posledních dvaceti letech dokumentuje přiložená tabulka převzatá z oficiálních stránek Českého statistického úřadu:

Rok	Číslo obce	Název obce	Stav 1.1.	Narození	Zemřelí	Přistě-hovalí	Vystě-hovalí	Přírůstek přirozený	Přírůstek migrační	Přírůstek celkový	Stav 31.12.
1991	545341	Zliv	3 764	64	31	103	125	33	-22	11	3 775
1992	545341	Zliv	3 775	49	36	107	105	13	2	15	3 790
1993	545341	Zliv	3 790	51	32	65	100	19	-35	-16	3 774
1994	545341	Zliv	3 774	45	36	65	89	9	-24	-15	3 759
1995	545341	Zliv	3 759	32	29	79	62	3	17	20	3 779
1996	545341	Zliv	3 779	30	30	72	84	-	-12	-12	3 767
1997	545341	Zliv	3 767	32	37	76	71	-5	5	-	3 767
1998	545341	Zliv	3 767	33	35	52	76	-2	-24	-26	3 741
1999	545341	Zliv	3 741	25	29	42	69	-4	-27	-31	3 710
2000	545341	Zliv	3 710	23	32	79	63	-9	16	7	3 717
2001	545341	Zliv	3 686	21	29	54	63	-8	-9	-17	3 669
2002	545341	Zliv	3 669	31	35	55	98	-4	-43	-47	3 622
2003	545341	Zliv	3 622	42	26	90	72	16	18	34	3 656
2004	545341	Zliv	3 656	32	27	115	70	5	45	50	3 706
2005	545341	Zliv	3 706	43	37	66	75	6	-9	-3	3 703
2006	545341	Zliv	3 703	28	26	74	93	2	-19	-17	3 686
2007	545341	Zliv	3 686	39	31	111	101	8	10	18	3 704
2008	545341	Zliv	3 704	40	21	104	119	19	-15	4	3 708
2009	545341	Zliv	3 708	41	24	64	71	17	-7	10	3 718
2010	545341	Zliv	3 718	27	22	59	89	5	-30	-25	3 693

Vývoj obyvatel v posledních letech se ustálil kolem hodnoty 3 700 obyvatel. V posledních letech opět dochází k nárůstu výstavby zejména rodinných domů, což dokladuje také zájem při využití zastavitelné plochy na jihu sídla. Cílem územního plánu je umožnit minimálně udržení tohoto počtu a k tomuto cíli vytvořit předpoklady. S ohledem na předpokládaný vývoj obyvatel a požadavkům na rozvoj bydlení v nových rodinných domech je reálná potřeba v horizontu 10 let cca 80 rodinných domů, což přibližně odpovídá nárůstům počtu domů v jednotlivých dekádách. Vzhledem k charakteru sídla je možno počítat průměrně s velikostí

jednoho stavebního pozemku pro jeden rodinný dům cca 700 m² a s větší 50 % rezervou pro vymezení zastavitelných ploch. Tuto rezervu je možno odůvodnit zejména umístěním obce v rozvojové oblasti vymezené v Politice územního rozvoje ČR 2008 a zpřesněné v zásadách územního rozvoje Jihočeského kraje, kterou navíc přímo prochází hlavní železniční trať České Budějovice – Plzeň, a v blízkosti správního území města probíhá silnice I/20 České Budějovice – Písek. Umístění obce v rozvojové oblasti vyvolává, což také potvrzuje zájem o změny v území v posledních letech, zvýšení požadavků na změny v území z důvodů soustředění významných aktivit. To vše je podpořeno dobrou dostupností krajského města.

Proto výpočet potřeby ploch je $700 \times 80 \times 1,5 = 84000 \text{ m}^2$ zastavitelných ploch pro bydlení v rodinných domech.

Návrh územního plánu verze pro společné jednání vymezoval zastavitelné plochy pro bydlení v rodinných domech s výměrou cca 140000 m². Největší rozvojová plocha byla na základě připomínek uplatněných dle § 50 stavebního zákona vypuštěna a byly vymezeny nové plochy pro bydlení na jihovýchodě a východě sídla. Nyní jsou vymezovány plochy pro bydlení v rodinných domech s výměrou cca 118100 m². Z této výměry je možno odečíst významnou plochu na jihu sídla cca 58000 m², jejíž zastavování v současné době intenzivně probíhá. Proto v budoucnu využitelná plocha pro bydlení navrhovaná územním plánem je cca 60100 m². Dále je nutno také započítat navrhovanou plochu smíšenou obytnou pro rozvoj bydlení a občanského vybavení, ve které je možno předpokládat další možnosti bydlení, tentokrát však formou bytového domu. Při sečtení efektů z navrhovaných zastavitelných ploch pro bydlení a plochy smíšené obytné lze toto řešení považovat za odpovídající předpokládanému vývoji sídla a potřebám města. Je nutno připomenout, že do výměry ploch pro bydlení v rodinných domech je nutno započíst veřejná prostranství včetně uličních prostorů, které nejsou v tuto chvíli konkrétně vymezovány. 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, dětská hřiště apod., která sice navýší výměru zastavitelných ploch pro bydlení, ale sama o sobě k bydlení nebudou využívána. Využití zastavěného území je omezeno jeho naplněností, a proto také možnosti doplnění zástavby uvnitř zastavěného území jsou omezené.

Tato kapitola byla ponechána v původní podobě, protože Zliv jako lokální centrum má možnost většího rozvoje, který byl mimo jiných prokázán jako možný v předcházejících etapách a v případě pořizování nového územního plánu či změn stávajícího územního plánu je možno toto odůvodnění použít v argumentaci pro jejich pořízení.

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

Územní plán obsahuje záležitosti nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje Jihočeského kraje, a to konkrétně plynovod směrem na Munice, který navazuje na řešení v územním plánu Hluboká nad Vltavou.

**m) vyhodnocení předpokládaných důsledků
navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a
pozemky určené pro plnění funkcí lesa**

Tabulka vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené pro plnění funkcí lesa (všechny výměry jsou uvedeny v ha).

