

příloha č. 3 opatření obecné povahy – odůvodnění návrhu územního plánu Hrdějovice textová část

UPLAN, s. r. o., Vlastiboř 21, 392 01 Soběslav	razítko projektant
datum vyhotovení: květen 2010	
vypracoval: Ing. Vlastimil Smítka	
odpovědný projektant: Ing. arch. Jaroslav Poláček	
číslo paré: 1	

a) postup při pořízení územního plánu

Na svém zasedání rozhodlo Zastupitelstvo obce Hrdějovice o pořízení územního plánu Hrdějovice. Dále zastupitelstvo určilo starostku obce Ing. Janu Lepičovou jako zastupitele, který bude spolupracovat s pořizovatelem v oblasti územního plánování (např. § 47 odst. 1 a odst. 4, § 49 odst. 1, § 53 odst. 1 stavebního zákona) po celé funkční období tohoto zastupitelstva.

Následně byl zpracován návrh zadání, který byl vystaven na úřední desce a rozeslán dotčeným orgánům. Po veřejném projednávání byl návrh zadání schválen Zastupitelstvem obce Hrdějovice dne 17. 6. 2009.

Společné jednání o návrhu územního plánu se konalo dne 28. 12. 2009. Následně bylo vydáno dle § 51 stavebního zákona stanovisko Krajského úřadu – Jihočeský kraj. Veřejné projednání o návrhu územního plánu Hrdějovice se konalo dne 13. 5. 2010.

Zpracovatelem návrhu je společnost UPLAN, s. r. o.

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

Vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje ČR 2008

V politice územního rozvoje ČR 2008 je zahrnuto správní území obce Hrdějovice prostřednictvím obce s rozšířenou působností České Budějovice do vymezené Rozvojové oblasti OB10. Již dnes je hlavním činitelem života a rozvoje obce těsná blízkost krajského města České

Budějovice umocněná dobrým dopravním napojením. To hraje také hlavní roli při vymezení plochy veřejného logistického centra, jehož vymezení je převzato z návrhu zásad územního rozvoje Jihočeského kraje, které navazuje na Politiku územního rozvoje ČR 2008. Důvodem vymezení je postupné etapovitě budování sítě veřejných logistických center napojených na železniční, silniční a případně i vodní a leteckou dopravu, budované podle jednotné koncepce pro logistické centrum, které je tím pádem napojeno na železnici, silnici i vodní dopravu.

Řešeného území se dotýká multimodální koridor M 1 zahrnující územní koordinaci koridorů konvenční železniční dopravy C-E 551, dálničního a silničního koridoru D3 a R3, splavnění Vltavy do Českých Budějovic, plochu mezinárodního letiště a veřejného logistického centra.

Z multimodálního koridoru se řešeného území dotýkají:

- koridor konvenční železniční dopravy C-E 551 zahrnuje tratě č. 221 Praha-Benešov, č. 220 Benešov–České Budějovice a č. 196 České Budějovice–Horní Dvořiště. Je nedílnou součástí panevropského multimodálního koridoru X, v PÚR ČR M1. Důvodem vymezení je nutnost zabezpečit naplnění projektu EU č. 22, řešícího zlepšení kvality železniční dopravní infrastruktury, zvýšení atraktivity a kapacity železniční dopravy na hlavních mezinárodních tazích, zařazených do tranzitních železničních koridorů..

- koridor železniční dráhy ŽD 4 Plzeň–Strakonice–České Budějovice–České Velenice–hranice ČR (–Wien). Úkolem je vytvoření podmínek pro zvýšení rychlosti a zkapacitnění (zdvoukolejnění) železničního koridoru, zařazeného do evropské železniční sítě TEN-T, s nároky na případné změny vedení koridoru v území i jako spojnice III. a IV. tranzitního železničního koridoru, tak i propojení Plzeň (III. TŽK) –Strakonice–České Budějovice (IV. TŽK) –České Velenice–hranice ČR/Rakousko (–Wien) a dále posílení obsluhy území, alternativa ke koridoru v SRN. Podpora rozvoje cestovního ruchu prostřednictvím dopravy šetrné k životnímu prostředí. územní plán uvedený záměr zohledňuje.

- koridor vodní dopravy VD5 Třeбенice – České Budějovice na Vltavě, který by měl zabezpečit podmínky pro plavbu po Vltavě pro lodě do 300 t výtlačku s minimalizací dopadů na životní prostředí.

Pro samotnou obec, resp. rozvoj jejího území by mohla mít tato skutečnost efekt v podobě větší atraktivity bydlení díky dobré dopravní dostupnosti (zvětší se i možnosti zaměstnanosti v místě).

Územně plánování dokumentace schválená krajem

Správní území obce Hrdějovice spadá do řešeného území územním plánem velkého územního celku Českobudějovické sídelní regionální aglomerace včetně zejména změny č. 2, která řešila mimo jiné vedení IV. tranzitního železničního koridoru a severní silniční tangenty. Tyto dva významné koridory dopravní infrastruktury jsou v řešení územního plánu zohledněny.

V připravovaných zásadách územního rozvoje Jihočeského kraje je správní území obce zahrnuto do upřesněné rozvojové oblasti republikového významu OB10. Dále se řešeného území dotýkají záměry:

D 9 Silnice I/20 České Budějovice severní tangenta

varianta 5b - sečna, dotčená katastrální území - České Vrbné, České Budějovice 2, České Budějovice 3, Hrdějovice, České Budějovice 4

varianta 5a - dotčená katastrální území Bavorovice, České Vrbné, Hrdějovice, České Budějovice 3, Úsilné

D 22 Propojení D3 a I/20 České Budějovice – severní tangenta var. C – kombinovaná České Vrbné, České Budějovice 2, České Budějovice 3, Hrdějovice, České Budějovice 4

Severní tangenta je na základě připomínky magistrátu města České Budějovice a doporučení krajského úřadu vymezena jako územní rezerva.

