

ÚZEMNÍ PLÁN PLANÁ

návrh pro veřejné projednání


Záznam o účinnosti	
vydávající správní orgán: Zastupitelstvo obce Planá	datum nabytí účinnosti:
oprávněná úřední osoba pořizovatele jméno a příjmení: Jolana Zahrádková funkce: oprávněná úřední osoba pořizovatele podpis: jméno a příjmení: Ing. Tomáš Pintér funkce: starosta obce podpis:	otisk úředního razítka pořizovatele



MINISTERSTVO
PRO MÍSTNÍ
ROZVOJ ČR

Územní plán obce Planá byl spolufinancován
z prostředků Ministerstva pro místní rozvoj ČR

Zpracovatel:

 Vlastiboř 21, 392 01 Soběslav	razítko projektant
datum vyhotovení: červen 2023	
vypracoval: Vlastimil Smítka	
odpovědný projektant: Vlastimil Smítka	
číslo pare: 1	

Obec Planá

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

v y d á v á

územní plán Planá

I. Obsah územního plánu

1) Textová část územního plánu obsahuje:

a) vymezení zastavěného území, včetně stanovení data, k němuž je vymezeno	7
b) základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot	7
b) 1. <i>základní koncepce rozvoje území obce</i>	7
b) 2. <i>koncepce ochrany a rozvoje hodnot území</i>	8
c) urbanistická koncepce, včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně	10
c) 1. <i>urbanistická koncepce včetně urbanistické kompozice</i>	10
c) 2. <i>vymezení zastavitelných ploch</i>	11
c) 3. <i>vymezení ploch přestavby</i>	17
c) 4. <i>vymezení systému sídelní zeleně</i>	18
d) koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístění, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití	19
d) 1. <i>koncepce dopravní infrastruktury</i>	19
d) 2. <i>koncepce technické infrastruktury</i>	20
d) 3. <i>koncepce občanského vybavení (veřejná infrastruktura)</i>	22
d) 4. <i>koncepce veřejných prostranství</i>	23
e) koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro jejich využití, územního systému ekologické stability, prostupnosti krajiny, protierozních opatření, ochrany před povodněmi, rekreace, dobývání ložisek nerostných surovin a podobně	24
e) 1. <i>koncepce uspořádání krajiny</i>	24
e) 2. <i>územní systém ekologické stability</i>	25
e) 3. <i>prostupnost krajiny</i>	25
e) 4. <i>protierozní opatření a ochrana před povodněmi</i>	26
e) 5. <i>rekreace</i>	26
e) 6. <i>dobývání ložisek nerostných surovin</i>	26
f) stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umístění staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona), popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití)	26
PLOCHY BYDLENÍ – bydlení individuální – BI	27
PLOCHY BYDLENÍ – bydlení všeobecné – BU	28
PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ – smíšené obytné venkovské – SV	29
PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ – smíšené obytné městské – SM	31

PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ – smíšené obytné všeobecné – SU	32
PLOCHY REKREACE – rekreace individuální – RI	33
PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ – občanské vybavení veřejné – OV	34
PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ – občanské vybavení komerční – OK	35
PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ – občanské vybavení – sport – OS	36
PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ – občanské vybavení – hřbitovy – OH	37
PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ – veřejná prostranství všeobecná – PU	38
PLOCHY ZELENĚ – zeleň sídelní ostatní – veřejná zeleň – ZS	39
PLOCHY ZELENĚ – zeleň – zahrady a sady – ZZ	40
PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY – doprava silniční – DS	41
PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY – doprava silniční D57 – DS.D57	42
PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY – doprava drážní – DD	43
PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY – doprava letecká – DL	44
PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY – vodní hospodářství – TW	45
PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY – energetika – TE	46
PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ – výroba lehká – VL	47
PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ – výroba zemědělská a lesnická – VZ	48
PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ – výroba energie z obnovitelných zdrojů – VE	49
PLOCHY SMÍŠENÉ VÝROBNÍ – smíšené výrobní všeobecné – HU	50
PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ – vodní a vodních toků – WT	51
PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ – zemědělské všeobecné – AU	52
PLOCHY LESNÍ – lesní všeobecné – LU	54
PLOCHY PŘÍRODNÍ – přírodní všeobecné – NU	55
PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ – smíšené nezastavěného území všeobecné – MU	56
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	57
g) 1. veřejně prospěšné stavby	57
g) 2. veřejně prospěšná opatření	58
g) 3. stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu	58
g) 4. plochy pro asanaci	58
h) vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo	58
h) 1. veřejně prospěšné stavby	58
h) 2. veřejná prostranství	58
i) stanovení kompenzačních opatření	58
j) vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její pořízení a přiměřené lhůty pro vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti	58
k) definice pojmů, které nejsou obsaženy v právních předpisech	59

1) údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů grafické části.....	61
---	----

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

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

a) vymezení zastavěného území, včetně stanovení data, k němuž je vymezeno

Zastavěné území je vymezeno ke dni 1. 3. 2023. Všechna zastavěná území jsou vymezena ve výkrese základního členění území a hlavním výkrese.

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

b) 1. základní koncepce rozvoje území obce

Zásady celkové koncepce rozvoje obce

- **rozvoj v mezích možností území vycházející z dlouhodobě sledovaných záměrů**
- vycházet z daného rozdělení správního území obce na dvě „samostatné“ části:
 - o východně od silnice I/3 – převažující obytná a rekreační funkce včetně samotného sídla
 - o západně od silnice I/3 – obecně rušící provozy související s letištěm a průmyslovými aktivitami
- **respektovat život a styl života příměstského sídla**

Zásady rozvoje jsou:

- **vycházet z postavení sídla ve struktuře osídlení** – menší sídlo s mnoha limity rozvoje s převahou obytné funkce v těsném sousedství krajského města
- **umožnit rozvoj úměrný velikosti a významu sídla odpovídající jeho postavení ve struktuře osídlení se zohledněním těsného sousedství krajského města**
- **vytvořit podmínky pro plánovaný nárůst počtu trvale bydlících obyvatel**
- **minimalizovat negativní vlivy letiště a sousední výroby a skladování na samotné sídlo**
- **podporovat prostupnost území** zejména bezpečnost pěšího a cyklistického napojení v území, propojení na okolní sídla
- **zachovat a rozvíjet zeleň**
- **podpořit ekologickou stabilitu území**
- **zachovat provázání sídla s volnou krajinou** a podporovat výsadbu dřevin
- **respektovat limity využití území vyplývající z řešení územního plánu – výstupní limity:**
 - VL1 **územní systém ekologické stability** – je limitující skutečností, kterou je nutno respektovat při využití konkrétní plochy
 - VL2 **ochrana chráněného venkovního prostoru a chráněného venkovního prostoru staveb**
 - umístění staveb a zařízení, které mají charakter chráněného venkovního prostoru či chráněného venkovního prostoru staveb – části ploch (např.

bydlení, občanské vybavení), které budou zasaženy negativními vlivy např. nadlimitním hlukem či zápachem (např. z trafostanic, staveb pro zemědělství) nesmí mít charakter chráněného venkovního prostoru ani chráněného venkovního prostoru staveb

- umístění staveb a zařízení, která mohou být zdrojem negativních vlivů – tyto stavby a zařízení, která mohou být zdrojem negativních vlivů, např. hluku či zápachu (např. trafostanice, stavby pro zemědělství), nesmí být umístěny tak, aby do chráněných venkovních prostorů staveb a chráněných venkovních prostorů zasáhly nadlimitní hodnoty negativních vlivů z těchto staveb a zařízení

Hlavní cíle rozvoje

- **posilovat obytnou funkci sídla ve východní polovině správního území obce**
- **posilovat výrobní funkci v okolí letiště**
- **zachovat příměstský charakter území s venkovskými prvky**
- **zohlednit letiště včetně navazující výroby a skladování**
- **ochránit nezastavěné území před zastavováním a jinými využitími, které do něj nepatří**
- **neoddělovat funkce bydlení, občanského vybavení a nerušící výroby a služeb v sídle, ale vytvořit propojený organismus živého sídla s kvalitním bydlením, nabídkou pracovních míst a snadnou dostupností služeb**
- **zachovávat stabilní části přírody a obnovovat ekologickou stabilitu území**
- **nabídnout dostatek příležitostí k nové výstavbě pro trvalé bydlení**

b) 2. koncepte ochrany a rozvoje hodnot území

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

H1 kulturní, historické a architektonické hodnoty:

- čp. 16, 17, resp. čp. 75, 6, 24, 8 – okapově, resp. štítově orientované zemědělské usedlosti s charakteristickým venkovským výrazem – obdélný půdorys, přízemní budovy, sedlová střecha s obvyklým sklonem, vjezdová brána, štukový dekor, nezastavěný parter
- kaple Nejsvětější Trojice – návesní prostorová jednolodní kaple se zvoničkou z první čtvrtiny 20. století
- areál mlýnu čp. 13 – areál s dominantní čtyřpatrovou budovou průmyslového mlýna a samostatným obytným traktem

ochrana hodnot

- všechny stavební záměry, které budou realizovány na vymezené hodnotě nebo hodnotu ovlivňují (úměrně intenzitě vztahu mezi hodnotou a novou, popř. rekonstruovanou stavbou), musejí být posuzovány s ohledem na charakteristické znaky hodnoty (tzn. zejména plošné a prostorové uspořádání staveb, objemy a tvary jednotlivých staveb a konstrukcí, tvarosloví samostatných prvků, jak je vysvětleno v odůvodnění územního plánu)
- nesmí být povoleny takové změny v území, které by negativně narušily charakteristické znaky hodnoty, a které by vedly k degradaci či dokonce k devastaci

vymezené hodnoty – nástavby se nedoporučují, případné podkroví se snažit zbudovat pouze s využitím stávajících půdních prostor a velmi citlivě zvažovat budování vikýřů (nedoporučují se sdružené vikýře), minimalizovat přístavby zejména viditelné z veřejných prostorů a další zastavování návsi novými stavbami

- úpravy doprovodné zeleně směřovat k tradičním druhům vegetace

H2 **urbanistické hodnoty:**

- návesní prostor sídla Planá uzavřený zemědělskými usedlostmi včetně obou uličních front a to jak severní tak jižní – vzdušný návesní prostor s převahou zeleně s charakteristickou venkovskou zástavbou

ochrana hodnot

- změny v území nesmí negativně narušit stávající urbanistickou strukturu (urbanistické hodnoty) v sídle, charakter zástavby a celkové panorama sídla a hodnotné návsi
- všechny stavební záměry, které budou realizovány na vymezené hodnotě nebo hodnotu ovlivňují, musejí být posuzovány s ohledem na charakteristické znaky hodnoty (tzn. zejména plošné a prostorové uspořádání území) – minimalizovat nástavby, přístavby zejména viditelné z veřejných prostorů a další zastavování návsi novými stavbami
- vytvořit předpoklady pro zachování typického venkovského charakteru zástavby
- úpravy zeleně směřovat k tradičním druhům vegetace
- v urbanisticky hodnotných prostorech neumisťovat nové stavby hlavní zejména stavby pro bydlení

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

- břehové porosty vodních ploch a toků včetně Mlýnských náhonů, bezejmenné vodoteče vlévající se do náhonu Štecherova mlýna
- relikty starých koryt Vltavy
- členité hranice lesních porostů vytvářející četná ekotonální společenstva
- luční a nivní společenstva v blízkosti vodních ploch a toků

ochrana hodnot

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

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

c) 1. urbanistická koncepce včetně urbanistické kompozice

Planá

- zachovat převažující obytnou funkci sídla
- rozvoj bydlení podporovat v hlavním rozvojovém směru – jih
- podporovat pozvolné přechody sídla směrem do nezastavěného území pomocí zeleně (zahrad a sadů)
- další plochy pro bydlení nevymezovat západně od stávající silnice I/3
- podporovat hodnotu oválné návsi včetně zeleně a charakteristické venkovské zástavby – zachovat rozlehlé centrální veřejné prostranství – citlivé rekonstrukce a doplnění zástavby
- rozvíjet zelenou osu podél Mlýnského náhonu
- doplnit tangenciální propojení pro pěší a cyklisty po jihovýchodním okraji sídla
- výrobu, skladování a další bydlení rušící provozy směřovat západně od silnice I/3
- podporovat propojení pro pěší a cyklisty v rámci správního území obce

c) 2. vymezení zastavitelných ploch

označení zastavitelné plochy (plochy dle způsobu využití)	umístění	způsobu využití plochy	podmínky pro využití plochy	rozhodová ní o změnách v území podmíněno D, US, RP*)	etapizace
Z.1a (BI.2a, BI.2b, BI.2c, BI.2d, BU.4, PU.1, ZS.1)	Planá – jižně od sídla	bydlení, veřejná prostranství, veřejná zeleň	<ul style="list-style-type: none"> - zajistit dostatečnou šíři veřejných prostranství pro obsluhu území zejména staveb pro bydlení - preferovat zokruhování veřejných prostranství zejména zajistit plnohodnotné propojení jižních humen stávajícího sídla a komunikace na p. č. 413/141 – v grafické části naznačeny některé vstupy do území, resp. hlavní veřejná prostranství - zachovat stávající přechody přes Mlýnský náhon - zajistit pozvolný přechod do nezastavěného území - pro plochu BU.4: <ul style="list-style-type: none"> o maximálně 3 nadzemní podlaží, celková výška stavebních záměrů maximálně 12 m od rostlého terénu o 	ANO US	NE
Z.1b (BU.3, BI.6, PU.2)	Planá – jižně od sídla	bydlení, veřejná prostranství	<ul style="list-style-type: none"> - zajistit dostatečnou šíři veřejných prostranství pro obsluhu území zejména staveb pro bydlení – na severu plochy dodržet minimální šíři veřejného prostranství 10 m - preferovat zokruhování veřejných prostranství zejména zajistit plnohodnotné propojení jižních humen stávajícího sídla a komunikace na p. č. 413/141 – v grafické části naznačeny některé vstupy do území, resp. hlavní veřejná prostranství - zachovat stávající přechody přes Mlýnský náhon - zajistit pozvolný přechod do nezastavěného území - pro plochu BU.3: 	ANO US	NE

označení zastavitelné plochy (plochy dle způsobu využití)	umístění	způsobu využití plochy	podmínky pro využití plochy	rozhodová ní o změnách v území podmíněno D, US, RP*)	etapizace
			<ul style="list-style-type: none"> ○ maximálně 3 nadzemní podlaží, celková výška stavebních záměrů maximálně 12 m od rostlého terénu ○ - pro plochu BI.6: <ul style="list-style-type: none"> ○ v ploše lze umístit maximálně jednu stavbu hlavní formou rodinného domu 		
Z.1c (BU.1)	Planá – jižně od sídla	bydlení	<ul style="list-style-type: none"> - zajistit dostatečnou šíři veřejných prostranství pro obsluhu území zejména staveb pro bydlení - preferovat zokruhování veřejných prostranství zejména zajistit plnohodnotné propojení jižních humen stávajícího sídla a komunikace na p. č. 413/141 – v grafické části naznačeny některé vstupy do území, resp. hlavní veřejná prostranství - minimální podíl zeleně 40 % z vymezené plochy - : - pro bytové domy – maximálně 4 nadzemní podlaží bez podkroví nebo 3 nadzemní podlaží s využitelným podkrovím, celková výška stavebních záměrů maximálně 14 m od rostlého terénu - pro rodinné domy: <ul style="list-style-type: none"> ○ výška stavebních záměrů maximálně 1 nadzemní podlaží a využitelné podkroví anebo 2 nadzemní podlaží bez podkroví - konstrukční výška podlaží maximálně 3,5 m ○ pokud se bude jednat o zástavbu formou rodinných domů, pak jsou přípustné pouze volně stojící rodinné domy (mezi budovami jsou volné 	ANO US	NE

označení zastavitelné plochy (plochy dle způsobu využití)	umístění	způsobu využití plochy	podmínky pro využití plochy	rozhodování o změnách v území podmíněno D, US, RP*)	etapizace
			nezastavěné prostory) s maximálně dvěma bytovými jednotkami, nepřipustné jsou dvojdomy a řadové domy		
Z.1d (BI.1, OK.7a, OK.7b, PU.4, ZS.8)	Planá – jižně od sídla	bydlení, občanské vybavení, veřejná prostranství, veřejná zeleň	<ul style="list-style-type: none"> - zajistit dostatečnou šíři veřejných prostranství pro obsluhu území zejména staveb pro bydlení - preferovat zokruhování veřejných prostranství zejména zajistit plnohodnotné propojení jižních humen stávajícího sídla a komunikace na p. č. 413/141 – v grafické části naznačeny některé vstupy do území, resp. hlavní veřejná prostranství - zajistit pozvolný přechod do nezastavěného území - výška stavebních záměrů v ploše OK.7a, OK.7b maximálně 2 nadzemní podlaží a využitelné podkroví – konstrukční výška podlaží maximálně 3,5 m - minimální podíl zeleně v plochách OK.7a, OK.7b z celkové výměry obou ploch 30 % 	ANO US	NE
Z.2 (OK.1, ZS.2)	Planá – jihozápadně od sídla	občanské vybavení, veřejná zeleň	<ul style="list-style-type: none"> - zohlednit blízkost stávající silnice - minimální podíl zeleně v ploše OK.1 30 % 	ANO US	NE
Z.3 (HU.1)	Planá – jihozápadně od sídla	obchod a služby	<ul style="list-style-type: none"> - zohlednit blízkost stávající silnice 	ANO US	NE
Z.4 (HU.2)	Planá – západ	obchod a služby	<ul style="list-style-type: none"> - maximální výška stavebních záměrů 10 m od rostlého terénu 	NE	NE
Z.5 (VZ.1, OK.2)	Planá – severozápad	výroba a skladování, občanské vybavení	<ul style="list-style-type: none"> - maximální výška stavebních záměrů 10 m od rostlého terénu 	NE	NE
Z.6	Planá – severozápad	občanské vybavení	<ul style="list-style-type: none"> - maximální výška stavebních záměrů 10 m od rostlého terénu 	NE	NE

označení zastavitelné plochy (plochy dle způsobu využití)	umístění	způsobu využití plochy	podmínky pro využití plochy	rozhodová ní o změnách v území podmíněno D, US, RP*)	etapizace
(OK.3)			- v ploše lze umístit maximálně jednu stavbu hlavní		
Z.7 (TW.1)	Planá – severovýchod	technická infrastruktura	- nejsou stanoveny	NE	NE
Z.8 (BI.4)	Planá – severně od sídla	bydlení	- podmínkou využití plochy je realizace obslužné komunikace vedené po východním okraji plochy s napojením na stávající silnici I/3	ANO US	NE
Z.9 (OK-4)	Planá – severně od sídla	občanské vybavení	- vypuštěna na základě nesouhlasného stanoviska dotčeného orgánu		
Z.10 (VL.9)	Planá – západní polovina správního území „letišť“ – severní část	výroba a skladování	- podmínkou využití plochy je realizace vyhovujícího kapacitního napojení na stávající silnici I/3	ANO US	NE
Z.11 (DL.1, VL.8)	Planá – západní polovina správního území „letišť“ – severní část	doprava letecká, výroba a skladování	- podmínkou využití plochy je realizace vyhovujícího kapacitního napojení na stávající silnici I/3	ANO US	NE
Z.12 (HU.3)	Planá – západní polovina správního území „letišť“ – severní část	obchod a služby	- podmínkou využití plochy je prokázání vyhovujícího dopravního napojení plochy	ANO US	NE
Z.13 (VL.2)	Planá – západní polovina správního území „letišť“ – jižní část	výroba a skladování	- podmínkou využití plochy je prokázání likvidace dešťových vod	NE	NE

označení zastavitelné plochy (plochy dle způsobu využití)	umístění	způsobu využití plochy	podmínky pro využití plochy	rozhodová ní o změnách v území podmíněno D, US, RP*)	etapizace
Z.14 (VL-3)	Planá – západní polovina správního území „letišť“ – jižní část	výroba a skladování	- - vypuštěno na základě nesouhlasného stanoviska dotčeného orgánu		
Z.15 (VL.4)	Planá – západní polovina správního území „letišť“ – jižní část	výroba a skladování	- podmínkou využití plochy je prokázání likvidace dešťových vod	ANO US	NE
Z.16 (VL.5)	Planá – západní polovina správního území „letišť“ – jižní část	výroba a skladování	- podmínkou využití plochy je prokázání likvidace dešťových vod - výška stavebních záměrů maximálně 18 m od rostlého terénu, v případě technologických objektů se výška nestanovuje	ANO US	NE
Z.17 (VL.6)	Planá – západní polovina správního území „letišť“ – jižní část	výroba a skladování	- podmínkou využití plochy je prokázání likvidace dešťových vod - výška stavebních záměrů maximálně 18 m od rostlého terénu, v případě technologických objektů se výška nestanovuje	ANO US	NE
Z.18 (VL.1)	Planá – západní polovina správního území „letišť“ – jižní část	výroba a skladování	- podmínkou využití plochy je prokázání likvidace dešťových vod	ANO US	NE
Z.19 (VL.7)	Planá – západní polovina správního	výroba a skladování	- podmínkou využití plochy je prokázání likvidace dešťových vod - zohlednit stávající zeleň	ANO US	NE

označení zastavitelné plochy (plochy dle způsobu využití)	umístění	způsobu využití plochy	podmínky pro využití plochy	rozhodová ní o změnách v území podmíněno D, US, RP*)	etapizace
	území „letišť“ – severní část				
Z.20 (OS.1, PU.5)	Planá – severně od sídla	sport veřejná prostranství	- nejsou stanoveny	NE	NE
Z.21 (BI.5)	Planá – severně od sídla	bydlení	- nejsou stanoveny	ANO US	NE

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

c) 3. vymezení ploch přestavby

označení plochy přestavby (plochy dle způsobu využití)	umístění	způsob využití plochy		podmínky pro využití plochy	rozhodování o změnách v území podmíněno D, US, RP *)	etapizace
		původní	navrhovaný			
P.1 (BU.2a, BU.2b,BI.3 ,PU.3)	Planá – jih sídla	zemědělská stavba	bydlení, veřejná prostranství	<ul style="list-style-type: none"> - zajistit dostatečnou šíři veřejných prostranství pro obsluhu území zejména staveb pro bydlení – na severu plochy dodržet minimální šíři veřejného prostranství 10 m - preferovat zokruhování veřejných prostranství zejména zajistit plnohodnotné propojení jižních humen sídla a křižovatky jihozápadně od plochy – v grafické části naznačeny vstupy do území - pro plochy BU.2a a BU.2b: <ul style="list-style-type: none"> o výška budov maximálně 3 nadzemní podlaží – konstrukční výška podlaží maximálně 3,5 m, celková výška stavebních záměrů maximálně 12 m od stávajícího terénu o minimální podíl zeleně 40 % z vymezené plochy 	ANO US	NE
P.2 (SU.1)	Planá – západní část návsi	bydlení	občanské vybavení	- respektovat podmínky ochrany hodnot – navázat na stávající zástavbu, dotvořit návesní prostor	NE	NE

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

c) 4. vymezení systému sídelní zeleně

Planá

- respektovat hlavní prvky systému sídelní zeleně:
 - rozlehlý návesní prostor
 - zelená osa podél Mlýnského náhonu
 - zelená osa podél bezejmenné vodoteče severně od sídla (vlévající se do Mlýnského náhonu Štechrova mlýna
 - využít množství zeleně v rámci ploch bývalých vojenských kasáren a okolí
- doplnit systém zejména v zastavitelných plochách a v návaznosti na ně - propojit stávající zeleň s konkrétním využitím v zastavitelných plochách:
 - v rozvojové ploše jižně od sídla
 - v průmyslové zóně na jihozápadním okraji správního území obce

obecně platí:

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

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

d) 1. koncepte dopravní infrastruktury

silniční doprava

- koncepte silniční dopravní infrastruktury je stabilizována – zachovat základní kostru zajišťující obsluhu území:
 - stávající silnice I/3 (v budoucnu silnice II/603):
 - zachovat stávající trasu silnice se záměrem zlepšení parametrů včetně minimalizace napojení ostatních komunikací
 - zajistit dopravní napojení letiště v místě stávajícího sjezdu – nová křižovatka
 - respektovat nové napojení sídla Planá do křižovatky napojující letiště, z této komunikace napojit lokalitu Štechrova mlýna
 - respektovat připravovanou rekonstrukci mimoúrovňové křižovatky
 - sídlo Planá místní komunikace 1b souběžná se silnicí I/3:
 - zachovat napojení na současnou mimoúrovňovou křižovatku, severně od sídla změna trasy (viz grafická část) s napojením do křižovatky obsluhující letiště
 - II/143:
 - respektovat rekonstrukci mimoúrovňového napojení na silnici I/3
 - respektovat novou trasu probíhající průmyslovou zónou a pokračující dále směrem do správního území obce Homole
 - letiště:
 - respektovat páteřní trasu vedoucí od křižovatky se silnicí I/3 k terminálu
 - zokruhovat propojení v severní polovině letiště v trase páteřní komunikace letiště – Litvínovice (samostatné napojení na silnici I/3 v k. ú. Litvínovice)
- základní kostru doplnit jižně od sídla Planá v největší rozvojové lokalitě – viz grafická část – včetně rozvojové plochy pro bydlení Z.1a-d, kde je nutno dopravně propojit jižní humna stávajícího sídla s komunikací na p. č. 413/141 (navrhovaná křižovatka)
- podporovat propojení obecního významu včetně zokruhování komunikací v rámci sídla – např. doplnit komunikační propojení pro pěší a cyklisty v jihovýchodní části sídla
- podporovat komunikační propojení s okolními katastry zejména pro pěší a cyklisty zejména realizovat cyklostezku – levý břeh Vltavy – Boršov nad Vltavou, Homole, Planá s napojením na systém města České Budějovice
- při využívání území ponechat dostatečné rezervy pro úpravu parametrů komunikací, pro zřízení chodníků, pro ukládání inženýrských sítí apod.

- podporovat směrové a šířkové úpravy pozemních komunikací a realizaci nových komunikací (včetně pěších a cyklistických) a to i v rámci ploch s jiným způsobem využití než jsou plochy dopravní infrastruktury
- ostatní místní a účelové komunikace – tyto komunikace zůstávají z hlediska koncepce nezměněny, dle potřeby je možno je rozšiřovat a upravovat v souladu s podmínkami využití jednotlivých ploch
- doprava v klidu (zejména garáže, odstavná a parkovací stání) pro požadovaný způsob využití řešit jako součást stavby nebo umístit na stavebním pozemku
- zajistit dostatečné kapacity parkovacích a odstavných stání v návaznosti na konkrétní využití zejména zajistit na stavebním pozemku minimálně dvě parkovací stání pro každou bytovou jednotku, tato podmínka se nevztahuje pro veřejnou občanskou infrastrukturu formy např. domu s pečovatelskou službou, senior domu

drážní doprava

- koncepce stabilizována - zohlednit trasu stávající vlečky s možností obsluhy letiště a průmyslové zóny – viz grafická část

letecká doprava

- respektovat záměr veřejného mezinárodního letiště České Budějovice

vodní doprava ani logistická centra se správního území obce nedotýkají

d) 2. koncepce technické infrastruktury

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

zásobování pitnou vodou

sídlo Planá

- stávající koncepce vyhovující – zásobování vodou z vodovodu pro veřejnou potřebu
- stávající koncepce je vyhovující také pro nárůst spotřeby, např. v důsledku výstavby v zastavitelných plochách – možno řešit napojením na stávající řady

západní polovina správního území „letiště“ – severní část

- napojení na vodovodní řadu na východní straně bývalých kasáren
- lokalita zahrádek napojena na stávající vodovod, pro další zkvalitnění je nutno doplnit chybějící řady

západní polovina správního území „letiště“ – jižní část

- jižní průmyslový areál bude napojen na stávající vodovodní řady procházející územím
- umožnit zokruhování vodovodního potrubí směrem do správního území obce Homole

likvidace odpadních vod

sídlo Planá

- stávající způsob likvidace odpadních vod vyhovující – zrealizováno napojení na centrální čistírnu odpadních vod města České Budějovice pomocí hlavního kanalizačního sběrače

- vymezen koridor severovýchodně od sídla Planá pro případné posílení stávajícího řadu
- pro zástavbu v jižní část sídla včetně navrhovaného rozvoje je možno odpadní vody likvidovat ve stávající čistírně odpadních vod umístěné jižně od sídla, po vyčerpání kapacity je nutno výstavbu napojit na čistírnu odpadních vod města České Budějovice
- pro zástavbu severně od sídla je zachováno stávající napojení na lokální čistírnu odpadních vod umístěnou na pozemku p. č. 270/7, po vybudování napojení samotného sídla Planá je možno v budoucnu realizovat napojení i této lokality na centrální čistírnu odpadních vod města České Budějovice

západní polovina správního území „letišť“ – severní část

- stávající způsob likvidace odpadních vod na samostatnou čistírnu odpadních vod mimo správní území obce (správní území obce Litvínovice) je vyhovující
- lokalitu zahrádek včetně staveb pro rodinnou rekreaci a ostatních staveb je nutno napojit na stávající čistírnu odpadních vod

západní polovina správního území „letišť“ – jižní část

- stávající způsob likvidace odpadních vod je vyhovující, nové stavby je nutno napojit dle podmínek v území a to jak na centrální čistírnu odpadních vod v sídle Homole, tak na čistírnu odpadních vod jižně od sídla Planá, tak na centrální čistírnu odpadních vod města České Budějovice

likvidace dešťových vod

- stávající koncepce vyhovující - dešťové vody svedeny kanalizací a systém příkopů, struh a propustků do recipientu – řeka Vltava, likvidace dešťových vod je možná i vsakovacími zdržemi, rýhami s řízeným odtokem či po prokázání je možné též využití vsakovacích dešťových zdrží, vsakovacích studní apod.

zásobování elektrickou energií

sídlo Planá

- současný stav zásobování elektrickou energií je stabilizován a vyhovující, nepředpokládají se žádné zásadní změny – vyhovující i pro případný nárůst spotřeby, např. v důsledku výstavby
- v případě potřeby možno umístit nové stavby včetně trafostanic v jednotlivých plochách dle podmínek využití

západní polovina správního území „letišť“ – severní část

- stávající okružní letištní síť se systémem propojených trafostanic a hlavní trafostanicí v areálu bývalých kasáren je pro současné potřeby vyhovující
- pro další rozvoj je možné posílení zdrojů elektrické energie v okolí letiště včetně případné nové hlavní letištní trafostanice

západní polovina správního území „letišť“ – jižní část

- současný stav zásobování elektrickou energií je stabilizován a vyhovující – případné změny se budou odvíjet od energetických požadavků jednotlivých provozů v průmyslové zóně, které je nutno posoudit a řešit v navazujících podrobnějších projektových dokumentacích – v případě potřeby je možno umístit nové stavby včetně trafostanic dle konkrétních požadavků v území a v souladu s podmínkami využití jednotlivých ploch

zásobování plynem

sídlo Planá

- současný stav zásobování plynem je stabilizován a vyhovující, nepředpokládají se žádné zásadní změny – vyhovující i pro případný nárůst spotřeby, např. v důsledku výstavby pro bydlení
- v případě potřeby možno posílit zdroje – nutno posoudit v navrhovaných projektových dokumentacích dle konkrétních požadavků v území a v souladu s podmínkami využití jednotlivých ploch

západní polovina správního území „letišť“ – severní část

- současný stav zásobování plynem je pro současné potřeby vyhovující, nepředpokládají se žádné zásadní změny – v případě nárůstu nároků při rozvoji zázemí letiště je možno řešit v rámci podmínek využití jednotlivých ploch
- v případě potřeby možno posílit zdroje – nutno posoudit v navrhovaných projektových dokumentacích dle konkrétních požadavků v území a v souladu s podmínkami využití jednotlivých ploch

západní polovina správního území „letišť“ – jižní část

- současný stav zásobování plynem je pro současné potřeby vyhovující – případné změny se budou odvíjet od energetických požadavků jednotlivých provozů v průmyslové zóně, které je nutno posoudit a řešit v navazujících podrobnějších projektových dokumentacích – v případě potřeby je možno umístit nové stavby včetně regulačních stanic dle konkrétních požadavků v území a v souladu s podmínkami využití jednotlivých ploch

nakládání s odpady

- koncepce nakládání s odpady vychází ze současného stavu a nepředpokládá žádné zásadní změny
- funkce sběrného dvora je smluvně zajištěna mimo správní území obce
- zajišťovat svoz pevného domovního odpadu i nadále mimo správní území obce
- zachovat likvidaci nebezpečného a velkoobjemového odpadu – několikrát ročně formou svozu
- shromažďovací místa pro tříděný komunální odpad jsou přípustná v plochách s rozdílným způsobem využití (viz podmínky využití těchto ploch)
- nejsou vymezeny monofunkční plochy pro nakládání s odpady jako např. skládky, spalovny, třídírny odpadů

d) 3. koncepce občanského vybavení (veřejná infrastruktura)