V této kapitole dochází na základě úprav k ponížení zabíraných pozemků.

označení plochy	výměra plochy	druh pozemku dle katastru					celkový zábor ZPF	zábor ZPF v zastavěném území	třída ochrany					třída ochrany/výměra					vyhodnocené navrhané řešení v předešlých ÚPD (pouze pozemky zařazené do ZPF)	zasažení staveb a zařízení uskutečněných za účelem zlepšení půdní úrodnosti (ANO/NE)
		orná p.	TTP	zahrada	ovocný sad	PUPFL			I.	II.	III.	IV.	V.	I.	II.	III.	IV.	V.		
Bm-3	0,3985	0,3780					0,3780				55301	55211				0,3749	0,0031		0,3780	ANO - 0,3630
Bm-4	0,9716				0,8782		0,8782	0,8782				55211	54167				0,5789	0,2993	0,8782	NE
Bm-5	0,5807		0,2534				0,2534					55211					0,2534		0,1432	NE
Bm-6	5,7866		4,3570				4,3570	0,1905			55301	55211				0,9371	3,4199		3,3234	NE
Bm-8	1,6578	1,0010	0,1237	0,0152	0,4030		1,54290				55301	55211				1,1843	0,3586		1,3029	NE
SO-1	0,9887		0,5634	0,0384			0,6018	0,1655			55301					0,6018			0,5283	NE
VP-1	1,3465					0,7907	0,0000													NE
VP-2	0,4847		0,2186				0,2186	0,1060			55301					0,2186			0,0968	NE
VPz-1	1,2383		1,2384				1,2384				55301	55211				0,4841	0,7543		0,4165	NE
VPz-2	0,2936		0,2803				0,2803				55301					0,2803			0,1529	NE
Dls-1	1,4801		0,9390				0,93900				55301					0,5414				ANO - 0,0118
DIž-1	7,0942	0,6318	0,4016	0,0108			1,0442	0,0216			55201					0,3976				
											55301	55211				0,7867	0,2575			ANO - 0,3344
TI-2	1,3875					1,3666	0,0000													NE
TI-4	0,4394	0,4385					0,4385				55301	55211				0,2587	0,1798		0,4385	NE
VS-1	7,4579		7,2794				7,2794				55201	52110				6,5131	0,7663		7,2794	ANO - 6,2713
VSř-1	0,2848		0,2848				0,2848					55211					0,2848		0,2848	NE
CELKEM	31,8909	2,4493	15,9396	0,0644	1,2812	2,1573	19,7345	1,3618						0,0000	0,0000	12,5786	6,8566	0,2993	15,2229	

Celkem zábory dle druhu pozemku:

- orná půda 2,4493 ha
- trvalý travní porost 15,9396 ha
- zahrada 0,0644 ha
- ovocný sad 1,2812 ha

Celkem zábor půdního fondu 31,8909 je ha.

Celkem zábor zemědělského půdního fondu je 19,7345 ha.

Využití plochy	Výměra plochy	Celkový zábor ZPF	z toho již vyhodnoceno v především ÚPD vč. změny č. 5 ÚPN SÚ Roudné (pouze pozemky zařazené do ZPF)	nově navrženo oproti především ÚPD (pouze pozemky zařazené do ZPF)
plochy bydlení - v rodinných domech městské	9,3952	7,4095	6,0257	1,3838
plochy smíšené obytné	0,9887	0,6018	0,5283	0,0735
plochy veřejných prostranství	1,8312	0,2186	0,0968	0,1218
plochy veřejných prostranství - veřejná zeleň	1,5319	1,5187	0,5694	0,9493
plochy dopravní infrastruktury - silniční	1,4801	0,9390	0,0000	0,9390
plochy dopravní infrastruktury - železniční	7,0942	1,0442	0,0000	1,0442
plochy technické infrastruktury	1,8269	0,4385	0,4385	0,0000
plochy výroby a skladování	7,4579	7,2794	7,2794	0,0000
plochy výroby a skladování - drobná a řemeslná výroba	0,2848	0,2848	0,2848	0,0000
celkem	31,8909	19,7345	15,2229	4,5116

Je nutno připomenout, že se jedná často o vyčíslení celé plochy, ale fakticky dojde k záboru minimálnímu (např. plochy pro umístění dopravní infrastruktury). V případě koridorů dopravní infrastruktury se jedná o vyčíslení celého koridoru. Vzhledem k tomu, že doposud není zpracována detailní a konečná dokumentace, která bude konkretizovat záměry komunikací, byl ponechán koridor, který ochrání dostatečný prostor pro umístění staveb a zařízení v území a umožní tímto územím průchod. Dle nově vydaného metodického doporučení Ministerstva pro místní rozvoj a Ministerstva životního prostředí „Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond v územním plánu“ se sice zobrazuje v grafické části celý koridor, ale v textové části se zdůrazní, že výpočet záboru je nutno provést s ohledem na předpokládanou průměrnou šířku komunikace (včetně zářezů a náspů) a délkou osy komunikace.

koridor DI-1

Jelikož je předpokládá, že se bude jednat o silnici III. třídy s předpokládanou průměrnou šířkou cca 9 m (vzhledem k zářezům a náspům) a délkou osy 430 m, je předpokládán zábor zemědělské půdy pro tuto silnici kolem cca 0,387 ha. Zdůrazňujeme, že v tabulce záborů je však započítána hodnota celého koridoru, tj. půdní fond 0,939 ha z toho zemědělské půdy 0,939 ha.

koridor DI-2 – TENTO KORIDOR BYL VYPUŠTĚN NA ZÁKLADĚ PROJEKTOVÁNÍ NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU

Je nutno poznamenat, že napojení na Tyršovu ulici je v délce cca 35 ke hřbitovu vedeno po stávající komunikaci – ostatní plocha, následuje úsek vedený lesním pozemkem cca 130 m a poslední úsek je veden po zemědělské půdě cca 160 m. Jelikož je předpokládá, že se bude jednat o místní komunikace s předpokládanou průměrnou šířkou cca 8 m (vzhledem k zářezům a náspům) a délkou osy 160 m (úsek vedený po zemědělské půdě), je předpokládán zábor zemědělské půdy pro tuto komunikaci cca 0,1280 ha. Zdůrazňujeme, že

v tabulce záborů je však započítána hodnota celého koridoru, tj. půdní fond 0,2963 ha z toho zemědělské půdy 0,1379 ha.

koridor DIŽ-ŽD4

Vzhledem ke skutečnosti, že se jedná o zdvoukolejnění stávající hlavní železniční tratě, dochází k záborům zemědělské půdy v souběhu s touto trasou a vždy dle potřeby umístění druhé koleje. Proto zábory uvádíme v tomto případě v plné šíři dle vymezeného koridoru, tj. bez pokrácení. Zábor zemědělské půdy v důsledku plánovaného zdvoukolejnění v celé vymezené ploše přestavby dopravní infrastruktury je 1,0442 ha.

m) 1. údaje o uskutečněných investicích do půdy za účelem zlepšení půdní úrodnosti (meliorační a závlahová zařízení apod.) a o jejich předpokládaném porušení

V řešeném území jsou uskutečněny investice do půdy za účelem zlepšení půdní úrodnosti v podobě melioračních zařízení. Jejich rozsah je zobrazen ve výkresu předpokládaných záborů půdního fondu. Meliorační zařízení jsou zasažena vymezenými zastavitelnými plochami a to plochami bydlení – v rodinných domech městské Bm-3, Bm-7b, přebíranou plochou výroby a skladování – VS-1 a v minimálním zasažení také plochou dopravní infrastruktury DI-2. V navazujících řízeních je nutno zasažení melioračních zařízení zohlednit. V souladu s výstupními limity v případě dotčení a možnosti narušení meliorovaných ploch, je nutno před zahájením záměru provést úpravu drenážního systému tak, aby nedocházelo k narušení jeho funkčnosti nebo ovlivnění zamokřením navazujících ploch.

m) 2. údaje o areálech a objektech staveb zemědělské prvovýroby a zemědělských usedlostech a o jejich předpokládaném porušení