D 16 Železnice Ž 190 v úseku Zliv - České Budějovice, dotčená katastrální území - Zliv, Munice, Hluboká nad Vltavou, Bavorovice, České Vrbné, Hrdějovice

Je součástí vymezené plochy smíšené výrobní, ve které s ohledem na charakter území a množství uvažovaných záměrů není účelné členění například na plochy výroby a skladování, plochy dopravní infrastruktury. Toto rozčlenění území pro jednotlivá využití a jejich návaznosti by měla vyřešit územní studie, která je podmínkou pro využití plochy.

Vltavská vodní cesta

Jedná se o velmi diskutabilní a problematický záměr, který byl na základě doporučení krajského úřadu vypuštěn z návrhu územního plánu Hrdějovice a byl zachován pouze ve výkresu širších vztahů. Více informací by měly nabídnout podrobnější dokumentace, z nichž by měla být zpracována zejména Územní studie Vltava v úseku Týn nad Vltavou – České Budějovice. Dále citujeme částí textu z odůvodnění návrhu zásad územního rozvoje Jihočeského kraje verze k 11. 11. 2009:

"Vltavská vodní cesta: Návrh ZÚR vymezuje koridor pro tzv. Vltavskou vodní cestu (D 20) v úseku Týn nad Vltavou – České Budějovice."

"Vltava je biotopem výskytu celé řady vodních rostlinných a živočišných druhů. Tok Vltavy je v celé posuzované délce, veden jako nadregionální biokoridor a z hlediska ochrany má proto velký význam. Záměr tedy představuje jednak zásah do biokoridoru (vodní tok a břehy), jednak riziko pro druhy žijící přímo v řece (rizikem je např. únik nebezpečných látek). Z těchto důvodů je nutno všechny záměry posuzovat velmi citlivě."

"Při provozu vodní dopravy hrozí určitá rizika, zejména možnost úniku škodlivých látek do vodních toků, vodních nádrží apod. a to jednak ze samotného provozu a údržby plavidel, tak i v případě havárie."

"Z hlediska vlivů na kulturní a urbanistické hodnoty může záměr zvýšit atraktivitu řady lokalit v okolí řeky Vltavy zejména z pohledu turistického ruchu."

D 3 IV. tranzitní železniční koridor v úseku hranice okresu TA/ČB - České Budějovice - Nemanice, varianta 5a Ševětín – České Budějovice, Nemanice trasa C2, dotčená katastrální území - Ševětín, Kolný, Vitín, Chotýčany, Dobřešovice u Hosína, Hosín, Hrdějovice, České Budějovice 3

Je zohledněn ve vymezeném koridoru dopravní infrastruktury pro umístění IV. tranzitního železničního koridoru. Vymezený koridor převzatý z nadřazené územně plánovací dokumentace je částečně s ohledem na podmínky v území a podrobnost územního plánu upřesněn. Při podrobnějších dokumentacích je nutno zohlednit problémy s podložím – orty. Na základě připomínky města České Budějovice je do grafické části zahrnuta osa koridoru pro IV. tranzitní železniční koridor.

Koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území zejména návaznosti na sousední správní území

Všechny požadavky a návaznosti na využívání území z hlediska širších vztahů v území zejména návaznosti na správní území sousedních obcí jsou zobrazeny ve výkrese širších vztahů. Výše uvedené návaznosti na území zejména sousedních správních území jsou zabezpečeny v nadřazené územně plánovací dokumentaci. Mimo těchto je nutno zajistit návaznosti týkající se hlavně územního systému ekologické stability.

Požadavky na územní plán Hrdějovice

Z hlediska širších vztahů je respektována trasa pro pěší a cyklisty v jihovýchodní části řešeného území podél komunikace I/3 České Budějovice - Borek a cyklostezka vedená po pravém břehu Vltavy České Budějovice - Hluboká nad Vltavou

Požadavky na řešení ve správních územích sousedních obcí

Ve správním území obce Hosín severně od sídla Hrdějovice je nutno zajistit řešení problému přívalových dešťů.

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

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

Územní plán vytváří podmínky pro 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 je v souladu s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území. Zejména podkapitola koncepce ochrany a rozvoje hodnot území v kapitole koncepce rozvoje území obce vyzdvihuje hodnoty území a stanovuje podmínky pro jejich ochranu. Na to navazuje také navržené řešení územního plánu. Bližší odůvodnění navrženého řešení je uvedeno níže v kapitole g).

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

Územní plán je vypracován dle názoru pořizovatele v souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů včetně dodržení členění územního plánu dle přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb. Jednotlivé plochy jsou členěny dle §§ 4 až 19 vyhlášky č. 501/2006 Sb., ve znění vyhlášky č. 269/2006 Sb. V souladu s možností danou § 3 odst. 4 vyhlášky č. 501/2006 Sb., ve znění vyhlášky č. 269/2006 Sb. jsou v územním plánu plochy vymezené dle způsobu využití dále podrobněji členěny a to bydlení městské, bydlení venkovské, občanského vybavení komerční, občanské vybavení cvičiště, občanské vybavení sport a občanské vybavení sport rekreace. Dále bylo též využito možnosti stanovení ploch s jiným způsobem využití než je stanoveno v §§ 4 až 19 vyhlášky č. 501/2006 Sb., ve znění vyhlášky č. 269/2006 Sb. – plochy veřejné zeleně, plochy zeleně soukromé a vyhrazené. K vymezení těchto „speciálních“ ploch bylo přistoupeno s ohledem na specifické podmínky v území.