- základní občanské vybavení je v současné době dostatečné, odpovídá velikosti a významu sídla
- zohlednit a zachovat umístění stávajícího občanského vybavení patřícího do veřejné infrastruktury – obecního úřadu s tělocvičnou, požární zbrojnice, kaplička, hřbitov
- s ohledem na dlouhodobě sledovaný rozvoj sídla, zejména v oblasti bydlení, je navrhováno vybudování:
 - o mateřské školy – západní část návsi

- rozšíření budovy obecního úřadu
- vybudování dalšího zázemí pro správu obce v severovýchodní části sídla
- rozvoj sportovního areálu v severovýchodní části sídla
- koncepce ochrany obyvatelstva je vyhovující – nejsou vymezeny monofunkční plochy pro ochranu obyvatelstva, neboť je možné zájmy ochrany obyvatelstva realizovat v rámci podmínek využití ploch
- ostatní možnosti občanského vybavení prolínat s dalším využitím území

d) 4. koncepte veřejných prostranství

sídlo Planá

- respektovat a rozvíjet hlavní prvek – výrazné veřejné prostranství v podobě historického návesního prostoru s kaplí
- doplnit systém (zejména v zastavitelných plochách a v návaznosti na ně):
 - v rámci zastavitelných ploch na jih od sídla a to jak s využitím stávající zeleně (zejména prostory záplavového území řeky Vltavy včetně Mlýnského náhonu), tak zokruhováním komunikačního propojení v lokalitě

západní polovina správního území „letišť“

- doplnit veřejná prostranství v okolí letiště zejména vymezené plochy u železniční vlečky

obecně platí

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

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

e) 1. koncepte uspořádání krajiny

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

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 vymezené formou ploch smíšených nezastavěného území (např. předěly v polích, rybníky, vodoteče, lesy) zejména předělující plochy zemědělské apod.
- zajistit prostupnost biokoridorů pro migrační trasy v krajině
- podporovat funkčnost biocenter pro trvalou existenci společenstev
- změnou kultur nesnižovat ekologickou stabilitu ve vymezených skladebných částech územního systému ekologické stability
- v případě překryvu plochy s rozdílným způsobem využití s prvky územního systému ekologické stability je nutno zajistit při využití ploch soulad se zásadami stanovenými pro územně plánovací činnost a rozhodování v území v kapitole d) odst. (39) výrokové části Zásad územního rozvoje Jihočeského kraje, ve znění pozdějších aktualizací, zachování a posílení funkčnosti ÚSES
- skladebné části územního systému ekologické stability v řešeném území:

nadregionální biokoridor

Číslo	Název
NBK.118	Hlubocká obora – Dívčí Kamen

regionální biocentrum

Číslo	Název
RBC.558	Planá – regionální biocentrum vložené do nadregionálního biokoridoru

e) 3. prostupnost krajiny

- respektovat a podporovat možnost přístupu do všech částí krajiny – zejména nerozšiřovat oplocené (obory apod.) a jinak nepřístupné části krajiny – zachovat prostupnost území přes Mlýnský náhon, respektovat specifické území letiště
- trvale neoplocovat ani jinak nezamezovat přístupnosti a prostupnosti krajiny
- nevytvářet nové bariéry v krajině, popř. minimalizovat jejich dopad na prostupnost krajiny (zejména při výstavbě liniových staveb patřících do dopravní nebo technické infrastruktury dbát na zachování prostupnosti území nejen pro člověka, ale také pro volně žijící živočichy)
- udržovat a zlepšovat všechny cesty, pěšiny, účelové a místní komunikace s ohledem na jejich význam
- zachovat a podporovat záhumení cesty a přístupy na zemědělské a lesní pozemky
- zachovat a podpořit propojení obecního významu a se sousedními katastry a sídly
- umožnit a podporovat umístování nových komunikací pro pěší a cyklisty
- zachovat a podporovat doprovodnou zeleň, popř. doplnit a respektovat možnosti jejich úprav (např. rozšíření) a dalšího využití v souladu s rozvojem obce

e) 4. protierozní opatření a ochrana před povodněmi

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

e) 5. rekreace

- stabilizovat vymezené plochy pro rekreaci, nepodporovat další plošný rozvoj mimo vymezené plochy
- nepřipustit využívání nezastavěného území k dlouhodobějšímu pobytu formou rekreace (stavby pro rekreaci – chaty, rekreační louky, výrobky plnicí funkce stavby, seníky, včelíny apod. s pobytovými místnostmi, stanové tábory, veřejná tábořiště, plochy jiných rekreačních aktivit) mimo plochy rekreace, popř. mimo stávající sezóně využívané areály
- podporovat krátkodobé rekreační využívání krajiny zejména rekreační využití krajiny orientovat na komunikace pro pěší a cyklisty a další pozemní komunikace zkvalitňující přístupnost území
-

e) 6. dobývání ložisek nerostných surovin

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

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

PLOCHY BYDLENÍ – bydlení individuální – BI

Hlavní využití (převažující účel využití)

- bydlení

Přípustné využití

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

Podmíněně přípustné využití

- není stanoveno

Nepřípustné využití

- **stavby bytových domů**
- **stavby pro rodinnou rekreaci**
- **obchodní činnosti** – včetně staveb pro obchod mimo přípustných
- **využití, které by bylo v rozporu s hlavním využitím plochy nebo by mohlo narušit pohodu bydlení a kvalitní prostředí pro bydlení** (např. škodlivými exhalacemi, hlukem, teplem, 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 mimo uvedených jako přípustné,
 - zemědělství – chov zvířat, skladování produktů živočišné výroby, příprava a skladování krmiv a steliva, dále též skladování a posklizňová úprava produktů rostlinné výroby apod. mimo přípustného
 - dále např. myčky, diskotéky, garáže a odstavná a parkovací stání pro nákladní automobily, hromadné a řadové garáže, autobazary, stavby se shromažďovacím prostorem

Podmínky prostorového uspořádání

- výška budov maximálně jedno nadzemní podlaží a využitelné podkroví anebo dvě nadzemní podlaží bez podkroví - konstrukční výška podlaží maximálně 3,5 m
- přípustné jsou pouze volně stojící rodinné domy (mezi budovami jsou volné nezastavěné prostory) s maximálně dvěma bytovými jednotkami - dvojdomy, řadové domy či bytové domy jsou nepřípustné
- minimální velikost stavebního pozemku je 700 m²
- intenzita využití stavebního pozemku je maximálně 30 %
- minimální podíl zeleně 60 % ze zastavěného stavebního pozemku či stavebního pozemku

PLOCHY BYDLENÍ

– bydlení všeobecné – BU

Hlavní využití (převažující účel využití)

- bydlení

Přípustné využití

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

Podmíněně přípustné využití

- není stanoveno

Nepřípustné využití

- stavby pro rodinnou rekreaci
- obchodní činnosti – včetně staveb pro obchod mimo přípustných
- využití, které by bylo v rozporu s hlavním využitím plochy nebo by mohlo 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 mimo uvedených jako přípustné,
 - zemědělství – chov zvířat, skladování produktů živočišné výroby, příprava a skladování krmiv a steliva, dále též skladování a posklizňová úprava produktů rostlinné výroby apod. mimo přípustného
 - dále např. myčky, diskotéky, garáže a odstavná a parkovací stání pro nákladní automobily, hromadné a řadové garáže, autobazary, stavby se shromažďovacím prostorem

Podmínky prostorového uspořádání

- minimální podíl zeleně 55 % z vymezené plochy pokud není v podkapitole c) 2. tabulce zastavitelných ploch či ploch přestavby stanoveno jinak

PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ

– smíšené obytné venkovské – SV

Hlavní využití (převažující účel využití)

- **bydlení**

Přípustné využití

- **bydlení** – formou rodinných domů či zemědělských usedlostí
- **občanské vybavení** slučitelné s bydlením
 - veřejného charakteru patřící do veřejné infrastruktury
 - komerčního charakteru – penzion, drobná podnikatelská činnost (např. prodej potravin a drobného zboží, kadeřnictví, květinářství, oprava obuvi, manikúra, rehabilitační služby, kanceláře a další administrativní činnosti, hostinská činnost, stravování a ubytování doplňující bydlení)
 - z toho obchodní činnosti pouze do velikosti 200 m² prodejní plochy (např. prodej potravin a drobného zboží)
 - tělovýchova a sport bez vlastního zázemí (např. dětská a víceúčelová hřiště)
- **veřejná prostranství**
- **zeleň** – např. veřejná, izolační, zahrady, sady
- **vodní útvary**
- **dopravní a technická infrastruktura** obecního významu

Podmíněně přípustné využití

- **nerušící výroba a služby**, např. truhlárny, tesařské dílny, klempířství, zámečnictví, kovářství, pneuservisy, autoopravny, autoservisy, sklenářství **za podmínky, že nesníží kvalitu prostředí a pohodu bydlení**

Nepřípustné využití

- **nové stavby pro rodinnou rekreaci**
- **obchodní činnosti** – včetně staveb pro obchod mimo přípustných
- **využití, které by bylo v rozporu s hlavním využitím plochy nebo by mohlo významně narušit pohodu bydlení a kvalitní prostředí pro bydlení** (např. škodlivými exhalacemi, hlukem, teplem, 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 mimo uvedených jako přípustné, popř. podmíněně přípustné
 - dále např. myčky, diskotéky, garáže a odstavná a parkovací stání pro nákladní automobily, hromadné a řadové garáže

Podmínky prostorového uspořádání

- výška budov maximálně jedno nadzemní podlaží a využitelné podkroví anebo dvě nadzemní podlaží bez podkroví - konstrukční výška podlaží maximálně 3,5 m, při rekonstrukci stávajících vícepatrových budov lze zachovat jejich výškovou hladinu – obecně musí stavební záměry respektovat výškovou hladinu okolní zástavby a nesmí vytvářet výraznou pohledovou dominantu v území, celková výška zástavby bude řádově odpovídat stávajícím budovám v okolí zejména rodinným domům, objektů pro bydlení či zemědělským usedlostem, v severních humnech sídla je nutno dbát na zachování stávajícího charakteru zástavby urbanisticky hodnotného prostoru – jednoduché tvarosloví budov, jedno nadzemní podlaží a případně obytné podkroví, sedlová střecha se sklonem v rozmezí 38° - 45°
- přípustné jsou pouze volně stojící rodinné domy či zemědělské usedlosti (mezi budovami)

jsou volné nezastavěné prostory) či dvojdomy

- nové řadové domy či nové bytové domy jsou nepřípustné
- minimální velikost stavebního pozemku je 500 m²
- intenzita využití stavebního pozemku je maximálně 30 %
- minimální podíl zeleně 60 % ze zastavěného stavebního pozemku či stavebního pozemku

PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ

– smíšené obytné městské – SM

Hlavní využití (převažující účel využití)

- **bydlení**

Přípustné využití

- **bydlení** – formou rodinných domů
- **veřejná prostranství**
- **zeleň** – např. veřejná, izolační, zahrady, sady
- **vodní útvary**
- **dopravní a technická infrastruktura** obecního významu

Podmíněně přípustné využití

- **není stanoveno**

Nepřípustné využití

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

Podmínky prostorového uspořádání

- výška budov maximálně jedno nadzemní podlaží a využitelné podkroví anebo dvě nadzemní podlaží bez podkroví - konstrukční výška podlaží maximálně 3,5 m, při rekonstrukci stávajících vícepatrových budov lze zachovat jejich výškovou hladinu – obecně musí stavební záměry respektovat výškovou hladinu okolní zástavby a nesmí vytvářet výraznou pohledovou dominantu v území, celková výška zástavby bude řádově odpovídat stávajícím budovám v okolí
- přípustné jsou pouze volně stojící rodinné domy (mezi budovami jsou volné nezastavěné prostory) s maximálně jedním bytem, nepřípustné jsou bytové domy, řadové domy, dvojdomy
- intenzita využití stavebního pozemku je maximálně 40 %

PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ

– smíšené obytné všeobecné – SU

Hlavní využití (převažující účel využití)

- není stanoveno

Přípustné využití

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

Podmíněně přípustné využití

- není stanoveno

Nepřípustné využití

- stavby pro rodinnou rekreaci
- výroba a skladování včetně staveb pro výrobu
- zemědělství včetně staveb pro zemědělství

Podmínky prostorového uspořádání

- maximální výška stavebních záměrů 12 m od rostlého terénu

PLOCHY REKREACE

– rekreace individuální – RI

Hlavní využití (převažující účel využití)

- **rekreace**

Přípustné využití

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

Podmíněně přípustné využití

- není stanoveno

Nepřípustné využití

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

Podmínky prostorového uspořádání

- výška budov maximálně jedno nadzemní podlaží a využitelné podkroví anebo dvě nadzemní podlaží bez podkroví - konstrukční výška podlaží maximálně 3,5 m
- celková plocha stavby pro rodinnou rekreaci nepřekročí 60 m², kde již stavby tuto výměru překročily, nelze je dále plošně rozšiřovat
- minimální podíl zeleně 70 % ze zastavěného stavebního pozemku či stavebního pozemku

PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ

– občanské vybavení veřejné – OV

Hlavní využití (převažující účel využití)

- občanské vybavení charakteru veřejné infrastruktury

Přípustné využití

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

Podmíněně přípustné využití

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

Nepřípustné využití

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

Podmínky prostorového uspořádání

- maximální výška stavebních záměrů 12 m od rostlého terénu, při rekonstrukci vyšších staveb lze zachovat jejich stávající výškovou hladinu
- minimální podíl zeleně 40 % z každé vymezené plochy

PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ

– občanské vybavení komerční – OK

Hlavní využití (převažující účel využití)

- občanské vybavení komerčního charakteru

Přípustné využití

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

Podmíněně přípustné využití

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

Nepřípustné využití

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

Podmínky prostorového uspořádání

- maximální výška stavebních záměrů 12 m od rostlého terénu pokud není v tabulce zastavitelných ploch stanoveno jinak, při rekonstrukci vyšších staveb lze zachovat jejich stávající výškovou hladinu
- minimální podíl zeleně 50 % z každé vymezené plochy pokud není v tabulce zastavitelných ploch stanoveno jinak

PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ

– občanské vybavení – sport – OS

Hlavní využití (převažující účel využití)

- sport

Přípustné využití

- sportovní zařízení
- občanské vybavení – sloužící sportu (např. hostinská činnost, půjčovny a prodej sportovního vybavení, ubytování)
- veřejná prostranství
- zeleň – např. veřejná, izolační, zahrady, sady
- vodní útvary
- dopravní a technická infrastruktura obecního významu

Podmíněně přípustné využití

- není stanoveno

Nepřípustné využití

- 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

Podmínky prostorového uspořádání

- nejsou stanoveny

PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ

– občanské vybavení – hřbitovy – OH

Hlavní využití (převažující účel využití)

- užívání hřbitova v souladu s jeho prvotním účelem

Přípustné využití

- **sakrální stavby, hřbitov a stavby, zařízení a terénní úpravy související se stávajícím účelem hřbitova** – např. ohradní zdi
- **veřejná prostranství a drobná architektura** (drobné sakrální stavby, kulturní stavby a městský mobiliář)
- **zeleň** – např. zahrady, sady, veřejná a izolační zeleň
- **shromažďovací místa pro tříděný komunální odpad** (např. papír, sklo, pet lahve) pouze pro místní účely
- **dopravní a technická infrastruktura** obecního významu

Podmíněně přípustné využití

- není stanoveno

Nepřípustné využití

- **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
- **občanské vybavení** – včetně staveb a zařízení občanského vybavení mimo uvedených jako přípustné
- **využití, které by mohlo zejména svým provozováním a technickým zařízením a jeho důsledky narušit hlavní využití a pietnost těchto míst**

Podmínky prostorového uspořádání

- nejsou stanoveny

PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

– veřejná prostranství všeobecná – PU

Hlavní využití (převažující účel využití)

- veřejná prostranství

Přípustné využití

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

Podmíněně přípustné využití

- není stanoveno

Nepřípustné využití

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

Podmínky prostorového uspořádání

- nejsou stanoveny

PLOCHY ZELENĚ

– zeleň sídelní ostatní – veřejná zeleň – ZS

Hlavní využití (převažující účel využití)

- veřejná zeleň

Přípustné využití

- veřejná zeleň
- stavby a zařízení tradičně doprovázející veřejná prostranství s převahou zeleně typu kaplí, altánů, hřiště (např. dětská, workoutová), drobné architektury (drobná sakrální architektura, kulturní stavby a městský mobiliář)
- vodní útvary
- územní systém ekologické stability
- dopravní a technická infrastruktura obecního významu

Podmíněně přípustné využití

- není stanoveno

Nepřípustné využití

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

Podmínky prostorového uspořádání

- minimální podíl zeleně 90 % z každé vymezené plochy

PLOCHY ZELENĚ

– zeleň – zahrady a sady - ZZ

Hlavní využití (převažující účel využití)

- zahrada

Přípustné využití

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

Podmíněně přípustné využití

- není stanoveno

Nepřípustné využití

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

Podmínky prostorového uspořádání

- výška budov maximálně jedno nadzemní podlaží a využitelné podkroví anebo dvě nadzemní podlaží bez podkroví - konstrukční výška podlaží maximálně 3,5 m
- celková plocha všech budov na pozemcích tvořících souvislý celek (zejména pod společným oplocením) nepřekročí 60 m², kde již budovy tuto výměru překročily, nelze je dále plošně rozšiřovat
- minimální podíl zeleně 70 %:
 - ze zastavěného stavebního pozemku
 - u pozemku, který není součástí zastavěného stavebního pozemku, musí být tato hodnota vztažena ke každému pozemku samostatně

PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

– doprava silniční - DS

Hlavní využití (převažující účel využití)

- **dopravní infrastruktura silniční**

Přípustné využití

- **pozemní komunikace**
- **železniční dráhy**
- **zastávky a čekárny**
- **doprava v klidu** – např. odstavná, parkovací stání
- **veřejná prostranství**
- **zeleň** – zejména ochranná, izolační a doprovodná
- **vodní toky**
- **zařízení pro nakládání s vodami z komunikace**
- **územní systém ekologické stability**
- **technická infrastruktura obecního významu**

Podmíněně přípustné využití

- **není stanoveno**

Nepřípustné využití

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

Podmínky prostorového uspořádání

- **nejsou stanoveny**

PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

– doprava silniční D57 – DS.D57

Hlavní využití (převažující účel využití)

- zkapacitnění dnešní silnice I/3

Přípustné využití

- zkapacitnění dnešní silnice I/3
- pozemní komunikace
- zastávky a čekárny
- zeleň – zejména ochranná, izolační a doprovodná
- vodní toky
- zařízení pro nakládání s vodami z komunikací
- územní systém ekologické stability
- technická infrastruktura obecního významu

Podmíněně přípustné využití

- není stanoveno

Nepřípustné využití

- využití, které zamezí zkapacitnění dnešní silnice I/3, pro kterou je plocha vymezena
- bydlení – včetně staveb pro bydlení
- rekreace – včetně staveb pro rodinnou rekreaci
- občanské vybavení – včetně staveb a zařízení občanského vybavení
- výroba a skladování – včetně staveb pro výrobu a skladování
- stavby pro zemědělství

Podmínky prostorového uspořádání

- nejsou stanoveny

PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

- doprava drážní - DD

Hlavní využití (převažující účel využití)

- dopravní infrastruktura drážní

Přípustné využití

- železniční dráhy
- pozemní komunikace
- doprava v klidu – např. odstavná, parkovací stání
- zeleň – zejména ochranná, izolační a doprovodná
- zařízení pro nakládání s vodami z komunikací a drahúzemní systém ekologické stability
- dopravní a technická infrastruktura obecního významu

Podmíněně přípustné využití

- není stanoveno

Nepřípustné využití

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

Podmínky prostorového uspořádání

- nejsou stanoveny

PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

- doprava letecká - DL

Hlavní využití (převažující účel využití)

- **dopravní infrastruktura letecká**

Přípustné využití

- **letiště (včetně leteckých pozemních zařízení) a terminály**
- **v místech terminálů:**
 - **provozní a správní budovy spojené s leteckou dopravou**
 - **občanské vybavení, např. stavby a zařízení pro obchodní prodej, hostinská činnost, ubytování a stravování, kanceláře**
- **stavební záměry spojené s leteckou dopravou – např. hangáry, garáže, odstavné a parkovací plochy, čerpací stanice pohonných hmot a další účelové stavby**
- **stavební záměry technické infrastruktury spojené s leteckou dopravou**
- **železniční dráhy**
- **pozemní komunikace**
- **zastávky a čekárny**
- **veřejná prostranství**
- **zeleň**
- **vodní útvary**
- **dopravní a technická infrastruktura obecního významu**

Podmíněně přípustné využití

- **není stanoveno**

Nepřípustné využití

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

Podmínky prostorového uspořádání

- **maximální výška stavebních záměrů 14 m od rostlého terénu, toto omezení se nevztahuje na typické vertikální stavby pro leteckou dopravu**
- **minimální podíl zeleně 30 % z každé vymezené plochy**

PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

– vodní hospodářství – TW

Hlavní využití (převažující účel využití)

- **technická infrastruktura vodovodů a kanalizací**

Přípustné využití

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

Podmíněně přípustné využití

- **není stanoveno**

Nepřípustné využití

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

Podmínky prostorového uspořádání

- **nejsou stanoveny**

PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

– energetika – TE

Hlavní využití (převažující účel využití)

- **technická infrastruktura energetických sítí**

Přípustné využití

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

Podmíněně přípustné využití

- **není stanoveno**

Nepřípustné využití

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

Podmínky prostorového uspořádání

- **nejsou stanoveny**

PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ

– výroba lehká – VL

Hlavní využití (převažující účel využití)

- lehká výroba a skladování

Přípustné využití

- **průmyslová a řemeslná výroba** včetně staveb pro výrobu a skladování
- **občanské vybavení:**
 - patřící do veřejné infrastruktury, které není vhodné (popř. ani přípustné) umístit zejména v plochách pro bydlení – např. stavby a zařízení sloužící jako zázemí pro činnosti související se správou obce (např. dílny, garáže, odstavná a parkovací stání pro obecní techniku, sběrný dvůr), ochranu obyvatelstva (např. hasičská zbrojnice, sklady civilní ochrany)
 - obslužná zařízení a stavby bezprostředně související s přípustným využitím (např. bufet, kantýna, prodejní stánek či podniková prodejna, závodní jídelna)
 - administrativa - správa a řízení (např. kanceláře)
- **dopravní a technická infrastruktura** obecního významu
- **fotovoltaické elektrárny** a to pouze jako doplnění hlavní činnosti např. na střeších budov
- **veřejná prostranství**
- **zeleň** – zejména ochranná, izolační a doprovodná
- **územní systém ekologické stability**
- **vodní útvary**

Podmíněně přípustné využití

- není stanoveno

Nepřípustné využití

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

Podmínky prostorového uspořádání

- maximální výška stavebních záměrů 14 m od rostlého terénu pokud není v podkapitole c) 2. tabulce zastavitelných ploch stanoveno jinak
- minimální podíl zeleně 25 % na stavebním pozemku či zastavěném stavebním pozemku

PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ

– výroba zemědělská a lesnická – VZ

Hlavní využití (převažující účel využití)

- zemědělská výroba

Přípustné využití

- **zemědělská výroba zejména** chov hospodářských zvířat a s tím související:
 - stavby a zařízení pro zemědělství
 - skladování produktů živočišné výroby, příprava a skladování krmiv a steliva
- **občanské vybavení:**
 - administrativa - správa a řízení (např. kanceláře)
- **dopravní a technická infrastruktura** obecního významu
- **fotovoltaické elektrárny** a to pouze jako doplnění hlavní činnosti např. výroby, skladování, tj. např. na střechách staveb pro zemědělství
- **veřejná prostranství**
- **zeleň** – zejména ochranná, izolační a doprovodná
- **vodní útvary**

Podmíněně přípustné využití

- není stanoveno

Nepřípustné využití

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

Podmínky prostorového uspořádání

- maximální výška stavebních záměrů 10 m od upraveného terénu
- minimální podíl zeleně 25 % na stavebním pozemku nebo zastavěném stavebním pozemku

PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ

– výroba energie z obnovitelných zdrojů – VE

Hlavní využití (převažující účel využití)

- vodní elektrárna

Přípustné využití

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

Podmíněně přípustné využití

- není stanoveno

Nepřípustné využití

- bydlení – včetně staveb pro bydlení
- rekreace – včetně staveb pro rodinnou rekreaci
- ubytování – včetně staveb ubytovacích zařízení
- občanské vybavení
- výroby energií včetně bioplynových elektráren, větrných elektráren, fotovoltaických elektráren mimo přípustné
- výroba a skladování mimo přípustné
- další využití nesouvisející s vodní elektrárnou

Podmínky prostorového uspořádání

- zachovat stávající výškovou hladinu staveb

PLOCHY SMÍŠENÉ VÝROBNÍ

– smíšené výrobní všeobecné - – HU

Hlavní využití (převažující účel využití)

- není stanoveno

Přípustné využití

-
- **lehká nebo drobná výroba a občanské vybavení** včetně staveb pro obchod:
 - zejména umístování staveb a zařízení pro lehkou nebo drobnou výrobu a zařízení pro velkoobchod a maloobchod, výrobní i nevýrobní služby, např. prodej stavebnin, servisy, opravy, sklady (mimo uvedených jako nepřipustné), truhlárny, tesařské dílny, klempířství, zámečnictví, kovářství, čerpací stanice pohonných hmot, myčky, autobazary, autoopravy, autoservisy, pneuservisy, potravinářské provozy
- **dopravní a technická infrastruktura** obecního významu
- **veřejná prostranství**
- **zeleň** – zejména ochranná, izolační a doprovodná
- **vodní útvary**
- **fotovoltaické elektrárny** a to pouze jako doplnění hlavní činnosti např. na střeších

Podmíněně přípustné využití

- nejsou stanoveny

Nepřípustné využití

- **bydlení** – včetně staveb pro bydlení
- **rekreace** – včetně staveb pro rodinnou rekreaci
- **ubytování** – včetně staveb ubytovacích zařízení
- **zemědělství** – včetně staveb pro zemědělství
- **výrobní energií** včetně výroby energie z obnovitelných zdrojů – mimo přípustných
- **dále zejména hutnictví, těžké strojírenství, chemie a chemická výroba, stavby a zařízení pro nakládání s odpady (zejména ostatní odpady a nebezpečné) a chemickými látkami a přípravky, dále činnosti v oblasti nakládání odpadů a skladování odpadů** – všechna tato využití jsou nepřipustná jako hlavní činnosti, jako vedlejší činnosti související s přípustným využitím nejsou nepřipustná

Podmínky prostorového uspořádání

- maximální výška stavebních záměrů 14 m od rostlého terénu – pokud není v tabulce zastavitelných ploch stanoveno jinak
- minimální podíl zeleně 25 % na stavebním pozemku či zastavěném stavebním pozemku
- intenzita využití stavebního pozemku maximálně 75 %

PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ

– vodní a vodních toků - WT

Hlavní využití (převažující účel využití)

- vodohospodářské využití

Přípustné využití

- vodohospodářské využití včetně vodních útvarů
- zemědělské obhospodařování pozemků
- stavební záměry a jiná opatření pro předcházení povodním a na ochranu před povodněmi
- stavební záměry a jiná opatření proti erozi
- les včetně staveb pro plnění funkcí lesa
- územní systém ekologické stability
- zeleň – zejména doprovodná, liniová, izolační
- drobná architektura (menší sakrální stavby [např. kříže, boží muka, výklenkové kapličky], památníky, sochy, lavičky, informační panely, tabule, desky apod.)
- dopravní a technická infrastruktura obecního významu

Podmíněně přípustné využití

- není stanoveno

Nepřípustné využití

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

Podmínky prostorového uspořádání

- nejsou stanoveny

PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ

– zemědělské všeobecné – AU

Hlavní využití (převažující účel využití)

- **zemědělské obhospodařování pozemků**

Přípustné využití

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

Podmíněně přípustné využití

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

Nepřípustné využití

- **změna druhu pozemku na zahrada**
- **bydlení** – včetně staveb pro bydlení
- **rekreace** – včetně staveb pro rodinnou rekreaci
- **občanské vybavení a ubytování** – včetně staveb a zařízení občanského vybavení a ubytovacích zařízení
- **výroba a skladování** – včetně staveb pro výrobu a skladování a staveb pro zemědělství mimo přípustných
- **doprava v klidu** – odstavná stání, parkovací stání a garáže
- **stavby, zařízení a jiná opatření včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí včetně oplocení, pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství a těžbu nerostů, pro**

ochranu přírody a krajiny, a dále taková technická opatření a stavby, které zlepší podmínky využití nezastavěného území pro účely rekreace a cestovního ruchu – mimo přípustných

- výroby elektřiny z obnovitelných zdrojů
- ohrazování, oplocování, zaplocování a jiné zamezování přístupu území mimo přípustného
- odstavování či parkování mobilních zařízení a staveb v podobě maringotek apod.
- obory, farmové chovy, zájmové chovy a podobné činnosti mimo již povolené

Podmínky prostorového uspořádání

- nejsou stanoveny

PLOCHY LESNÍ

– lesní všeobecné – LU

Hlavní využití (převažující účel využití)

- les

Přípustné využití

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

Podmíněně přípustné využití

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

Nepřípustné využití

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

Podmínky prostorového uspořádání

- nejsou stanoveny

PLOCHY PŘÍRODNÍ

– přírodní všeobecné – NU

Hlavní využití (převažující účel využití)

- **biocentrum**

Přípustné využití

- využití území, které zajišťuje přirozenou druhovou skladbu bioty odpovídající trvalým stanovištním podmínkám
- územní systém ekologické stability

Podmíněně přípustné využití

- za podmínek, že významně nenaruší hlavní využití plochy zejména funkce biocentra:
 - dopravní a technická infrastruktura obecního významu
 - Vltavská cyklostezka v naznačené trase
 - stavební záměry a jiná opatření pro předcházení povodním a na ochranu před povodněmi
 - stavební záměry a jiná opatření proti erozi
 - zemědělské obhospodařování pozemků
 - les a hospodaření v lese včetně staveb pro plnění funkcí lesa
 - vodní útvary
 - dočasné oplocenky při výsadbě lesa a mimo lesní pozemky dočasná ohrazení pozemků pro pastvu dobytka např. formou elektrických ohradníků či jednoduchého dřevěného ohrazení
 - drobná architektura (menší sakrální stavby [např. kříže, boží muka, výklenkové kapličky], památníky, sochy, lavičky, informační panely, tabule, desky apod.)
- změny druhu pozemků na vodní plochu, trvalý travní porost, lesní pozemek pod podmínkou zlepšení funkcí biocentra

Nepřípustné využití

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

Podmínky prostorového uspořádání

- nejsou stanoveny

PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

– smíšené nezastavěného území všeobecné – MU

Hlavní využití (převažující účel využití)

- ekologická stabilizace krajiny a podpora migrace organismů

Přípustné využití

- opatření k vytváření stabilnějších částí krajiny
- územní systém ekologické stability
- dopravní a technická infrastruktura obecního významu
- Vltavská cyklostezka
- stavební záměry a jiná opatření pro předcházení povodním a na ochranu před povodněmi
- stavební záměry a jiná opatření proti erozi
- zemědělské obhospodařování pozemků
- les a hospodaření v lese
- vodní útvary
- dočasné oplocenky při výsadbě lesa a mimo lesní pozemky dočasná ohrazení pozemků pro pastvu dobytka např. formou elektrických ohradníků či jednoduchého dřevěného ohrazení
- drobná architektura (menší sakrální stavby [např. kříže, boží muka, výklenkové kapličky], památníky, sochy, lavičky, informační panely, tabule, desky apod.)