Jihozápadně od sídla se nachází dlouhodobě nevyužívaná stavba pro zemědělství v podobě kravína. Jiné areály a objekty staveb zemědělské prvovýroby se ve správním území města nenacházejí. Celá lokalita je přebírána ze změny stávajícího územního plánu jako plochy výroby a skladování. Vzhledem k nevyužívání stavby pro zemědělství se v tuto chvíli již návrat zemědělské prvovýroby do těchto objektů nepředpokládá, ale ani nevylučuje.

m) 3. zdůvodnění, proč je navrhované řešení ve srovnání s jiným možným řešením nejvýhodnější z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu a ostatních zákonem chráněných obecných zájmů

Při vymezování ploch byla zohledněna skutečnost, že se obec řadí velikostně mezi menší města a vzhledem k této skutečnosti byly také navrženy odpovídající plochy pro rozvoj. Navrhované řešení kladlo důraz na zachování klidného městského prostředí v kulturní krajině s dobrou dopravní obslužností díky železniční trati České Budějovice - Plzeň a soustavě silnic třetí třídy, které zajišťují propojení obce s nedalekými Českými Budějovicemi. Realizace čtyřproudé silnice (východní obchvat Česnovic a Dasného) by mohla snížit především nákladní dopravu v sídle a z atraktivní ho jak pro stávající obyvatele, tak pro ty potenciální. Snahou zpracovatele bylo vymezit dostatečné prostory pro rozvoj ploch jednotlivých způsobů využití v území odpovídající úměrné velikosti a významu města ve struktuře osídlení a současně zachovat kompaktnost sídla.

Z hlediska záborů zemědělského půdního fondu není již po připomínkách uplatněných dle § 50 stavebního zákona tak minimální. Některé ze záborů byly již vyhodnoceny ve stávajícím

územním plánu sídelního útvaru a jeho změnách.

bydlení - Vymezené zastavitelné plochy vycházejí určitým způsobem ze stávající územně plánovací dokumentace a dochází pouze k úpravě jejich tvaru. Největší plocha na jihu sídla již začíná být intenzivně zastavována a využití její značné části je možno předpokládat v řádu několika měsíců či let. Vymezené zastavitelné plochy navazují na zastavěné území a udržují jeho kompaktnost. Většina návrhů byla převzata z původního územního plánu sídelního útvaru včetně jeho změn. Do záboru zemědělského půdního fondu pro bydlení je zahrnuta i část plochy přestavby smíšené obytné, kde dochází uvnitř zastavěného území. Po připomínkách uplatněných dle § 50 stavebního zákona byly do návrhu verze pro veřejné projednání vymezeny dvě nové zastavitelné plochy bydlení - městské v rodinných domech Bm-7a, Bm-7b, Bm-8. Plochy Bm-7a, Bm-7b jsou přebírány ze stávajícího územního plánu sídelního útvaru. Plocha Bm-8 je zcela nově navržena. V případě posledně jmenované plochy se jedná o plochu, která navazuje na stávající zástavbu, dobře napojitelnou na dopravní infrastrukturu.

veřejná prostranství - Dvě plochy veřejných prostranství a dvě plochy veřejných prostranství – veřejná zeleň úzce souvisejí s nově navrhovanou zástavbou, pro které by měly vytvořit potřebné zázemí včetně uličních prostorů.

výroba a skladování – Nejvýznamnější plocha pro rozvoj výroby a skladování nacházející se jihozápadně od sídla je přebírána z platné změny stávajícího územního plánu sídelního útvaru.

koridory dopravní infrastruktury – Jedním z největších nových záborů zemědělské půdy je koridor pro navrhované zlepšení parametrů silnice III/12229 směrem na Munice. Pokud by došlo k realizaci této stavby lze naopak předpokládat, že stávající komunikace bude do zemědělského půdního fondu navracena, takže samotné zábory zemědělské půdy budou minimalizovány. Druhým větším zábozem je koridor DIŽ-ŽD4 pro zdvoukolejnění stávající železnice č. 190 Plzeň – České Budějovice v úseku Nemanice – Zliv. Zde se zábory pohybují souběžně se stávající tratí tak, jak je v podrobnější dokumentaci doplňována druhá kolej. Koridory pro tyto dopravní stavby jsou navrženy v dostatečné šíři pro lepší uchopitelnost případných změn v projektech staveb.

technická infrastruktura – V navrhovaných plochách technické infrastruktury dochází k záborům zemědělské půdy pouze v ploše určené pro rozšíření stávající centrální čistírny odpadních vod, avšak také tyto pozemky byly již vyhodnoceny v záboru zemědělské půdy v platných územně plánovacích dokumentacích.

V územním plánu Zliv nedojde k žádnému záboru zemědělského půdního fondu I. a II. třídy. Všechny navrhované plochy se nacházejí na méně kvalitních zemědělských půdách se třídami ochrany III., IV. a V.

m) 4. předpokládaný zábor PUPFL

Navrhovaným řešením dojde k záboru pozemků určených pro plnění funkcí lesa v plochách VP-1, TI-2, DIs-2. Největší plocha záborů lesa plocha pro bydlení Bm-1 byla na základě připomínek občanů dle § 50 stavebního zákona vypuštěna. V této lokalitě zůstala navržena plocha veřejných prostranství VP-1.

V ploše dopravní infrastruktury DIs-2 se jedná o zábor lesa v lokalitě u hřbitova v důsledku průchodu komunikace, která zajistí zokruhování místního propojení.

V ploše technické infrastruktury TI-2 se jedná o možnost rozšíření využití pro technickou

infrastrukturu patřící do veřejné infrastruktury.

Navrhované zábory pro plochu bydlení a veřejného prostranství jsou vzájemně provázány. V návaznosti na lokalitu Mydlovarského rybníka se jedná o vytvoření prostoru pro parkování a další možnosti vytvoření zázemí souvisejícího s využitím lokality Mydlovarského rybníka pro rekreační využití. Zbylá část plochy veřejných prostranství se pohybuje podél stávající pozemní komunikace směrem k fotbalovému hřišti a má umožnit vytvoření nového dostatečně kapacitního a kvalitního veřejného prostoru, který umožní kvalitní napojení sídlo - rekreační lokalita Mydlovarského rybníka.

Konkrétní zábory jsou vyčísleny v tabulkách výše.

Ve výstupních limitech je řešena skutečnost neumisťovat nadzemní stavby, které by mohly být ohroženy pádem stromů (např. stavby pro bydlení), blíže než 30 m od hranic ploch pozemků určených pro plnění funkcí lesa, tj. v takové vzdálenosti, do které mohou dopadnout padající stromy.