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

Některá stanoviska dotčených orgánů obsahovala připomínky, z těch zásadních:

číslování ploch dle verze návrhu územního plánu Hrdějovice ke společnému jednání

z hlediska záboru zemědělského půdního fondu – po dohodě s příslušným dotčeným orgánem byla vypuštěna plocha Bm-3 na západě Hrdějovic a plocha Bv-5 v lokalitě Nová Obora, byla zmenšena lokalita Bv-2 na jihovýchodě Opatovic.

z hlediska státní památkové péče – v sídle Opatovice byly též severní humna vymezeny jako plochy zeleně soukromé a vyhrazené, plocha Bv-3 byla částečně předefinována v budoucích humnech na plochy veřejné zeleně.

f) údaje o splnění zadání

Požadavky plynoucí ze schváleného zadání byly splněny.

g) komplexní zdůvodnění přijatého řešení a vybrané varianty, včetně vyhodnocení předpokládaných důsledků tohoto řešení, zejména ve vztahu k rozboru udržitelného rozvoje území

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.

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

Řešené území je protkáno řadou limitů a dalších limitujících skutečností, které ovlivňují navržené řešení. Snahou zpracovatele bylo zachovat kompaktnost sídel. Zastavěné území je dnes velmi intenzivně využíváno (zejména sídlo Hrdějovice) a proto bylo nutno hledat další možnosti rozvoje mimo zastavěná území. Zastavitelné plochy se snaží udržet kompaktnost obou hlavních sídelních jednotek.

Řešené území je možno rozdělit na několik "samostatných" částí:

Opatovice skrytá perla v blízkosti Českých Budějovic a Hluboké nad Vltavou. Úkolem je udržet venkovský charakter sídla. Hlavní snahou je zachovat hodnoty sídla zejména historické jádro (náves, zemědělské usedlosti, humna), napravit nepovedenou rekreační lokalitu na východě sídla a nabídnout možnosti rozvoje s ohledem na stávající hodnotnou zástavbu a na ni navázat v té nové. Nové stavby musí být povolovány velmi citlivě s ohledem na hodnoty území. Proto je také využití zastavitelných ploch podmíněno územní studií. Nově vznikající zástavba v současné době na východě sídla neodpovídá hodnotám území a je negativním příkladem možného rozvoje. Sídlo bude mít i nadále zejména obytnou funkci rezidenčního bydlení (plochy bydlení venkovské) v kvalitním prostředí s překvapivě dobrou dopravní dostupností krajského města a města Hluboká nad Vltavou. Důraz musí být kladen na kvalitu prostředí a jeho zachování. V tom je spatřována hlavní přednost sídla.

Sídlo Hrdějovice jako správní centrum těsně spjaté s organismem města České Budějovice. Hrdějovice svazuje mnoho limitů a dalších limitujících skutečností, které ovlivnily navržené řešení. Snahou územního plánu je vytvořit z dvou částí dnes rozdělených železniční dráhou České Budějovice - Praha kompaktní celek (hlavně po přeložení železniční tratě), který nabídne kvalitní bydlení v dobré dopravní dostupnosti krajského města. Historické založení sídla Hrdějovice je obdobné jako u Opatovic, kdy centrální náves (plochy veřejných prostranství) je obklopena zemědělskými usedlostmi (plochy bydlení venkovské). Avšak oproti Opatovicím doznalo sídlo Hrdějovice zejména v posledních desetiletích zásadních změn v podobě rozsáhlého rozvoje bydlení. Přes enormní a stále se zvyšující tlak na výstavbu nedošlo ani do těchto dnů v Hrdějovicích ke klasickému obestavení humen historických zemědělských usedlostí, které obklopují náves. Všechny zemědělské usedlosti si zachovaly v těchto partiích volné prostory. S obecným posunem ve stylu života je umožněno (nikoli nařízeno) vyplnění těchto „proluk“ výstavbou. Jednalo by se zejména o západ a východ od původní zástavby. S tímto návrhem souvisí vymezení zastavitelných ploch Bv-6 a

Bv-8. Možnosti využití plochy Bv-8 jsou odvislé od přeložení stávající železniční tratě, která svým zvýšeným vedením na náspu zásadním způsobem limituje její využití. Stejný limit omezuje využití ploch Bm-1, Bm-2. Sídlo jako takové je uzavřeno jednak plochami s "rušícím využitím" v podobě stávající ČOV, navrhovaného logistického centra, koridorů pro umístění staveb dopravní infrastruktury (IV. tranzitního železničního koridoru, homogenizace železniční tratě České Budějovice - Plzeň), koridorů územních rezerv pro umístění staveb dopravní infrastruktury (severní tangenta) a jednak plochami významnými pro ekologickou stabilitu území v podobě prvků územního systému ekologické stability a lesních pozemků. Tyto plochy vytváří kolem sídla prstenec, který umožní jediný směr případného budoucího rozvoje a to na západ od sídla. Vymezené možnosti rozvoje v územním plánu jsou dle našeho názoru dostačující a domníváme se, že uvažování o vymezení dalších rozvojových ploch pro bydlení by mělo nastat až po dostatečném využití ploch navrhovaných územním plánem s důrazem na zachování kompaktnosti sídla. Zastavitelné plochy, kde hlavním využitím je bydlení (a to ať již plochy bydlení venkovské či plochy bydlení městské), pak vyplňují prostory mezi těmito limitujícími plochami a stávající zástavbou.