Podmíněně přípustné využití

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

Nepřípustné využití

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

Podmínky prostorového uspořádání

- nejsou stanoveny

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

g) 1. veřejně prospěšné stavby

veřejná dopravní infrastruktura

označení ploch, ve kterých je stavba navržena	veřejně prospěšná stavba	dotčené katastrální území
VD.1	zkapacitnění dnešní silnice I/3	Planá u Českých Budějovic
VD.2	letišť České Budějovice včetně napojení na silniční síť	Planá u Českých Budějovic
VD.3	přeložka komunikace	Planá u Českých Budějovic
VD.4	komunikace pro pěší a cyklisty	Planá u Českých Budějovic
VD.5	napojení sídla Planá na silniční síť	Planá u Českých Budějovic
VD.6	napojení sídla Planá na silniční síť	Planá u Českých Budějovic
VD.7	křižovatka silnic I/3 a II/143	Planá u Českých Budějovic
VD.8	přeložka silnice II/143 včetně propojení se stávající silnicí II/143	Planá u Českých Budějovic
VD.9	pátevní komunikace v rozvojové lokalitě	Planá u Českých Budějovic
VD.10	dopravní napojení letiště směrem do sousedního správního území	Planá u Českých Budějovic

veřejná technická infrastruktura

označení ploch, ve kterých je stavba navržena	veřejně prospěšná stavba	dotčené katastrální území
VT.1	hlavní kanalizační sběrač včetně čerpací stanice	Planá u Českých Budějovic
VT.2	hlavní kanalizační sběrač	Planá u Českých Budějovic
VT.3	hlavní kanalizační sběrač	Planá u Českých Budějovic

g) 2. veřejně prospěšná opatření

- nejsou vymezena

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

- nejsou vymezeny

g) 4. plochy pro asanaci

- nejsou vymezeny

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

h) 1. veřejně prospěšné stavby

- nejsou vymezeny

h) 2. veřejná prostranství

- nejsou vymezena

i) stanovení kompenzačních opatření

- nejsou stanovena

j) vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její pořizování 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:

- Z.1a (BI.2a, BI.2b, BI.2c, BI.2d, BU.4, PU.1, ZS.1) – bydlení, veřejná prostranství, veřejná zeleň
 - Z.1b (BU.3, BI.6, PU.2) – bydlení, veřejná prostranství
 - Z.1c (BU.1) – bydlení
 - Z.1d (BI.1, OK.7a, OK.7b, PU.4, ZS.8) – bydlení, občanské vybavení, veřejná prostranství, veřejná zeleň
 - Z.2 (OK.1, ZS.2) – občanské vybavení, veřejná zeleň
 - Z.3 (HU.1) – obchod a služby
 - Z.8 (BI.4) – bydlení
 - Z.10 (VL.9) – výroba a skladování Z.11 (DL.1, VL.8) – doprava letecká, výroba a skladování
 - Z.12 (HU.3) – obchod a služby Z.15 (VL.4) – výroba a skladování
 - Z.16 (VL.5) – výroba a skladování
 - Z.17 (VL.6) – výroba a skladování
 - Z.18 (VL.1) – výroba a skladování
 - Z.19 (VL.7) – výroba a skladování
 - Z.21 (BI.5) – bydlení
 - P.1 (BU.2a, BU.2b, BI.3, PU.3) – bydlení, veřejná prostranství
- územní studie budou řešit předpokládanou parcelaci, veřejná prostranství s dostatečnou šíří, možnosti napojení na dopravní a technickou infrastrukturu včetně dopravních vstupů do konkrétní lokality jako celku
 - v územní studii je nutno respektovat navrženou základní kostru veřejných prostranství
 - dle potřeby může územní studie řešit též umístění staveb na pozemku, stavební a uliční čáru, tvar staveb zejména stavby hlavní a vstupy na jednotlivé pozemky, dále mohou územní studie určit jednotící prvky pro novou zástavbu tak, aby z nové zástavby mohl vzniknout urbanisticky i architektonicky kvalitní prostor
 - v ploše Z.1a, Z.1b, Z.1d, P.1 dopravně propojit jižní humna stávajícího sídla s komunikací na p. č. 413/141
 - v ploše Z.8 vyřešit dopravní obsluhu celé plochy
 - lhůta pro pořízení územní studie a její vložení do evidence územně plánovací činnosti je stanovena do šesti let od nabytí účinnosti územního plánu

k) definice pojmů, které nejsou obsaženy v právních předpisech

venkovský charakter území

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

nerušící výroba a služby

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

zázemí

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

samozásobitelství

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

obecní význam

Obecní význam je pojem zahrnující:

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

§ 2 stavebního zákona stanovuje, že plochou nadmístního významu je plocha, která svým významem, rozsahem nebo využitím ovlivní území více obcí. Zásady územního rozvoje vymezí plochy nebo koridory nadmístního významu viz § 36 stavebního zákona. Záležitosti nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje, mohou být součástí územního plánu, pokud to krajský úřad ve stanovisku podle § 50 odst. 7 z důvodu významných negativních vlivů přesahujících hranice obce nevyloučí. Zásady územního rozvoje Jihočeského kraje stanovují atributy nadmístnosti, při jejichž naplnění se vždy jedná o záměr nadmístního významu, který musí být vždy vymezen v ZUR viz odůvodnění 1. aktualizace zásad územního rozvoje bod 141.

Proto změny v území nadmístního významu, které nenaplnují atributy nadmístnosti stanovené v ZÚR, mohou být součástí řešení územního plánu a tudíž v rozhodovací pravomoci na úrovni obcí. Klasickým příkladem je dopravní a technická infrastruktura, kdy často záměr zasahuje na území více obcí. Při kombinaci s nepřipustným využitím jsou v tomto bodě připuštěny zejména záměry typu místních a účelových komunikací, zlepšení parametrů silnic zejména II. a III. třídy, meziobecní vodovody včetně přípojek, atd. Dále sem patří zejména stavby a

zařízení související s bydlením, občanským vybavením, atp., které jsou nezbytné a potřebné pro fungování území (např. chodníky, zpevněné pozemní komunikace, vodovody, kanalizace, plynovody, stavby a zařízení pro zneškodňování odpadních vod, trafostanice, energetická a komunikační vedení, elektronická komunikační zařízení).

Záměry, které naplňují parametry nadmítnosti stanovené v zásadách územního rozvoje, mohou být součástí řešení územního plánu až poté, co budou řešeny v zásadách územního rozvoje.

intenzita využití stavebního pozemku

Pojem intenzita využití stavebního pozemku plně odpovídá vyhlášce 500 příloha 7 odst. 1 písm. f), kde však není blíže specifikován jako pojem. Pro účely územně plánovací dokumentace je intenzita využití stavebního pozemku součet zastavěných ploch všech budov a všech dalších zastavěných ploch na pozemku. Za „další zastavěné plochy na pozemku“ se považují zejména plochy podzemních staveb (i když jsou překryty upraveným terénem), odstavná a parkovací stání vozidel a zpevněné vjezdy do garáží a na odstavná a parkovací stání.

minimální podíl zeleně

Jedná se o běžné omezení, které má zajistit, aby se celá plocha „nezabetonovala“. Tato hodnota byla stanovena s ohledem na obvykle požadovaný minimální podíl zeleně v plochách bydlení. Minimální podíl zeleně (v procentech) udává rozsah předmětné plochy či pozemku (pokud je tato hodnota vztažena např. ke stavebnímu pozemku), která bude plnit funkci biologicky aktivních ploch a musí umožnit zasakování srážkových vod do půdního horizontu dle běžných podmínek v území. Do podílu zeleně tedy nemohou být započítány zastavěné plochy staveb dle § 2 odst. 7 stavebního zákona, zpevněné komunikace a plochy (živičné, betonové, dlážděné včetně zatravněvacích tvárníc, atp.), zpevněné vodní nádrže (bazény, fontány, kašny, atp.) a všechny další plochy neschopné zasakovat srážkové vody. Důvodem je nejenom možnost zasakování srážkových vod, ale také vlastní ozelenění jednotlivých staveb.

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

Počet listů (stránek) územního plánu	31 (61)
Počet výkresů grafické části	3

odůvodnění územního plánu
Planá

II. Obsah odůvodnění územního plánu

1) **Textová část** odůvodnění územního plánu obsahuje:

a) postup při pořízení územního plánu	65
b) vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem, vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území	66
b) 1. vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje	66
b) 2. územně plánovací dokumentace vydanou krajem	71
b) 3. koordinace využívání území z hlediska širších vztahů	75
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	77
d) vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů	79
e) vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů	79
f) vyhodnocení splnění požadavků zadání	80
g) zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně vyhodnocení vlivů na životní prostředí	82
h) stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5	83
i) sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst. 5 zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly	83
j) komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty	83
j) 1. odůvodnění vymezení zastavěného území	83
j) 2. odůvodnění základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot	84
j) 3. odůvodnění urbanistické koncepce včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití	88
j) 4. odůvodnění vymezení zastavitelných ploch	92
j) 5. odůvodnění vymezení ploch přestavby	93
j) 6. odůvodnění vymezení systému sídelní zeleně	93
j) 7. odůvodnění koncepce veřejné infrastruktury	94
j) 8. odůvodnění koncepce uspořádání krajiny	99
j) 9. odůvodnění ploch dle způsobu využití	104
j) 10. odůvodnění veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům vyvlastnit	142
j) 11. odůvodnění veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo	142
j) 12. odůvodnění stanovení kompenzačních opatření	143
j) 13. odůvodnění vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie	143
j) 14. používané pojmy pro účely územního plánu	143

k)	vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch	146
l)	výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 stavebního zákona), s odůvodněním potřeby jejich vymezení.....	150
m)	výčet prvků regulačního plánu s odůvodněním jejich vymezení.....	150
n)	vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkcí lesa	150
o)	rozhodnutí o námitkách včetně jejich odůvodnění.....	155
p)	vypořádání připomínek	155

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

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

a) postup při pořízení územního plánu

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

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

Na podkladě schváleného zadání územního plánu byl zpracován návrh územního plánu. Zastupitelstvo obce v zadání neuložilo podmínku zpracování variantního řešení návrhu územního plánu.

Na podkladě schváleného zadání byl vypracován návrh územního plánu Planá. Pořizovatel oznámil místo a dobu konání společného jednání o návrhu územního plánu Planá 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. Společné jednání o návrhu územního plánu Planá pro dotčené orgány, Krajský úřad Jihočeského kraje, obec Planá a sousední obce se konalo dne 28. 6. 2021 od 14:00 hod. na Obecním úřadu v Plané. Pořizovatel dále oznámil veřejnou vyhláškou vystavení návrhu územního plánu a možnost uplatnění připomínek.

Následně pořizovatel zaslal krajskému úřadu jako nadřízenému orgánu územního plánování žádost o stanovisko dle § 50 odst. 7 stavebního zákona spolu s obdržеныmi stanovisky a připomínkami. Krajský úřad vydal dne nesouhlasné stanovisko, ve kterém upozornil na nedostatky. Po odstranění nedostatků vydal krajský úřad potvrzení o odstranění nedostatků v návrhu územního plánu Planá.

Po úpravě dokumentace je pořizovatelem zahájeno řízení o územním plánu dle § 52 stavebního zákona.

bude doplněno na základě projednávání

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

b) 1. vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje

Politika územního rozvoje byla schválena usnesením vlády ČR č. 929 ze dne 12. 7. 2009. Následně byla politika aktualizována dle § 35 stavebního zákona usnesením vlády ČR č. 276 ze dne 15. 04. 2015. Aktualizace č. 2, resp. 3 byly schváleny usnesením vlády č. 629, resp. 630 ze dne 2. září 2019. Aktualizace č. 5 byla schválena usnesením vlády č. 833 ze dne 17. 8. 2020. Aktualizace č. 4 byla schválena usnesením vlády 618 ze dne 12. 7. 2021.

V politice územního rozvoje je správní území obce zahrnuto do rozvojové oblasti OB10 České Budějovice. Do této oblasti spadají území obcí z ORP České Budějovice a Český Krumlov (jen obce v severovýchodní části). Jedná se o území ovlivněné rozvojovou dynamikou krajského města Českých Budějovic. Rozvojová oblast představuje silnou koncentraci obyvatelstva a ekonomických činností, z nichž značná část má republikový význam; podporujícím faktorem rozvoje je poloha na připravované dálnici D3 z Prahy do Rakouska a na IV. tranzitní železniční koridor. Pro samotnou obec, resp. rozvoj jejího území má tato skutečnost efekt v podobě větší atraktivity bydlení díky dobré dopravní dostupnosti (zvětší se i možnosti dojížděky za prací pro místní obyvatele) a vlivem rozvoje větších sídel v okolí zejména krajského města České Budějovice větší poptávky po bydlení v čistém a klidném životním prostředí.

Dle dostupných informací, po prostudování politiky a po zpřesnění záměrů v zásadách územního rozvoje není řešené území zasaženo plochami nebo koridory dopravní a technické infrastruktury mezinárodního a republikového významu, popř. těmi, které svým významem přesahují území jednoho kraje, vymezenými v politice územního rozvoje. Konkrétní záměry vymezené APÚR dotýkající se správního území obce Planá, SD3 – dálnice D3, ŽD10 – IV. TŽK a ŽD16 – Plzeň – Č. Velenice/Rakousko, byly Zásadami územního rozvoje Jihočeského kraje v platném znění, tj. ve znění 1. až 3., 5. až 9. aktualizace a rozsudku NSS 1As 15/2016 (dále jen „AZÚR“) upřesněny mimo správní území obce Planá.

V aktualizaci č. 4 PUR byla vymezena specifická oblast SOB9, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem. Správní území obce se nachází v této specifické oblasti. Řešení územního plánu podporuje přirozený vodní režim v krajině, členitost krajiny a další opatření pro zadržení a hospodaření s vodou. Opatření na rozvoj a údržbu vodohospodářské infrastruktury, větrné a vodní erozi půdy, degradaci a desertifikaci půdy je nutno řešit dle konkrétních podmínek v dotčené lokalitě. Návrh územního plánu vytváří předpoklady pro řešení výše zmiňovaných problémů. Navržené řešení dále brání zhoršování stavu vodních útvarů a úbytku mokřadů – zejména viz hodnoty území. Z tohoto důvodu je shledán soulad s politikou územního rozvoje i v této oblasti.

V politice územního rozvoje jsou vymezeny republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje. Mezi republikové priority patří zejména:

- *14 chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví, zachovat ráz jedinečné*

urbanistické struktury území; vytvářet předpoklady pro tvůrčí, avšak citlivý přístup k vyváženému všestrannému rozvoji území a tím brání upadání venkovské krajiny jako důsledku nedostatku lidských zásahů – Návrh územního plánu vymezuje hodnoty území a stanovuje jejich ochranu – viz kapitola b) výroku a zdůvodnění navrhovaného řešení

- *14a při plánování rozvoje venkovských území a oblastí dbát na rozvoj primárního sektoru při zohlednění ochrany kvalitní zemědělské, především orné půdy a ekologických funkcí krajiny – Zdůvodnění ochrany kvalitní zemědělské půdy je v kapitole vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené pro plnění funkcí lesa, obecná ochrana krajiny včetně zemědělské půdy a zajištění ekologických funkcí krajiny je následně stanovena v kapitole výroku koncepce uspořádání krajiny, resp. v podmínkách využití jednotlivých ploch a odůvodnění těchto kapitol.*
- *15 předcházet při změnách nebo vytváření urbánního prostředí prostorově sociální segregaci s negativními vlivy na sociální soudržnost obyvatel. Analyzovat hlavní mechanismy, jimiž k segregaci dochází, zvažovat existující a potenciální důsledky a navrhnout při územně plánovací činnosti řešení, vhodná pro prevenci nežádoucí míry segregace nebo snížení její úrovně – Návrh se této problematiky nedotýká;*
- *16 dávat přednost komplexním řešením před uplatňováním jednostranných hledisek a požadavků, které ve svých důsledcích zhoršují stav i hodnoty území – Územní plán řeší v souladu s obecnými principy trvale udržitelného rozvoje a v souladu se stavebním zákonem komplexně celé správní území obce včetně návazností na sousední správní území obcí se zohledněním širších územních vazeb a souvislostí.*
- *16a vycházet z principu integrovaného rozvoje území, který představuje objektivní a komplexní posuzování a následné koordinování prostorových, odvětvových a časových hledisek – Návrh územního plánu se této problematiky dotýká zprostředkovaně, neboť značná část jeho území je ovlivněna nejen záměrem letiště Planá, ale také doprovodnými aktivitami včetně průmyslových zón. Významu správního území obce odpovídají zpracované územně plánovací dokumentace a územně plánovací podklady kraje.*
- *17 vytvářet v území podmínky k odstraňování důsledků hospodářských změn lokalizací zastavitelných ploch pro vytváření pracovních příležitostí zejména v hospodářsky problémových regionech a napomoci tak řešení problémů v těchto územích – obdobně dle předchozího bodu.*
- *18 podporovat polycentrický rozvoj sídelní struktury, vytvářet předpoklady pro posílení partnerství mezi městskými a venkovskými oblastmi a zlepšit tak jejich konkurenceschopnost – Návrh územního plánu reaguje na blízkost krajského města správnímu území obce. Navrhuje jak adekvátní rozvoj, tak zachování hodnot území včetně provázání na sousední správní území včetně krajského města.*
- *19 vytvářet předpoklady pro polyfunkční a hospodárné využívání opuštěných areálů a ploch, hospodárně využívat plochy zastavěného území a zajišťovat tak ochranu nezastavěného území s cílem účelného využívání a uspořádání území, úsporné v nárocích na veřejný rozpočet, na dopravu a na energii – Využívání zastavěného území je odůvodněno zejména v kapitole vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch, ochrana nezastavěného území je zajištěna zejména stanovenými podmínkami jednotlivých ploch včetně řešení problematiky § 18 odst. 5 stavebního zákona – viz kapitola komplexní zdůvodnění.*
- *20 rozvojové záměry, které mohou významně ovlivnit charakter krajiny, umísťovat do co nejméně konfliktních lokalit – Tyto rozvojové záměry jsou umísťovány na základě podkladů kraje a proto je jejich umístění víceméně předurčeno. Návrh územního plánu*

- tyto záměry respektuje a v rámci své podrobnosti zpřesňuje včetně podmínek pro využití
- viz kapitola komplexní zdůvodnění.
- 20 respektovat veřejné zájmy např. ochrany biologické rozmanitosti a kvality životního prostředí, zejména formou důsledné ochrany zvláště chráněných území, lokalit soustavy Natura 2000, mokřadů, ochranných pásem vodních zdrojů, chráněné oblasti přirozené akumulace vod a nerostného bohatství, ochrany zemědělského a lesního půdního fondu – Respektování veřejných jednotlivých veřejných zájmů je součástí kapitoly komplexní zdůvodnění a též kapitoly vyhodnocení předpokládaných záborů půdního fondu.
 - 20 vytvářet podmínky pro ochranu krajinného rázu s ohledem na cílové charakteristiky a typy krajiny - viz kapitola komplexní zdůvodnění.
 - 20 vytvářet podmínky pro využití přírodních zdrojů – Návrh územního plánu se nedotýká, neboť ve správním území obce nejsou tyto zájmy dotčeny.
 - 20a vytvářet podmínky pro zajištění migrační propustnosti krajiny pro volně žijící živočichy a pro člověka, zejména umístováním dopravní a technické infrastruktury – Návrh územního plánu se nedotýká, neboť jednotlivé záměry navazují buď na krajské dokumenty, které do určité míry předurčují jednotlivá využití, a jednak z platné územně plánovací dokumentace, kde jsou zásadní záměry na využití území dlouhodobě sledovány. Zajištění migrační propustnosti je tak omezeno na zachování využití území v severozápadním cípu správního území a podél řeky Vltavy. Vymezenými plochami jsou tyto důležité segmenty krajiny ochráněny.
 - 21 vymežit a chránit ve spolupráci s dotčenými obcemi před zastavěním pozemky nezbytné pro vytvoření souvislých ploch veřejně přístupné zeleně (zelené pásy) v rozvojových oblastech a v rozvojových osách a ve specifických oblastech, na jejichž území je krajina negativně poznamenána lidskou činností, s využitím její přirozené obnovy; cílem je zachování souvislých pásů nezastavěného území v bezprostředním okolí velkých měst, způsobů bilých pro nenáročnou formu krátkodobé rekreace a dále pro vznik a rozvoj lesních porostů a zachování propustnosti krajiny – Obdobně jako předchozí bod. Zásadním prvkem veřejně přístupné zeleně je niva řeky Vltavy.
 - 22 vytvářet podmínky pro rozvoj a využití předpokladů území pro různé formy cestovního ruchu (např. cykloturistika, agroturistika, poznávací turistika) při zachování a rozvoji hodnot území, podporovat propojení míst, atraktivních z hlediska cestovního ruchu, turistickými cestami, které umožňují celoroční využití pro různé formy turistiky (např. pěší, cyklo, lyžařská, hipo) – V rámci podmínek využití ploch je zajištěna možnost využití území pro cestovní ruch včetně možnosti umístování komunikací různého významu, blíže viz kapitola komplexního zdůvodnění navrhovaného řešení.
 - 23 vytvářet předpoklady pro lepší dostupnost území a zkvalitnění dopravní a technické infrastruktury s ohledem na propustnost krajiny; zachovat propustnost krajiny a minimalizovat rozsah fragmentace krajiny; zmírňovat vystavení městských oblastí nepříznivým účinkům tranzitní železniční a silniční dopravy; vymezovat zároveň plochy pro novou obytnou zástavbu tak, aby byl zachován dostatečný odstup od vymezených koridorů pro nové úseky dálnic, silnic I. třídy a železnic, a tímto způsobem důsledně předcházet zneprůchodnění území pro dopravní stavby i možnému nežádoucímu působení negativních účinků provozu dopravy na veřejné zdraví obyvatel (bez nutnosti budování nákladných technických opatření na eliminaci těchto účinků) – Problematika krajiny je řešena zejména v kapitole koncepcie uspořádání krajiny včetně řešení územního systému ekologické stability, ochrana nezastavěného území je zajištěna zejména stanovenými podmínkami jednotlivých ploch včetně řešení problematiky § 18

odst. 5 stavebního zákona. V podmínkách pro využití ploch s rozdílným způsobem využití (např. v plochách zemědělských a lesních) je přípustné, popř. podmíněné přípustné umístování komunikací pro pěší a cyklisty, které umožňují lepší dostupnost území s ohledem na prostupnost krajiny pro člověka. Stejně tak je prostupnost území zajištěna pro volně žijící živočichy pomocí územního systému ekologické stability. Územní plán řeší koncepci veřejné infrastruktury včetně koncepcí dopravní a technické infrastruktury, jejichž řešení je zdůvodněno v kapitole komplexní zdůvodnění navrhovaného řešení.

- *24 vytvářet podmínky pro zlepšování dostupnosti území rozšiřováním a zkvalitňováním dopravní infrastruktury, zejména uvnitř rozvojových oblastí a rozvojových os; podmínit možnosti nové výstavby dostatečnou veřejnou infrastrukturou; vytvářet podmínky pro zvyšování bezpečnosti a plynulosti dopravy, ochrany a bezpečnosti obyvatelstva a zlepšování jeho ochrany před hlukem a emisemi, s ohledem na to vytvářet v území podmínky pro environmentálně šetrné formy dopravy (např. železniční, cyklistickou) – Využití území je často v řešení územního plánu podmíněno zajištěním kvalitního a kapacitního dopravního napojení a dalšími prvky veřejných prostranství včetně veřejné zeleně. Územní plán řeší koncepci veřejné infrastruktury včetně koncepce dopravní infrastruktury, řešení je zdůvodněno v kapitole komplexní zdůvodnění navrhovaného řešení.*
- *24a předcházet dalšímu významnému zhoršování stavu vhodným uspořádáním ploch v území, vytvářet podmínky pro minimalizaci negativních vlivů koncentrované výrobní činnosti na bydlení, vymezovat plochy pro novou obytnou zástavbu tak, aby byl zachován dostatečný odstup od průmyslových nebo zemědělských areálů – Viz kapitola komplexní zdůvodnění. Návrh předchází dalšímu zhoršování stavu uspořádáním ploch v území. Plochy pro obytnou zástavbu jsou vymezeny tak, aby byl zachován dostatečný odstup od průmyslových a zemědělských areálů.*
- *25 vytvářet podmínky pro preventivní ochranu území a obyvatelstva před potenciálními riziky a přírodními katastrofami v území (záplavy, sesuvy půdy, eroze atd.) s cílem minimalizovat rozsah případných škod, zejména zajistit územní ochranu ploch potřebných pro umístování staveb a opatření na ochranu před povodněmi a pro vymezení území určených k řízeným rozlivům povodní; vytvářet podmínky pro zadržování, vsakování i využívání dešťových vod s cílem zmírňování účinků povodní; vytvářet podmínky pro zvýšení přirozené retence srážkových vod v území s ohledem na strukturu osídlení a kulturní krajinu jako alternativy k umělé akumulaci vod; v zastavěných územích a zastavitelných plochách vytvářet podmínky pro zadržování, vsakování i využívání dešťových vod jako zdroje vody a s cílem zmírňování účinků povodní – Návrh územního plánu vytváří podmínky pro preventivní ochranu území před potenciálními riziky – umožňuje zatravnění, zalesňování, budování vodních ploch a další, což je řešeno v podmínkách pro využití ploch s rozdílným způsobem využití – viz kapitola f) výroku, zdůvodněno v kapitole komplexní zdůvodnění navrhovaného řešení.*
- *26 vymezovat zastavitelné plochy v záplavových územích a umísťovat do nich veřejnou infrastrukturu jen ve zcela výjimečných a zvláště odůvodněných případech; vymezovat a chránit zastavitelné plochy pro přemístění zástavby z území s vysokou mírou rizika vzniku povodňových škod – Návrh územního plánu vymezuje zastavitelné plochy v záplavovém území. Do záplavového území zasahují zastavitelné plochy na jih od sídla, které jsou obsaženy již v platné územně plánovací dokumentaci obce. Celá tato lokalita je díky ostatním limitům v území a uspořádání jednotlivých využití v rámci správního území obce hlavním rozvojovým směrem sídla pro bydlení a občanského*

vybavení. Jedná se o okrajové části ploch, které mohou být v rámci jejich podrobnějšího řešení, např. v územní studii, řešeny v souladu s tímto limitem využití. Další zastavitelné plochy, které zasahují do záplavového území, jsou vymezeny severně od sídla. Plocha pro rozvoj sportu by měla být orientována na využití, např. jako tréninkové hřiště. Tato využití by nemělo být v zásadním rozporu se záplavovým územím. Plocha pro bydlení BI.4 „vyplňuje“ proluku mezi stávající zástavbou a navrhovanou přeložkou místní komunikace. U přeložky se počítá s určitým efektem vůči záplavovému území, který by účinky povodně na okolní pozemky měl snižovat.

- *27 vytvářet podmínky pro koordinované umístování veřejné infrastruktury v území a její rozvoj a tím podporovat její účelné využívání v rámci sídelní struktury* – Navržené řešení vytváří podmínky pro možnost koordinovaného umístování veřejné infrastruktury a tím je umožněno také její účelné využívání, územní plán řeší koncepci veřejné infrastruktury včetně jejího rozvoje, což je také zdůvodněno v kapitole komplexní zdůvodnění navrhovaného řešení.
- *28 zohledňovat nároky dalšího vývoje území, požadovat jeho řešení ve všech potřebných dlouhodobých souvislostech, včetně nároků na veřejnou infrastrukturu* – V souladu s cíli a úkoly územního plánování je snahou návrhu vytvářet předpoklady pro výstavbu a udržitelný rozvoj území spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území se zohledněním kritéria uspokojení potřeb současné generace tak, aniž by byly ohroženy podmínky života generací budoucích. Rozvoj v území včetně veřejné infrastruktury je navrhován s ohledem na širší a dlouhodobé souvislosti a dlouhodobý horizont plánování, což je také zdůvodněno v kapitole komplexní zdůvodnění navrhovaného řešení.
- *29 věnovat pozornost návaznosti různých druhů dopravy; vymezovat plochy a koridory nezbytné pro efektivní integrované systémy veřejné dopravy nebo městskou hromadnou dopravu; vytvářet podmínky pro vybudování a užívání vhodné sítě pěších a cyklistických cest, včetně doprovodné zeleně* – Návrh změny reaguje na tyto potřeby v území s důrazem na vhodnou síť cyklistických a pěších cest včetně doprovodné zeleně – podrobněji viz kapitola komplexní zdůvodnění.
- *30 koncipovat úroveň technické infrastruktury, dodávku vody a zpracování odpadních vod tak, aby splňovala požadavky na vysokou kvalitu života v současnosti i v budoucnosti* - Rozvoj v území včetně veřejné infrastruktury je navrhován s ohledem na širší a dlouhodobé souvislosti a dlouhodobý horizont plánování, je navržena koncepce veřejné infrastruktury včetně koncepce technické infrastruktury a toto řešení je také zdůvodněno v kapitole komplexní zdůvodnění navrhovaného řešení.
- *31 vytvářet územní podmínky pro rozvoj decentralizované, efektivní a bezpečné výroby energie z obnovitelných zdrojů, šetrné k životnímu prostředí, s cílem minimalizace jejich negativních vlivů a rizik při respektování přednosti zajištění bezpečného zásobování území energiemi* – Správního území obce se tato problematika nedotýká.
- *32 posoudit při stanovování urbanistické koncepce kvalitu bytového fondu ve znevýhodněných městských částech a v souladu s požadavky na kvalitní městské struktury, zdravé prostředí a účinnou infrastrukturu věnovat pozornost vymezení ploch přestavby* – Správního území obce se tato problematika nedotýká.

Navržené řešení územního plánu není v rozporu s politikou územního rozvoje. Způsob, jakým byly podmínky z politiky územního rozvoje respektovány, je dále odůvodněn zejména v kapitole komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty.

b) 2. územně plánovací dokumentace vydanou krajem

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

Celé správní území obce zasahuje v zásadách zpřesněná **rozvojová oblast republikového významu OB10 České Budějovice**, a proto návrh územního plánu reaguje na rozvojovou dynamiku sídla, které je součástí sídelní aglomerace České Budějovice.

návrh územního plánu respektuje zásady pro územně plánovací činnost a rozhodování v území OB10:

- podporuje kapacitní dopravní napojení rozvojové oblasti OB10 především na významné mezinárodní a vnitrostátní silniční a železniční tahy, dále na regionální letiště s mezinárodním provozem České Budějovice a vodní cestu a řešit územní souvislosti,
- podporuje rozvoj hospodářských aktivit v prostoru rozvojové oblasti České Budějovice zejména u koridoru dálnice D3, IV. tranzitního železničního koridoru, vč. záměrů mezinárodního letiště České Budějovice v Plané u Českých Budějovic a veřejného logistického centra České Budějovice,
- podporuje rozvoj obytných a sportovně rekreačních funkcí.

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

- plochy dopravní infrastruktury - Letiště České Budějovice – D20 – zpřesněno územním plánem
- koridor dopravní infrastruktury - Litvínovická ulice – D57 – zpřesněno územním plánem
- nadregionální biokoridor NBK 118 Hlubocká obora – Dívčí Kámen – zpřesněno územním plánem
- do NBK vložené regionální biocentrum RBC 558 Planá – zpřesněno územním plánem

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

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

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

Územní plán respektuje priority pro zajištění příznivého životního prostředí:

- vytváří podmínky pro zachování a tvorbu rozmanité, esteticky vyvážené a ekologicky stabilní krajiny – respektuje cílové charakteristiky krajiny a stanovené zásady pro činnost

v území a rozhodování o změnách v území pro jednotlivé typy krajiny a dále vytváří podmínky o ochraně a zajištění funkčnosti územního systému ekologické stability;

- minimalizuje zábory zemědělského půdního fondu a negativní zásahy do pozemků určených k plnění funkcí lesa (dále též jen PUPFL), tzn., zajišťuje ochranu před neopodstatněnými zábory kvalitní zemědělské půdy s cílem zachovat hodnoty území pro zemědělské a lesní hospodaření;
- zajišťuje ochranu, zachování o obnovu jedinečného výrazu kulturní krajiny přispívající k vytváření charakteru typického krajinného rázu pro Jižní Čechy tzn., minimalizuje necitlivé zásahy do krajiny, minimalizuje fragmentaci volné krajiny a podporuje úpravy, činnosti a aktivity, které vedou k obnově a zkvalitnění krajinných hodnot v území;
- vytváří podmínky pro ochranu území před potencionálními riziky a přírodními katastrofami (např. povodně, záplavy, eroze půdy, selhání technologického systému), tzn., řeší opatření vedoucí ke zmírnění či eliminaci s cílem minimalizovat rozsah případných škod, a to se zřetelem na možné ovlivnění širšího území;
- podporuje a vytváří taková řešení, která vedou k ochraně ovzduší, půd a vod v území a k minimalizaci jejich znečištění.

Územní plán respektuje priority pro zajištění hospodářského rozvoje:

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

Dále územní plán respektuje priority pro zajištění sociální soudržnosti obyvatel:

- vytváří podmínky pro vyvážený a rovnoměrný rozvoj území, tzn., vytváří územně plánovací předpoklady pro snižování nezaměstnanosti a zajištění sociální soudržnosti obyvatel – posílením nabídky vhodných rozvojových ploch s ohledem na diferencované předpoklady jednotlivých oblastí kraje a jednotlivých obcí (viz vymezené zastavitelné plochy);
- při vymezení zastavitelných ploch jsou vyloučeny nekoncepční formy využívání volné krajiny, přednostně jsou využívány proluky v zastavěném území - nové zastavitelné plochy jsou převážně situovány v návaznosti na zastavěné území, respektují stávající sídelní strukturu, hodnoty území a dbají na prostorové uspořádání sídla, navazují na dlouhodobá řešení v území;
- vytváří podmínky pro zachování a citlivé doplnění výrazu sídel, tzn., respektuje stávající historicky utvářené sídelní struktury, ochranu tradičního obrazu vesnických sídel v krajině včetně zajištění ochrany jednotlivých kulturních památek a krajinných a stavebních dominant;

- vytváří podmínky pro odstranění nebo zmírnění současných ekologických problémů, tzn., vhodně stanovenými koncepcemi zamezuje nepříznivým dopadům lidských činností na kvalitu životního a obytného prostředí;
- vytváří podmínky pro zajištění odpovídající ochrany veřejného zdraví.