Upozorňujeme, aby tento výstupní limit, kterým stanovuje podmínky územní plán, nebyl zaměňován se vstupním limitem vzdálenost 50 m od okraje lesa, kde stanovuje podmínky využití v tomto území zákon o lesích. Výstupní limit 30 m od pozemků určených pro plnění funkcí lesa je stanoven na základě úvahy zpracovatele a požadavku dotčeného orgánu, který vychází z logického předpokladu a praktické znalosti problematiky ochránit stavby (zejména stavby pro bydlení) před pádem stromů, které v našich zeměpisných výškách dosahují cca právě požadovaných 30 m. Tento výstupní limit se naopak nevztahuje na stavby, které nejsou pádem stromů ohroženy, např. vodovody.

n) rozhodnutí o námitkách včetně jejich odůvodnění

návrh rozhodnutí o námitkách k návrhu územního plánu Zliv – dle § 52 stavebního zákona – první veřejné projednání

	podatel námitky	námitka	návrh rozhodnutí o námitce včetně odůvodnění
1.	Lenka a Tomáš Dierzé	1. požadujeme, aby územní plán byl formulován jednoznačně a neobsahoval neurčité pojmy, popř. tyto neurčité pojmy blíže definoval. Např. pojmy drobná podnikatelská činnost, nerušící výroba a služby charakteru drobné. 2. plocha přestavby P2 – požadujeme, aby u plochy přestavby P2 byl způsob využití plochy omezen pouze na občanské vybavení, které je definováno v kapitole f) návrhu územního plánu, a to bez připuštění možnosti	námitce se vyhovuje – bude prověřeno a případně doplněna příslušná kapitola, která definuje pojmy používané v územním plánu, dále je nutno podotknout, že některé zmiňované pojmy již používají platné právní předpisy, popř. je nutno posuzovat jednotlivé záměry v kontextu jejich podání a nelze jednoznačně apriorně odmítnout či naopak povolit, vlastní text výroku ve všech případech obsahuje příkladný výčet, tím je do určité míry definován samotný pojem, dále také jak je již uvedeno v kapitole komplexní zdůvodnění jsou možnosti využití jednotlivých ploch dostatečně široké a je nutno je využít vždy s přihlédnutím ke konkrétním podmínkám, hranici, kdy je ještě záměr akceptovat jako přijatelný a kdy již nikoli, musí najít příslušné dotčené orgány a povolující orgán (většinou stavební úřad), pokud se objeví záměr, který není vyjmenován v podmínkách využití plochy ani není možno ho přiřadit k žádnému využití, musí příslušný úřad tento záměr řádně posoudit se zohledněním, ke kterému využití má nejbližší a zejména, zda je v souladu či rozporu s hlavním využitím a hodnotami území námitce se nevyhovuje – plochu je možno řešit komplexně jako plochu občanského vybavení a vlastní konkretizace záměru bude na vlastníkovu pozemku. V podrobnějších dokumentacích a navazujících řízeních pak bude tento konkrétní záměr posuzován.

		dalšího využití, což je neurčitý pojem. 3. zastavitelná plocha SO-1 – požadujeme tuto plochu zahrnout do ploch bydlení – v rodinných domech městských nebo bytových, případně zpřísnit stanovené podmínky využití plochy smíšené ve smyslu zabránění možným negativním vlivům budoucí zástavby na okolní stávající nebo navrhované stavby bydlení. 4. požadujeme vypustit z kapitoly f) návrhu územního plánu u jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití „shromažďovací místa pro tříděný komunální odpad (např.: papír, sklo, pet lahve) pouze pro místní účely“. Celé znění námítky je součástí spisu.	námítce se nevyhovuje – Jedním z hlavních koncepčních úkolů územního plánu je podpořit posílení centra sídla jako polyfunkčního prostoru včetně ozdravení jižní části Dolního náměstí (viz také bod 1) a zachování a rozvoj smíšené funkce v prostoru Dolního náměstí, ve které se prolíná a mísí zejména bydlení a občanská vybavenost. Případné uspořádání jednotlivých funkcí v území je možno posoudit a vzájemně regulovat v rámci navazujících řízení a podrobnějších dokumentacích při znalosti konkrétních záměrů v území. Právě v těchto navazujících řízeních a při konkretizaci záměru budou posuzovány případné negativní vlivy na okolní nemovitosti. námítce se vyhovuje – Návrh územního plánu neřeší, kde mají být konkrétně umístěny nádoby na komunální odpad, ale pouze v podmínkách využití umožňuje jejich umístění. A to také z důvodů následných pochybností, zda se toto využití může v rámci některých ploch odehrávat.
2.	Vlastníci pozemků a staveb dotčených návrhem výstavby rozhledny: Janda, Jandová, Koflová, Másková, Švehlová,	požadavek: nesouhlasí s umožněním výstavby rozhledny na „Štumbauráku“ Celé znění námítky je součástí spisu.	námítce se vyhovuje – Návrh na umístění rozhledny na vyvýšenině „Štumbaurák“ byl zapracován do návrhu územního plánu na základě připomínky občana uplatněné k návrhu územního plánu dle § 50 stavebního zákona. Již při zapracování možnosti výstavby v rámci vyhodnocování připomínek po společném jednání bylo v návrhu uvedeno, že podmínkou schválení záměru bude jeho akceptování vlastníků a spoluobčanů, kteří jsou touto stavbou dotčeni. Obecný názor, který byl k tomuto záměru uplatněn, není souhlasný a ani město jako vlastník nevyjádřilo jasnou podporu tomuto záměru. Možnost umístění rozhledny bude z návrhu územního plánu vypuštěna.

Švehla, Peltan, Týmal a další – celkem 62 spoluobčanů		
---	--	--

návrh rozhodnutí o námitkách k návrhu územního plánu Zliv – uplatněných dle § 52 stavebního zákona - opakované veřejné projednání

	podatel námitky	námitka	rozhodnutí o námitce včetně odůvodnění
1.	Stanislav Molhanec námitky doručené na Městský úřad Zliv dne 4. 11. 2014 a 6. 4. 2014	- rozšířit plochu pro bydlení o p. č. 1934/12, 1963, 1934/9, 1954 - navrhuje dopravní propojení Dukelské a Šrámkovi ulice s lokalitou pro bydlení na pozemku 1934/8 Celé znění námitky je součástí spisu.	námitce se nevyhovuje – Vzhledem ke skutečnosti, že zejména stávající dopravní napojení lokality je nevyhovující a alternativní řešení není v tuto chvíli dohodnuto, nelze v tuto chvíli uvažovat reálně s větším rozvojem bydlení na těchto pozemcích. námitce se vyhovuje - Jedná se o požadavek na umístění obslužné komunikace převážně v nezastavěném území. V rámci podmínek využití jednotlivých ploch lze tuto komunikaci již při stávajícím znění návrhu územního plánu povolit.
2.	Radek Pechánek, Václav Chalupský, Stanislav Molhanec, Kamila Kardová	změna lokality naproti čerpací stanici pohonných hmot při výjezdu směrem na Munice po levé straně na plochu bydlení a podnikání Celé znění námitky je součástí spisu.	námitce se nevyhovuje – Vzhledem k vypuštění hlavní rozvojové plochy na severu sídla z návrhu územního plánu verze pro společné jednání byla navržena jako náhradní rozvojová plocha pro bydlení ve verzi pro první veřejné projednání tato lokalita při výjezdu směrem na Munice po levé straně. Avšak při projednávání návrhu územního plánu projevilo zastupitelstvo města názor, že tato plocha není vzhledem k ostatním navrhovaným plochám a jejich připravenosti k využití relevantní. Navrhované rozvojové plochy jsou pro rozvoj sídla dostačující a další navrhování nových rozvojových ploch pro bydlení by mělo být prověřováno až po alespoň částečném využití ploch navržených v návrhu verze pro opakované veřejné projednání.