V jižní polovině sídla Hrdějovice a v Opatovicích jsou vymezeny plochy bydlení venkovské (historické jádro a zastavitelné plochy navazující), jejichž regulativy nabízejí širší možnosti využití (truhlárny, tesárny, klempířství, pneuservis atd., omezený chov hospodářských zvířat jako jsou koně, krávy, kozy, ovce apod.). Toto využití je navrženo jako podmíněně přípustné a je nutno ho posuzovat jednotlivě při jeho povolování s ohledem na konkrétní podmínky v území. Důvodem této šíře je snaha nabídnout možnosti využití pro velké stavební celky v podobě zemědělských usedlostí, jejichž prvotní účel byl postupem doby výrazně potlačen, resp. zcela pominul. Míšení a prolínání jednotlivých využití by se mělo promítnout také v navazujících zastavitelných plochách. Nesmí se však v žádném případě zapomínat na hlavní využití ploch, kterým je bydlení. To nevyklučuje jejich využití pouze pro bydlení. V případě stávajících zemědělských usedlostí je snahou se soustředit na využití stávajících budov a nádvoří při zachování hodnot území. Pokud si využití vyžádá přestavbu stávajících budov je jejich rozšíření v řádu metrů možné (např. zbourá se část stodoly a postaví se nová, která je půdorysně o metr širší), avšak záleží na posouzení stavebního úřadu, zda již toto rozšíření nepřekročí únosnou hranici s ohledem na hlavní využití plochy a hodnoty území. Případné přístavby je snahou orientovat do dvora zemědělské usedlosti. Při využití pozemků uvnitř sídla je nutno zohlednit zejména ochranu hodnot. Zejména na území vesnické památkové zóny je nutno přistupovat k jednotlivým záměrům individuálně a s pečlivým ohledem k hodnotám.

Bydlení na venkově v dnešní době představuje mnoho možností realizace jednotlivých staveb. Nová zástavba však bohužel ponejvíce nerespektuje hodnoty území ani základní požadavky a představy budoucích uživatelů a často ani nemůže. Postaví se stavba hlavní a kolem ní se dodatečně přilepují různé (často velmi nepřívětivé a nevhodné) přístavby kůlen, dílem, sklepů apod., pro pocit soukromí se pak ohrazují pozemky vysokými neproniknutelnými ploty, popř. se vysazují např. tuje. Tyto stavby a následné úpravy působí velmi rušivě zejména ve vztahu k tradiční venkovské zástavbě. Proč se tedy neinspirovat v této tradiční zástavbě prověřené dlouhodobou praxí a užíváním a nepřevzít z ní to hodnotné. Podívejme se na např. na hodnotná stavení, na která by měla výstavba navazovat. Tato stavení jsou typickou ukázkou, jak osvědčeně fungují a splňují všechny požadavky, byť datum jejich realizace nemusí být zrovna nejstarší. Stavby ve tvaru písmene U nebo L zajišťují pro obyvatele dostatek soukromí (uzavřený dvůr), nabízí možnost umístění garáže, dílny a hospodářských částí pod jednou střechou, čímž dociluje souladu s charakteristickým rázem vesnice a hodnotami území. Jeho dispozice na pozemku pomáhá zapomenout na případné negativní vlivy okolí. Obecně je nutné klást důraz na průčelí budov včetně případných předzahrádek.

Oproti tomu v plochách bydlení městských vymezených v severní polovině sídla Hrdějovice směřují možnosti využití k "čistému" bydlení doplněnému zejména občanskou vybaveností nerušícího charakteru spíše drobného živnostenského podnikání – bydlení městského charakteru.

Uvnitř zastavitelných ploch je nutné vymežit a respektovat dostatečné veřejné prostory, které doplní navržené stavby.