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

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

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

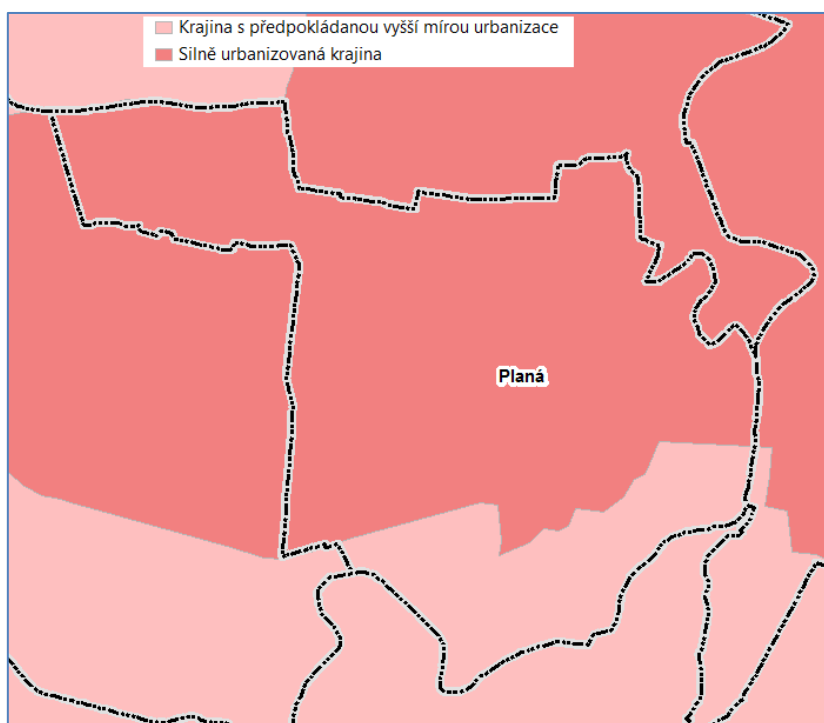
V územním plánu jsou respektovány zásady pro rozhodování o změnách v území stanovené v podmínkách koncepce ochrany a rozvoje kulturních hodnot, neboť územní plán:

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

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

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

Z hlediska krajinného typu se ve správním území obce nachází dva typy krajín.



Návrh územního plánu ctí podmínky z vymezené cílové charakteristiky krajiny – **silně urbanizovaná krajina** – která zasahuje na řešené území, jelikož například:

- vytváří podmínky pro vznik ucelených ploch zeleně s ohledem na vysokou míru urbanizace;
- umožňuje zajištění rozmanitosti krajiny;
- preferuje využití brownfields;
- dbá na zajištění dostatečné dopravní obslužnosti urbanizovaného území.

Návrh změny územního plánu ctí podmínky z vymezené cílové charakteristiky krajiny – **krajina s předpokládanou vyšší mírou urbanizace** – která zasahuje na řešené území, jelikož například:

- rozvoj zastavitelných ploch v území navrhuje s ohledem na hospodárné využívání zemědělského půdního fondu a PUPFL a eliminuje zábory zemědělské půdy s vyšší třídou ochrany, přednostně ve vazbě na stávající sídla a vymezené trasy;
- vzhledem k nárůstu zastavitelných ploch zajišťuje vhodnými urbanistickými nástroji dostatek doprovodné zeleně (resp. krajinné rozmanitosti) v území;
- dbá na zajištění prostupnosti krajiny vhodně vymezenými souvislými plochami zeleně, cestní sítí a realizací ÚSES;
- preferuje využívání brownfields;
- dbá na zajištění dostatečné dopravní obslužnosti urbanizovaného území;
- rozvíjí cestovní ruch.

Dle ZÚR leží téměř celé správní území obce v plochách vhodných pro možné umístění větrných a fotovoltaických elektráren (mimo jižní cíp). Projektant si prověřil tuto možnost, ale zejména vzhledem k novelizovanému ustanovení § 2 odst. 1 písm. m) bodu 2 zákona č. 183/2006 a k zákonu č. 19/2023 (podrobněji viz kapitola j) 9. vyhodnotil takovéto využití za tak zásadně ovlivňující krajinu, že v rámci podmínek v nezastavěném území jejich libovolné umístování v podmínkách ploch neumožňuje. Je nezbytné každý případný požadovaný záměr

prověřit v rámci změny územního plánu. V rámci zastavěného území je umožněno umístování fotovoltaických elektráren na střechách budov například v plochých výroby a skladování jako doplnění hlavní činnosti.

Ze ZÚR vyplývají pro správní území dvě veřejně prospěšné stavby:

záměr dopravní infrastruktury – Letiště České Budějovice – v územním plánu zpřesněno a zahrnuto do veřejně prospěšných staveb,
záměr dopravní infrastruktury – Litvínovická ulice – v územním plánu zpřesněno a zahrnuto do veřejně prospěšných staveb.

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

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

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

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

b) 3. koordinace využívání území z hlediska širších vztahů

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

Postavení obce v systému osídlení

Obec Planá leží jižně v těsné návaznosti na krajské město České Budějovice na hlavní dopravní trase silnice I/3. Přirozená spádovost obyvatel odpovídá poloze sídla – České Budějovice, kde občané najdou vyšší občanskou vybavenost včetně úřadů. Postavení obce v systému osídlení bylo v předkládaném návrhu územního plánu zohledněno.

Širší vazby z hlediska veřejné infrastruktury

dopravní infrastruktura

Silniční doprava

Stávající dopravní vztahy s ohledem na širší vazby v území nejsou územním plánem dotčeny. Jsou respektovány trasy všech silnic a jejich návaznosti na sousední správní území.

Řešeným územím prochází zejména hlavní silnice I/3. Další důležitým propojením je silnice II/143 směrem na Homole (přeložka silnice II/143 vychází z územní studie „Studie proveditelnosti dopravní napojení Jihočeského letiště České Budějovice“ a pokračující dále do správního území obce Homole), Křemži. Další propojeními na sousední správní území jsou vedeny po místních a účelových komunikacích – zejména směrem na Litvínovice, České Budějovice.

Jsou respektovány záměry na propojení do sousedních správních území včetně komunikací

pro pěší a cyklisty připravených podél řeky Vltavy.

Návaznosti na sousední správní území jsou respektovány.

Železniční doprava

Přímo v řešeném území se nenachází železniční trať. Do správního území zasahuje železniční vlečka obsluhující průmyslovou zónu a letiště. Tato trať je respektována a řešení územního plánu zachovává návaznosti na sousední správní území.

technická infrastruktura

Správní území obce protínají stávající vedení technické infrastruktury – zejména vodovod, elektrické vedení, plynovod. Tato vedení jsou řešením respektována. Je respektován záměr vedení hlavního kanalizačního sběrače směrem do správního území města České Budějovice. V současné době je již zahájena výstavba. Další vazby z hlediska vazby na sousední správní území se nemění.

občanské vybavení

Mezi veřejnou občanskou vybavenost v obci patří obecní úřad, hasičské zbrojnice, sportoviště (fotbalové a víceúčelové hřiště, sportovní hala) a budovy pro setkávání obyvatel, kaple, hřbitov.

Vzhledem ke své velikosti a občanskému vybavení není samotná obec Planá cílem vztahů, které v tomto sídle uspokojují obyvatelé sousedních obcí. Proto je ponechán prostor pro odpovídající rozvoj občanského vybavení zejména v rámci vymezených podmínek využití pro jednotlivé plochy. Je respektován záměr na vybudování mateřské školy – západní část návsi.

Uspořádání krajiny v širších vztazích

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

Územní studie krajiny Jihočeského kraje - Dne 1. 9. 2021 byla schválena možnost jejího využití, a proto je jedním z podkladů, které návrh územního plánu zohledňuje. Dle této studie se správní území obce nachází v krajinné oblasti č. 17 Českobudějovická krajinná oblast a v krajinných typech:

- č. 1 – Nivní zemědělský krajinný typ, pro který platí: Jsou vymezeny linie zastavitelných ploch s obcí s ohledem na přirozené záplavové území a ochranu údolních niv. Rozvoj sídel je omezen zejména na plochy doplňující zastavěné území, u kterých je, současně se stávajícím zastavěným územím, podporován rozvoj protipovodňových opatření. V nezastavěném území územní plán vytváří územní podmínky pro revitalizaci vodních toků a navazujících nivních ekosystémů, pro celkově pestřejší strukturu využití s vyšším zastoupením lužních lesů a zatravněných ploch a pro šetrné formy rekreačního využití.
- č. 5 – Nivní městský a příměstský krajinný typ, pro který platí: Zastavitelné plochy jsou umísťovány pouze v území, které má předpoklady pro efektivní využití zejména

v kontextu s navrženou dopravní a technickou infrastrukturou, je podporováno zabezpečení jejich protipovodňové ochrany. V nezastavěném území územní plán vytváří územní podmínky pro celkově pestřejší strukturu využití s vyšším zastoupením lužních lesů a zatravněných ploch a pro šetrné formy rekreačního využití, případně i pro revitalizaci vodních toků a navazujících nivních ekosystémů.

- č. 9 – Rovinatý až plochý lesní krajinný typ, pro který platí: Není podporován rozvoj sídel (zastavitelných ploch) ležící v tomto krajinném typu. V nezastavěném území územní plán vytváří územní podmínky pro šetrné formy rekreačního využití, pro revitalizaci regulovaných vodních toků, a pro zachování přírodně či esteticky cenných nelesních enkláv.
- č. 10 – Rovinatý až mírně zvlněný městský a příměstský krajinný typ, č. 20 – Výrazně zvlněný až členitý městský a příměstský krajinný typ, pro které platí: Rozvoj sídel (zastavitelných ploch) je usměrňován v kontextu s navrženou dopravní a technickou infrastrukturou tak, aby zohledňoval celkový charakter sídel a organicky navazoval na jejich historický vývoj a zároveň minimalizuje délku společných hranic zastavěných ploch a nezastavěného území (zachovává kompaktnost sídla, omezuje výrazně do volné krajiny vybíhající či se stávající zástavbou vůbec územně nesouvisejících zastavitelných ploch). V nezastavěném území územní plán vytváří územní podmínky pro pestrou strukturu využití a pro šetrné formy rekreačního využití, případně i pro revitalizaci vodních toků a navazujících nivních ekosystémů.

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

Územní plán vytváří podmínky pro výstavbu (navržení zastavitelných ploch zejména pro bydlení, popř. možnost výstavby uvnitř stávajících ploch tam, kde to bude vhodné, např. vzhledem k hodnotám území, ke konfiguraci terénu) a pro udržitelný rozvoj území tj. vyvážený hospodářský rozvoj, sociální soudržnost a kvalitní životní podmínky. Svým řešením vytváří předpoklady pro „rozumný“ rozvoj odpovídající významu a velikosti sídla, pro kvalitní bydlení a pro zachování nezastavěného území včetně jeho kvalitativního rozvoje. Územní plán řeší účelně využití území a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Za tím účelem sleduje společenský a hospodářský potenciál rozvoje. Blíže ostatní kapitoly odůvodnění.

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

s ohledem na hodnoty a podmínky území, stanovuje základní rysy navrženého řešení.

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

Pořadí provádění změn v území (etapizaci) nebylo nutno vzhledem k navrhovanému řešení, velikosti sídla a celého řešeného území stanovovat. Stejně tak nebylo nutno konkrétně řešit nebezpečí ekologických a přírodních katastrof včetně nutnosti odstraňování jejich důsledků. Řešení územního plánu vytváří předpoklady udržitelného („rozumného“) využívání celého správního území obce, čímž vytváří v území podmínky, které by měly napomoci řešení důsledků náhlých hospodářských změn a které umožní pružně reagovat na změny v hospodářské situaci státu i jednotlivce. Navrženým řešením jsou také v území vytvořeny podmínky pro hospodárné vynakládání prostředků z veřejných rozpočtů na změny v území. Jedním z nástrojů pro hospodárné využití území je podrobnější územně plánovací podklad, jehož zpracování je podmínkou velkých či složitějších zastavitelných ploch. Tento dokument by měl napomoci „udělat v území nejprve pořádek“, ukázat, jak jej hospodárně rozčlenit, a teprve následně jej začít využívat. Kapitola d) textové části územního plánu vytváří podmínky pro zajištění civilní ochrany v možnostech a podrobnosti územního plánu a v rozsahu předaných podkladů. Při řešení územního plánu nevyvstala potřeba vymezení monofunkčních ploch, které se vyžadují (zejména pozemky staveb a zařízení) pro obranu a bezpečnost státu, civilní ochranu, sklady nebezpečných látek apod. S ohledem na podrobnost územního plánu se územní plán zabýval určením asanačních, rekonstrukčních a rekultivačních zásahů do území, v tomto případě nebyla potřeba těchto zásahů stanovena. Návrh vymezuje stavby pro veřejnou infrastrukturu, pro které je možné pozemky vyvlastnit – viz kapitola g) výroku. Územní plán nevymezuje žádné stavby, na které by bylo možno uplatnit předkupní právo. Plochy asanační nejsou vymezeny. To neznamená, že v území není nutno určité stavby či části území rekonstruovat či ozdravit, avšak instituty vyvlastnění či předkupního práva nejsou v těchto případech zcela nutné. Řešení územního plánu vytváří podmínky pro ochranu území podle zvláštních právních předpisů před negativními vlivy záměrů na území. Vzhledem k navrhovanému řešení není nutno navrhopvat kompenzační opatření. Řešení územního plánu respektuje požadavky plynoucí z oborových koncepcí. Územní plán nevymezuje žádné plochy těžby nerostů. S dobýváním nerostů územní plán nepočítá. Tím reguluje rozsah využívání přírodních zdrojů. Při řešení územního plánu byly uplatňovány poznatky zejména z oborů architektury, urbanismu, územního plánování a ekologie a památkové péče.

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

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

Územní plán je zpracován pro celé území obce Planá tj. pro katastrální území Planá u Českých Budějovic. Územní plán je pořizován úředníkem splňujícím kvalifikační předpoklady pro územně plánovací činnost a zpracován osobou oprávněnou k vybrané činnosti ve výstavbě.

Textová část výroku návrhu územního plánu je zpracována dle přílohy 7 I. vyhlášky č. 500. Dle znění odst. (1) (textová část územního plánu obsahuje) byly použity v textové části všechny kapitoly zmíněné v tomto odstavci. Dle odstavce (2) (pokud je to účelné, textová část územního plánu dále obsahuje) byly použity kapitoly vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie. Ostatní kapitoly z odstavce (2) nebyly použity, protože jejich obsah nebyl v řešení územního plánu využit, např. nebyly vymezeny územní rezervy, nebyly vymezeny plochy, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci, nebyly vymezeny plochy a koridory, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, nebyla stanovena etapizace. Textová část odůvodnění územního plánu je zpracována dle přílohy 7 II. vyhlášky č. 500 v kombinaci s § 53 stavebního zákona a správním řádem.

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

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

Územní plán respektuje požadavky zvláštních právních předpisů.

Soulad návrhu územního plánu s požadavky zvláštních právních předpisů je vyjádřen zejména v kapitole j) tohoto odůvodnění. K návrhu územního plánu byla uplatněna dle § 50 stavebního zákona stanoviska dotčených orgánů.

Krajský úřad Jihočeského kraje, odbor dopravy a silničního hospodářství prověřil studii proveditelnosti normové technické řešení ke zvýšení propustnosti a plynulosti dopravy na silnici I/3, z níž jsou napojeny také silnice II. a III. třídy a nechal navrhnout koridor pro takové dopravní řešení, přičemž souhlasí se zúžením koridoru dopravy D57 v rozsahu dle následně uzavřené dohody.

Na základě požadavku Krajského úřadu Jihočeského kraje, odboru životního prostředí,

zemědělství a lesnictví byla doplněna výroková část: do kapitoly e) bod 2. výroku textové části návrhu ÚP byly doplněny podmínky upřesňující využití ploch s rozdílným způsobem využití v případě překryvu s prvky ÚSES, a to tak, aby bylo zřejmé, že v takovém případě musí využití ploch zajistit v souladu se zásadami stanovenými pro územně plánovací činnost a rozhodování v území v kapitole d) odst. (39) výrokové části Zásad územního rozvoje Jihočeského kraje, ve znění pozdějších aktualizací, (dále jen „AZÚR“) zachování a posílení funkčnosti ÚSES, do kapitoly f) výroku textové části návrhu ÚP byla u všech ploch s rozdílným způsobem využití, v kterých jsou vymezeny prvky ÚSES nadregionálního a regionálního významu, do přípustného využití doplněna samostatná odrážka s textem „územní systém ekologické stability“, v grafické části byla doplněna čísla a názvy jednotlivých prvků ÚSES nadregionálního a regionálního významu v souladu s názvem v Zásadách územního rozvoje Jihočeského kraje, ve znění pozdějších aktualizací (dále jen „AZÚR“).

Krajský úřad Jihočeského kraje, odbor životního prostředí, zemědělství a lesnictví nesouhlasil z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu s předloženým návrhem verze pro společné jednání. Na základě nesouhlasného stanoviska proběhlo jednání k předkládané problematice. Následně byla uzavřena dohoda, na jejímž základě byl návrh územního plánu upraven – blíže viz spis.

Magistrát města České Budějovice, odbor ochrany životního prostředí nesouhlasil z hlediska ochrany životního prostředí s předloženým návrhem verze pro společné jednání. Na základě nesouhlasného stanoviska proběhla jednání k předkládané problematice. Následně byla uzavřena dohoda, na jejímž základě byl návrh územního plánu upraven – blíže viz spis.

Ostatní dotčené orgány uplatnily souhlasná stanoviska v některých případech s připomínkami, které byly vypořádány. Na základě požadavku Ministerstva obrany je doplněno do odůvodnění a koordinačního výkresu upozornění, že celé správní území obce se nachází ve vymezeném území Ministerstva obrany z hlediska povolování vyjmenovaných druhů staveb. Správní území obce se nachází v ochranném pásmu radiolokačního zařízení Ministerstva obrany. Do správního území obce zasahuje koridor RR směrů. Ve správním území obce se nachází objekt důležitý pro obranu státu včetně zájmového území. K návrhu územního plánu bylo dle § 50 stavebního zákona uplatněno několik připomínek z řad veřejnosti – viz spis.

bude doplněno na základě projednávání

f) vyhodnocení splnění požadavků zadání

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

Byly splněny obecné požadavky vyplývající z politiky územního rozvoje v aktuálním znění, které byly zapracovány do jednotlivých koncepcí územního plánu.

Byly splněny požadavky plynoucí z územně plánovací dokumentace vydané krajem, tedy ze zásad územního rozvoje v aktuálním znění, které byly zapracovány do jednotlivých koncepcí územního plánu. Z nadmístních záměrů zahrnutých v řešení zásad byly všechny záměry zpřesněny a řešením územního plánu respektovány – viz kapitola b) odůvodnění.

Požadavky vyplývající z územně analytických podkladů, zejména problémy určené k řešení v územně plánovací dokumentaci, byly zváženy při tvorbě návrhu územního plánu. Problémy vymezené v územně analytických podkladech, resp. v jejich poslední úplné aktualizaci, byly

prověřeny. Byly zohledněny hlavní limity využití území a další limitující skutečnosti včetně hodnot území. Vzhledem k uspořádání sídla nebylo možno se vyhnout kvalitním zemědělským půdám, výrobní funkce jsou v území stabilizované, návaznosti územního systému ekologické stability byly prověřeny – bližší zdůvodnění v ostatních kapitolách.

Byly splněny také požadavky na koordinaci území z hlediska širších územních vztahů, kdy projektant zajistil návaznost navrhované veřejné infrastruktury a návaznost územního systému ekologické stability na sousední správní území – viz výše kapitola b).

Návrh územního plánu prověřil rozvojové plochy z platného územního plánu obce z hlediska zastavitelnosti a využitelnosti ve vazbě na limity využití území a ostatní podmínky, které území ovlivňují.

V návrhu územního plánu byly vymezeny zastavitelné plochy pro bydlení úměrně s ohledem na postavení sídla ve struktuře osídlení, s důrazem na místní poměry a potencionální využitelnost v rozsahu předpokládané platnosti ÚPD.

Dále návrh územního plánu prověřil nové rozvojové směry a rozlohu zastavitelných ploch z původního územního plánu obce tak, aby odpovídal optimálním rozvojovým požadavkům obce, ve vazbě na limity využití území.

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

Územní plán stabilizuje funkci výroby a skladování v návaznosti na již existující oblast letiště, v návaznosti na ně vymezuje nové plochy výroby a skladování.

Územní plán stabilizuje a dále plošně nerozšiřuje individuální rekreaci.

Územní plán zachovává příměstský venkovský charakter sídla vhodným stanovením ploch s rozdílným způsobem využití a odpovídajícím návrhem zastavitelných ploch a nepřipouští nekoncepční výstavbu popírající hodnoty v území.

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

V územním plánu je centrální prostor v sídle stabilizován do ploch veřejných prostranství.

V návaznosti na nové směry rozvoje byly v návrhu územního plánu vymezeny odpovídající plochy veřejných prostranství a nastaveny takové podmínky v plochách s rozdílným způsobem využití pro vznik nových veřejných prostranství.

V územním plánu jsou podporovány pěší propojení mezi sídly a krajinou a zajištěna stávající prostupnost území zejména na humnech.

Podmínky využití jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití umožňují rozvoj a kultivaci dílčích částí technické a dopravní infrastruktury.

Návrh územního plánu vymezuje územní systém ekologické stability včetně zpřesnění územního systému ekologické stability na regionální a nadregionální úrovni ze ZÚR v aktuálním znění.

V plochách s rozdílným způsobem využití v nezastavěném území je připuštěn vznik veřejné technické a dopravní infrastruktury a jsou vyloučeny některé stavby, které uvádí § 18 odst. 5 stavebního zákona.

Koncepce územního plánu stanovují podmínky využívání krajiny a v plochách s rozdílným způsobem využití jsou stanoveny vhodné podmínky pro umístování staveb v krajině, zejména vyloučení neodůvodněného zaplocování pozemků v krajině.

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

V územním plánu byly také vymezeny přírodní hodnoty, které nespojitě doplňují základní skladebné prvky ÚSES a podporují biodiverzitu krajiny.

Stavby a zařízení, pro které je možné uplatnit předkupní právo, nebyly v územním plánu vymezovány.

Záměry veřejné dopravní infrastruktury zařazené do veřejně prospěšných staveb zásadami územního rozvoje, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit, jsou respektovány. Současně byly vymezeny veřejně prospěšné stavby obecního významu – viz kapitola komplexní zdůvodnění.

Návrh územního plánu vymezuje zastavitelné plochy, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie. Návrh územního plánu nevymezuje plochy, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, dohodou o parcelaci či regulačním plánem, neboť nevyvstala potřeba tuto podmínku stanovovat.

Variantní řešení návrhu se nezpracovávalo.

Členění návrhu územního plánu odpovídá požadavkům na uspořádání dle platných právních předpisů, včetně dělení textové a grafické části. Výkresy jsou zpracovány v měřítku 1 : 5 000. Pouze pro výkres širších vztahů bylo zvoleno měřítko 1 : 50 000.

Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj nebylo zpracováno – viz následující kapitola.

Podrobnější zdůvodnění navrhovaného řešení je zpracováno v kapitole j).

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

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

Řešení územního plánu respektuje důležité prvky z hlediska životního prostředí. V návrhu územního plánu nebyly zpracovány varianty řešení. Koncepce zásadně neovlivňuje jiné koncepce ani koncepce nemá zásadní vliv na udržitelný rozvoj dotčeného území, zejména vytváří podklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích. Dále návrh koordinuje veřejné i soukromé záměry změn v území, výstavbu a jiné činnosti ovlivňující rozvoj území a konkretizuje ochranu veřejných zájmů. Návrh zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení

obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území (blíže viz kapitola „komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty“ odůvodnění územního plánu). Koncepce neřeší závažné problémy životního prostředí a veřejného zdraví, nemá přeshraniční povahu, z provedení koncepce nevyplývají žádná rizika pro životní prostředí a veřejné zdraví (např. při přírodních katastrofách, při haváriích). Přírodní charakteristika ani kulturní dědictví nejsou významně zasaženy koncepcí, ve veřejném zájmu jsou chráněny a rozvíjeny přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví a přitom je chráněna krajina jako podstatná složka prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. Nedochází k překročení žádných norem kvality životního prostředí nebo mezních hodnot. Je respektována kvalita půdy a intenzita jejího využívání (blíže viz kapitola „vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené pro plnění funkcí lesa“ odůvodnění územního plánu). Koncepce nemá dopad na oblasti nebo krajiny s uznávaným statutem ochrany národní, komunitární nebo mezinárodní úrovně.

h) stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5

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

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

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

j) komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty

j) 1. odůvodnění vymezení zastavěného území

Zastavěné území je vymezeno ke dni 1. 3. 2023 v souladu s § 58 stavebního zákona. Všechna zastavěná území jsou vymezena ve výkrese základního členění území a hlavním výkrese. Do zastavěného území byly zahrnuty pozemky v intravilánu. Dále do zastavěného území byly zahrnuty pozemky, které splňují kritéria § 58 odst. 2 stavebního zákona. Do zastavěného území byly dále zahrnuty pozemky či jejich části, které splňují definici zastavěného stavebního pozemku či stavební proluky, zejména pozemky, u kterých došlo k využití pro bydlení, či jsou součástí stávajících areálů. Na pozemcích jsou již v katastru nemovitostí evidovány stavební parcely. Dále byly do zastavěného území zahrnuty další pozemkové parcely tvořící souvislý celek s obytnými a hospodářskými budovami.

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

základní koncepce rozvoje území obce

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

Základní koncepce rozvoje území obce je stanovena v druhé kapitole výroku. Je promítnuta do hlavních zásad a cílů rozvoje, kterým se má správní území obce ubírat a u kterých se nepředpokládá, že by neměly být během životnosti územního plánu výrazně měněny. Územní plán chce dosáhnout takového vývoje, který by přinesl „rozumný“ rozvoj v mezích možností území, odpovídající velikosti a významu sídla ve struktuře osídlení, reagující na dlouhodobé směry rozvoje v území, orientovaný na zachování hodnot území, zejména pohody bydlení a kulturní, ale přesto z hlediska přírodního prostředí dobře fungujícího zbytku krajiny, jež ve správním území obce po všech využitích zůstává. To odráží také požadavky na zohlednění veřejných prostranství včetně veřejné zeleně, jejich provázání s dalšími prvky v nezastavěném území a jeho ochrana před negativním působením v území, které v mnoha případech spěje k nenapravitelným poškozením přírody. To vše by mělo vycházet z podmínek v území zejména dopravních tras, reliéfu, vodotečí a vodních ploch, zemědělského půdního fondu, lesních pozemků, nelesní zeleně atd. Na to navazuje požadavek koordinovat rozvoj směrem, který by nenarušil přednosti a hodnoty území. To neznamená, že by se územní plán nemohl měnit, ale všechny tyto změny by se měly odrážet od těchto základních premis a během pořizování změn by se mělo zvážet a náležitě odůvodnit, zda jsou připravované změny v souladu s těmito požadavky. Dále územní plán odkazuje na respektování určitého stylu života, jehož definice korespondující s představou zpracovatele jsou v kapitole „definice pojmů, které nejsou obsaženy v právních předpisech“. Na jednu stranu je snahou zpracovatele zachování venkovského charakteru území (spíše však historické zástavby než samotného využití) zastoupenému návesním prostorem a okolními zemědělskými usedlostmi (viz definice pojmů), na druhou stranu je nutno si uvědomit nejen odklon od tradičního doprovodného prvku života na venkově, kterým byla po staletí zemědělská produkce včetně chovu hospodářských zvířat, ale také zohlednit polohu sídla v těsné návaznosti na krajské město umocněné silnicí I/3, letištěm a záměry průmyslových zón. Proto není v rozvojových lokalitách zdůrazňován požadavek na návaznost na venkovský styl bydlení, ale je realisticky umožněno pokračování rozvoje příměstského charakteru rozvoje sídla, který bude reagovat na požadavky městského stylu života včetně rozvoje zástavby formou bytových domů. Dalším vodítkem při vývoji území je určité posouzení postavení sídla ve struktuře osídlení. Rozvoj sídla je navrhován v návaznosti na zastavěné území v logicky zdůvodnitelných a dlouhodobě sledovaných směrech. Jednou z hlavních zásad a požadavků na územní plán je vytvořit podmínky pro předpokládaný růst počtu trvale bydlících obyvatel s možností doplnění odpovídající veřejné infrastruktury. Územní plán vytváří předpoklady pro splnění těchto zásad, ale 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 a vyvinout maximální snahu o zachování všech předností a příležitostí života v sídle, nadále je rozvíjet a pečovat o ně.

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

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

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

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

koncepce ochrana a rozvoje hodnot území

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

TVRDÉ HODNOTY

V návrhu územního plánu nejsou do hodnot zahrnuty i tzv. tvrdé hodnoty, které jsou již evidovány v seznamech resortů, jež zajišťují ochranu hodnot ve veřejném zájmu na základě určitého právního předpisu (např. kulturní nemovité památky, památné stromy, maloplošná zvláště chráněná území, atp.). Docházelo by tak k duplicitnímu vymezení hodnot, tyto tzv. „tvrdé hodnoty“ mají již ochranu a kultivaci stanovenou na základě příslušného právního předpisu (např. zákon č. 114/1992 Sb., zákon č. 20/1987 Sb., atp.). Územní plán tyto fenomény území nepomíjí. Samotné tvrdé hodnoty jsou zakresleny v koordinačním výkresu jako limit v území dle vyhlášky č. 500/2006 Sb.

Jedná se zejména o tyto hodnoty:

- kříž západně od návsi sídla Planá – bohatě tepaný kříž s rostlinnými a páskovými ornamenty z druhé poloviny 18. století; horní část soklu ztracen, zbyl nízký kamenný sokl. Stav k roku 2019 - na původní místo nově osazen kovový kříž a kamenný sokl s obrazem Panny Marie Budějovické, které nejsou předmětem památkové ochrany jiný kříž na jiném soklu, tyto nejsou předmětem památkové ochrany.

- venkovská usedlost čp. 7 – Rozsáhlá zděná uzavřená usedlost na severní straně návsi. Obytné stavení i špýchar mají jednoduché trojúhelné štíty. Datování na špýcharu 1881. Areál zahrnuje obytné stavení, chlévy a kolnu na západní straně usedlosti, na východní straně pak špýchar a chlévy, jižní průčelí uzavírá ohradní zeď s branou a brankou. Stodola na severní straně byla nahrazena novostavbou bez památkové hodnoty.

MĚKKÉ HODNOTY

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

Do návrhu územního plánu nebyly samostatně vymežovány civilizační hodnoty typu vodovod, kanalizace, silnice atp. jelikož tyto hodnoty jsou veřejnou infrastrukturou, bez které by v současnosti obec fungovala jen velice stěží a ochrana tohoto typu civilizačních hodnot plyne z podstaty infrastruktury, jako potřebných veřejných technických prvků v území. Vymezené měkké hodnoty jsou graficky znázorněny v hlavním výkresu. Všechny stavební záměry, které budou v budoucnu správním orgánem zejména stavebním úřadem povolovány, a které se budou nějakým způsobem hodnoty dotýkat (změny realizované přímo na hodnotě samotné, nebo ty, které s hodnotou bezprostředně souvisí) musejí být posuzovány s ohledem na charakteristické znaky hodnot (na plošné a prostorové uspořádání staveb, objemy a tvary jednotlivých staveb a konstrukcí, tvarosloví samostatných prvků). Nesmí být povolovány takové změny v území, které by negativně narušily charakteristické znaky hodnot, které jsou pro každou vymezenou hodnotu uvedeny v textu níže, a které by vedly k degradaci či dokonce k devastaci vymezené hodnoty.

Při stanovování hodnot projektant vycházel z charakteristiky krajiny a krajinného rázu místa s přihlédnutím k definovaným tvrdým hodnotám v území. Současně řešení územního plánu dostatečně zohledňuje hodnoty území a umožňuje tyto cíle naplnit. Samotnou ochranu je znovu nutno uplatňovat individuálně v rámci správního uvážení příslušného orgánu.

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

- čp. 16, 17, resp. čp. 75, 6, 24, 8 – okapově, resp. štítově orientované zemědělské usedlosti s charakteristickým venkovským výrazem – obdélný půdorys, přízemní budovy, sedlová střecha s obvyklým sklonem, vjezdová brána, štukový dekor, nezastavěný parter

Jedná se o ukázkou zachovalých částí zemědělských usedlostí bez ohledu na jejich faktický stavební stav. Jsou dokladem historického vývoje sídla a ukázkou charakteristických stavebních forem návesního prostoru včetně průčelí staveb. Z těchto hodnot by měla vycházet ochrana celého parteru návesního prostoru doplněného střešní krajinou (přízemní budovy, sedlová střecha s obvyklým sklonem bez dalších rušivých prvků, nezastavěné parter). Na návsi je možno najít i mnoho odstrašujících příkladů, kam by již další stavební úpravy neměly směřovat. Bohužel často stačí nevhodná orientace budovy, např. valba do veřejného prostoru, a celá stavba působí nevhodně vzhledem k celkovému pojetí návsi, a to přes to, že samotná stavba splňuje základní požadavky výškové hladiny apod.