o) vypořádání připomínek

návrh vyhodnocení připomínek k návrhu územního plánu Zliv – uplatněných dle § 50 stavebního zákona

	podatel připomínky	připomínka	návrhu vyhodnocení připomínek
1.	Michal a Petra Drábovi	- zajistit odstupy od parcel rodinných domů 1756/1, 1754/21, 1754/11 minimálně 50 m Celé znění připomínky je součástí spisu.	připomínce se částečně vyhovuje - Ve stávajícím územním plánu je navržena jednolitá plocha pro bydlení. Vzhledem k vývoji v území je možno se ztotožnit s názorem podatele připomínky, aby zástavba rodinných domů byla vizuálně i funkčně oddělena od vícepodlažní zástavby zejména bytových domů. Je navržena plocha veřejných prostranství - veřejná zeleň široká 30 m, která dostatečně splní požadavky podatelů připomínky.
2.	UNIPACK CZ, s. r. o.	objekt bývalé školky zahrnout do ploch SO Celé znění připomínky je součástí spisu.	připomínce se vyhovuje – Požadavek na změnu funkčního využití není v rozporu s využitím okolních pozemků. Plocha občanského vybavení je změněna na plochu smíšenou obytnou.
3.	Radek Pechánek	změna na plochu bydlení a podnikání Celé znění připomínky je součástí spisu.	připomínce se nevyhovuje – Vzhledem k vypuštění hlavní rozvojové plochy na severu sídla z návrhu územního plánu verze pro společné jednání byla navržena jako náhradní rozvojová plocha pro bydlení ve verzi pro první veřejné projednání tato lokalita při výjezdu směrem na Municode po levé straně. Avšak při projednávání návrhu územního plánu projevil zastupitelstvo města názor, že tato plocha není vzhledem k ostatním navrhovaným plochám a jejich připravenosti k využití relevantní. Navrhované rozvojové plochy jsou pro rozvoj sídla dostačující a další navrhování nových rozvojových ploch pro bydlení by mělo být prověřováno až po alespoň částečném využití ploch navržených v návrhu verze pro opakované veřejné projednání.
4.	Václav Chalupský	změna na plochu bydlení a podnikání Celé znění připomínky je součástí spisu.	připomínce se nevyhovuje – Vzhledem k vypuštění hlavní rozvojové plochy na severu sídla z návrhu územního plánu verze pro společné jednání byla navržena jako náhradní rozvojová plocha pro bydlení ve verzi pro první veřejné projednání tato lokalita při

			výjezdu směrem na Munice po levé straně. Avšak při projednávání návrhu územního plánu projevilo zastupitelstvo města názor, že tato plocha není vzhledem k ostatním navrhovaným plochám a jejich připravenosti k využití relevantní. Navrhované rozvojové plochy jsou pro rozvoj sídla dostačující a další navrhování nových rozvojových ploch pro bydlení by mělo být prověřováno až po alespoň částečném využití ploch navržených v návrhu verze pro opakované veřejné projednání.
5.	Stanislav Molhanec	změna na plochu bydlení a podnikání Celé znění připomínky je součástí spisu.	připomínka se nevyhovuje – Vzhledem k vypuštění hlavní rozvojové plochy na severu sídla z návrhu územního plánu verze pro společné jednání byla navržena jako náhradní rozvojová plocha pro bydlení ve verzi pro první veřejné projednání tato lokalita při výjezdu směrem na Munice po levé straně. Avšak při projednávání návrhu územního plánu projevilo zastupitelstvo města názor, že tato plocha není vzhledem k ostatním navrhovaným plochám a jejich připravenosti k využití relevantní. Navrhované rozvojové plochy jsou pro rozvoj sídla dostačující a další navrhování nových rozvojových ploch pro bydlení by mělo být prověřováno až po alespoň částečném využití ploch navržených v návrhu verze pro opakované veřejné projednání.
6.	Kamila Kardová	změna na plochu bydlení a podnikání Celé znění připomínky je součástí spisu.	připomínka se nevyhovuje – Vzhledem k vypuštění hlavní rozvojové plochy na severu sídla z návrhu územního plánu verze pro společné jednání byla navržena jako náhradní rozvojová plocha pro bydlení ve verzi pro první veřejné projednání tato lokalita při výjezdu směrem na Munice po levé straně. Avšak při projednávání návrhu územního plánu projevilo zastupitelstvo města názor, že tato plocha není vzhledem k ostatním navrhovaným plochám a jejich připravenosti k využití relevantní. Navrhované rozvojové plochy jsou pro rozvoj sídla dostačující a další navrhování nových rozvojových ploch pro bydlení by mělo být prověřováno až po alespoň částečném využití ploch navržených v návrhu verze pro

			opakované veřejné projednání.
7.	Stanislav Molhanec	rozšířit plochu pro bydlení o p. č. 1934/8, 1934/12, 1963, 1934/9, 1954 Celé znění připomínky je součástí spisu.	připomínce se částečně vyhovuje – Pozemek 1934/4 je již zařazen v návrhu územního plánu v zastavitelných plochách pro bydlení. Ostatní pozemky, resp. ve zbylých částech námítky se nevyhovuje . Vzhledem ke skutečnosti, že zejména stávající dopravní napojení lokality je nevyhovující a alternativní řešení bylo odmítnuto ze strany majitelů dotčených pozemků, nelze v tuto chvíli uvažovat reálně s rozvojem bydlení na těchto pozemcích.
8.	občané (nájemníci zahrádek): - Bezpalcovi - Kučerovi - Martin David - Hejko - Šperková - Skleničková - Vavříková a dalších 14 občanů podpisy nečitelné	nesouhlasí s vybudováním silnice v těsném sousedství zahrádek a přiklání se k záměru realizovat cyklostezku Celé znění připomínky je součástí spisu.	připomínce se vyhovuje - Tento návrh trasy komunikace byl do řešení územního plánu zahrnut z důvodu logického pokračování Šrámkovi ulice s cílem propojit východní část Zlivi s jižním cípem sídla v lokalitě Na Vartách (bylo by výhodné zejména za předpokladu, že bude navržena rozvojová plocha v lokalitě Na Vartách). Propojka by posílila kostru koncepce dopravy a rozměnila dopravu ve východní části obce, která je v současnosti zajišťována pouze silnicí Tyršova. Avšak vzhledem k dopravnímu zatížení stávajících komunikací a případnému předpokládanému dopravním směrům v území není nevhodné zobrazení trasy navrhovaného propojení vypustit. Tím není popřena možnost vybudování komunikace pro pěší a cyklisty.
9.	občané (nájemníci zahrádek): - Procházková - Jíchová - Čermínová - Ševců - Kocourková - Plochá - Brabec - Hájniková - Šťastná - Hrubý	nesouhlasí s vybudováním silnice v těsném sousedství zahrádek a přiklání se k záměru realizovat cyklostezku Celé znění připomínky je součástí spisu.	připomínce se vyhovuje - Tento návrh trasy komunikace byl do řešení územního plánu zahrnut z důvodu logického pokračování Šrámkovi ulice s cílem propojit východní část Zlivi s jižním cípem sídla v lokalitě Na Vartách (bylo by výhodné zejména za předpokladu, že bude navržena rozvojová plocha v lokalitě Na Vartách). Propojka by posílila kostru koncepce dopravy a rozměnila dopravu ve východní části obce, která je v současnosti zajišťována pouze silnicí Tyršova. Avšak vzhledem k dopravnímu zatížení stávajících komunikací a případnému předpokládanému dopravním směrům v území není nevhodné zobrazení trasy navrhovaného propojení vypustit. Tím