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

Jihovýchodní část správního území je oddělena od sídla Hrdějovice železničním koridorem. Zde je navrženo intenzivní využití orientované na občanské vybavení zejména komerčního charakteru doplněné plochou smíšenou obytnou zcela na východě správního území za stávající silnicí I/3. Plocha smíšená obytná zastavitelná přebírá řešení ze změny č. 1 územního plánu sídelního útvaru České Budějovice část platná pro správní území obce Hrdějovice. Ta řešila území nacházející se v návaznosti na zastavěné území sousední obce konkrétně na jih od zastavěného území obce Borek. Ve své podstatě se jedná o část proluky mezi Borkem, Úsilným a Českými Budějovicemi. Řešená lokalita není členěna na plochy bydlení a plochy občanského vybavení. To bude předmětem následného stupně dokumentace. Ta musí zohlednit limity využití území mj. též negativní vlivy z dopravy. Úkolem řešení podrobnější dokumentace bude zachování pohody bydlení tak, aby nebyla narušována hlukem a vibracemi způsobenými provozem po přilehlých komunikacích. Doporučujeme v blízkosti komunikace umísťovat jako ochranný štít objekty vybavenosti a do kontaktu s hlukem umísťovat tzv. bariérové objekty, tj. objekty s ochranou proti pronikání hluku do obytného prostředí. Vzhledem k umístění plochy se předpokládá využití pro "městský způsob života". Tomu také bude odpovídat skladba staveb. Bude se jednat o umístění staveb pro bydlení (§ 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb.) včetně vícepatrových budov a to vícepatrových budov jak pro bydlení, tak také pro občanské vybavení. Vzhledem k poloze plochy je možno využít celou plochu pro bydlení (viz textová část změny např. stavby pro bydlení) nebo využít kombinaci bydlení s občanským vybavením anebo kombinaci občanského vybavení s bydlením. Kombinace může probíhat jak v jednotlivých stavbách, tak pouze rozmístěním jednotlivých využití v ploše. Proto mohou v ploše stát samostatně jak stavby pro bydlení, tak stavby občanského vybavení. Samozřejmě by takto velká plocha neměla zůstat bez přírodních veřejných prostor včetně veřejné zeleně. Napojení na veřejnou infrastrukturu se předpokládá na stávající síť vedoucí v řešeném území, popř. v jeho blízkosti. Západně od plochy SO-1 je vymezen koridor pro umístění vedení kanalizace, který by měl zajistit odkanalizování lokality, resp. napojení na stávající kanalizační řad vedoucí souběžně se silnicí I/3. Kanalizace bude vedena pod stávající silnicí I/3. Využití komunikace není zásadně ovlivněno. Likvidace dešťových vod musí být řešena dle právních předpisů. Hlavní dopravní vstup by měl být umístěn v severní části s napojením na silnici III/10576. V podrobnější dokumentaci je také nutno zohlednit blízkost regionálního biocentra, v jehož jihozápadní části je možno umístit retenční nádrže pro zachycení dešťových vod. Tyto nádrže by měly sloužit k podpoře funkcí biocentra. Při podrobnějším rozpracování plochy je nutno zohlednit průchodnost pro stezku pro pěší a cyklisty procházející od jihu k severu podél stávající komunikace I/3. Ve výkresu širších vztahů je zobrazena předpokládaná trasa cyklostezky, avšak přesné vedení cyklostezky je nutno řešit v podrobnějších dokumentacích. Na jihovýchodě od plochy SO-1 je vymezena plocha veřejných prostranství, která by měla zajistit klidové místo pro plochu smíšenou obytnou. Využití této plochy by mělo být orientováno přírodním směrem s využitím jeho polohy mimo negativní vlivy plynoucí zejména ze silniční dopravy. To vše s bezpodmínečným respektováním regionálního biocentra a zohledněním ochranných pásem vodních zdrojů.

V plochách občanského vybavení komerčního se může jednat s největší pravděpodobností a s ohledem na dobrou dopravní dostupnost o skladovací prostory, větší prodejní prostory typu hyperkarket, supermarket apod. Při umístění staveb, které mohou mít negativní vlivy na své okolí (popř. tyto vlivy druhotně vyvolávat) zejména typu staveb pro skladování, je nutno zohlednit, aby toto využití (zejména svým provozováním a technickým zařízením) a jeho důsledky nenarušilo životní prostředí a zdraví a zejména své okolí a užívání staveb a zařízení ve svém okolí nebude nadměrně obtěžovat nebo ohrožovat (např. škodlivými exhalacemi, hlukem, teplem, otřesy, vibracemi, prachem, zápachem, znečišťováním ovzduší, vod a půdy, světelným znečištěním zejména oslňováním, zastíněním) anebo tyto negativní jevy vyvolávat, a nesníží významně kvalitu prostředí souvisejícího území. V plochách východně a severovýchodně od Makra je nutno prokázat

nezávadnost záměrů vzhledem ke stávající zástavbě rodinných domů. Dopravně budou plochy napojeny na silnici I. anebo III. třídy. K tomuto účelu je také vymezena plocha dopravní infrastruktury DI-1 pro umístění napojení lokality na silnici I. třídy např. formou kruhového objezdu.

Na západě správního území obce je nedaleko Vltavy vymezena na základě požadavku vlastníka plocha pro umístění sportovní a rekreačního areálu.

Koncepce nadmístní dopravní a technické infrastruktury je odůvodněna také v kapitole b) textové části odůvodnění.

silniční doprava

Koncepce silniční dopravy ve správním území obce nedozná velkých změn ani přes případnou výstavbu severní tangenty, pro kterou je v tuto chvíli vymezen koridor územní rezervy. Důvodem je chybějící přímé napojení ze severní tangenty na stávající dopravní skelet v obci. Severní tangenta by měla dopravu územím pouze převést nejvýše do logistického centra. Koncepce silniční dopravy vychází ze současného stavu, který je z hlediska intenzity dopravy a současných potřeb obce dostačující. Kostru silniční dopravní infrastruktury tvoří tři silnice III. třídy, doplněné místními a účelovými komunikacemi zejména komunikací propojující silnice III/10576 a III/10575 (z Opatovic severovýchodním směrem k zemědělské usedlosti v lokalitě Nové Obory při silnici III/10575) a komunikace do Hosína. Všechny silnice III. třídy se dříve či později napojují na páteřní komunikaci I/3, která protíná správní území v jihovýchodní části. Všechny komunikace zůstávají z hlediska koncepce nezměněny s možností jejich rozšíření a úprav. U silnice I/3 se očekává po výstavbě dálnice D3 snížení intenzity dopravy. Základním požadavkem koncepce dopravní infrastruktury je zachování stávajících propojení zejména jižním směrem do Českých Budějovic po silnici III/10578 (křížení se severní tangentou) a východním směrem na kruhovou křižovatku u Makra po silnici III/10576 (křížení se IV. tranzitním železničním koridorem). Je nutno také zohlednit průchodnost území pro stezku pro pěší a cyklisty České Budějovice - Borek procházející od jihu k severu podél stávající komunikace I/3 a cyklostezku České Budějovice – Hluboká nad Vltavou vedoucí po pravém břehu Vltavy. Cyklostezka podél Vltavy musí zohlednit skutečnost, že prochází velmi cenným územím z hlediska ochrany přírody a krajiny.