- kaple Nejsvětější Trojice – návesní prostorová jednolodní kapla se zvoničkou z první čtvrtiny 20. století

Kaple je neopomenutelnou hodnotou návesního prostoru tvořící jeho jedinou a také základní dominantu. Další zahušťování budov v návesním prostoru se nepředpokládá.

- areál mlýnu čp. 13 – areál s dominantní čtyřpatrovou budovou průmyslového mlýna a samostatným obytným traktem

Základem hodnoty je zachování dominantnosti celého areálu mlýna vůči sídlu. Hodnotou není jenom samotná budova průmyslového mlýna, ale také zachovalá obytná budova.

- návěsní prostor sídla Planá uzavřený zemědělskými usedlostmi včetně obou uličních front a to jak severní tak jižní – vzdušný návěsní prostor s převahou zeleně s charakteristickou venkovskou zástavbou

Téměř čtvercový návěsní prostor lemovaný ze severní a jižní strany řadami historických zemědělských usedlostí lze považovat je jednu z hlavních hodnot v sídle. Typickým prvkem celého prostoru je převaha zeleně, jeho otevřenost, vzdušnost bez rušivých prvků. Jižní fronta je zcela bez oplocených předzahrádek, na severní straně se sice tento prvek uplatňuje, avšak stále s převahou na pozemcích v majetku obce. To by mělo napomoci k jejich kultivaci a i do budoucna zvolené vhodné formy zaplacení anebo jejich případnému zrušení.

Přírodní hodnoty

- břehové porosty vodních ploch a toků včetně Mlýnských náhonů, bezejmenné vodoteče vlévající se do náhonu Štecherova mlýna
- relikty starých koryt Vltavy

Z ekologického hlediska je břehová zeleň důležitou součástí vodní nádrže a vodního toku, jelikož příznivě ovlivňuje prostředí mělké vody, významně se podílí na kvalitě vody a přispívá k posílení biodiverzity krajiny. Doprovodná zeleň na březích rybníků a malých vodních toků plní základní vodohospodářskou funkci, zdržovat vodu v krajině a do značné míry zabraňovat negativním důsledkům vodní eroze a bleskovým povodním. Břehová zeleň má však podstatně více funkcí, jako ekologickou, estetickou, klimatickou, atp. Žádoucí je pečovat o tyto porosty a zajistit jejich přirozenou obnovu. Ve spojení s tím je vhodné některé meliorované vodní toky revitalizovat do původní přírodní podoby a oživit tak intenzivně obhospodařovanou zemědělskou krajinu.

- členité hranice lesních porostů vytvářející četná ekotonální společenstva

Členité lesní okraje jsou z hlediska biodiverzity „zásobárnou“ různorodých organismů v živočišné i rostlinné říši. Okraj lesa tvoří hranici mezi společenstvem lesa a ostatními společenstvy (travnými, bylými, keřovými, stepními, atp.) V ekotonu lze očekávat vyšší populační hustotu organismů a často i vyšší počet druhů. Členité lesní lemy mají zároveň i značný vliv na mikroklimatické poměry porostů v lese. U lesních porostů je výhodné podporovat členitost lesních okrajů a vyvarovat se těžbě lesních hran s často původními listnatými dřevinami a keřovým patrem, které ochrání zbylou část lesa před případnými disturbancemi.

- luční a nivní společenstva v blízkosti vodních ploch a toků

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

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

Urbanistická koncepce včetně urbanistické kompozice

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

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

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

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

Obec Planá leží v okrese České Budějovice v těsné návaznosti na krajské město České Budějovice přímo na důležitém frekventovaném dopravním tahu vedeném po silnici č. I/3 a nedaleko dálnice D3 jako hlavního dopravního tahu v území. Těmito faktory zásadně roste význam celého správního území. K tomu je nutno připočítat stále významný prvek kvalitních zachovalých lokalit některých částí správního území obce, kdy zejména v důsledku omezení v území zůstaly doposud tyto části nedotčené. Rozvojový potenciál sídla lze považovat za výborný, zejména z hlediska atraktivního bydlení v blízkosti krajského města s vyšší občanskou vybaveností. Rozvoj území je vymezen v takové šíři, aby odpovídal stávající velikosti a přiměřenému růstu předpokládanému v dlouhodobějším časovém horizontu.

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

Již na mapách stabilního katastru z roku 1828 se promítá do dnešních dnů dochované uspořádání sídla, které je tak vymezeno celkem jasně s ohledem na historický vývoj. Tato

struktura byla v čase měněna minimálně. Vývoj posledních desetiletí zásadním způsobem neovlivnil podobu samotného historického sídla, avšak zejména část správního území západně od silnice I/3 prošla zásadními proměnami v důsledku výstavby letiště. V posledních letech pak vzrůstají tlaky na využití dalších pozemků v okolí sídla zejména jižně od sídla. Stanovená urbanistická koncepce vychází zejména z uspořádání správního území obce.

Rozvoj sídla je vymezen v takové šíři, aby vzhledem k poloze sídla navazoval na platnou územně plánovací dokumentaci, zohlednil velikost sídla, jeho postavení ve struktuře osídlení a zajistil v možnostech územního plánu přiměřený růst v dlouhodobějším časovém horizontu s cílem využití příležitosti klidného bydlení a dobré dopravní dostupnosti. Snahou bylo nenarušit jeho kompaktnost.

sídlo Planá (část správního území obce východně od silnice I/3)

Sídlo s dochovaným návesním prostorem historicky obestavěným zemědělskými usedlostmi.

Zřízení letiště v západní polovině správního území obce paradoxně zakonzervovalo samotné sídlo a minimalizovalo jeho rozvoj v posledních desetiletích. Oproti okolním obcím nedochází v Plané k masivnímu rozvoji bydlení a zůstává tak zachována základní kostra sídla. Postupem času však i tady dochází k zahušťování zástavby. Rozvoj bydlení je v posledních desetiletích prezentován individuální výstavbou rodinných domů, zejména v západní části sídla, méně pak na jižních humnech. Tím byl částečně setřen původní charakter, avšak centrální prostor dosud neztratil ze svého kouzla a zejména rozlehlá náves lemovaná zemědělskými usedlostmi je jednou z hlavních deviz a výraznou hodnotou.

výřez z císařských povinných otisků stabilního katastru z roku 1827



výřez z historických ortofotosnímků z roku 1946



výřez z historických ortofotosnímků z roku 2004



výřez z aktuálních ortofotosnímků z roku 2019



urbanistická koncepce včetně urbanistické kompozice

Řešení územního plánu zachovává převažující obytnou funkci sídla, většina ploch je vymezena jako plochy smíšené obytné venkovské s centrálním návěsním prostorem jako plochou veřejných prostranství všeobecné. Občanské vybavení zastupují budovy kaple, obecního úřadu spolu se sportovní halou, areálu fotbalového hřiště, víceúčelového hřiště. Obdobně je stabilizován pozemek hřbitova. Na jihozápadě, resp. severozápadě sídla jsou respektovány stávající průmyslové areály. Jihovýchodní části sídla dominuje průmyslová budova bývalého mlýna.

Hlavní rozvoj bydlení je orientován jižně od sídla jako kontinuální pokračování řešení platné územně plánovací dokumentace. V lokalitě dochází v posledních letech k intenzivní přípravě investičních záměrů na využití pro bydlení, případně občanského vybavení a lehké výroby. Jednou z hlavních podmínek rozvoje v lokalitě je zajištění prostupnosti skrz celou lokalitu – z jižních humen na připravovanou (pravděpodobně kruhovou) křižovatku (DS.1). Obdobně je nutné zajistit prostupnost komunikace pro pěší a cyklisty podél Vltavy, resp. mlýnského náhonu – viz grafická část. Cílem je možnost tangenciálního komunikačního propojení po obvodu sídla a to jak pro motorovou dopravu (mimo jihovýchodního propojení), tak pro pěší a cyklisty. Jako navrhované plochy veřejných prostranství jsou vymezeny hlavní uliční prostory, které umožní nejen využití sousedních pozemků pro bydlení, ale také zajistí kvalitní skladbu samotné ulice včetně možnosti umístění pozemní komunikace. Šíře navrhovaného veřejného prostranství cca 10 m odpovídá jeho významu. Jižní směr je navrhovanými plochami vyčerpán. Severní rozvojový směr je omezen výraznými limity – záplavové území, kvalitní zemědělská půda, omezení plynoucí z provozu letiště. Proto je využití orientováno na okolí místní komunikace v severní a severozápadní části (bydlení, občanské vybavení a výroba a skladování) a nově navrhovanou plochu pro rozvoj sportu navazující na stávající

areál a cyklostezku. Důraz je kladen na dostatečný odstup od stávající silnice I. třídy a na dostatečnou šíři uličního prostoru (plochy veřejných prostranství) obsluhujícího celé území s možností napojení na silnici I. třídy.

Vzhledem k hodnotám a limitům území je vyloučen další rozvoj sídla pro bydlení za komunikaci I/3, navrhovanými plochami je ukončen rozvoj jižním a východním směrem. Do budoucna lze uvažovat pouze o severním směru, který je však limitován mnoha dalšími omezeními. Možnost jejich překročení může ukázat až další vývoj v území.

Samostatnou kapitolou je lokalita severně od sídla při silnici I/3, která vznikala v polovině minulého století – několik rodinných domů se zahradami a dalším zázemím. Zásadním zlepšením dopravního napojení lokality je vybudování komunikace pro pěší a cyklisty podél silnice I/3 umožňující bezpečný pohyb mimo hlavní provoz. Rozvoj lokality je omezen jednak záplavovým územím a jednak kvalitou okolní zemědělské půdy. Posledním zásadním prvkem je navrhovaná přeložka místní komunikace napojující se do křižovatky, kde je uvažováno s hlavním vstupem do areálu letiště. Rozvojové plochy tak navazují na vybudování přeložky.

západní polovina správního území „letiště“

Západní polovina správního území obce je zásadně ovlivněna letištěm České Budějovice, které je jako nadmístní záměr vymezen v zásadách územního rozvoje Jihočeského kraje a následně rozpracován v územní studii pořízené krajským úřadem. V průběhu pořizování byla územní studie překonána a Jihočeský kraj jako majoritní vlastník, pokračuje v další přípravě pro využití území. Na to reagují vymezené plochy. Navržené řešení navazuje na dlouhodobou koncepci celé lokality a rozděluje ji obdobně jako krajské podklady na severní a jižní část. V severní části je mimo občanského vybavení a lehké výroby umístěno samotné zázemí letiště včetně terminálu a dalšího případného rozvoje. V severovýchodní části lokality se nachází pozůstatek let minulých v podobě zahrádkové osady, která se postupně začala přeměňovat na rekreační lokalitu v některých případech sloužící pro trvalé bydlení. Navržené řešení územního plánu tuto lokalitu stabilizuje „tak, jak je“ a pouze potvrzuje její stávající využití dle katastru nemovitostí bez možnosti další transformace, ať už na rekreaci, tak pro bydlení. Jižní polovina je charakteristická monofunkčním využitím pro výrobu a skladování bez dalších příměsí jiných využití (ani bydlení, ani rekreace). Tato skutečnost je v řešení zdůrazněna a zachována. Žádná využití typu bydlení, rekreace apod. nejsou v tomto území připuštěna a to ani jako doprovodné či vedlejší využití. V návaznosti na železniční vlečku, letiště, silnici I/3, budovanou dálnici D3 a jižní tangentu se jedná na jihu českobudějovické aglomerace o největší rozvojovou lokalitu výroby a skladování.

j) 4. odůvodnění vymezení zastavitelných ploch

Zastavitelné plochy jsou vymezeny na místech, kde zpracovatel dospěl k závěru, že je možno rozvíjet některý ze způsobů využití území zejména změnou charakteru nezastavěného, popř. i zastavěného území. Tyto plochy jsou souhrnně popsány v tabulce v kapitole c) 2. výřkové části. V prvním sloupci tabulky je označení zastavitelné plochy a v závorce vyjmenované plochy dle způsobu využití, ze kterých se zastavitelná plocha skládá. Ne vždy musí být součástí jedné zastavitelné plochy pouze jedna plocha dle způsobu využití. Typickým příkladem jsou plochy pro bydlení umístěné v symbióze s plochami veřejných prostranství popř. veřejné zeleně. Druhý sloupec obsahuje situování plochy v rámci území obce, resp. sídla. Ve třetím je navrhovaný způsob využití. V dalším sloupci jsou stanoveny základní podmínky pro využití plochy. Pro jednotlivé plochy jsou zdůrazněny individuální podmínky, které je nutno při jejím využití respektovat, např. dostatečná šíře veřejného prostranství, která je stanovena nejen s ohledem na umístění dopravní a technické infrastruktury, ale také

s ohledem a v návaznosti na urbanismus sídla. Veřejné prostory mají zajistit kvalitu bydlení včetně zakomponování veřejné zeleně. V posledních dvou sloupcích je určeno, zda je pro plochu stanovena podmínka pro využití plochy v podobě dohody o parcelaci, územní studie či regulačního plánu, resp. zda je stanovena etapizace. Tyto instituty byly využity u ploch, které jsou významné, popř. určitým způsobem nejednoznačné či složité vzhledem k jejich podrobnějšímu řešení včetně uspořádání uvnitř plochy.

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

j) 5. odůvodnění vymezení ploch přestavby

Plochy přestavby 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 původní, resp. stávající způsob využití plochy, a nový, navrhovaný způsob využití. V dalším odstavci 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.

Ve správním území obce jsou vymezeny dvě plochy přestavby:

- P.1 (BU.2a, BU.2b, BI.3, PU.3) – budova zemědělské stavby kravína na jihu sídla Planá, již dnes pro zemědělské účely nevyužíváno, budova navržena k zakomponování do největší rozvojové lokality pro bydlení
- P.2 (SU.1) – využití západní strany návsi by mělo v budoucnu umožnit vybudování mateřské školy

j) 6. odůvodnění vymezení systému sídelní zeleně

Kostra systému sídelní zeleně logicky reaguje na historický vývoj odrážející podmínky v území zejména konfigurace terénu a využití území. Pro sídlo je charakteristický hlavní návesní prostor doplněný zelení. Mimo centrální veřejný prostor, sleduje zeleně většinou zahrady a prostory humen. Doplnění veřejných prostranství včetně sídelní zeleně je navrhováno ve většině zastavitelných ploch.

Prvky sídelní zeleně by mohly být základem, který do budoucna zásadním způsobem ovlivní kvalitu bydlení. Sídlo se nachází v kvalitní krajině nedaleko řeky Vltavy. Tomu odpovídají i vymezené hodnoty zahrnující nejkvalitnější části krajiny. Dostatek zeleně zejména vysoké zeleně po obvodu sídla významně zlepšuje kvalitu bydlení a to ať již s ohledem na zlepšení mikroklimatu místa samého, tak odcloněním negativních vlivů, např. z intenzivního

obhospodařování, dopravy.

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

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

j) 7. odůvodnění koncepce veřejné infrastruktury

koncepce dopravní infrastruktury

Silniční doprava

Koncepce dopravní infrastruktury je v současné době stabilizovaná. Současnou kostru silniční dopravy tvoří silnice I/3, II/143. Vybudováním dálnice D3 dojde ke změně dopravních vztahů. Přesto silnice I/3 zůstane důležitou dopravní tepnou – navrhovaná homogenizace včetně rekonstrukce mimoúrovňové křižovatky se silnicí II/143. Silnice II/143 je v návaznosti na správní území obce Homole a prezentované záměry Jihočeského kraje přetrasována severněji do průmyslové zóny. Obdobně je navržena úprava místní komunikace napojující sídlo Planá na severozápadě na silnici I/3 – navržena přeložka napojující se do budoucí hlavní křižovatky pro letiště. Tato kostra je doplněna místními a účelovými komunikacemi. Ostatní komunikace zůstávají z hlediska koncepce nezměněny. Dle potřeby je možno je rozšiřovat a upravovat. Stávající dopravní systém je vyhovující i pro navrhovaný rozvoj území. Některé komunikace jsou s ohledem na svůj význam zahrnuty do ploch s jiným způsobem využití. Všechny ostatní komunikace zůstávají z hlediska koncepce nezměněny s tím, že je možno je dle potřeby rozšiřovat a upravovat.

Dokumentace týkající se letiště navrhuje zpřístupnit tento areál ze stávající silnice I/3 upravenou křižovatkou poblíž dnešního vjezdu. Křižovatka umožní přímé napojení bez současných dopravních závad. Křížení může formu průsečné či stykové křižovatky, která se může změnit na křižovátku okružní. Druhé dopravní napojení letiště je v souladu s ÚP Litvínovice plánováno severněji a letiště bude zpřístupněno dopravním čtvrtobloukem, který se uvnitř areálu napojí na hlavní dopravní diametr.

Celková koncepce dopravní obsluhy letiště je však založena na myšlence zokruhování hlavních dopravních tras kolem areálu – viz územní studie letiště.

Dalším důležitým bodem koncepce je podpora propojení jednotlivých sídel s důrazem na chybějící propojení pro pěší a cyklisty podél řeky Vltavy. Vybudování tohoto komunikačního spojení by mělo být jednou z priorit, která umožní kvalitní a bezpečný pohyb osob mimo frekventovanou silniční síť. To je umocněno nejenom možnostmi turismu, ale zejména spádovostí do krajského města. Současná situace, stav a provoz na silnicích téměř vylučuje

pohyb chodců či cyklistů. Vzhledem k fázi záměru, není stanovena žádná konkrétní plocha, ale pouze jeho trasa a v rámci podmínek využití jednotlivých ploch je záměr komunikace možné realizovat. Vybraná trasa navazuje na předané podklady. Od této trasy je možno se částečně odchýlit.

Dalším bodem koncepce je zokruhování dopravního propojení v rámci sídla zejména po humnech. Sídlo má celkem dobrou dopravní obsluhu, pokud se týká komunikací místního významu, ale na některých místech je absence místních propojení po obvodu sídla. V současné době a při změně stylu života jsou tyto komunikace hojně využívané pro rekreační využití krajiny místními obyvateli zejména pěšími. Proto zejména v rámci zastavitelných ploch je kladem důraz na zachování systému obslužných komunikací v rámci sídla. Nedostatečné propojení je pocíťováno na východě sídla Planá, kde navrhované řešení navazuje na levobřežně vedenou cyklostezku podél řeky Vltavy a po jihovýchodním okraji sídla ji ústí do návesního prostoru, ze kterého dále pokračuje severovýchodním směrem po stávající pozemní komunikaci. Současně v největší rozvojové lokalitě je navrhováno propojení z jižních humen až na plánovanou novou (pravděpodobně kruhovou v ploše DS.1) křižovatku.

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

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

Drážní doprava

Přímo v řešeném území se nenachází žádná železniční trať. Areál letiště a průmyslový areál jsou napojeny na železniční vlečku. Územní studie letiště přišla s myšlenkou prodloužení této vlečky ve formě částečně podzemní trasy až k odbavovacímu terminálu a umožnění tak využití železnice pro dopravu cestujících. Toto řešení bylo promítnuto do verze pro společné jednání, avšak na základě aktuálních požadavků a podkladů byla možnost vedení vlečky včleněna do podmínek využití jednotlivých ploch zejména plochy dopravní infrastruktury – doprava letecká.

Letecká doprava

Jedním ze zásadních činitelů ovlivňujících správní území obce je letiště České Budějovice, což dokladují zásady územního rozvoje Jihočeského kraje, které jej vymezují jako nadmístní záměr. V roce 2017 byla zpracována Územní studie průmyslové zóny letiště České Budějovice, která řeší nejen samotné letiště a jeho předpokládaný rozvoj, ale také jeho funkčně navazující okolí. Řešení územního plánu navazuje na řešení tohoto podkladu – blíže viz výše odůvodnění urbanistické koncepce. Během pořizování územního plánu Planá bylo řešení územní studie přehodnoceno. Letecká doprava však nadále zůstává jedním z hlavních bodů území.

Vodní doprava ani logistická centra se správního území obce nedotýkají.

technická infrastruktura

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

zásobování pitnou vodou

Správní území obce napojeno na vodovod, návrh zachovává současný stav, který je vyhovující i pro navrhovaný rozvoj, do budoucna je možno vodovodní síť dále rozšiřovat

likvidace odpadních vod

V současné době je zrealizována stavba oddílné kanalizace s napojením na centrální čistírnu odpadních vod města České Budějovice pomocí hlavního kanalizačního sběrače včetně přečerpávací stanice. Pro tuto stavbu jsou vymezeny koridory technické infrastruktury zejména severovýchodně od sídla Planá.

Pro zástavbu v jižní část sídla včetně navrhovaného rozvoje je možno odpadní vody likvidovat ve stávající čistírně odpadních vod umístěné jižně od sídla. Po vyčerpání kapacity je nutno výstavbu napojit na čistírnu odpadních vod města České Budějovice – navržen koridor technické infrastruktury. Pro zástavbu severně od sídla je zachováno stávající napojení na lokální čistírnu odpadních vod umístěnou na pozemku p. č. 270/7, po vybudování napojení samotného sídla Planá je možno realizovat v budoucnu realizovat napojení i této lokality na centrální čistírnu odpadních vod města České Budějovice – vymezen koridor technické infrastruktury.

Západní polovina správního území „letiště“ – severní část je stávající způsob likvidace odpadních vod na samostatnou čistírnu odpadních vod mimo správní území obce (správní území obce Litvínovice) vyhovující. Lokalita zahrádek včetně staveb pro rodinnou rekreaci a ostatních staveb je nutno napojit na stávající čistírnu odpadních vod. Západní polovina správního území „letiště“ – jižní část je taktéž stávající způsob likvidace odpadních vod vyhovující. Nové stavby je nutno napojit dle podmínek v území a to jak na centrální čistírnu odpadních vod v sídle Homole, tak na čistírnu odpadních vod jižně od sídla Planá, tak na centrální čistírnu odpadních vod města České Budějovice.

Kanalizační řady a další související stavby a zařízení je možno v území umisťovat v rámci podmínek využití jednotlivých ploch.

Stávající koncepce vyhovující. Dešťové vody jsou svedeny kanalizací a systém příkopů, struh a propustků do recipientu – řeka Vltava. Likvidace dešťových vod je možné i vsakovacími zdržemi, rýhami s řízeným odtokem či po prokázání je možné též využití vsakovacích

dešťových zdrží, vsakovacích studní apod.

zásobování elektrickou energií

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

zásobování plynem

Správní území obce je plynofikováno. Ostatní obdobně jako u elektrické energie včetně skutečnosti, že je umožněno umístění stavebních záměrů v rámci podmínek využití jednotlivých ploch.

nakládání s odpady

Koncepce nakládání s odpady vychází ze současného stavu a nepředpokládá žádné zásadní změny. Svoz pevného domovního odpadu je zajišťován svozem mimo řešené území. Nebezpečný a velkoobjemový odpad bude likvidován minimálně dvakrát ročně formou svozu. V řešeném území nejsou vymezeny monofunkční plochy pro nakládání s odpady jako např. skládky, spalovny, kompostárny, třídírny odpadů, či jiná obdobná zneškodňovací zařízení. V rámci podmínek využití jednotlivých ploch je možno umístit některé záměry z této oblasti, avšak jen a pouze obecního významu – viz pojmy.

Funkce sběrného dvora je smluvně zajištěna mimo správní území obce. V podrobnějších dokumentacích či podkladech 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). Jejich umístění umožňují stanovené podmínky využití jednotlivých ploch.

koncepce občanského vybavení patřícího do veřejné infrastruktury

Občanské vybavení patřící do veřejné infrastruktury je v současné době zastoupeno úměrně velikosti a významu obce ve struktuře osídlení. Koncepce zohledňuje stávající umístění jednotlivých druhů občanského vybavení zejména obecního úřadu, kaple, hřbitova, hasičské zbrojnice a dalších pozemků a budov zajišťujících např. kulturní vyžití obyvatel. V rámci podmínek využití některých ploch se umožněno také umístování jednotlivých druhů občanského vybavení.

Vzhledem k významu těchto budov, mísení se různých funkcí a často také v návaznosti na

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

Vzhledem k předpokládanému vývoji sídla se navrhuje výstavba nové mateřské školy na západním okraji návsi. Další možnosti rozvoje občanského vybavení se předpokládají v rámci podmínek využití zejména v jižním rozvojovém směru.

koncepte ochrany obyvatelstva

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

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

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

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

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

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

- vyvezení a uskladnění nebezpečných látek mimo zastavěná území a zastavitelné plochy

– Na území obce se nenacházejí nebezpečné látky v takovém množství, aby bylo nutno tímto způsobem snižovat riziko spojené s případnými haváriemi.

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

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

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

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

koncepce veřejných prostranství

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

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

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

j) 8. odůvodnění koncepce uspořádání krajiny

koncepce uspořádání krajiny

Krajina v řešeném území není uzpůsobena k dlouhodobějšímu pobytu formou rekreace. Výjimku tvoří lokalita podél řeky Vltavy, kde se očekává nepobytová rekreace. Další rekreační využívání krajiny je proto vhodné orientovat na komunikace pro pěší a cyklisty.

Plochy rekreace byly stabilizovány a další rozvoj územní plán neumožňuje. V území se nenachází plochy hromadné rekreace. Tento systém zůstane zachován.

Prvním bodem koncepce uspořádání krajiny je bod vztahující se k hodnotám území, mezi které jsou také zařazeny části území související s řekou Vltavou – břehové porosty vodních ploch a toků včetně Mlýnských náhonů, bezejmenné vodoteče vlévající se do náhonu Štecherova mlýna, relikty starých koryt Vltavy, luční a nivní společenstva v blízkosti vodních ploch a toků. Blíže viz hodnoty území.

Krajina v řešeném území není uzpůsobena k dlouhodobějšímu pobytu formou rekreace. Výjimku tvoří lokalita zahrádková kolonie na severu správního území, kde se pobytová rekreace uplatňuje zejména výstavbou staveb pro rodinnou rekreaci či jiných staveb sloužících rekreaci. Některé části území jsou atraktivní pro aktivní způsoby rekreace, jako je pěší turistika a cykloturistika.

Koncepce uspořádání krajiny je orientována na postupné zlepšování stávajícího nevyhovujícího stavu. Uspořádání krajiny vychází z historického uspořádání území, kdy svou roli sehrává umístění sídla, na které navazují méně přírodě blízké ekosystémy a tím méně přírodně stabilní plochy zejména v podobě zemědělsky intenzivně využívané krajiny. Krajinu jako takovou ovlivňuje fenomén letiště. Pro funkce krajiny tak ve správním území nezůstává tolik místa jako jinde. Zbývající zemědělské pozemky nedosahují takových rozměrů, ale přes to je jedním z hlavních bodů koncepce uspořádání krajiny podpora opatření vedoucí k rozdělení větších intenzivně obhospodařovaných celků.

Při využití krajiny je důležité navázat na nejstabilnější části krajiny. Koncepce uspořádání krajiny je orientována na zlepšení přírodní kvality správního území obce zejména ochranu ekologicky stabilních částí a obnovu těch částí, které svou kvalitu a stabilitu ztratily (např. intenzivní zemědělskou činností), ale jsou důležité pro zlepšení a funkčnost ekologické stability celku. Tomu odpovídají také stanovené podmínky pro využití jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití. Pro zvýšení ekologické stability je v řešeném území navržena soustava prvků územního systému ekologické stability, které by měly zajistit alespoň základní prostupnost a funkčnost území. Znovu jako několikrát je ovlivněna tato problematika letištěm. Tak se stalo, že ve správním území obce se nachází pouze nadregionální biokoridor vedený po řece Vltavě a vložené regionální biocentrum. Prvky lokální úrovně se ve správním území obce nenacházejí.

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

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

Ve volné krajině je důležité zachování prostupnosti či průchodnosti krajiny. Snížení prostupnosti a průchodnosti krajiny má negativní vliv na ekologii krajiny i na její rekreační využití. Úkolem tohoto územního plánu je nepodporovat snižování průchodnosti krajiny, které je způsobováno rušivými prvky (např. zvětšováním zemědělsky obhospodařovaných pozemků, odstraňováním tradičních členících prvků a cest a budováním velkých oplocených celků, umisťováním nepotřebné technické a dopravní infrastruktury). Podobné nevhodné prvky narušují prostorové a funkční vztahy v krajině a přetvářejí tak specifický charakter

krajiny. Narušení tradičních ekologických a provozních vazeb a hodnot krajinného rázu způsobuje pokles atraktivity krajiny z hlediska uživatele (lidé i živočichové). To má za důsledek pokles biodiverzity (biologické rozmanitosti) a rekreačního potenciálu. V krajině je proto možné umístit pouze dočasné rušivé prvky jako např. dočasné oplocenky při výsadbě lesa nebo dočasné ohrazení pro pastvu dobytka (např. formou elektrických ohradníků nebo jednoduchých dřevěných ohrazení). Nepřípustné je umísťování vyjmenovaných staveb a zařízení, včetně výrobků plnících funkci stavby.

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

V řešeném území ani v jeho těsné blízkosti se nenachází žádné území, které by vyžadovalo okamžité a bezpodmínečné řešení zásadně nevyhovujícího stavu. Samozřejmě, že v území je výrazně co vylepšovat, ale jedná se zejména o nedostatky v důsledku velkého zcelování zemědělských pozemků. Napravení tohoto stavu je nejdůležitější a prvořadý úkol při využití krajiny alespoň ve formě realizace prvků územního systému ekologické stability. Celek je možno hodnotit jako uspokojivý, zejména východní polovina správního území. Západní polovina je specifická umístěním letiště včetně navazujících využití a průmyslovými zónami. V území je zakázáno v nezastavěném území umístit větrné elektrárny, sluneční elektrárny apod. Ve volné krajině jsou umožněny změny druhů pozemků např. zalesňování, vytváření vodních ploch, ale vždy za splnění k tomu uvedených podmínek.

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

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

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

Co se týče zobrazování např. menších vodních ploch v měřítku územního plánu, ve vyhlášce 501/2006 Sb. ke stavebnímu zákonu je uvedeno, že územním plánem se území člení na plochy, které se s přihlédnutím k účelu a podrobnosti popisu a zobrazování v územním plánu vymezují zpravidla o rozloze větší než 2 000 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. veřejných prostranství, zemědělské, lesní, smíšené nezastavěného území, přírodní), v jejichž

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

územní systém ekologické stability

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

Jedním z hlavních výstupních limitů je územní systém ekologické stability. Nejedná se o samostatnou plochu (překryvné plochy či překryvné využití), ale o limitující skutečnost, která nepopírá využití jednotlivých ploch, ale omezuje ho směrem k zohlednění jednotlivých prvků územního systému ekologické stability. To znamená, že pokud jde např. 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.

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

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

Skladebné části ÚSES jsou definovány takto:

- Biocentrum – Biocentrum je biotop nebo soubor biotop v krajině, který svým stavem a velikostí umožňuje trvalou existenci přirozeného či pozměněného, avšak přírodě blízkého ekosystému.
- Biokoridor – Biokoridor je území, které neumožňuje rozhodující části organismů trvalou dlouhodobou existenci, avšak umožňuje jejich migraci mezi biocentry a tím vytváří z oddělených biocenter síť.

ZÚR Jihočeského kraje ve znění pozdějších aktualizací vymezují na území obce Planá nadregionální biokoridor NBK.118 Hlubocká obora – Dívčí Kámen a do něj vložené regionální biocentrum RBC.558 Planá. Vzhledem ke skutečnosti, že pro tvorbu územního plánu je závazná podoba nadmístního ÚSES daná ZÚR, je ÚSES v ÚP Planá navržen v souladu s touto dokumentací. Případné zpřesnění nadregionálního a regionálního ÚSES dle aktuálního plánu ÚSES bude možné až na základě jeho implementace do ZÚR, čímž dojde k jeho zezávaznění. Následně lze provést zpřesnění i v ÚP Planá jeho změnou.

Vymezení ÚSES bylo dle potřeby přizpůsobeno aktuální katastrální mapě a aktuálnímu stavu v území.

Skladebné části nadmístního významu ze ZÚR přebírají kódování z této dokumentace.

Skladebné části ÚSES v řešeném území lze hodnotit převážně jako funkční až částečně funkční. Je to dáno především vazbou na luční porosty a nivy vodních toků. Žádné větve ÚSES nejsou vymezeny kompletně k založení, resp. to v řešeném území není nutné.