	- Červenková a dalších 12 občanů podpisy nečitelné		není popřena možnost vybudování komunikace pro pěší a cyklisty.
10.	Tomáš Němec, Mgr. Hana Němcová	nesouhlas s komunikací od Pečovatelského domu, dále okolo zahrádek s vyústěním do Šrámkovy ulice z důvodu nadbytečnosti a narušení klidové zóny v této části. Celé znění připomínky je součástí spisu.	připomínce se vyhovuje - Tento návrh trasy komunikace byl do řešení územního plánu zahrnut z důvodu logického pokračování Šrámkovi ulice s cílem propojit východní část Zlivi s jižním cípem sídla v lokalitě Na Vartách (bylo by výhodné zejména za předpokladu, že bude navržena rozvojová plocha v lokalitě Na Vartách). Propojka by posílila kostru koncepce dopravy a rozměnila dopravu ve východní části obce, která je v současnosti zajišťována pouze silnicí Tyršova. Avšak vzhledem k dopravnímu zatížení stávajících komunikací a případnému předpokládanému dopravním směrům v území není nevhodné zobrazení trasy navrhovaného propojení vypustit. Tím není popřena možnost vybudování komunikace pro pěší a cyklisty.
11.	České dráhy	připomínka: - Majetek Českých drah a. s. je dotčen návrhem plochy DIŽ-ŽD4 (zkapacitnění železnice České Budějovice – Plzeň), České dráhy s návrhem souhlasí za podmínky majetkoprávního vypořádání Celé znění připomínky je součástí spisu.	připomínce se nevyhovuje – Majetkoprávní poměry v územní nejsou předmětem řešení územního plánu.
12.	manželé Dierzé	nesouhlasí s: 1.plochou přestavby P2 – určená pro technickou infrastrukturu 2. plochou SO-1 vymezenou v místě bytových domů na pozemcích p. č. 55/1, 55/2, 55/3,	připomínce se vyhovuje – plocha pro technickou infrastrukturu bude nahrazena vhodnějším využitím, které více koresponduje a odpovídá míšení funkcí se středu sídla a to plochou smíšenou obytnou připomínce se vyhovuje – s ohledem na využití stavby a s přihlédnutím k zásadně převažující funkci bydlení bude plocha

		55/4 a dále zázemí tohoto domu na pozemcích p. č. 3368/43 a 3392 a požadují zde vymezit plochy bydlení v bytových domech 3. plochou SO-1 a požadují ji přeradit do ploch bydlení - v rodinných domech městských nebo zpřísnit stanovené podmínky plochy smíšené ve smyslu zabránění možným negativním vlivům budoucí zástavby na okolní stávající nebo navrhované stavby bydlení 4. plochou Bm-1 a požadují vypuštění této plochy z návrhu a ponechat stávající využití - les Celé znění připomínky je součástí spisu.	přeražena z ploch smíšených obytných do ploch bydlení v bytových domech připomínce se nevyhovuje – jedním z hlavních koncepčních úkolů územního plánu je podpořit posílení centra sídla jako polyfunkčního prostoru včetně ozdravení jižní části Dolního náměstí (viz také bod 1) a zachování a rozvoj smíšené funkce v prostoru Dolního náměstí, ve které se prolíná a mísí zejména bydlení a občanská vybavenost. Případné uspořádání jednotlivých funkcí v území je možno posoudit a vzájemně regulovat v rámci navazujících řízení a podrobnějších dokumentacích při znalosti konkrétních záměrů v území. připomínce se vyhovuje - Stávající rozvojové plochy jsou prokazatelně vyčerpány včetně jižního směru rozvoje, kde další posun již není vzhledem k vstupním limitujícím skutečnostem v území (železniční trať) možný. Proto územní plán hledal nové možnosti koncepčního a dlouhodobého rozvojového směru, který by přinesl reálné, a to i vzhledem k majetkovým poměrům v území, využití pro bydlení. Proto byla také zvolena „varianta“ rozvoje na severu sídla na lesních pozemcích, která splňovala požadavky zvolená kritéria. Je nepopíratelnou skutečností, že Zliv jako centrum lokálního významu v blízkosti krajského města má velmi dobré předpoklady k dlouhodobému růstu. Jelikož se však návrh rozvoje bydlení na severu sídla na lesních pozemcích nesetkal s příznivou reakcí veřejnosti, je tento směr v tuto chvíli navržen vypustit. Je nutno upozornit, že každým rozvojem sídla a to ať již na lesních pozemcích tak i na zemědělských pozemcích dojde k zásahům do krajiny a obrazu sídla a záleží na samotné realizaci, jak tento zásah dopadne. Pokud nepočítáme s namítanou plochou a dnes již využitou plochou pod tratí, je velikost rozvojových ploch pro Zliv naopak značně podhodnocena a v žádném případě neumožňuje
--	--	--	---

			dlouhodobý koncepční růst a naopak by mohl vést ke stagnaci samotného sídla. Dále je nutno podotknout, že nejenom les jako takový je obecnou hodnotou, ale že krajina jako celek, např. včetně zemědělské půdy, které je často opomíjena a zcela automaticky zabírána, je společensky významným činitelem formujícím životní prostředí v nejširším slova smyslu. Pro úplnost dodáváme, že situace vývoje využití území krajiny ČR je v současnosti taková, že rozloha lesů se v posledních 10-15 letech téměř vyrovnala rozloze orné půdy (lesy tvoří cca 34% rozlohy státu, orná půda cca 38% rozlohy státu). Výměra orné půdy a všeobecně všech pozemků zemědělského půdního fondu (ZPF) v posledním desetiletí dramaticky klesá na úkor nejen urbanizací území, ale také zalesňováním zemědělských pozemků. Dogmatické tvrzení, že pozemky určené k plnění funkcí lesa (PUPFL) jsou méně vhodné pro zastavění než pozemky orné půdy, je neoprávněné, neboť PUPFL i ZPF jsou rovnocenné složky národního hospodářství, které se těší analogické institucionální ochraně.
13.	Ing. Josef Kroulík, Soňa Kroulíková a dalších 336 občanů podepsaných v připomínce pod jednacím číslem 759	nesouhlasí s vymezenou plochou pro bydlení na p. č. 2120/1 – les z důvodu narušení klidného životního prostředí Celé znění připomínky je součástí spisu.	připomínce se vyhovuje - Stávající rozvojové plochy jsou prokazatelně vyčerpány včetně jižního směru rozvoje, kde další posun již není vzhledem k vstupním limitujícím skutečnostem v území (železniční trať) možný. Proto územní plán hledal nové možnosti koncepčního a dlouhodobého rozvojového směru, který by přinesl reálné, a to i vzhledem k majetkovým poměrům v území, využití pro bydlení. Proto byla také zvolena „varianta“ rozvoje na severu sídla na lesních pozemcích, která splňovala požadavky zvolená kritéria. Je nepopiratelnou skutečností, že Zliv jako centrum lokálního významu v blízkosti krajského města má velmi dobré předpoklady k dlouhodobému růstu. Jelikož se však návrh rozvoje bydlení na severu sídla na lesních pozemcích nesetkal s příznivou reakcí veřejnosti, je tento směr v tuto chvíli navržen vypustit. Je nutno upozornit, že každým rozvojem sídla a to ať již na lesních