Zastavitelné plochy je možno připojit ze stávajících komunikací. Územní plán umožňuje v některých plochách (viz níže kapitola stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití) realizaci nových komunikací v šířkových parametrech v souladu s příslušnými normami dle důvodu vzniku komunikace, a také řešení odstavných a parkovacích stání, garáží apod. Doprava v klidu (zejména garáže, odstavná a parkovací stání) pro požadovaný způsob využití a s ním bezprostředně související musí být vždy řešeno jako součást stavby, popř. umístěných na pozemku stavby.

železniční doprava

Oblast železniční dopravy je ve správním území zastoupena dvěma tratěmi zásadního významu České Budějovice – Praha a České Budějovice – Plzeň. Stávající železniční trať směr Praha je navržena k přemístění a zbudování IV. tranzitního železničního koridoru východně od sídla Hrdějovice – koridor pro umístění IV. tranzitního železničního koridoru. Touto úpravou se uvolní využití ploch, které do té doby budou ovlivňovány negativními vlivy z provozu na stávající trati, která rozděluje sídlo Hrdějovice. Nevyřešenou otázkou zatím zůstává využití stávajícího tělesa dráhy. Je zohledněn uvažovaný záměr homogenizace tratě směr Plzeň. Pro vymezenou plochu smíšenou výrobní SV-1 je stanovena územní studie jako podmínka využití. Jedním z jejích hlavních úkolů je zajištění průchodu uvažované homogenizace železniční tratě územím a řešení návazností na tuto trať. V této ploše jsou vymezeny hranice pro umístění dopravních staveb zásadního významu (severní tangenta, IV. tranzitní železniční koridor).

Vymezené koridory lze přirovnat ke stavební uzávěře. Koridory jsou vymezeny jako ochrana území. Toto území je nutno chránit z důvodů zajištění dostatečného prostoru pro umístění staveb dopravní a technické infrastruktury v navazujících řízeních (včetně prostoru pro budoucí ochranná

pásma plynoucí z příslušných právních předpisů, která budou vymezena teprve v navazujících řízeních, např. územním řízením), dále prostoru pro jejich realizaci a popřípadě také následný přístup k nim. Působnost koridoru pro vedení dopravní a technické infrastruktury končí realizací stavby, pokud nebude změnou územního plánu navrženo jiné využití území, zůstává stávající způsob využití. Nelze tam povolit, např. rodinný domek, a pak se divit, že nemohu umístit vlastní dopravní stavbu.

vodní doprava

Řešení Vltavské vodní cesty bylo na základě doporučení krajského úřadu a připomínky města České Budějovice z návrhu územního plánu vypuštěno a je pouze součástí výkresu širších vztahů. Blíže viz kapitola b) odůvodnění podkapitola územně plánovací dokumentace schválená krajem.

Technická infrastruktura

Stejně jako u dopravní infrastruktury je nutno u technické infrastruktury ochránit dostatečný prostor pro umístění staveb a zařízení v území a v případě liniových staveb umožnit průchod tímto územím.

vodovod

Koncepce vychází ze stávajícího stavu včetně možnosti napojení navrhovaných ploch.

kanalizace

Koncepce vychází ze stávajícího stavu včetně možnosti napojení navrhovaných ploch. V návaznosti na stávající centrální čistírnu odpadních vod pro České Budějovice je vymezena plocha pro rozšíření této čistírny. Tento požadavek byl převzat z územně analytických podkladů.

V jihovýchodní části správního území je vymezena plocha technické infrastruktury pro napojení odvedených odpadních vod zejména z plochy SO-1, ale ani napojení ostatních ploch není vyloučeno.

elektrická energie

Vzhledem k předpokládanému nárůstu odběru elektrické energie je umožněno v plochách jiného způsobu využití umístit další trafostanici pro posílení zásobování sídla elektrickou energií. Jednotlivá vedení lze umístit ve volné krajině dle konkrétní potřeby, avšak vždy s ohledem na hodnoty území (a to jak trafostanice, tak vedení).

plyn

Koncepce zásobování plynem 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.

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 plochy pro nakládání s odpady jako např. skládky, spalovny, kompostárny, třídírny odpadů, či jiná obdobná zneškodňovací zařízení ani není možné umístění těchto staveb či zařízení.

V podrobnějších dokumentacích řešících detailněji jednotlivé plochy (např. územní studie, regulační plán) je nutno se zabývat mimo jiných řešení umístění shromažďovacího místa pro separovaný komunální odpad (např. plasty, papír, sklo).

Veřejnou infrastrukturu je umožněno řešit v rámci jednotlivých ploch jako přípustné popř. podmíněně přípustné využití.

Uspořádání krajiny

Koncepce uspořádání krajiny je orientována na zachování stávajícího stavu a jeho postupné zlepšování. V řešeném území ani v jeho těsné blízkosti se nenachází žádné území, které by vyžadovalo okamžité a bezpodmínečné řešení nevyhovujícího stavu. Samozřejmě, že v území je co

vylepšovat, ale jedná se spíše o menší nedostatky, a celek je možno hodnotit jako uspokojivý. Vzhledem k vysoké přírodní hodnotě území je zakázáno v území umísťovat větrné elektrárny, solární elektrárny apod. Solární elektrárny lze umístit případně pouze k tomu účelu vymezených plochách. Ve volné krajině jsou umožněny změny druhů pozemků např. zalesňování, vytváření vodních ploch, ale vždy za splnění k tomu uvedených podmínek. Rovněž je umožněno za dodržení zákonných podmínek umístění polních hnojišť a komunitní kompostování. Komunitní kompostování definuje § 10a odst. 1 zákona č. 185/2001 Sb., ve znění pozdějších předpisů. Komunitním kompostováním se rozumí systém sběru a shromažďování rostlinných zbytků z údržby zeleně a zahrad na území obce, jejich úprava a následné zpracování na zelený kompost. Zeleným kompostem se rozumí substrát vzniklý kompostováním rostlinných zbytků. V žádném případě se nejedná o skládky zejména domovního odpadu, ale ani ničeho jiného.