Vzhledem ke specifčnosti správního území obce (letišť a průmyslové zóny) nejsou vymezeny žádné lokální prvky územního systému ekologické stability. Ze zásad územního rozvoje vyplývající nadregionální biokoridor a vložené regionální biocentrum jsou zpřesněny a respektovány.

prostupnost krajiny

Systém komunikací zejména účelových, které navazují na hlavní cestní síť v území je z hlediska prostupnosti krajiny vyhovující. Je nutno podporovat zachování doprovodné zeleně, popř. doplnění a respektování možnosti jejich úprav (např. rozšíření) a dalšího využití v souladu s rozvojem obce. Je nutno zachovávat stávající pěšiny a cesty a respektovat tato propojení v zastavitelných plochách. Důležité je také zachování a podpora záhumních cest a přístupů na zemědělské a lesní pozemky. Všechny cesty, pěšiny, účelové a místní komunikace je nutno udržovat a zlepšovat s ohledem na jejich význam. Je nutno zachovávat propustnost a přístupnost krajiny a nezamezovat toto oplocením či jinými trvalými překážkami, jak již bylo popsáno výše. Správním územím obce neprochází hlavní dopravní tahy republikového či mezinárodního významu – zejména silniční a železniční koridory dopravní infrastruktury, které by mohly vytvořit neprostupnou bariéru v krajině. Platí podmínky z hlediska zachování prostupnosti, jak z hlediska volně žijících živočichů, tak lidské populace.

protierozní opatření a ochrana před povodněmi

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

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

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

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

rekreace

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

dobývání ložisek nerostných surovin

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

j) 9. odůvodnění ploch dle způsobu využití

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

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

Vymezování a zobrazování ploch v grafické části probíhalo v souladu s požadavky stavebního zákona a jeho právních předpisů. § 3 vyhlášky č. 501/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů stanovuje obecné požadavky na vymezování ploch. Odstavec 1 „K naplňování cílů a úkolů územního plánování (§ 18 a 19 stavebního zákona) a s ohledem na rozdílné nároky na prostředí se území člení územním plánem na plochy, které se s přihlédnutím k účelu a podrobnosti popisu a zobrazování v územním plánu vymezují zpravidla o rozloze větší než 2 000 m².“ Odstavec 3 „Plochy s rozdílným způsobem využití se vymezují s ohledem na specifické podmínky a charakter území zejména z důvodů omezení střetů vzájemně neslučitelných činností a požadavků na uspořádání a využívání území.“

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

Při tvorbě územního plánu je důležité nezaměňovat pozemky a plochy. Plochy nelze v žádném případě ztotožnit s druhy pozemků. Proto menší vodní plochy, byť vedené v katastru pozemků jako druh pozemku „vodní plocha“, nejsou v hlavním výkrese zobrazeny jako plochy vodní a vodohospodářské (s vodohospodářskou funkcí), ale jsou součástí jiné funkční plochy (např. zemědělské, smíšené nezastavěného území, veřejné prostranství, přírodní, lesní), v jejichž podmínkách pro využití není popřena existence stávajících vodních ploch včetně jejich údržby. Tyto drobné vodní plochy jsou pak zobrazeny pouze informativně v koordinačním výkrese. Ani v tomto případě se nejedná o samostatnou plochu s vlastními podmínkami využití, ale pouze o informativní jev. Pro odlišení od ploch vodních a vodohospodářských, které jsou druhem plochy s rozdílným způsobem využití dle vyhlášky č. 501 s vlastními podmínkami využití, jsou v koordinačním výkrese nazvány „vodní nádrž“. Stejným způsobem jsou zobrazeny „pouze“ v koordinačním výkrese také drobné vodní toky, které jsou jinak součástí ploch s jiným způsobem využití. Toto pojetí také odpovídá definici a smyslu koordinačního výkresu, kdy koordinační výkres zahrnuje mimo jiných důležitá omezení v území zejména limity využití území.

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

PLOCHY BYDLENÍ – bydlení individuální - B1

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

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

Přípustné využití:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

zeleň – např. veřejná, izolační, zahrady, sady

Jedním z hlavních doprovodných prvků staveb, by měla být zeleň a zakomponování staveb do okolní krajiny pomocí zeleně s upřednostněním autochtonních druhů rostlin. Neboť právě

měkký přechod sídla do otevřené krajiny je zárukou pozitivního přijetí novodobé výstavby na okrajích sídel, jenž je vždy exponovanou lokalitou, která je prvně vnímána při příjezdu do obce. Nedocenené je doplnění stavby pro bydlení užitkovou zeleninovou zahradou a ovocným sadem, který zajistí samozásobení obyvatel rodinného domu kvalitní zeleninou a ovocem, vypěstovaným v místních přirozených podmínkách.

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

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

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

Obecní význam

Obecní význam je pojem zahrnující:

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

§ 2 stavebního zákona stanovuje, že plochou nadmístního významu je plocha, která svým významem, rozsahem nebo využitím ovlivní území více obcí. Zásady územního rozvoje vymezí plochy nebo koridory nadmístního významu viz § 36 stavebního zákona. Záležitosti nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje, mohou být součástí územního plánu, pokud to krajský úřad ve stanovisku podle § 50 odst. 7 z důvodu významných negativních vlivů přesahujících hranice obce nevyloučí. Zásady územního rozvoje Jihočeského kraje stanovují atributy nadmístnosti, při jejichž naplnění se vždy jedná o záměr nadmístního významu, který musí být vždy vymezen v ZUR viz odůvodnění 1. aktualizace zásad územního rozvoje bod 141.

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

Záměry, které naplňují parametry nadmístnosti stanovené v zásadách územního rozvoje, mohou být součástí řešení územního plánu až poté, co budou řešeny v zásadách územního rozvoje.

Nepřipustné využití:

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

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

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

Stavby pro rodinnou rekreaci, zejména typu chaty a různá mobilní zařízení pro dočasné bydlení a rekreaci jsou v těchto plochách nepřipustné, neboť narušují historický urbanismus

sídla a tím znehodnocují vnímání komplexního venkovského prostoru. Svým měřítkem a stavebním provedením se negativně podílí na celkovém panoramatu sídla, který v historických souvislostech tyto stavby vytlačuje převážně do periferních oblastí sídla.

obchodní činnosti včetně staveb pro obchod mimo přípustných

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

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

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

Podmínky prostorového uspořádání

výška budov maximálně jedno nadzemní podlaží a využitelné podkroví anebo dvě nadzemní podlaží bez podkroví - konstrukční výška podlaží maximálně 3,5 m

přípustné jsou pouze volně stojící rodinné domy (mezi budovami jsou volně nezastavěné prostory) s maximálně dvěma bytovými jednotkami, nové řadové domy či bytové domy jsou nepřipustné

minimální velikost stavebního pozemku je 700 m²

intenzita využití stavebního pozemku je maximálně 30 %

minimální podíl zeleně 60 % ze zastavěného stavebního pozemku či stavebního pozemku

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

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

Důležitým omezením je minimální velikost stavebního pozemku, který nesmí být menší než 700 m². Tato hodnota byla zvolena jako určitá hranice velikosti, na které lze umístit nejen

rodinný dům, ale také tento pozemek následně užívat v souladu s představami o klidném příměstském bydlení včetně zachování možnosti umístění dalších staveb a zařízení, které s bydlením souvisejí. Navazující hodnotou je potom intenzita využití pozemku (viz definice v závěru této kapitoly – podkapitola používané pojmy pro účely územního plánu) stanovená na 30 %. Pokud bude stavební pozemek mít minimální velikost 700 m², odpovídá to možnosti zastavět 210 m² pozemku, což považujeme za adekvátní vzhledem k záměru umožnit bydlení příměstského charakteru. Toto rozložení a velikost stavebního pozemku by mělo vést k možnosti postavit si vlastní rodinný dům a současně zachovat určitý charakter sídla. Tomu odpovídá také charakter zástavby volně stojící rodinné domy (mezi budovami jsou volné nezastavěné prostory). V plochách není naopak možné umisťovat řadové či bytové domy, které vzhledem k všeobecnému vnímání inklinují spíše k městskému stylu života odehrávajícímu se v odlišném životním prostředí bez bližšího propojení s přírodou jako tomu je v typicky venkovském prostředí. Poslední podmínka minimálního podílu zeleně jenom dokresluje předchozí podmínky. Jedná se o běžné omezení, které má zajistit, aby se celá plocha „nezabetonovala“. Tato hodnota byla stanovena s ohledem na obvykle požadovaný minimální podíl zeleně v plochách bydlení. Minimální podíl zeleně (v procentech) udává rozsah předmětné plochy či pozemku (pokud je tato hodnota vztažena např. ke stavebnímu pozemku), která bude plnit funkci biologicky aktivních ploch a musí umožnit zasakování srážkových vod do půdního horizontu dle běžných podmínek v území. Do podílu zeleně tedy nemohou být započítány zastavěné plochy staveb dle § 2 odst. 7 stavebního zákona, zpevněné komunikace a plochy (živičné, betonové, dlážděné včetně zatravnovacích tvárníc, atp.), zpevněné vodní nádrže (bazény, fontány, kašny, atp.) a všechny další plochy neschopné zasakovat srážkové vody. Důvodem je nejenom možnost zasakování srážkových vod, ale také vlastní ozelenění jednotlivých staveb.

PLOCHY BYDLENÍ – bydlení všeobecné - BU

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

Jedná se o plochy, ve kterých je záměrem umožnit především bydlení doplněné funkcemi místního významu nerušících bydlení. Ostatní využití tak mají probíhat zejména jako doplňkové nepřevažující funkce. Do ploch jsou zahrnuty pozemky, na kterých stojí stavby bytových domů a jiných staveb obdobného charakteru, ve kterých je potlačeno tradiční prolínání bydlení s dalšími funkcemi zemědělské usedlosti, zejména se živočišnou výrobou, a je naopak kladen důraz na pohodu bydlení.

Přípustné využití:

bydlení – Tento bod potvrzuje hlavní využití plochy pro bydlení.

Ostatní využití v ploše „pouze“ doplňují bydlení a nesmí snižovat kvalitu prostředí pro bydlení.

občanské vybavení patřící do veřejné infrastruktury – (§ 2 odst. 1 písm. k) bodu 3 zákona č. 183/2006 Sb.)

občanské vybavení komerčního charakteru – drobná podnikatelská činnost – (např. prodej potravin a drobného zboží, kadeřnictví, květinářství, opravná obuv, manikúra,

rehabilitační služby, kanceláře a další administrativní činnosti) – Komerční charakter občanského vybavení – formou drobné podnikatelské činnosti, který je v plochách bydlení umožněn jako doplňková funkce k bydlení, může být provozován v rámci bydlení, jenž nenaruší kvalitu prostředí, pohodu bydlení a veškeré hodnoty území. Myšleny jsou drobné podnikatelské činnosti a provozy, jejichž směřování by měl sloužit příkladný výčet – jako např. prodej potravin a drobného zboží, kadeřnictví, květinářství, opravná obuvi, manikúra, rehabilitační služby, kanceláře). Oproti plochám smíšeným obytným – venkovským nejsou do příkladného výčtu zahrnuty hostinská činnost, stravování a ubytování jako činnosti, které jsou považovány za rušící pohodu bydlení ve vymezených plochách.

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

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

- sportovní zařízení - sportovním zařízením je objekt, pozemek, vodní plocha, budova nebo jejich soubor sloužící výhradně nebo převážně pro provozování sportu, následně pak definuje sport
- sport - sportem je pro účely tohoto zákona každá forma tělesné činnosti, která si prostřednictvím organizované i neorganizované účasti klade za cíl harmonický rozvoj tělesné i psychické kondice, rozvoj společenských vztahů, upevňování zdraví a dosahování sportovních výkonů rekreačně nebo v soutěžích všech úrovní, a to individuálně nebo společně

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

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

zeleň – např. veřejná, izolační, zahrady, sady

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

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

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

Obecní význam

Obecní význam je pojem zahrnující:

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

§ 2 stavebního zákona stanovuje, že plochou nadmístního významu je plocha, která svým

významem, rozsahem nebo využitím ovlivní území více obcí. Zásady územního rozvoje vymezí plochy nebo koridory nadmístního významu viz § 36 stavebního zákona. Záležitosti nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje, mohou být součástí územního plánu, pokud to krajský úřad ve stanovisku podle § 50 odst. 7 z důvodu významných negativních vlivů přesahujících hranice obce nevyloučí. Zásady územního rozvoje Jihočeského kraje stanovují atributy nadmístnosti, při jejichž naplnění se vždy jedná o záměr nadmístního významu, který musí být vždy vymezen v ZUR viz odůvodnění 1. aktualizace zásad územního rozvoje bod 141.

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

Záměry, které naplňují parametry nadmístnosti stanovené v zásadách územního rozvoje, mohou být součástí řešení územního plánu až poté, co budou řešeny v zásadách územního rozvoje.

Nepřipustné využití:

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

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

obchodní činnosti včetně staveb pro obchod mimo přípustných

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

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

V tomto nepřipustném využití jsou zahrnuty takové funkce, které by byly v rozporu s hlavním využitím plochy nebo by mohly narušit pohodu bydlení a kvalitní prostředí pro bydlení (např. škodlivými exhalacemi, hlukem, teplem, otřesy, vibracemi, prachem, zápachem, znečišťováním ovzduší, vod a půdy, světelným znečištěním zejména oslňováním, zastíněním) anebo toto narušení vyvolávat. Jelikož se jedná o plochy „čistého“ bydlení nepřipouští se v nich výroby a skladování, zemědělství ani další rušící provozy, zejména stavby pro výrobu a skladování, stavby pro zemědělství, odstavná a parkovací stání pro kamionovou dopravu, logistické haly, řadové garáže, čerpací stanice pohonných hmot, autobazary, stavby se shromažďovacím prostorem, diskotéky, atd. Výrobou jsou myšleny i stavby větrných a fotovoltaických elektráren, nikoli však technická zařízení stavby, která představují menší

systemy výroben energie.

Podmínky prostorového uspořádání

minimální podíl zeleně 55 % z vymezené plochy pokud není v podkapitole c) 2. tabulce zastavitelných ploch či podkapitole c) 3. ploch přestavby stanoveno jinak

Je stanoven minimální podíl zeleně, který odpovídá požadavkům na bydlení v bytových domech. Rozdílně je stanovena pro dlouhodobě připravované záměry na základě dokumentace pro územní rozhodnutí v ploše BO-1. Vzhledem k pokročilému stádiu investičního záměru není možné tuto skutečnost pominout. V plochách přestavby se jedná o pozemky uvnitř zastavěného území. Návrh tak reaguje na situaci v území a reálné možnosti využití, které jsou omezené.

PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ – smíšené obytné venkovské – SV

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

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

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

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

využití plochy (převažující účel využití) je bydlení.

Přípustné využití:

bydlení – formou rodinných domů (§ 2 písm. a) vyhlášky č. 501/2006 Sb.) či zemědělských usedlostí (příloha vyhlášky č. 357/2013 Sb., bodu 4. kód 2)

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

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

občanské vybavení slučitelné s bydlením komerčního charakteru – penzion, drobná podnikatelská činnost – (např. prodej potravin a drobného zboží, kadeřnictví, květinářství, oprava obuvi, manikúra, rehabilitační služby, kanceláře a další administrativní činnosti, hostinská činnost, stravování a ubytování doplňující bydlení) – Komerční charakter občanského vybavení – formou drobné podnikatelské činnosti, který je v plochách bydlení umožněn jako doplňková funkce k bydlení, může být provozován v rámci bydlení, jenž nenaruší kvalitu prostředí, pohodu bydlení a veškeré hodnoty území. Myšleny jsou drobné podnikatelské činnosti a provozy, jejichž směřování by měl sloužit příkladný výčet – jako např. prodej potravin a drobného zboží, kadeřnictví, květinářství, oprava obuvi, manikúra, rehabilitační služby, kanceláře, hostinská činnost, stravování a ubytování, které vytvoří fungující organické sídlo racionálně snoubící bydlení s dalšími funkcemi. Z toho jsou omezeny obchodní činnosti do velikosti 200 m² prodejní plochy (vychází z definice § 3 písm. c) vyhlášky č. 268/2009 Sb.). V plochách smíšených obytných jsou umožněny obchodní činnosti včetně staveb pro obchod s prodejní plochou do 200 m². Tato hodnota je stanovena s ohledem na charakter území a místní podmínky, jenž má zajistit rozumný rozvoj obce s ohledem na převažující účel využití území, nenarušující kvalitu prostředí, pohodu bydlení a veškeré hodnoty území.

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

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

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

následně pak definuje sport

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

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

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

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

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

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

Podmíněně přípustné využití:

nerušící výroba a služby za podmínky, že nesníží kvalitu prostředí a pohodu bydlení – (§ 1013 zákona č. 89/2012 Sb.)

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

Nepřípustné využití:

nové bytové domy – (§ 2 písm. a) vyhlášky č. 501/2006 Sb.)

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

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

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

obchodní činnosti včetně staveb pro obchod mimo přípustných

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

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

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

se shromažďovacím prostorem, diskotéky, atd. Výrobou jsou myšleny i stavby větrných a fotovoltaických elektráren, nikoli však technická zařízení stavby, která představují menší systémy výroben energie.

Podmínky prostorového uspořádání

výška budov maximálně jedno nadzemní podlaží a využitelné podkroví anebo dvě nadzemní podlaží bez podkroví – konstrukční výška podlaží maximálně 3,5 m, při rekonstrukci stávajících vícepatrových budov lze zachovat jejich výškovou hladinu – obecně musí stavební záměry respektovat výškovou hladinu okolní zástavby a nesmí vytvářet výraznou pohledovou dominantu v území, celková výška zástavby bude řádově odpovídat stávajícím budovám v okolí zejména rodinným domům, objektů pro bydlení či zemědělským usedlostem, v severních humnech sídla je nutno dbát na zachování stávajícího charakteru zástavby urbanisticky hodnotného prostoru – jednoduché tvarosloví budov, jedno nadzemní podlaží a případně obytné podkroví, sedlová střecha se sklonem v rozmezí 38° - 45°

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

minimální velikost stavebního pozemku je 500 m²

intenzita využití stavebního pozemku je maximálně 30 %

minimální podíl zeleně 60 % ze zastavěného stavebního pozemku či stavebního pozemku

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

Tyto plochy jsou vymezeny ve vlastním sídle Planá. Předpokládá se intenzivní převaha bydlení s možností pouze nerušících funkcí. Tyto požadavky mají zajistit nenarušení charakteru sídla a vnímání sice příměstského, ale stále venkovského charakteru území (viz pojmy). Do území by neměly vstupovat v rámci těchto ploch výrazné pohledové dominanty a zásadně cizorodé prvky narušující hodnoty území. Důraz je kladen na případnou zástavbu severních humen, jako prostoru, který by měl být kvalitně dotvořen v návaznosti na urbanisticky hodnotný prostor zachovalého původního sídla.

Tomu odpovídá také charakter zástavby volně stojící rodinné domy, zemědělské usedlosti či dvojdomy. V plochách není naopak možné umístit řadové či bytové domy, které vzhledem k všeobecnému vnímání inklinují spíše k městskému stylu života odehrávajícímu se v odlišném životním prostředí bez bližšího propojení s přírodou jako takovou.

Důležitým omezením je minimální velikost stavebního pozemku, který nesmí být menší než 500 m². Tato hodnota byla zvolena jako určitá hranice velikosti, na které lze umístit nejen rodinný dům, ale také tento pozemek následně užívat v souladu s představami o klidném příměstském bydlení včetně zachování možnosti umístění dalších staveb a zařízení, které s bydlením souvisejí. Navazující hodnotou je potom intenzita využití pozemku (viz definice v závěru této kapitoly – podkapitola používané pojmy pro účely územního plánu) stanovená na 30 %. Pokud bude stavební pozemek mít minimální velikost 500 m², odpovídá to možnosti

zastavět 150 m² pozemku, což považujeme za adekvátní vzhledem k záměru umožnit bydlení příměstského charakteru. Toto rozložení a velikost stavebního pozemku by mělo vést k možnosti postavit si vlastní rodinný dům a současně zachovat určitý charakter sídla. Tomu odpovídá také charakter zástavby volně stojící rodinné domy (mezi budovami jsou volné nezastavěné prostory) či dvojdomy. V plochách není naopak možné umisťovat řadové či bytové domy, které vzhledem k všeobecnému vnímání inklinují spíše k městskému stylu života odehrávajícímu se v odlišném životním prostředí bez bližšího propojení s přírodou jako tomu je v typicky venkovském prostředí. Poslední podmínka minimálního podílu zeleně jenom dokresluje předchozí podmínky. Jedná se o běžné omezení, které má zajistit, aby se celá plocha „nezabetonovala“. Tato hodnota byla stanovena s ohledem na obvykle požadovaný minimální podíl zeleně v plochách bydlení. Minimální podíl zeleně (v procentech) udává rozsah předmětné plochy či pozemku (pokud je tato hodnota vztažena např. ke stavebnímu pozemku), která bude plnit funkci biologicky aktivních ploch a musí umožnit zasakování srážkových vod do půdního horizontu dle běžných podmínek v území. Do podílu zeleně tedy nemohou být započítány zastavěné plochy staveb dle § 2 odst. 7 stavebního zákona, zpevněné komunikace a plochy (živičné, betonové, dlážděné včetně zatravnovacích tvárníc, atp.), zpevněné vodní nádrže (bazény, fontány, kašny, atp.) a všechny další plochy neschopné zasakovat srážkové vody. Důvodem je nejenom možnost zasakování srážkových vod, ale také vlastní ozelenění jednotlivých staveb.

PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ – smíšené obytné městské – SM

Jedná se o specifické plochy na východním okraji návsi s různorodou zástavbou na menších pozemcích. Záměrem je upřednostnit bydlení.

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

Přípustné využití:

bydlení – formou rodinných domů (§ 2 písm. a) vyhlášky č. 501/2006 Sb.) či zemědělských usedlostí (příloha vyhlášky č. 357/2013 Sb., bodu 4. kód 2)

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

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

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

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

Nepřípustné využití:

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

Stavby pro rodinnou rekreaci, zejména typu chaty a různá mobilní zařízení pro dočasné bydlení a rekreaci jsou v těchto plochách nepřípustné, neboť narušují historický urbanismus sídla a tím znehodnocují vnímání komplexního venkovského prostoru. Svým měřítkem a stavebním provedením se negativně podílí na celkovém panoramatu sídla, který

v historických souvislostech tyto stavby vytlačuje převážně do periferních oblastí sídla.

obchodní činnosti včetně staveb pro obchod mimo přípustných

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

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

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

Podmínky prostorového uspořádání

výška budov maximálně jedno nadzemní podlaží a využitelné podkroví anebo dvě nadzemní podlaží bez podkroví – konstrukční výška podlaží maximálně 3,5 m, při rekonstrukci stávajících vícepatrových budov lze zachovat jejich výškovou hladinu – obecně musí stavební záměry respektovat výškovou hladinu okolní zástavby a nesmí vytvářet výraznou pohledovou dominantu v území, celková výška zástavby bude řádově odpovídat stávajícím budovám v okolí

přípustné jsou pouze volně stojící rodinné domy (mezi budovami jsou volně nezastavěné prostory) s maximálně jedním bytem, nepřípustné jsou bytové domy, řadové domy, dvojdomy

intenzita využití stavebního pozemku je maximálně 40 %

Všechny podmínky vychází ze stávajícího charakteru sídla a reagují na požadavek na jeho zachování. Stávající budovy v sídle (a to ať již novodobější zástavba, tak ta historická) nepřesahují ve většině případů výškovou hladinu odpovídající 1 nadzemní podlaží s využitelným podkrovím. Do území by neměly vstupovat v rámci těchto ploch výrazné pohledové dominanty a zásadně cizorodé prvky narušující hodnoty území. S ohledem na situaci v území zejména velikosti jednotlivých pozemků není možné umisťovat bytové domy, řadové domy ani dvojdomy. Dalším omezením je maximální počet bytů, resp. možnost pouze jednoho bytu, která obdobně jako výše reaguje na charakter uspořádání území. Stejně tak je stanovena intenzita využití pozemku (viz definice v závěru této kapitoly – podkapitola používané pojmy pro účely územního plánu) na 40 %. Navržené podmínky by měly vést k možnosti postavit si vlastní rodinný dům a současně zachovat určitý charakter sídla.

PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ – smíšené obytné všeobecné– SU

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

Jedná se o typické pozemky ve stávajícím sídle Planá, na kterých dochází k prolínání bydlení a občanského vybavení bez jasné převahy jednoho využití. Je tak na obci, která je převažujícím majitelem těchto pozemků a budov, kam bude konkrétní využití směřovat, ať již se jedná o záměr mateřské školy na západě návsi, budovu obecního úřadu s halou, hospodou na návsi, či areál v severovýchodní části návsi.

Přípustné využití:

bydlení – Bydlení stejně jako občanské vybavení je umožněno bez rozlišení. Předpokládá se sepejetí využití s funkcemi a aktivitami obce.

občanské vybavení – viz výše

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

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

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

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

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

Nepřípustné využití:

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

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

výroba a skladování včetně staveb pro výrobu

zemědělství včetně staveb pro zemědělství

V tomto nepřípustném využití jsou s ohledem na charakter území a záměry obce zahrnuty takové funkce, které by byly v rozporu s hlavním využitím plochy nebo by mohly narušit pohodu bydlení a kvalitní prostředí pro bydlení (např. škodlivými exhalacemi, hlukem, teplem, otřesy, vibracemi, prachem, zápachem, znečišťováním ovzduší, vod a půdy, světelným znečištěním zejména oslňováním, zastíněním) anebo toto narušení vyvolávat.

Podmínky prostorového uspořádání

maximální výška stavebních záměrů 12 m od rostlého terénu

Podmínka vychází ze stávajícího charakteru sídla a reaguje na výše uvedené záměry v jednotlivých plochách.

PLOCHY REKREACE - rekreace individuální - RI

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

Přípustné využití:

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

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

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

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

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

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

Nepřípustné využití

nové stavby pro rodinnou rekreaci

Nové stavby pro rodinnou rekreaci je možné umísťovat pouze ve vymezených zastavitelných plochách. Vzhledem k charakteru území není umožněno další zahušťování území pro rekreaci ve stávajících plochách. Pro rozvoj rekreace byly vymezeny plochy ve stavebních prolukách, na kterých se s umístěním nové stavby pro rodinnou rekreaci dlouhodobě počítá. Jinde není možné umístit novou stavbu pro rodinnou rekreaci.

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

Stavby pro bydlení a stavby občanského vybavení, vyvolávají takové nároky na využívání území, které nejsou v souladu s hlavním využitím plochy a požadavky na využívání území.

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

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

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

Podmínky prostorového uspořádání

výška budov maximálně jedno nadzemní podlaží a využitelné podkroví anebo dvě nadzemní podlaží bez podkroví - konstrukční výška podlaží maximálně 3,5 m

celková plocha stavby pro rodinnou rekreaci nepřekročí 60 m², kde již stavby tuto výměru překročily, nelze je dále plošně rozšiřovat

minimální podíl zeleně 70 % ze zastavěného stavebního pozemku či stavebního pozemku

Jednou z podmínek prostorového uspořádání je maximální plocha stavby, která se vztahuje jak na stávající stavby, tak na nové stavební záměry, tzn. změny dokončené stavby či zařízení či nové stavební záměry nepřekročí 60 m², pokud již stávající stavba přesahuje tuto výměru, nelze ji dále plošně rozšiřovat. Těchto 60 m² bylo stanoveno jako hodnota, která je dle názoru zpracovatele dostačující vzhledem k rozvoji území pro rodinnou rekreaci a nepřekročí určitou obecně uznávanou přípustnou mez, která vychází mimo jiných z podmínek a staveb v území. Obdobně územní plán stanovuje výškovou hladinu zástavby s ohledem na charakter území včetně bezprostřední provázanosti s okolím. Minimální podíl zeleně odpovídá charakteru území v návaznosti na řešení ploch zeleně. Jedná se o zahrádkovou kolonii, která se postupem času transformuje na rekreační lokalitu a často i pro bydlení. Tento vývoj řešení územního plánu nepodporuje a jeho snahou je zachování stávajícího stavu v území. Důvodem je nedostatečná veřejná infrastruktura a nevhodná poloha v území včetně vztahu ke stávajícím plochám pro bydlení.

PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ – občanské vybavení veřejné – OV

Jedná se o plochy, na kterých převažuje občanské vybavení se zaměřením na občanské vybavení patřící do veřejné infrastruktury. Standard vybraných částí územního plánu nezná po hříchu plochy občanského vybavení bez rozlišení na veřejné a komerční, které je vhodné uplatnit na menší sídla. V těchto sídlech nelze jasně oddělit pojetí občanského vybavení na veřejné a komerční, protože ve své podstatě malé místní provozy je možné často považovat za veřejný statek a také často ztrátově provozovaný samotnou obcí. Proto tedy zpracovatel nuceně vymezil plochy se zaměřením na občanské vybavení patřící do veřejné infrastruktury a plochy se zaměřením na komerční využití. Jejich podmínky využití se liší jen minimálně.

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

Přípustné využití:

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

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

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

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

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

Podmíněně přípustné využití:

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

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

Nepřípustné využití

bydlení včetně staveb pro bydlení mimo podmíněně přípustného – (§ 2 písm. a) vyhlášky č. 501/2006 Sb.)

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

viz nepřípustné využití ploch bydlení

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

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

Podmínky prostorového uspořádání

maximální výška stavebních záměrů 12 m od rostlého terénu, při rekonstrukci vyšších staveb lze zachovat jejich stávající výškovou hladinu

minimální podíl zeleně 40 % z každé vymezené plochy

Stanovené podmínky prostorového uspořádání regulují výškovou hladinu zástavby s ohledem na okolní budovy a stanovují minimální podíl zeleně tak, aby byla zajištěna kvalita prostředí. Bližší vysvětlení pojmů viz plochy bydlení.

PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ – občanské vybavení komerční – OK

Jedná se o plochy, na kterých převažuje občanské vybavení se zaměřením na občanské vybavení komerčního charakteru nepatřící do veřejné infrastruktury. Blíže viz předchozí plochy občanského vybavení – občanské vybavení veřejné.

PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ – občanské vybavení – sport – OS

Plochy občanského vybavení sport byly vymezeny na základě ploch občanského vybavení, avšak v podmínkách využití území je umístování stavebních záměrů občanského vybavení omezeno pouze na sportovní využití a sním spojené zázemí. Odtud je odvozeno i **hlavní (převažující) způsob využití: sport.**

Přípustné využití:

sportovní zařízení – (§ 2 odst. 5 zákona č. 115/2001 Sb.)

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

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

- sport - sportem je pro účely tohoto zákona každá forma tělesné činnosti, která si prostřednictvím organizované i neorganizované účasti klade za cíl harmonický rozvoj tělesné i psychické kondice, rozvoj společenských vztahů, upevňování zdraví a dosahování

sportovních výkonů rekreačně nebo v soutěžích všech úrovní, a to individuálně nebo společně

občanské vybavení – sloužící sportu (např. hostinská činnost, půjčovny a prodej sportovního vybavení, ubytování)

Toto občanské vybavení musí být vyvoláno potřebou sportu, sloužící jako zázemí pro sportovní činnost a rozvíjející sportovní zařízení.

PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ – občanské vybavení – hřbitovy – OH

Jedná se o plochu, která jasně charakterizuje její využití a částečně také předurčuje její podmínky 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 a církevních staveb včetně souvisejících a okolních ploch v souladu s jejich účelem. Nepřipadají v úvahu např. stavby pro bydlení a pro rodinnou rekreaci.

Plochy občanského vybavení – hřbitovy byly vymezeny na základě ploch občanského vybavení, avšak v podmínkách využití území je umístování stavebních záměrů občanského vybavení omezeno pouze na sakrální a pietní využití pozemků. Odtud je odvozen i **hlavní (převažující) způsob využití – užívání hřbitova** v souladu s jeho prvotním účelem.

Přípustné využití:

sakrální stavby, hřbitov a stavby, zařízení a terénní úpravy související se stávajícím účelem kostela a hřbitova – např. ohradní zdi

Přípustná jsou všechna logická využití související se stávajícím pietním, sakrálním 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 a provozování hřbitova, včetně souvisejících a okolních ploch v souladu s jejich účelem.

veřejná prostranství a drobná architektura (drobné sakrální stavby, kulturní stavby a městský mobiliář)

Součástí těchto ploch jsou bezesporu veřejná prostranství ve smyslu (§ 34 zákona č. 128/2000 Sb.) s důrazem na zachování piety a klidného prostředí v blízkosti stavby sakrálního významu. Drobnou architekturou je myšlena drobná sakrální architektura (např. kříže, boží muka, kapličky, smírčí kameny,...), kulturní stavby (památníky, sochy a další umělecká díla) a městský mobiliář (lavičky, sloupky, zábradlí, odpadkové koše, květináče, stojany, informační tabule, panely a desky, veřejné osvětlení, přístřešky, atp.)

Další podmínky využití, které jsou stanoveny pro plochy občanského vybavení – hřbitovy jsou odůvodněny v plochách občanského vybavení veřejného.

PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSVÍ – veřejná prostranství všeobecná – PU

Jedná se o plochy, které 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. 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

bud' 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.