			pozemcích tak i na zemědělských pozemcích dojde k zásahům do krajiny a obrazu sídla a záleží na samotné realizaci, jak tento zásah dopadne. Pokud nepočítáme s namítanou plochou a dnes již využitou plochou pod tratí, je velikost rozvojových ploch pro Zliv naopak značně podhodnocena a v žádném případě neumožňuje dlouhodobý koncepční růst a naopak by mohl vést ke stagnaci samotného sídla. Dále je nutno podotknout, že nejenom les jako takový je obecnou hodnotou, ale že krajina jako celek, např. včetně zemědělské půdy, které je často opomíjena a zcela automaticky zabírána, je společensky významným činitelem formujícím životní prostředí v nejširším slova smyslu. Pro úplnost dodáváme, že situace vývoje využití území krajiny ČR je v současnosti taková, že rozloha lesů se v posledních 10-15 letech téměř vyrovnala rozloze orné půdy (lesy tvoří cca 34% rozlohy státu, orná půda cca 38% rozlohy státu). Výměra orné půdy a všeobecně všech pozemků zemědělského půdního fondu (ZPF) v posledním desetiletí dramaticky klesá na úkor nejen urbanizací území, ale také zalesňováním zemědělských pozemků. Dogmatické tvrzení, že pozemky určené k plnění funkcí lesa (PUPFL) jsou méně vhodné pro zastavění než pozemky orné půdy, je neoprávněné, neboť PUPFL i ZPF jsou rovnocenné složky národního hospodářství, které se těší analogické institucionální ochraně.
14.	Rozvoral Josef Rozvoral Miroslav Rozvoral Václav Rozvoral Zdeněk - podavatelé jsou vlastníky p. č. 1991 v k. ú. Zliv	nesouhlasí se návrhem plochy DIs-2 vymezenou jako veřejně prospěšnou stavbu na jejich pozemku, o kterém nebyly vyrozuměni, s tím že dojde k znehodnocení orné půdy a také se domnívají, že se nejedná o veřejný zájem, ale o zájem konkrétní fyzické osoby Celé znění připomínky je součástí spisu.	připomínce se vyhovuje - V tomto případě byla trasa komunikace navržena pro zokruhování stávajícího dopravního systému, to by na lokální úrovni zlepšilo obslužnost území. Navržená trasa kopíruje zpevněnou komunikaci kolem hřbitova končící u garáží a nezpevněný cca 80 m úsek, vyúsťující na silnici Jáchymovská. Propojení komunikací v této části sídla se tedy nabízí jak z hlediska funkčního (zlepšení dopravních podmínek), tak z hlediska stavebně-technického (snadné napojení na stávající dopravní systém). Avšak vzhledem k dopravnímu zatížení stávajících komunikací a

			nenavrhování masivního nového rozvoje sídla v této lokalitě, není nutné v tuto chvíli návrh komunikace striktně přes nesouhlas majitelů pozemků dále sledovat.
15.	Ing. Jiří Štabrňák	1. Plochu za Bezdrevem - výjezd na Pištín, navrhnout jako plochu smíšenou, tj. kromě plochy pro výrobu a skladování i jako plochu pro bydlení. 2. Plochu pro bydlení – mezi tenisovými kurty a „Mydlákem“ – vyčlenit z ÚP 3. plochu na „Vartě“ – konec ulice a zahrádka k DPS zpětně začlenit do ÚP jako plochu pro bydlení, zrušit komunikační propojení ulice „Pod Vartou“ a sídlištěm	připomínce se nevyhovuje – Lokalita za rybníkem je vzhledem ke stávajícímu organismu sídla oddělena a již navržené plochy pro výrobu a skladování je mezní možností, kdy vztahy se samotným sídlem nejsou tak intenzivní jako pro funkce bydlení. Proto byl ještě zohledněn návrh ploch výroby a skladování, avšak funkce bydlení nebyla do této lokality již dále rozšiřována a naopak snahou bylo udržet sídlo v určitém jednolitěm a vzhledem k historickému vývoji také logickém celku. připomínce se vyhovuje – viz výše připomínce se částečně vyhovuje vyhovuje se v části zrušení komunikačního propojení – Tento návrh trasy komunikace byl do řešení územního plánu zahrnut z důvodu logického pokračování Šrámkovi ulice s cílem propojit východní část Zlivi s jižním cípem sídla v lokalitě Na Vartách (bylo by výhodné zejména za předpokladu, že bude navržena rozvojová plocha v lokalitě Na Vartách). Propojka by posílila kostru koncepce dopravy a rozmělnila dopravu ve východní části obce, která je v současnosti zajišťována pouze silnicí Tyršova. Avšak vzhledem k dopravnímu zatížení stávajících komunikací a případnému předpokládanému dopravním směrům v území není nevhodné zobrazení trasy navrhovaného propojení vypustit. Tím není popřena možnost vybudování komunikace pro pěší a cyklisty. vyhovuje se v části vymezení konce ulice jako plochy pro bydlení – V návaznosti na stávající zastavěné území bude prověřena možnost doplnění ploch pro bydlení severně od ulice Pod Vartou. nevyhovuje se v části vymezení zahrádek k DPS jako plochu pro bydlení – v návaznosti na předchozí bod je nutno podotknout, že