Jedním z hlavních výstupních limitů je územní systém ekologické stability. Nejedná se o samostatnou plochu (překryvné plochy či překryvné využití), ale o limitující skutečnost, která nepopírá využití jednotlivých ploch, ale omezuje ho směrem k zohlednění jednotlivých prvků územního systému ekologické stability. To znamená, že pokud jde např. lokální biokoridor přes plochy bydlení, neznamená to, že by plochy bydlení nebyly. Jen při jejich využití (tam, kde vede biokoridor) musí být zohledněna skutečnost, že tam biokoridor je. Tomu musí odpovídat uvažované činnosti, např. u biokoridoru nesmí ohrozit jeho účel (prostupnost území), tj. musí umožnit migraci mezi biocentry. V praxi tato skutečnost znamená, že na tuto část území, kde se střetává biokoridor s bydlením, bude pohlíženo přísněji z hlediska ochrany přírody a krajiny a že při každém záměru v tomto území bude příslušný dotčený orgán chránit prvky územního systému ekologické stability a jejich funkci v něm. V žádném případě neplatí, že se na těchto pozemcích nic nesmí a musí zůstat napospas svému osudu. Samozřejmě se zde může odehrávat stávající využití (bydlení, kosení luk, orání a sklizení na polích, hospodaření v lesích), které je v souladu s právními předpisy a dalšími dokumenty, ale každá uvažovaná změna musí již respektovat zvýšené požadavky na tyto pozemky. Tyto prvky spolu s plochami přírodními a smíšenými nezastavěného území vymezenými mimo prvky územního systému ekologické stability tvoří kostru ekologické stability. Na základě skutečného stavu území byl upřesněn regionální biokoridor na západě sídla Hrdějovice. Tento byl zmenšen o zastavěnou plochu rodinným domem a s ním souvisejícím zaplaceným pozemkem.

Do ploch přírodních a smíšených nezastavěného území jsou zařazeny stabilní části krajiny zejména některé části biokoridorů, resp. biocenter včetně interakčních prvků, u kterých je nutno ještě vyzdvihnout jejich význam a ochránit je před jejich zničením či poškozením. Tyto jsou důležité z hlediska správného fungování krajiny jako celku. Využití ploch je obdobné jako v samotných prvcích územního systému ekologické stability.

Všechna využití ploch zemědělských se musí orientovat na jeho hlavní využití (tj. 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 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.

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

Při využití území je nutno mimo jiných také respektovat ochranu vodních zdrojů a to nejenom místních, ale navazujících včetně jejich ochranných pásem. To se také projevilo v připomínce Jihočeského vodárenského svazu (viz níže).

h) vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území a informace o výsledcích vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území

Jelikož dotčený orgán z hlediska zákona o ochraně přírody a krajiny stanovil, že územní plán nebude mít významný vliv na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast a dotčený orgán z hlediska zákona o posuzování vlivů nepožaduje zpracování vyhodnocení vlivů na životní prostředí nebyl uveden v zadání požadavek na zpracování vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území.

i) vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch,

Lze konstatovat, že zastavěné území je účelně využíváno. Nově vymezené zastavitelné plochy navazují na stávající zastavěné území. Zastavitelné plochy odpovídají svou velikostí předpokládanému vývoji obyvatel a potřebám obce. Zastavitelné plochy lze dobře napojit na dopravní a technickou infrastrukturu.

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

Tabulka vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené pro plnění funkcí lesa (všechny výměry jsou uvedeny v ha). Koridory dopravní infrastruktury pro umístění IV. tranzitního železničního koridoru (DI-IV.TŽK) a plocha logistického centra (SV-1), jejíž součástí je koridor pro umístění homogenizace železniční tratě České Budějovice – Plzeň, byly již vyhodnoceny v zásadách územního rozvoje Jihočeského kraje.

označení plochy	hlavní využití	celkový zábor půdního fondu	celkový zábor ZPF (nebo PUPFL) / z toho uvnitř zastavěného území	druh pozemku dle katastru (v ha)	třída ochrany (stupeň přednosti v ochraně) – bonitovaná půdně ekologická jednotka	zasažení staveb a zařízení uskutečněných za účelem zlepšení půdní úrodnosti (ano / ne)
Bv-1	bydlení	2,6636	0/0		I. - 55800	ANO
Bv-2	bydlení	1,1797	1,1551/0	orná půda – 1,1551	I. - 55800	NE
Bv-3	bydlení	1,7668	1,7668/0	TTP - 1,7668	I – 55800 I - 55600	NE
Bv-4	bydlení	1,4176	1,4086/1,3812	zahrada – 1,4086	I - 55800	NE