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

Přípustné využití:

stavby a zařízení tradičně doprovázející veřejná prostranství typu kaplí, kostelů, hasičských zbrojnic apod. a dále drobná architektura (drobná sakrální architektura, kulturní stavby a městský mobiliář)

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

stávající předzahrádky

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

zastávky a čekárny – pro veřejnou hromadnou dopravu

zeleně – např. veřejná, izolační – viz přípustné využití ploch bydlení

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

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

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

veřejně přístupná hřiště

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

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

Nepřípustné využití:

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

Stavby pro bydlení, stavby pro rodinnou rekreaci, stavby občanského vybavení (mimo přípustných), stavby pro výrobu a skladování a stavby pro zemědělství vyvolávají takové nároky na využívání území, které nejsou v souladu s hlavním využitím plochy a znemožňují veřejné užívání pozemků, proto nejsou funkce bydlení, rekreace, občanské vybavení, výroba a skladování a zemědělství v plochách přípustné.

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

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

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

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

zamezování veřejné přístupnosti zejména formou zaplocování mimo stávajících předzahrádek

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

PLOCHY ZELENĚ – zeleň sídelní ostatní – veřejná zeleň – ZS

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

Tyto plochy jsou orientovány na zachování zeleně, proto je také veřejná zeleň hlavní (převažující) využití. Úkolem této plochy je zachovat v maximální možné míře stávající zeleň a vhodně ji doplnit další zelení nebo stavbami a zařízeními, které nebudou narušovat charakter území a budou v souladu s hlavním využitím plochy. Tomu odpovídá stanovená podmínka prostorového uspořádání v podobě minimálního podílu zeleně 90 % z každé vymezené plochy – viz používané pojmy na konci této kapitoly.

Základ vymezení plochy je nutné spatřovat ve vyhlášce č. 501/2006 Sb., blíže v § 7a odst. 1, kde je uvedeno, že: „*Plochy zeleně se obvykle samostatně vymezují za účelem zajištění územních podmínek pro existenci či vývoj vegetace v území*“. Z této definice a z textu v úvodu plochy vyplývá **hlavní využití plochy (převažující účel využití): veřejná zeleň.**

Další podmínky využití, které jsou stanoveny pro plochy zeleně – zeleň sídelní ostatní, jsou odůvodněny v plochách veřejných prostranství všeobecných.

PLOCHY ZELENĚ – zeleň – zahrady a sady - ZZ

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 naznačenou míru.

Základ vymezení plochy je nutné spatřovat ve vyhlášce č. 501/2006 Sb., blíže v § 7a odst. 1, kde je uvedeno, že: „*Plochy zeleně se obvykle samostatně vymezují za účelem zajištění územních podmínek pro existenci či vývoj vegetace v území*“. Z této definice a textu v úvodu plochy vyplývá **hlavní využití plochy (převažující účel využití): zahrada.**

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

Přípustné využití:

zeleně – zejména zahrady a sady

Hlavním využitím těchto ploch je zachování nebo vytvoření “zelených” ploch v sídle, které většinou přímou sousedí s plochami pro bydlení, občanského vybavení, rekreace, atp. Zeleně by měla v ploše zabírat podstatnou část území a tvořit tak hlavní nezastavěné plochy v sídle schopné maximálně zasakovat srážkové vody.

doplňkové stavby bezprostředně související s využíváním soukromých zahrad a samozásobitelstvím (např. pergoly, bazény, sklad na nářadí, skleník, seník)

V podmínkách využití plochy je přípustné typické využití pro soukromé zaplacené zahrady a možnost umístění tomu odpovídajících staveb a zařízení souvisejících s využitím zahrady pro samozásobitelské využití jako jsou např. skleníky, bazény, pařeniště, stavby pro nářadí, seníky, chlévy, atp. Zde se však zásadně se nesmí jednat o obytné místnosti a to ani druhotně či doprovodně.

oplocení

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

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

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

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

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

Nepřípustné využití:

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

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

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

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

Podmínky prostorového uspořádání

- výška budov maximálně jedno nadzemní podlaží a využitelné podkroví anebo dvě

- nadzemní podlaží bez podkrovní - konstrukční výška podlaží maximálně 3,5 m
- celková plocha všech budov na pozemcích tvořících souvislý celek (zejména pod společným oplocením) nepřekročí 60 m², kde již stavby tuto výměru překročily, nelze je dále plošně rozšiřovat
- minimální podíl zeleně 70 %:
 - ze zastavěného stavebního pozemku
 - u pozemku, který není součástí zastavěného stavebního pozemku, musí být tato hodnota vztažena ke každému pozemku samostatně

Podmínky prostorového uspořádání jsou stanoveny zejména s ohledem na zahrádkovou kolonii na severu správního území obce. Jak již je výše uvedeno, řešení územního plánu této lokality stabilizuje a tam kde není evidována stavba pro bydlení, občanského vybavení či pro rodinnou rekreaci vymezuje územní plán plochy zeleně. Na nich se pak počítá s možností vytvoření zázemí pro jednotlivé zahrádky (nikoliv však pro bydlení či rekreaci) a to stávající formou doplňkových staveb bezprostředně souvisejících s využíváním soukromých zahrad a samozásobitelstvím – viz přípustné využití. Je tak stanovena nejenom přiměřená výšková hladina, ale také maximální plocha všech budov. Minimální podíl zeleně vychází z funkce zahrad, tj. zahrada je pozemek, na němž se trvale a převážně pěstuje zelenina, květiny a jiné zahradní plodiny, zpravidla pro vlastní potřebu, nebo souvisle osázený ovocnými stromy nebo ovocnými keři.

PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY- doprava silniční - DS

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 z hlediska územního plánu méně významné místní a účelové komunikace jsou začleněny do ploch jiného způsobu využití, např. plochy bydlení, plochy výroby a skladování, plochy zemědělské, plochy lesní. 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 lidských činností, např. zemědělství.

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

Přípustné využití:

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

železniční dráhy – (§ 2 a § 3 zákona č. 266/1994 Sb.) ty jsou přípustné zejména kvůli souběhům a překryvům jednotlivých staveb dopravy silniční a drážní

zastávky a čekárny – pro veřejnou hromadnou dopravu

doprava v klidu – např. odstavná, parkovací stání – (§ 9 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb.)

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

zelen – zejména ochranná, izolační a doprovodná

Součástí ploch je samozřejmě také zeleň, která v území ovlivňovaném negativními vlivy,

zaujímá důležitou izolační a ochrannou funkci.

vodní toky – (HLAVA VI zákona č. 254/2001 Sb.)

zařízení pro nakládání s vodami z komunikace – jedná se takové stavební záměry, která jsou nezbytná při budování komunikací a bezprostředně nimi souvisí

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

technická infrastruktura obecního významu – (§ 10 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb.)
viz plochy zemědělské

Nepřípustné využití:

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

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

Stavby pro bydlení, stavby pro rodinnou rekreaci, stavby občanského vybavení, stavby pro výrobu a skladování a stavby pro zemědělství vyvolávají takové nároky na využívání území, které nejsou v souladu s hlavním využitím plochy. Tyto stavby nemohou splnit hygienické limity, jelikož jsou ovlivňovány negativními vlivy z ploch dopravní infrastruktury, a proto nejsou funkce bydlení, rekreace, občanské vybavení, výroba a skladování a zemědělství v plochách přípustné.

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

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

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

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

PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY - doprava silniční D57 – DS.D57

Podmínky využití, které jsou stanoveny pro plochy dopravní infrastruktury – doprava silniční D57, jsou odůvodněny v plochách dopravní infrastruktury – doprava silniční. V tomto případě se jedná o plochu, kde je zdůrazněno a zásadně upřednostněno hlavní využití v podobě zkapacitnění dnešní silnice I/3.

PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY - doprava drážní - DD

Plochy dopravní infrastruktury – doprava drážní 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 – doprava 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 nebránilly prostupnosti v území a to jak z hlediska ochrany přírody a krajiny, tak z hlediska lidí samotných či lidských činností, např. zemědělství.

Základ vymezení plochy je nutné spatřovat ve vyhlášce č. 501/2006 Sb., blíže v § 9 odst. 1, kde je uvedeno, že: „Plochy dopravní infrastruktury se obvykle samostatně vymezují v

případech, kdy využití pozemků dopravních staveb a zařízení, zejména z důvodu intenzity dopravy a jejich negativních vlivů, vylučuje začlenění takových pozemků do ploch jiného způsobu využití, a dále tehdy, kdy je vymezení ploch dopravy nezbytné k zajištění dopravní přístupnosti, například ploch výroby, ploch občanského vybavení pro maloobchodní prodej, ploch těžby nerostů“. Z této definice vyplývá **hlavní využití plochy (převažující účel využití): dopravní infrastruktura drážní** – (§ 9 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb.).

Podmínky využití, které jsou stanoveny pro plochy dopravní infrastruktury – doprava drážní, jsou odůvodněny v plochách dopravní infrastruktury – doprava silniční.

PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY- doprava letecká - DL

Plochy dopravní infrastruktury – doprava letecká zahrnují ve správním území obce pozemky letiště a další související stavby a zařízení. Jak znovu název napovídá, jedná se o leteckou dopravu. Tomu odpovídají také stanovené podmínky využití ploch. Stejně jako u ploch dopravní infrastruktury – doprava silniční mají podmínky pro využití zajistit hlavně umístění dopravních staveb včetně staveb a zařízení souvisejících.

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

Přípustné využití:

**letiště (včetně leteckých pozemních zařízení) a terminály
v místech terminálů:**

- **provozní a správní budovy spojené s leteckou dopravou**
- **občanské vybavení, např. stavby a zařízení pro obchodní prodej, hostinská činnost, ubytování a stravování, kanceláře**

stavební záměry spojené s leteckou dopravou – např. hangáry, garáže, odstavné a parkovací plochy, čerpací stanice pohonných hmot a další účelové stavby

stavební záměry technické infrastruktury spojené s leteckou dopravou

Zákon č. 49/1997 Sb., o civilním letectví, ve znění pozdějších předpisů stanovuje, že letištěm je územně vymezená a vhodným způsobem upravená plocha včetně souboru leteckých staveb a zařízení letiště, trvale určená ke vzletům a přistávání letadel a k pohybům letadel s tím souvisejícím. Leteckým pozemním zařízením se rozumí technické zařízení, které je umístěné na zemi a slouží k zajištění leteckého provozu.

Dle internetových stránek wikipedie je letištní terminál jednou z nejdůležitějších budov civilních letišť. Jedná se o objekt sloužící k odbavování cestujících využívajících leteckou dopravu a pro veřejnost, který obsahuje zařízení pro odbavovací proces a další služby určené pro pohodlí cestujících. Kromě odbavování slouží i pro přestup, zprostředkování letenek a jiných služeb. Budova bývá zpravidla rozdělena na příletovou a odletovou část.

Podmínky prostorového uspořádání

**maximální výška stavebních záměrů 14 m od upraveného terénu, toto omezení se nevztahuje na typické vertikální stavby pro leteckou dopravu
minimální podíl zeleně 30 % z každé vymezené plochy**

Maximální výška stavebních záměrů odpovídá okolním plochám výroby a skladování. Jelikož se toto omezení nevztahuje na typické vertikální stavby pro leteckou dopravu, jedná se o přiměřené výškové omezení ostatních staveb. Obdobně minimální podíl zeleně odpovídá možnostem plochy letiště.

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

PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY – vodní hospodářství - TW

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.

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.

Navrhované plochy technické infrastruktury jsou vymezeny pro umístění hlavních kanalizačních sběračů. Podmínky pro využití této plochy mají zajistit hlavně umístění staveb technické infrastruktury včetně staveb a zařízení souvisejících. Ostatní kanalizační řady je možno umisťovat v souladu s podmínkami využití jednotlivých ploch.

Základ vymezení plochy je nutné spatřovat ve vyhlášce č. 501/2006 Sb., blíže v § 10 odst. 1, kde je uvedeno, že: „*Plochy technické infrastruktury se obvykle samostatně vymezují v případech, kdy využití pozemků pro tuto infrastrukturu vylučuje jejich začlenění do ploch jiného způsobu využití a kdy jiné využití těchto pozemků není možné. V ostatních případech se v plochách jiného způsobu využití vymezují pouze trasy vedení technické infrastruktury*“. Z této definice vyplývá **hlavní využití plochy (převažující účel využití): technická infrastruktura vodovodů a kanalizací – (§ 10 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb.)**

Přípustné využití:

technická infrastruktura (§ 10 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb.)

Zahrnuje zejména vodovody, kanalizace, energetická vedení, komunikační vedení, produktovody, čistírny odpadních vod, sběrné dvory, kompostárny, zařízení pro nakládání s odpady, areály údržby, včetně bezprostředně souvisejících staveb a zařízení.

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

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

zeleně – zejména **ochranná, izolační, doprovodná** – viz přípustné využití ploch dopravní infrastruktury

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

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

Nepřípustné využití:

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

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

Stavby pro bydlení, stavby pro rodinnou rekreaci, stavby občanského vybavení, stavby pro výrobu a skladování a stavby pro zemědělství vyvolávají takové nároky na využívání území, které nejsou v souladu s hlavním využitím plochy. Tyto stavby nemohou splnit hygienické limity, jelikož jsou ovlivňovány negativními vlivy z ploch technické infrastruktury, a proto nejsou funkce bydlení, rekreace, občanské vybavení, výroba a skladování a zemědělství v plochách přípustné.

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

viz předchozí odstavec

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

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

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

PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY – energetika - TE

Plochy technické infrastruktury – energetika byly vymezeny na základě ploch technické infrastruktury, avšak v podmínkách využití území je umístování stavebních záměrů technické infrastruktury omezeno pouze energetiku. Jedná se o specifickou monofunkční plochu, na které zcela zásadně převažuje stávající využití. Hlavním využitím této plochy je technická infrastruktura energetických sítí.

Základ vymezení plochy je nutné spatřovat ve vyhlášce č. 501/2006 Sb., blíže v § 10 odst. 1, kde je uvedeno, že: „*Plochy technické infrastruktury se obvykle samostatně vymezují v případech, kdy využití pozemků pro tuto infrastrukturu vylučuje jejich začlenění do ploch jiného způsobu využití a kdy jiné využití těchto pozemků není možné. V ostatních případech se v plochách jiného způsobu využití vymezují pouze trasy vedení technické infrastruktury*“. Z této definice vyplývá **hlavní využití plochy (převažující účel využití)**: technická infrastruktura energetických sítí – (§ 10 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb.)

Podmínky využití, které jsou stanoveny pro plochy technické infrastruktury – energetika jsou odůvodněny v předchozích plochách technické infrastruktury – vodní hospodářství.

PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ – výroba lehká - VL

Jedná se o výrobní a skladovací areály. Doporučeným a žádoucím doplňujícím prvkem je zeleň zejména ochranná a izolační.

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

Přípustné využití:

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

Je možné sem zařadit např. strojní výrobu, kovovýrobu, servisy, opravy, sklady, truhlárny, pily, čerpací stanice pohonných hmot, myčky, klempířství, záměčnictví, kovářství, atp. Umísťuje se včetně provozně souvisejících stavebních záměrů.

občanské vybavení

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

obslužná zařízení a stavby bezprostředně související s přípustným využitím (např. bufet, kantýna, prodejní stánek či podniková prodejna, závodní jídelna) – Další možnosti využití se orientují na využití doplňující hlavní činnost, tzn., že např. může se zřídit v této ploše bufet, kantýna, prodejní stánek či podniková prodejna, závodní jídelna.

administrativa - správa a řízení (např. kanceláře) – Jelikož se předchozí využití neobejdou bez administrativního zázemí, je přípustné umístit v ploše také administrativní budovy.

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

fotovoltaické elektrárny a to pouze jako doplnění hlavní činnosti např. na střechách budov – jedná se pouze a jen o doplnění hlavních činností v plochách, nesmí je jednat o převažující využití

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

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

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

Na těchto plochách je možno také realizovat prvky územního systému ekologické stability.

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

Nepřípustné využití:

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

Stavby pro bydlení, stavby pro rodinnou rekreaci a stavby ubytovacích zařízení vyvolávají takové nároky na využívání území, které nejsou v souladu s hlavním využitím plochy. Tyto stavby nemohou splnit hygienické limity, jelikož jsou ovlivňovány negativními vlivy z ploch výroby a skladování, a proto nejsou funkce bydlení, rekreace a ubytování v plochách přípustné. Nepřípustný je tedy i např. byt správce.

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

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

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

výrobní energií včetně výroby energie z obnovitelných zdrojů mimo přípustné

cílem je zamezit v posledních letech podporovanému rozmachu těchto činností, které však přinášejí do území neúměrné zařízení a to ať již po stránce estetické a hygienické, tak sekundárně při využívání území včetně zemědělského půdního fondu, výjimku tvoří výroby energií jako doplňkové činnosti, např. na střechách budov

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

Podmínky prostorového uspořádání

maximální výška stavebních záměrů 14 m od rostlého terénu pokud není v podkapitole c) 2 tabulce zastavitelných ploch stanoveno jinak – Tato omezení jsou odvozena z potřeb výškové hladiny staveb zejména staveb pro výrobu a skladování. Výška 14 metrů je dostatečná pro tato využití. Rozdílně je stanovena pro dlouhodobě připravované záměry na plochách VL.5, VL.6, kde to umožňuje platný územní plán obce, resp. jeho změny. Vzhledem k pokročilému stádiu investičního záměru není možné tuto skutečnost pominout.

minimální podíl zeleně 25 % na stavebním pozemku či zastavěném stavebním pozemku

U ploch výroby a skladování je stanoven minimální podíl zeleně. Hodnota 25 % byla zvolena s ohledem na rozlehlost ploch, nutnost ozelenění a hospodaření s vodou, jejich smysluplnou využitelnost a současně efektivitu z pohledu investora. Jedná se o běžné omezení, které má zajistit, aby se celá plocha „nezabetonovala“. Tato hodnota byla stanovena s ohledem na obvykle požadovaný minimální podíl zeleně v plochách výroby a skladování, v návaznosti na posouzení platné územně plánovací dokumentace. Minimální podíl zeleně (v procentech) udává rozsah předmětné plochy či pozemku (pokud je tato hodnota vztažena např. ke stavebnímu pozemku), která bude plnit funkci biologicky aktivních ploch a musí umožnit zasakování srážkových vod do půdního horizontu dle běžných podmínek v území. Do podílu zeleně tedy nemohou být započítány zastavěné plochy staveb dle § 2 odst. 7 stavebního zákona, zpevněné komunikace a plochy (živičné, betonové, dlážděné včetně zatravnovacích tvárnic, atp.), zpevněné vodní nádrže (bazény, fontány, kašny, atp.) a všechny další plochy neschopné zasakovat srážkové vody. Důvodem je nejenom možnost zasakování srážkových vod, ale také vlastní ozelenění areálu a jednotlivých staveb a to ať již jako zeleň ochranná a izolační, tak jako zeleň doprovodná.

PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ – výroba zemědělská a lesnická - VZ

Jedná se o zemědělské a další výrobní areály. Plochy výroby a skladování – výroba zemědělská a lesnická jsou vymezeny zejména ve stávajících zemědělských areálech. Jedná se plochy, které se orientují na zemědělskou prvovýrobu v podobě chovu hospodářských zvířat, s tím související skladování produktů živočišné výroby, přípravu a skladování krmiv a steliva, skladování a posklizňovou úpravu produktů rostlinné výroby. Další možnosti využití se orientují na širší možnosti podnikatelské činnosti, která musí respektovat samotné sídlo a další podmínky v území zejména pak výstupní limity. Případný výrazný nárůst dopravy je nutno řešit s ohledem na průchod dopravy plochami, kde hlavním využitím je bydlení. Vymezené plochy výroby a skladování jsou dle zpracovatele dostačující. Pro tyto plochy je navržen pouze menší rozvoj. 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 nepřijatelné 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. Pro plochy je doporučeným a žádoucím doplňujícím prvkem zeleň zejména izolační a ochranná, která by měla nejen zmírňovat negativní vlivy, ale také pohledově zpříjemnit danou lokalitu. V plochách výroby a skladování je umožněno umístování 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).

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

Přípustné využití:

zemědělská výroba – (§ 3 písm. f) vyhlášky č. 268/2009 Sb.)

Patří sem chov hospodářských zvířat a s tím související skladování produktů živočišné výroby, příprava a skladování krmiv a steliva, atp. Umísťuje se včetně provozně souvisejících stavebních záměrů.

občanské vybavení

administrativa - správa a řízení (např. kanceláře) – Jelikož se předchozí využití neobejdou bez administrativního zázemí, je přípustné umístit v ploše také administrativní budovy.

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

fotovoltaické elektrárny a to pouze jako doplnění hlavní činnosti např. na střechách budov – jedná se pouze a jen o doplnění hlavních činností v plochách, nesmí je jednat o převažující využití

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

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

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

Nepřípustné využití:

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

Stavby pro bydlení, stavby pro rodinnou rekreaci a stavby ubytovacích zařízení vyvolávají takové nároky na využívání území, které nejsou v souladu s hlavním využitím plochy. Tyto stavby nemohou splnit hygienické limity, jelikož jsou ovlivňovány negativními vlivy z ploch výroby a skladování, a proto nejsou funkce bydlení, rekreace a ubytování v plochách přípustné. Nepřípustný je tedy i např. byt správce.

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

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

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

výrobní energií včetně bioplynových elektráren, větrných elektráren, fotovoltaických elektráren

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

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

Podmínky prostorového uspořádání

maximální výška stavebních záměrů 10 m od upraveného terénu – Tato omezení jsou odvozena z potřeb výškové hladiny staveb zejména staveb pro zemědělství. Výška 10 metrů je dostatečná pro toto využití.

minimální podíl zeleně 25 % na stavebním pozemku nebo zastavěném stavebním pozemku

U ploch výroby a skladování je stanoven minimální podíl zeleně. Hodnota 25 % byla zvolena s ohledem na rozlehlost ploch, nutnost ozelenění a hospodaření s vodou, jejich smysluplnou využitelnost a současně efektivitu z pohledu investora. Jedná se o běžné omezení, které má zajistit, aby se celá plocha „nezabetonovala“. Tato hodnota byla stanovena s ohledem na obvykle požadovaný minimální podíl zeleně v plochách výroby a skladování. Minimální podíl zeleně (v procentech) udává rozsah předmětné plochy či pozemku (pokud je tato hodnota vztažena např. ke stavebnímu pozemku), která bude plnit funkci biologicky aktivních ploch a musí umožnit zasakování srážkových vod do půdního horizontu dle běžných podmínek v území. Do podílu zeleně tedy nemohou být započítány zastavěné plochy staveb dle § 2 odst. 7 stavebního zákona, zpevněné komunikace a plochy (živičné, betonové, dlážděné včetně zatravnovacích tvárníc, atp.), zpevněné vodní nádrže (bazény, fontány, kašny, atp.) a všechny další plochy neschopné zasakovat srážkové vody. Důvodem je nejenom možnost zasakování srážkových vod, ale také vlastní ozelenění areálu a jednotlivých staveb a to ať již jako zeleň ochranná a izolační, tak jako zeleň doprovodná.

PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ – výroba energie z obnovitelných zdrojů - VE

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

Přípustné využití:

vodní elektrárna – specifické využití pro vodní elektrárnu je promítnuto nejen do přípustného využití, ale také do hlavního využití.

Další podmínky využití, které jsou stanoveny pro plochy výroby a skladování – výroba energie z obnovitelných zdrojů jsou odůvodněny v předchozích plochách výroby a skladování – výroba lehká.

PLOCHY SMÍŠENÉ VÝROBNÍ – smíšené výrobní všeobecné - HU

Typickým příkladem využití v těchto plochách jsou služby pro automobilisty, restaurace, potravinářská výroba, tj. nerušící výroba a služby včetně občanského vybavení, služby a výroby v oblasti moderních technologií. Jedná se o činnosti, které zásadním způsobem neruší své okolí, ale jejich provoz jsou přímo pro plochy s obytnou funkcí nevhodné. Proto jsou umístění v samostatné ploše v návaznosti na kapacitní komunikaci v takové poloze, kdy nedochází ke střetům s okolními využitím zejména pro bydlení. Obdobně by měly být orientovány nové zastavitelné plochy.

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

Podmínky využití, které jsou stanoveny pro plochy smíšené výrobní – obchodu a služeb, jsou odůvodněny v plochách výroby a skladování – výroba lehká.

PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ – vodní a vodních toků - WT

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

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

Přípustné využití:

vodohospodářské využití včetně vodních útvarů

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

Nepřípustné využití

jakákoli budova či přístřešek

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

Další podmínky využití, které jsou stanoveny pro plochy vodní a vodohospodářské jsou odůvodněny v plochách zemědělských či lesních.

PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ – zemědělské všeobecné- AU

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 umístování dalších staveb a zařízení, ale vždy s přihlédnutím k hlavnímu využití a určité míře „zdravého rozumu“ při správním uvážení konkrétního orgánu. Proto jsou také za určitých podmínek přípustná či podmíněně přípustná různá využití, která nesouvisí přímo se samotným zemědělstvím, ale nepřímo 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.

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 výroben elektrické energie, umístování různých staveb a zařízení, které ať už skryté či zcela otevřeně budou sloužit pro rekreaci či bydlení a zabránit různému druhu zneprůstňování volné krajiny.

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

Přípustné využití:

zemědělské obhospodařování pozemků

Plochy zemědělské jsou v územním plánu vymezeny zejména na zemědělském půdním fondu tvořeném v řešeném území zejména pozemky zemědělsky obhospodařovanými. Dle § 1 odst. 2 zákona č. 334/1992 Sb. *tvoří zemědělský půdní fond pozemky zemědělsky obhospodařované, to je orná půda, chmelnice, vinice, zahrady, ovocné sady, trvalé travní porosty a půda, která byla a má být nadále zemědělsky obhospodařována, ale dočasně obdělávána není (dále jen zemědělská půda)*. Dle § 1 odst. 3 zákona č. 334/1992 Sb. *do zemědělského půdního fondu náleží též rybníky s chovem ryb nebo vodní drůbeže a nezemědělská půda potřebná k zajišťování zemědělské výroby, jako polní cesty, pozemky se zařízením důležitým pro polní závlahy, závlahové vodní nádrže, odvodňovací příkopy, hráze sloužící k ochraně před zamokřením nebo zátopou, technická protierozní opatření apod.* Cílem stanovení tohoto využití plochy je poukázat na zemědělské obhospodařování, kterým je zejména pěstování rostlin a chov hospodářských zvířat na zemědělském půdním fondu, jenž je jednou z hlavních složek životního prostředí. Neznamená to, že součástí těchto ploch nejsou další prvky v krajině, např. menší vodní plochy, vodní toky, či remízky, účelové pozemní komunikace.

S ohledem na podrobnost územního plánu toto znamená, že v těchto plochách převládá obhospodařování zemědělských pozemků, ale současně není ani zpochybněna nutnost respektování a podpora ekologické stability území, či jeho využití pro vedení liniových staveb či umisťování dalších staveb a zařízení, ale vždy s přihlédnutím k hlavnímu využití a určité míře zdravého „selského rozumu“. Za určitých podmínek jsou tak přípustná či podmíněně přípustná různá využití, která nesouvisí přímo se samotným zemědělstvím, ale nepřímo vlastně zajišťují jeho dlouhodobou udržitelnost či souvisí s užíváním krajiny. A to ať již se jedná o stabilizující prvky v krajině (vodní plochy a toky, meze či jiné předěly mezi zemědělskými pozemky), tak protierozní opatření, zalesňování, komunikace atd. Všechna přípustná či podmíněně přípustná využití musí respektovat hlavní využití (tj. zemědělství). Změny druhů pozemků musí probíhat na logických místech, tzn., není-li nutno zalesňovat uprostřed pole (např. z důvodu zvýšení ekologické stability či půdní eroze), nemělo by toto zalesnění uprostřed zemědělské půdy být povoleno. Stejně tak další stavby a zařízení mohou být povolovány jen v souladu s hlavním využitím, tzn., včelíny musí být včelíny a nikoli pobytové místnosti, stejně tak myslivecká zařízení. To že součástí ploch zemědělských jsou také např. vodní plochy či toky neznamena, že jsou tyto prvky popřeny, či dokonce znemožněno jejich využívání, udržování a rekonstrukce.

změny druhu pozemků na trvalý travní porost a ovocný sad bez oplocení a bez možnosti umisťování staveb a zařízení (ani těch bezprostředně souvisejících se sadem) a bez provádění zemních prací a změn terénu

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

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

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

stavební záměry pro předcházení povodním a na ochranu před povodněmi – (§ 63 a § 65 zákona č. 254/2001 Sb.)

Jedná se o stavební záměry a jiná opatření pro předcházení povodním zejména pro zadržení nebo zdržení vody v krajině či zvýšení její retenční schopnosti a na ochranu před povodněmi.

stavební záměry proti vodní a větrné erozi

Stavební záměry, jako vodohospodářská opatření zpomalující odtok vody z krajiny protierozní meze, průlehy, zasakovací pásy, záchytné příkopy, terasy, ...).

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

Na plochách zemědělských je možno také realizovat prvky územního systému ekologické stability.

zeleň – zejména doprovodná, liniová, izolační

Do krajiny samozřejmě patří zeleň, která zabezpečuje základní ekologické toky v krajině, a plní další funkce.

drobná architektura (menší sakrální stavby [např. kříže, boží muka, výklenkové kapličky], památníky, sochy, lavičky, informační panely, tabule, desky apod.)

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

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

dopravní a technická infrastruktura obecního významu

viz přípustné využití ploch bydlení

Podmíněně přípustné využití

změny druhu pozemků na orná půda jen za podmíněk, že přípustná ztráta půdy erozí nepřekročí limitní hodnoty; nezhorší a nenaruší stav ploch významných z hlediska ochrany přírody a krajiny (např. územního systému ekologické stability)

Změna druhu pozemku vychází z ustanovení § 2 zákona o ochraně zemědělské půdy a upozorňuje dotčený orgán, popř. povolující orgán na nutnost posouzení těchto podmínek.

změny druhu pozemků na lesní pozemek nebo na vodní plochu jen za podmíněk, že budou prokázány logické vazby v krajině (např. hydrologické, půdoochranné, ekologické, estetické); o pozemky I. a II. tříd ochrany zemědělské půdy se může jednat pouze v případě, že navrhované zalesnění je nezbytně nutné k zajištění ochrany zemědělského půdního fondu anebo ochrany životního prostředí

Konkrétní změny druhu pozemků je nutné posoudit ve vztahu ke stanoveným podmínkám. Jak je již uvedeno výše, změny druhů pozemků musí probíhat na logických místech, tzn., není-li nutno zalesňovat uprostřed pole (např. z důvodu zvýšení ekologické stability či půdní eroze), nemělo by toto zalesnění uprostřed zemědělské půdy být povoleno.

Nepřipustné využití

změna druhu pozemku na zahrada

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

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

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

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

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

Nežádoucí je také umístování výroben energie (sluneční, větrné, vodní,...)

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

stavby, zařízení a jiná opatření včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí včetně oplocení, pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství a těžbu nerostů, pro ochranu přírody a krajiny, a dále taková technická opatření a stavby, které zlepšují podmínky využití nezastavěného území pro účely rekreace a cestovního ruchu – mimo přípustných – (§ 18 odst. 5 zákona č. 183/2006 Sb.)

výrobní elektřiny z obnovitelných zdrojů – (§ 18 odst. 5 zákona č. 183/2006 Sb.)

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

Dále zpracovatel reaguje na zákon č. 19/2023 Sb., který mimo jiných novelizoval ustanovení § 2 odst. 1 písm. m) bodu 2 stavebního zákona a rozšířil definici technické infrastruktury patřící do veřejné infrastruktury o výrobní elektřiny z obnovitelných zdrojů. Obdobně jako výše je možno tyto stavební záměry v nezastavěném území výslovně vyloučit.

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

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

ohrazování, oplocování, zaplocování a jiné zamezování přístupnosti území mimo přípustného

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

odstavování či parkování mobilních zařízení a staveb v podobě maringotek apod.

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

bydlení (viz nepřipustná využití výše), ale také zabránit různému druhu zneprístupňování volné krajiny a využívání nevhodným způsobem. Na základě konzultace s dotčenými orgány je konkrétně zmiňováno umístování mobilních zařízení a staveb, které je možno postihnout v nepřipustném využívání pozemku, který je např. veden jako trvalý travní porost, ale již několik měsíců na něm stojí bez jakéhokoli povolení maringotka či mobilní domek.

obory, farmové chovy, zájmové chovy a podobné činnosti mimo již povolené

Farmové chovy a zájmové chovy nejsou právními předpisy přímo definovány, ale mnoho právních předpisů tyto pojmy používá. Proto je možno jejich výklad čerpat z těchto právních předpisů, zejména pak ze zákona č. 166/1999 Sb., veterinární zákon, zákona č. 449/2001 Sb., o myslivosti, zákona č. 289/1995 Sb., lesní zákon. § 2 písm. j) zákona o myslivosti definuje oboru jako druh honitby s podmínkami pro intenzivní chov zvěře s obvodem trvale a dokonale ohrazeným nebo jinak uzpůsobeným tak, že chovaná zvěř z obory nemůže volně vybíhat.