		4. plochu mezi 50BJ a novou výstavbou RD zpětně začlenit do ÚP jako plochu hromadného bydlení 5. Plochu pro výrobu mezi novou výstavbou RD a ČSPH vyčlenit z ÚP 6. Rozpor ÚP a usnesení koaliční části zastupitelstva – p. č. 1759/4, 1756/2 určené dříve ke stavbě RD byly vyjmuty z prodeje s tím, že zde bude akvapark, nový ÚP opět správně počítá se stavbou RD 7. Chybí plocha pro rozšíření DPS. Celé znění připomínky je součástí spisu.	rozvoj v místě stávajících zahrádek v návaznosti na stávající dům s pečovatelskou službou by byl podmíněn právě zlepšením dopravního napojení lokality, které v předchozím bodě podatel připomínky napadá a bylo mu vyhověno. Dalším důvodem je předpokládatelný nesouhlas nájemců dotčených pozemků (samozřejmě s vědomím, že majitelem je město Zliv), kteří se aktivně podílejí na procesu pořízení územního plánu včetně skutečnosti, že stejně jako podatel připomínky, nesouhlasili s navrhovaným propojením směrem k domu s pečovatelskou službou. připomínce se nevyhovuje – Jak je již naznačeno v připomínce č. 1, je vhodné vzhledem k vývoji v území, aby zástavba rodinných domů byla vizuálně i funkčně oddělena od vícepodlažní zástavby zejména bytových domů. Z tohoto důvodu bude po celé délce vymezena přechodová plocha veřejné zeleně. připomínce se vyhovuje – Možnost rozvoje výroby a skladování není zásadní pro tyto pozemky. připomínce se vyhovuje – Plochy zůstanou, tak jak je připomínkováno, v plochách pro bydlení. připomínce se vyhovuje – Také na tuto oblast bylo myšleno v návrhu územního plánu a to zejména v podmínkách využití jednotlivých ploch, kdy zejména podmínky využití ploch smíšených obytných umožňují mimo jiných umístění domu s pečovatelskou službou.
16.	Michal Samec, Mgr. Radka Samcová	nesouhlasí s návrhem veřejně prospěšné stavby DIs-2 (zokruhování pozemních komunikací v sídle), která neřeší dopravní situaci v lokalitě)	připomínce se vyhovuje - V tomto případě byla trasa komunikace navržena pro zokruhování stávajícího dopravního systému, to by na lokální úrovni zlepšilo obslužnost území. Navržená trasa kopíruje zpevněnou komunikaci kolem hřbitova končící u garáží a

		Celé znění připomínky je součástí spisu.	nezpevněný cca 80 m úsek, vyústující na silnici Jáchymovská. Propojení komunikací v této části sídla se tedy nabízí jak z hlediska funkčního (zlepšení dopravních podmínek), tak z hlediska stavebně-technického (snadné napojení na stávající dopravní systém). Avšak vzhledem k dopravnímu zatížení stávajících komunikací a nenavrhování masivního nového rozvoje sídla v této lokalitě, není nutné v tuto chvíli návrh komunikace striktně přes nesouhlas majitelů pozemků dále sledovat.
17.	Kácal Miroslav	nesouhlasí s návrhem veřejně prospěšné stavby DIs-2 (zakruhování pozemních komunikací v sídle), která neřeší dopravní situaci v lokalitě) Celé znění připomínky je součástí spisu.	přípomínce se vyhovuje - V tomto případě byla trasa komunikace navržena pro zokruhování stávajícího dopravního systému, to by na lokální úrovni zlepšilo obslužnost území. Navržená trasa kopíruje zpevněnou komunikaci kolem hřbitova končící u garáží a nezpevněný cca 80 m úsek, vyústující na silnici Jáchymovská. Propojení komunikací v této části sídla se tedy nabízí jak z hlediska funkčního (zlepšení dopravních podmínek), tak z hlediska stavebně-technického (snadné napojení na stávající dopravní systém). Avšak vzhledem k dopravnímu zatížení stávajících komunikací a nenavrhování masivního nového rozvoje sídla v této lokalitě, není nutné v tuto chvíli návrh komunikace striktně přes nesouhlas majitelů pozemků dále sledovat.
18.	Dvořák Ladislav, Dvořáková Jaroslava	nesouhlasí s návrhem veřejně prospěšné stavby DIs-2 (zakruhování pozemních komunikací v sídle), která neřeší dopravní situaci v lokalitě) Celé znění připomínky je součástí spisu.	přípomínce se vyhovuje - V tomto případě byla trasa komunikace navržena pro zokruhování stávajícího dopravního systému, to by na lokální úrovni zlepšilo obslužnost území. Navržená trasa kopíruje zpevněnou komunikaci kolem hřbitova končící u garáží a nezpevněný cca 80 m úsek, vyústující na silnici Jáchymovská. Propojení komunikací v této části sídla se tedy nabízí jak z hlediska funkčního (zlepšení dopravních podmínek), tak z hlediska stavebně-technického (snadné napojení na stávající dopravní systém). Avšak vzhledem k dopravnímu zatížení stávajících komunikací a nenavrhování masivního nového rozvoje sídla v této lokalitě, není nutné v tuto chvíli návrh komunikace striktně přes nesouhlas

			majitelů pozemků dále sledovat.
19.	Dvořák Petr, Dvořáková Jitka	nesouhlasí s návrhem veřejně prospěšné stavby DIs-2 (zakruhování pozemních komunikací v sídle), která neřeší dopravní situaci v lokalitě) Celé znění připomínky je součástí spisu.	připomínce se vyhovuje - V tomto případě byla trasa komunikace navržena pro zokruhování stávajícího dopravního systému, to by na lokální úrovni zlepšilo obslužnost území. Navržená trasa kopíruje zpevněnou komunikaci kolem hřbitova končící u garáží a nezpevněný cca 80 m úsek, vyúsťující na silnici Jáchymovská. Propojení komunikací v této části sídla se tedy nabízí jak z hlediska funkčního (zlepšení dopravních podmínek), tak z hlediska stavebně-technického (snadné napojení na stávající dopravní systém). Avšak vzhledem k dopravnímu zatížení stávajících komunikací a nenavrhování masivního nového rozvoje sídla v této lokalitě, není nutné v tuto chvíli návrh komunikace striktně přes nesouhlas majitelů pozemků dále sledovat.
20.	Ing. Horn Václav	umožnit výstavbu rozhledny na „Štumbauráku“ Celé znění připomínky je součástí spisu.	připomínce se nevyhovuje – Výstavba na vyvýšeném místě není nemožná, avšak důležitý bude zejména názor dotčených vlastníků včetně těch, kteří budou stavbou a jejím provozem přímo ovlivněni. Již při zapracování možnosti výstavby v rámci vyhodnocování připomínek po společném jednání bylo v návrhu uvedeno, že podmínkou schválení záměru bude jeho akceptování vlastníků a spoluobčanů, kteří jsou touto stavbou dotčeni. Obecný názor, který byl k tomuto záměru uplatněn při projednávání návrhu územního plánu dle § 52 stavebního zákona, není souhlasný a ani město jako vlastník nevyjádřilo jasnou podporu tomuto záměru. Možnost umístění rozhledny bude z návrhu územního plánu vypuštěna.

k návrhu územního plánu nebyly uplatněny dle § 52 stavebního zákona při prvním veřejném projednání žádné připomínky

k návrhu územního plánu nebyly uplatněny dle § 52 stavebního zákona při opakovaném veřejném projednání žádné připomínky

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

Počet listů (stránek) odůvodnění územního plánu 35 (70)

Počet výkresů k němu připojené grafické části 3

- 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

Poučení:

Proti územnímu plánu Zliv 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

Milan Brázda
místostarosta města

Ing. Jiří Štabrňák
starosta města