Cílem je zdůraznit nepřipustnost těchto činností a ochránit tak volnou krajinu před velkými tlaky na tyto činnosti. Není cílem tyto činnosti zcela vyloučit, ale jejich umístění posoudit v samostatné změně územního plánu s ohledem na souvislosti v území a vymezení speciální plochy, která oborní, zájmový nebo farmový chov připustí.

PLOCHY LESNÍ – lesní všeobecné - LU

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

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

Přípustné využití:

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

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

Podmíněně přípustné využití

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

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

PLOCHY PŘÍRODNÍ – přírodní všeobecné - NU

Od samého počátku je nutno na plochy přírodní pohlížet jako na takové, kde zásadně převažují zájmy ochrany přírody a krajiny definované zejména v zákoně č. 114/1992 Sb. 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.

Základ vymezení plochy je nutné spatřovat ve vyhlášce č. 501/2006 Sb., blíže v § 16 odst. 1, kde je uvedeno, že: „*Plochy přírodní se obvykle samostatně vymezují za účelem zajištění podmínek pro ochranu přírody a krajiny.*“. Z této definice vyplývá **hlavní využití plochy (převažující účel využití): biocentrum – V rámci řešení územního plánu představují plochy přírodní biocentra, která mají umožnit trvalou existenci přirozeného či pozměněného, avšak přírodě blízkého ekosystému.**

Přípustné využití:

využití území, které zajišťuje přirozenou druhovou skladbu bioty odpovídající trvalým stanovištním podmínkám – blíže viz úvod plochy

Podmíněně přípustné využití:

Vltavská cyklostezka v naznačené trase

Jedná se o nadmístní záměr promítnutý do pokladových dokumentů Jihočeského kraje, který kopíruje řeku Vltavy. Jelikož zasahuje do rozličných ploch, je nutné jej promítnout do podmínek jejich využití.

změny druhu pozemků na vodní plochu, trvalý travní porost, lesní pozemek pod podmínkou zlepšení funkcí biocentra

Stejně jako změnu druhu pozemků u ploch zemědělských, mohou se změny druhů pozemků odehrávat za určitých podmínek, které je nutno posoudit dle konkrétních podmínek v území a dalších souvislostí.

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

PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ – smíšené nezastavěného území všeobecné - MU

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

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

Přípustné využití:

opatření k vytváření stabilnějších částí krajiny – blíže viz úvod plochy

Podmíněně přípustné využití

změny druhu pozemků na vodní plochu, trvalý travní porost, lesní pozemek pod podmínkou zlepšení ekologické stabilizace krajiny a podpory migrace organismů

Stejně jako změnu druhu pozemků u ploch zemědělských, mohou se změny druhů pozemků odehrávat za určitých podmínek, které je nutno posoudit dle konkrétních podmínek v území a dalších souvislostí.

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

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

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

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

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

Návrh územního plánu vymezuje stavby dopravní a stavby technické infrastruktury, pro něž je možno vyvlastnit. Jelikož je stávající systém likvidace odpadních vod nevyhovující, splňuje navržené řešení z hlediska celospolečenského zájmu požadavky na veřejně prospěšnou stavbu. U dopravních staveb se ve dvou případech jedná o záměry ze zásad územního rozvoje (letišť, zkapacitnění silnice I/3), v dalším případě (VD.3) se jedná o navazující přeložku místní komunikace 1b, resp. komunikaci napojující letiště směrem do správního území obce Litvínovice VD.10. Jejich veřejná prospěšnost byla prověřena při pořízení zásad územního rozvoje, resp. dalšími dokumentacemi pořízenými zejména v souvislosti s využitím letiště. Další veřejně prospěšnou stavbou dopravní infrastruktury je úsek komunikace pro pěší a cyklisty vedený kolem mlýnského náhonu v jihovýchodním okraji sídla. Byly zvažovány variantní trasy, ale tato trasa byla vyhodnocena z hlediska veřejných zájmů v území zejména ochrany přírody a krajiny a koncepce uspořádání krajiny včetně územního systému ekologické stability jako nejvýhodnější. VD.5, VD.6 představují plochy pro umístění křižovatky napojující sídlo Planá na stávající silnici I/3. Umístění křižovatky vychází ze stávajících dopravních vztahů v území a historického napojení sídla. Mezi veřejně prospěšné stavby byl zařazen záměr nadmístního významu, který není řešen v zásadách územního rozvoje. Jedná se o přeložku silnice II/143 (VD.8) vycházející z územní studie „Studie proveditelnosti dopravní napojení Jihočeského letiště České Budějovice“ a pokračující dále do správního území obce Homole. S tím souvisí také veřejně prospěšná stavba VD.7 křižovatka silnic I/3 a II/143. Veřejně prospěšná stavba VD.9 navazuje na řešení platného územního plánu obce a jejím úkolem je zajistit propojení severních humen, skrz jižní rozvojový směr až na komunikaci na p. č. 413/141 k. ú. Planá u Českých Budějovic.

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

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

j) 12. odůvodnění stanovení kompenzačních opatření

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

j) 13. odůvodnění vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie

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

j) 14. používané pojmy pro účely územního plánu

Tato kapitola byla v odůvodnění ponechána, ale s ohledem na změny v právních předpisech v průběhu pořizování územního plánu byla vložena na závěr výroku nová kapitola „definice pojmů, které nejsou obsaženy v právních předpisech“, kam byly některé z těchto pojmů umístěny.

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

Nerušící výroba a služby

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

Zázemí

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

Samozásobitelství

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

Vodní nádrž je jedním z druhů vodní plochy.

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

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

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

vodní nádrž přírodní - Pozemek, na kterém je **vodní nádrž**, která nebyla vytvořena přírodní záměrnou lidskou činností (například jezero, přírodní deprese naplněná vodou apod.).

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

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

- **vodní útvary**

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

§ 2 vodního zákona

Vymezení pojmů

(1) *Povrchovými vodami jsou vody přirozeně se vyskytující na zemském povrchu; tento charakter neztrácejí, protékají-li přechodně zakrytými úseky, přirozenými dutinami pod zemským povrchem nebo v nadzemních vedeních.*

(2) *Podzemními vodami jsou vody přirozeně se vyskytující pod zemským povrchem v pásmu nasycení v přímém styku s horninami; za podzemní vody se považují též vody protékající podzemními drenážními systémy a vody ve studních.*

(3) *Vodním útvarem je vymezené významné soustředění povrchových nebo podzemních vod v určitém prostředí charakterizované společnou formou jejich výskytu nebo společnými vlastnostmi vod a znaky hydrologického režimu. Vodní útvary se člení na útvary povrchových vod a útvary podzemních vod.*

(4) *Útvar povrchové vody je vymezené soustředění povrchové vody v určitém prostředí, například v jezeru, ve vodní nádrži, v korytě vodního toku.*

(5) *Silně ovlivněný vodní útvar je útvar povrchové vody, který má v důsledku lidské činnosti podstatně změněný charakter.*

(6) *Umělý vodní útvar je vodní útvar povrchové vody vytvořený lidskou činností.*

(7) *Útvar podzemní vody je vymezené soustředění podzemní vody v příslušném kolektoru nebo kolektorech; kolektorem se rozumí horninová vrstva nebo souvrství hornin s dostatečnou propustností, umožňující významnou spojitou akumulaci podzemní vody nebo její proudění či odběr.*

§ 3 katastrálního zákona

(2) *Pozemky se člení podle druhů na ornou půdu, chmelnice, vinice, zahrady, ovocné sady, trvalé travní porosty, lesní pozemky, vodní plochy, zastavěné plochy a nádvoří a ostatní plochy. Orná půda, chmelnice, vinice, zahrady, ovocné sady a trvalé travní porosty jsou zemědělskými pozemky.*

příloha katastrální vyhlášky

definuje druh pozemku vodní plocha jako - Pozemek, na němž je koryto vodního toku, vodní nádrž, močál, mokřad nebo bažina.

definuje způsob využití pozemku rybník - Umělá vodní nádrž určená především k chovu ryb s možností úplného a pravidelného vypouštění. Druh pozemku 11 vodní plocha

§§ 43, 44 vodního zákona

§ 43

Vodní toky

(1) *Vodní toky jsou povrchové vody tekoucí vlastním spádem v korytě trvale nebo po převažující část roku, a to včetně vod v nich uměle vzduťých. Jejich součástí jsou i vody ve slepých ramenech a v úsecích přechodně tekoucích přirozenými dutinami pod zemským povrchem nebo zakrytými úseky.*

§ 44

Koryta vodních toků

(1) *Protéká-li vodní tok po pozemku, který je evidován v katastru nemovitostí jako vodní plocha, je korytem vodního toku tento pozemek. Protéká-li vodní tok po pozemku, který není evidován v katastru nemovitostí jako vodní plocha, je korytem vodního toku část pozemku zahrnující dno a břehy koryta až po břehovou čáru určenou hladinou vody, která zpravidla stačí protékat tímto korytem, aniž se vylévá do přilehlého území.*

(2) *Přirozeným korytem vodního toku je koryto nebo jeho část, které vzniklo přirozeným působením tekoucích povrchových vod a dalších přírodních faktorů nebo provedením opatření k nápravě zásahů způsobených lidskou činností a které může měnit svůj směr, podélný sklon a příčný profil.*

Obecní význam

Obecní význam je pojem zahrnující:

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

§ 2 stavebního zákona stanovuje, že plochou nadmístního významu je plocha, která svým významem, rozsahem nebo využitím ovlivní území více obcí. Zásady územního rozvoje vymezí plochy nebo koridory nadmístního významu viz § 36 stavebního zákona. Záležitosti

nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje, mohou být součástí územního plánu, pokud to krajský úřad ve stanovisku podle § 50 odst. 7 z důvodu významných negativních vlivů přesahujících hranice obce nevyloučí. Zásady územního rozvoje Jihočeského kraje stanovují atributy nadmístnosti, při jejichž naplnění se vždy jedná o záměr nadmístního významu, který musí být vždy vymezen v ZUR viz odůvodnění 1. aktualizace zásad územního rozvoje bod 141.

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

Záměry, které naplňují parametry nadmístnosti stanovené v zásadách územního rozvoje, mohou být součástí řešení územního plánu až poté, co budou řešeny v zásadách územního rozvoje.

intenzita využití stavebního pozemku – Pojem intenzita využití stavebního pozemku plně odpovídá vyhlášce 500 příloha 7 odst. 1 písm. f), kde však není blíže specifikován jako pojem. Pro účely územně plánovací dokumentace je intenzita využití stavebního pozemku součet zastavěných ploch všech budov a všech dalších zastavěných ploch na pozemku. Za „další zastavěné plochy na pozemku“ se považují zejména plochy podzemních staveb (i když jsou překryty upraveným terénem), odstavná a parkovací stání vozidel a zpevněné vjezdy do garáží a na odstavná a parkovací stání.

minimální podíl zeleně - Jedná se o běžné omezení, které má zajistit, aby se celá plocha „nezabetonovala“. Tato hodnota byla stanovena s ohledem na obvykle požadovaný minimální podíl zeleně v plochách bydlení. Minimální podíl zeleně (v procentech) udává rozsah předmětné plochy či pozemku (pokud je tato hodnota vztažena např. ke stavebnímu pozemku), která bude plnit funkci biologicky aktivních ploch a musí umožnit zasakování srážkových vod do půdního horizontu dle běžných podmínek v území. Do podílu zeleně tedy nemohou být započítány zastavěné plochy staveb dle § 2 odst. 7 stavebního zákona, zpevněné komunikace a plochy (živičné, betonové, dlážděné včetně zatravnovacích tvárnic, atp.), zpevněné vodní nádrže (bazény, fontány, kašny, atp.) a všechny další plochy neschopné zasakovat srážkové vody. Důvodem je nejenom možnost zasakování srážkových vod, ale také vlastní ozelenění jednotlivých staveb.

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

Úvodem je nutno uvést, že správní území obce Planá je specifickým územím, kde se potkávají jednak záměry nadmístního významu letiště a jeho okolí, a jednak dlouhodobě připravované záměry na rozvoj sídla zejména jižním směrem, které jsou často ve fázi studií, či dokonce dokumentací pro územní řízení. Proto jsou tyto plochy kontinuálně sledovány z platné územně plánovací dokumentace obce, kraje a v posledních letech také krajským úřadem

pořizované územní studie letiště.

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

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

Demografický vývoj posledních desetiletí:

Rok	Název obce	Stav 1. 1.	Narození	Zemřelí	Přistě- hovalí	Vystě- hovalí	Přírůstek přirozený	Přírůstek migrační	Přírůstek celkový	Stav 31. 12.
1991	Planá	201	4	4	1	6	-	-5	-5	196
1992	Planá	196	2	4	-	7	-2	-7	-9	187
1993	Planá	187	3	1	5	3	2	2	4	191
1994	Planá	191	2	4	3	-	-2	3	1	192
1995	Planá	192	2	6	3	2	-4	1	-3	189
1996	Planá	189	2	3	-	5	-1	-5	-6	183
1997	Planá	183	4	-	5	6	4	-1	3	186
1998	Planá	186	-	2	3	3	-2	-	-2	184
1999	Planá	184	2	3	5	4	-1	1	-	184
2000	Planá	184	2	1	12	2	1	10	11	195
2001	Planá	231	4	1	11	6	3	5	8	239
2002	Planá	239	5	-	20	9	5	11	16	255
2003	Planá	255	1	1	1	5	-	-4	-4	251
2004	Planá	251	2	2	6	4	-	2	2	253
2005	Planá	253	2	-	18	8	2	10	12	265
2006	Planá	265	5	1	3	8	4	-5	-1	264
2007	Planá	264	5	4	7	10	1	-3	-2	262
2008	Planá	262	5	-	20	8	5	12	17	279
2009	Planá	279	2	3	10	4	-1	6	5	284
2010	Planá	284	1	-	11	19	1	-8	-7	277
2011	Planá	271	1	4	7	6	-3	1	-2	269
2012	Planá	269	4	-	4	9	4	-5	-1	268
2013	Planá	268	5	5	3	8	-	-5	-5	263
2014	Planá	263	-	2	9	15	-2	-6	-8	255
2015	Planá	255	3	3	1	9	-	-8	-8	247
2016	Planá	247	3	-	8	8	3	-	3	250
2017	Planá	250	2	1	10	8	1	2	3	253
2018	Planá	253	6	2	2	4	4	-2	2	255
2019	Planá	255	1	3	7	3	-2	4	2	257
2020	Planá	257	4	2	17	7	2	10	12	269

Vývoj obyvatel v posledních letech odpovídá nemožnosti rozvoje území a zejména změnám proběhnuvším v sídle Planá v posledních 30ti letech. Vývoj obyvatel je patrný z tabulky výše. Zájem o výstavbu v posledních letech enormně stoupá. V současné době probíhá nejenom intenzivní příprava výstavby nových staveb pro bydlení zejména na jih od sídla, ale také intenzivní rekonstrukce stávajícího bytového fondu.

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

Plocha připadající na jeden dům je odborným odhadem a zvyklostmi v území určena na 800 m². Tato velikost je samozřejmě proměnlivá a záleží na umístění zastavitelné plochy, ale pro výpočet je pro zjednodušení brána tato hodnota. Je odůvodněna charakterem okolních sídel, uvažovaným charakterem bydlení a přidružených funkcí. Pokud má být obec budována v tržním prostředí, musí existovat rezerva, tedy přiměřený převis nabídky, který u takto specifické obce ovlivněné krajským městem musí být cca 60 %. Tuto rezervu je možno

odůvodnit zejména umístěním obce na důležitém silničním tahu. Výhodné umístění obce potvrzuje zájem o změny v území v posledních letech a platnou územně plánovací dokumentací. To vše je podpořeno dobrou dostupností krajského města jako významného centra osídlení.

bydlení

Výpočet potřeby ploch je $800 \times 63 \times 1,6 = 80\,640 \text{ m}^2$ zastavitelných ploch pro bydlení.

Návrh územního plánu vymezuje plochy pro rozvoj bydlení $77\,754 \text{ m}^2$. Toto řešení lze považovat za odpovídající předpokládanému vývoji sídla a potřebám obce. Do této výměry je nutno také započíst veřejná prostranství včetně uličních prostorů, které nejsou v tuto chvíli konkrétně vymezovány, avšak mohou značnou část ploch pro bydlení odčerpat. Vymezovány jsou pouze plochy pro bydlení, jejichž součástí však budou také budoucí veřejná prostranství včetně uličních prostorů a další případná využití jako např. veřejná zeleň, hřiště apod. Tato využití sice navýší výměru zastavitelných ploch pro bydlení, ale sama o sobě k bydlení nebudou využívána. Možnosti doplnění zástavby uvnitř zastavěného území jsou omezené.

Návrh vycházel z dlouhodobého rozvojového potenciálu sídla. Navrhovaná možnost rozvoje bydlení odpovídá velikosti sídla a jeho postavení ve struktuře osídlení. Využití zastavěného území je omezeno jeho hodnotou a limity využití území a tak jsou možnosti doplnění zástavby uvnitř zastavěného území velmi omezené.

občanské vybavení

Plochy občanského vybavení jsou vymezeny v těsném sousedství hlavní silnice I/3 a spolu s blízkostí krajského města jsou hlavním důvodem jejich vymezení. Na severovýchodě sídla je vymezena plocha pro rozvoj sportu. Jedná se o záměr obce na rozvoji celé lokality v návaznosti na stávající areály v majetku obce - sportoviště a zázemí pro činnost obce. Záměrem je vybudování sportoviště, zázemí pro využití okolních ploch včetně okolní cyklostezky.

veřejná prostranství a dopravní infrastruktury

Tyto plochy a koridory doplňují ostatní využití v území a to ať již bydlení, tak nadmístní záměr letiště.

výroba a skladování včetně funkce smíšené výrobní

Obdobně jako u ploch občanského vybavení je většina ploch výroby a skladování plyne z návaznosti na využití letiště – plocha nadmístního významu zpřesňovaná v územním plánu ze zásad územního rozvoje. Plochy východně od silnice I/3 jsou vymezeny v těsném sousedství této hlavní silnice a spolu s blízkostí krajského města jsou hlavním důvodem jejich vymezení.

Plochy jsou kvalitně napojitelná na pozemní komunikace. Jedná se o nejvhodnější umístění rozvoje výroby a skladování vzhledem k podmínkám v území. Toto řešení lze považovat za odpovídající předpokládanému vývoji v území.

technická infrastruktura

Návrh územního plánu vymezuje jednu zastavitelnou plochu technické infrastruktury. Její umístění je dáno podmínkami v území zejména morfologií terénu a spolu s jejich funkcí lze její vymezení považovat za nezbytné.

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

Územní plán obsahuje záměry nadmístního významu, který není řešen v zásadách územního rozvoje. Jedná se jednak o přeložku silnice II/143 vycházející z územní studie „Studie proveditelnosti dopravní napojení Jihočeského letiště České Budějovice“ a pokračující dále do správního území obce Homole. Druhým záměrem je komunikace pro pěší a cyklisty podél řeky Vltavy navazující na správní území obcí Homole a Boršov nad Vltavou, resp. města České Budějovice. Bližší odůvodnění těchto záměrů je uvedeno v kapitole „komplexní zdůvodnění“.

m) výčet prvků regulačního plánu s odůvodněním jejich vymezení

Územní plán nevymezuje prvky regulačního plánu.

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

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

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

Navržené řešení vychází ze stavu a vývoje území. Je tak deklarován určitý kontinuální vývoj území v čase a předvídatelnost rozhodování při povolování staveb. Snahou zpracovatele bylo využít plochy tak, aby nezbyvaly malé huře obhospodařovatelné pozemky. Nedochozí tak k narušení obdělávatelnosti zemědělských pozemků.

Při vymežování ploch byla zohledněna skutečnost, že správní území obce se nachází na

frekventované dopravní trase s dobrým rozvojovým potenciálem. Důvodem je především dopravní napojení a těsná blízkost krajského města Českých Budějovic a v neposlední řadě nadmístní záměr ze zásad územního rozvoje letiště České Budějovice. Vzhledem k této skutečnosti byly také navrženy odpovídající plochy pro rozvoj. Navrhované řešení vychází ze zachovalého klidného prostředí v kulturní krajině s dobrou výbornou obslužností zejména díky silnici I/3, která zajišťuje propojení obce s centry osídlení včetně krajského města. Snahou zpracovatele bylo vymezit dostatečné prostory pro rozvoj jednotlivých způsobů využití v území odpovídající úměrně velikosti a významu obce ve struktuře osídlení a současně zachovat kompaktnost sídel.

Vývoj obyvatel v posledních letech odpovídá rozvoji území. V současné době probíhá intenzivní příprava výstavby nových staveb pro bydlení, ale také intenzivní rekonstrukce stávajícího bytového fondu.

bydlení, veřejná prostranství, zeleň

Vymezené zastavitelné plochy, které se často skládají z plochy pro bydlení a plochy pro veřejné prostranství, vychází z platného územního plánu obce. Plochy logicky reagují na vhodné směry rozvoje a vývoj sídla v posledních desetiletích a jsou dobře dostupné pro dopravní a technickou infrastrukturu. Přitom je třeba zdůraznit, že rozvojové plochy jsou převážně přebírány z platné územně plánovací dokumentace. Vzhledem k limitům využití území je rozvoj směřován převážně na jih od sídla. Snahou zpracovatele bylo využít plochy tak, aby nezbyvaly malé hůře obhospodařovatelné pozemky. Nedochozí tak k narušení obdělávatelnosti zemědělských pozemků, jelikož i většina pozemků je přebírána ze stávající dokumentace, kde k takovému porušení na základě projednávání územního plánu nedošlo. Je nutno zdůraznit, že rozvojové možnosti sídla jsou omezené a návrh územního plánu stanovuje rozvoj tam, kde je to možné s ohledem na omezující podmínky v území. Většina ploch pro bydlení je přebírána z platného územního plánu obce – viz grafická část. S ohledem na předcházející projednávání a vyjadřování je možno konstatovat, že je co nejméně narušena organizace zemědělského půdního fondu, hydrologické a odtokové poměry v území a síť zemědělských účelových komunikací, je odnímána jen nejnutnější plocha zemědělského půdního fondu, je odnímána zemědělská půda přednostně na zastavitelných plochách. Dále je nutno poukázat, že platná územně plánovací dokumentace vymezuje přibližně stejně ploch pro bydlení, jako předkládaný návrh územního plánu, protože v mezičase došlo k využití některých ploch pro bydlení.

Z grafické části a se zohledněním omezení v území je patné, že sídlo je možno rozvíjet převážně jižním směrem. Vzhledem k uspořádání sídla a platné územně plánovací dokumentaci tak není možné se kvalitním zemědělským půdám vyhnout. Všechny směry rozvoje jsou dlouhodobě sledované a realizované v rámci rozvoje sídla. Je sem směřována dopravní a technická infrastruktura. K zasažení investic do půdy za účelem zlepšení půdní úrodnosti dochází částečně na jihu sídla.

Jižní rozvojový směr je dlouhodobě sledován v platném územním plánu obce. Jedná se o území mezi hlavní silnicí I/3, stávajícím sídlem, řekou Vltavou, resp. mlýnským náhonem a slepými koryty řeky. Rozvojové plochy využívají tuto lokalitu beze zbytku. V současné době dochází v území k intenzivní přípravě – prováděny terénní úpravy, zpracovávají územní studie a projekty. V návaznosti na uspořádání území je v blízkosti silnice I/3 navrženo využití, kde nejsou problémem negativní vlivy – občanské vybavení, smíšená výrobní, a dále východně k řece Vltavě přechází využití do bydlení.

Druhým daleko menším rozvojovým směrem je sever a severozápad sídla. Rozvoj bydlení, výroby a skladování, občanského vybavení a smíšené výrobní funkce je navrhován v návaznosti na místní komunikaci včetně toho, že využívá území mezi silnicí I/3 a právě

místní komunikací.

Menší rozvojová plocha pro bydlení BI.4 je vymezena severně od sídla v prostoru mezi stávající zástavbou a navrhovanou přeložkou místní komunikace. Využívá tak vzniklý prostor, který by zůstal hůře obhospodařovatelný.

Navrženými plochami nedochází k narušení organizace zemědělského půdního fondu, narušení hydrologických a odtokových poměrů v území ani není narušena síť zemědělských účelových komunikací.

Jiné směry rozvoje jsou vzhledem k uspořádání v území nevhodné a ani z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu by nebylo dosaženo lepšího řešení.

Jsou tak sledovány obecné zájmy v území, které dlouhodobě stanovují mantinely pro rozvoj sídla. Podrobnější zdůvodnění rozvoje sídla je již popsáno v předcházejících kapitolách zejména „vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch“, „komplexní zdůvodnění navrhovaného řešení“. Návrh sleduje hlavní rozvojové směry a urbanismus sídla tak, aby byla zachována jeho kompaktnost.

občanské vybavení

Plochy občanského vybavení jsou vymezeny v těsném sousedství hlavní silnice I/3 a spolu s blízkostí krajského města jsou hlavním důvodem jejich vymezení. Znovu jako již mnohokrát je navazováno na řešení platné územně plánovací dokumentace.

Na severovýchodě sídla je vymezena plocha pro rozvoj sportu. Jedná se o záměr obce na rozvoji celé lokality v návaznosti na stávající areály v majetku obce - sportoviště a zázemí pro činnost obce. Záměrem je vybudování sportoviště, zázemí pro využití okolních ploch včetně okolní cyklostezky.

dopravní infrastruktury

Tyto plochy a koridory doplňují ostatní využití v území a to ať již bydlení, tak nadmístní záměr letiště. V případě ploch a koridorů DS.2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 se jedná o záměry související s rozvojem letiště a reagujících na aktuální podklady. Záměr DS.1 je jedna z hlavních obslužných komunikací v rozvojové ploše na jih od sídla. Záměr DS.D57 vychází přímo z řešení zásad územního rozvoje zlepšení parametrů stávající silnice I/3 včetně napojení letiště.

výroba a skladování včetně funkce smíšené výrobní

Obdobně jako u ploch občanského vybavení je většina ploch výroby a skladování, resp. ploch smíšených výrobních plyne z návaznosti na využití letiště – plocha nadmístního významu zpřesňovaná v územním plánu ze zásad územního rozvoje.

Plochy východně od silnice I/3 jsou vymezeny v těsném sousedství této hlavní silnice a spolu s blízkostí krajského města jsou hlavním důvodem jejich vymezení.

Plochy jsou kvalitně napojitelná na pozemní komunikace. Jedná se o nejvhodnější umístění rozvoje výroby a skladování vzhledem k podmínkám v území. Toto řešení lze považovat za odpovídající předpokládanému vývoji v území.

technická infrastruktura

Návrh územního plánu vymezuje jednu zastavitelnou plochu technické infrastruktury. Její umístění je dáno podmínkami v území zejména morfologií terénu a spolu s jejich funkcí lze její vymezení považovat za nezbytné.

Tabulka vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond (všechny výměry jsou uvedeny v ha).

označení plochy / koridoru	navržené využití	souhrn výměry záboru (ha)	třída ochrany/výměra					odhad výměry záboru, na které bude provedena rekultivace na zemědělskou půdu	informace o existenci závlah	informace o existenci odvodnění	informace o existenci staveb k ochraně pozemku před erozní činností vody	informace podle ustanovení § 3 odst. 2 písm g
			I.	II.	III.	IV.	V.					
BI.1	bydlení	0,6725		0,5712	0,1013			0,0000	NE	ANO	NE	NE
BI.2a	bydlení	0,1924			0,1924			0,0000	NE	ANO	NE	NE
BI.2b	bydlení	0,3785			0,3785			0,0000	NE	NE	NE	NE
BI.2c	bydlení	1,3341		0,0091	1,3250			0,0000	NE	ANO	NE	ANO
BI.2d	bydlení	0,4350			0,4350			0,0000	NE	ANO	NE	NE
BI.4	bydlení	1,0634		1,0634				0,0000	NE	ANO	NE	ANO
BI.5	bydlení	0,9612		0,1328	0,8284			0,0000	NE	ANO	NE	ANO
BI.6	bydlení	0,0461			0,0461			0,0000	NE	NE	NE	NE
BU.1	bydlení	2,1432			2,1432			0,0000	NE	ANO	NE	NE
BU.2b	bydlení	0,0089			0,0089			0,0000	NE	NE	NE	NE
BU.3	bydlení	0,3893			0,3893			0,0000	NE	NE	NE	NE
BU.4	bydlení	0,1508			0,1508			0,0000	NE	ANO	NE	NE
celkem	bydlení	7,7754	0,0000	1,7765	5,9989	0,0000	0,0000					
OK.1	občanské vybavení	2,9533	0,2740	2,6793				0,0000	NE	ANO	NE	NE
OK.2	občanské vybavení	0,2474			0,2474			0,0000	NE	ANO	NE	NE
OK.3	občanské vybavení	0,1633			0,1633			0,0000	NE	ANO	NE	NE
OK.7a	občanské vybavení	0,5247			0,5247			0,0000	NE	ANO	NE	NE
OK.7b	občanské vybavení	0,1813			0,1813			0,0000		ANO		NE
OS.1	občanské vybavení	1,7868		1,7868				0,0000	NE	ANO	NE	
celkem	občanské vybavení	5,8568	0,2740	4,4661	1,1167	0,0000	0,0000					
PU.1	veřejné prostranství	0,5085			0,5085			0,0000	NE	ANO	NE	NE
PU.2	veřejné prostranství	0,2044			0,2044			0,0000	NE	NE	NE	NE
PU.4	veřejné prostranství	0,1723		0,0023	0,1700			0,0000	NE	ANO	NE	ANO
PU.5	veřejné prostranství	0,0853			0,0853			0,0000	NE	ANO	NE	NE
celkem	veřejné prostranství	0,9705	0,0000	0,0023	0,9682	0,0000	0,0000	0,0000				
ZU.1	zeleň	0,8975	0,0213	0,3134	0,5628			0,0000		ANO	NE	ANO
ZU.2	zeleň	3,1157	1,9866	1,1291				0,0000		ANO	NE	ANO
ZU.5	zeleň	1,0735			1,0735			0,0000		NE	NE	NE
ZU.6	zeleň	1,5041			1,5041			0,0000		NE	NE	NE
ZU.8	zeleň	0,6874		0,6874				0,0000		ANO	NE	ANO
celkem	zeleň	7,2782	2,0079	2,1299	3,1404	0,0000	0,0000					
DS.1	doprava	0,8599	0,0034	0,4355	0,4210			0,0000	NE	ANO	NE	ANO
DS.2	doprava	1,1313		0,8872	0,2441			0,0000	NE	ANO	NE	ANO
DS.4	doprava	0,1544			0,1544			0,0000		NE	NE	NE
DS.5	doprava	0,3462		0,0452	0,3010			0,0000		ANO	NE	ANO
DS.6	doprava	1,0929			0,9927	0,1002		0,0000	NE	NE	NE	NE
DS.7	doprava	0,7369			0,7369			0,0000	NE	NE	NE	NE
DS.D57	doprava	5,8890	1,9149	2,1667	1,8074			0,0000	NE	ANO	NE	ANO
celkem	doprava	10,2106	1,9183	3,5346	4,6575	0,1002	0,0000					
TW.1	technická infrastruktura	0,0464		0,0464				0,0000	NE	ANO	NE	ANO
celkem	technická infrastruktura	0,0464	0,0000	0,0464	0,0000	0,0000	0,0000					
VL.1	výroba a skladování	1,5331		0,0909	1,4422			0,0000	NE	ANO	NE	ANO
VL.2	výroba a skladování	0,6410			0,6410			0,0000	NE	NE	NE	NE
VL.4	výroba a skladování	7,3463			7,3463			0,0000	NE	NE	NE	NE
VL.5	výroba a skladování	8,8717			6,1052	2,7665		0,0000	NE	NE	NE	NE
VL.6	výroba a skladování	5,3260			3,6970	1,6290		0,0000	NE	NE	NE	NE
VZ.1	výroba a skladování	0,2927			0,2927			0,0000	NE	ANO	NE	NE
celkem	výroba a skladování	24,0108	0,0000	0,0909	19,5244	4,3955	0,0000					
HU.1	smíšené výrobní	3,3427		0,2281	3,1146			0,0000	NE	ANO	NE	ANO
HU.2	smíšené výrobní	0,7725			0,7725			0,0000	NE	NE	NE	NE
HU.3	smíšené výrobní	3,2583		0,1889	3,0694			0,0000	NE	NE	NE	ANO
celkem	smíšené výrobní	7,3735	0,0000	0,4170	6,9565	0,0000	0,0000					
CELKEM		56,2440	2,1923	10,3338	39,2222	4,4957	0,0000					

zdůvodnění předpokládaného záboru PUPFL

Návrh územního plánu nepředpokládá žádné zábory pozemků určených pro plnění funkcí lesa.

o) rozhodnutí o námitkách včetně jejich odůvodnění

bude doplněno na základě projednávání

p) vypořádání připomínek

bude doplněno na základě projednávání

Poučení :

Proti územnímu plánu Planá 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

.....
Ing. Tomáš Pintér
starosta obce

.....
Růžena Sodomková
místostarostka obce