označení plochy	hlavní využití	celkový zábor půdního fondu	celkový zábor ZPF (nebo PUPFL) / z toho uvnitř zastavěného území	druh pozemku dle katastru (v ha)	třída ochrany (stupeň přednosti v ochraně) – bonitovaná půdně ekologická jednotka	zasazení staveb a zařízení uskutečněných za účelem zlepšení půdní úrodnosti (ano / ne)
Bv-5	bydlení	1,7367	0,2616/0	zahrada – 0,2616	V – 52944 I – 55800 II – 56401 III - 53201	ANO
Bv-6	bydlení	9,3927	8,9030/4,022	orná půda - 4,7727 TTP – 4,1303	III – 52210 I – 55600 III - 55500	ANO
Bv-7	bydlení	2,5980	2,5224/0	orná půda - 2,5224	III – 52210 III - 55500	NE
Bv-8	bydlení	4,2351	4,2003/0,0348	TTP – 4,2003	III – 55201 I - 55600	NE
Bv-9	bydlení	0,1311	0,1311/0	TTP – 0,1311	III – 53201	NE
Bv-10	bydlení	0,3042	0,3042/0	TTP – 0,3042	III. – 55201	NE
Bv-11	bydlení	0,1617	0,1617/0	TTP – 0,1617	IV. – 53204 III. – 55201	NE
Bm-1	bydlení	9,2527	9,207/0	orná půda - 9,207	II – 52911 III – 55001 IV - 53204	NE
Bm-2	bydlení	8,5137	8,2914/0	orná půda - 4,5863 TTP – 3,7051	II – 52901 III - 53201	NE
Bm-3	bydlení	2,0564	1,7560/0	TTP – 1,7560	V - 52944	ANO
OVs-1	občanské vybavení - sport	0,6921	0/0		I - 55600	NE
SO-1	bydlení občanské vybavení	4,6243	4,6243/0	TTP – 4,6243	III - 55201	NE
SV-1	výroba a sklady, dopravní infrastruktura	120,6024	95,9651/0	TTP – 14,2065 orná půda - 81,7586	I – 55600 II – 55900 III – 55301 III - 55500 IV – 52213 V - 52112	ANO
OV-1	občanské	1,6183	1,5209/0	TTP –	II – 52901	NE

označení plochy	hlavní využití	celkový zábor půdního fondu	celkový zábor ZPF (nebo PUPFL) / z toho uvnitř zastavěného území	druh pozemku dle katastru (v ha)	třída ochrany (stupeň přednosti v ochraně) – bonitovaná půdně ekologická jednotka	zasazení staveb a zařízení uskutečněných za účelem zlepšení půdní úrodnosti (ano / ne)
	vybavení		0	1,5209	V - 52944	
DI-1	dopravní infrastruktura	0,2330	0,1446/0	TTP – 0,1446	III - 55201	NE
DI–IV.TŽK	dopravní infrastruktura	92,3992	54,8718 (PUPFL – 32,7842)/1,6173 (PUPFL – 0)	TTP – 9,0010 orná půda – 45,6022 zahrada – 0,2716 lesní pozemky - 32,7842	I – 55600 II - 52911 III – 55500 III – 55001 III – 52210 III - 55201 III - 55301 IV – 53204 V. – 52944	ANO
VS-1	výroba a skladování zemědělského charakteru	0,4923	0,3855/0	orná půda - 0,3855	III – 55301 III - 55501	ANO
TI-rozšíření čov	technická infrastruktura	10,1251	9,8663/0	orná půda - 8,7595 TTP – 1,1068	III - 55600	NE
OVk-1	občanská vybavenost - komerční	6,6664	6,5769/0	orná půda - 3,9145 TTP – 2,6624	III – 55301 III - 55201	ANO
OVk-2	občanská vybavenost - komerční	9,3039	8,9051/0	orná půda - 6,8964 TTP – 2,0087	III - 55201	ANO
VP-1	veřejná prostranství	0,2963	0,2963/0	TTP – 0,2963	III - 55201	NE
VP-2	veřejná prostranství	0,6519	0,4518/0	TTP – 0,2666 orná půda - 0,1852	III – 55500 I - 55600	ANO
VP-3	veřejná prostranství	0,1482	0,1237/0	orná půda - 0,1237	III - 52210	NE
VP-4	veřejná prostranství	2,4117	2,2354/0	orná půda - 2,1174 TTP – 0,1180	III – 55001 IV – 53204 II - 52901	NE

označení plochy	hlavní využití	celkový zábor půdního fondu	celkový zábor ZPF (nebo PUPFL) / z toho uvnitř zastavěného území	druh pozemku dle katastru (v ha)	třída ochrany (stupeň přednosti v ochraně) – bonitovaná půdně ekologická jednotka	zasazení staveb a zařízení uskutečněných za účelem zlepšení půdní úrodnosti (ano / ne)
VP-5	veřejná prostranství	0,7625	0,5141/0	orná půda - 0,5141	II. - 52901 III - 53201	ANO
VP-6	veřejná prostranství	0,1905	0,1905/0	TTP – 0,1905	I - 55800	NE
VP-7	veřejná prostranství	0,1195	0/0		I - 55800	ANO
VP-8	veřejná prostranství	0,1407	0,1407/0	orná půda - 0,1407	I – 55800 II - 56401	ANO
VP-9	veřejná prostranství	0,8014	0/0		V – 52944	NE
VP-10	veřejná prostranství	0,8352	0,8352/0,1763	TTP – 0,6589 zahrada – 0,1763	I - 55600	NE
VZ-1	veřejná zeleň	1,7371	1,7140/0	TTP – 1,6053 zahrada – 0,1087	I – 55800 I - 55600	NE

Celkem zábory dle druhu pozemku:

- zahrady 2,2268 ha
- orná 155,5815 ha
- trvalý travní porost 50,4138 ha

Celkem zábor zemědělského půdního fondu je 208,2221ha.

využití ploch	zábor ZPF v ha	zábor půdního fondu v ha
smíšené obytné	4,6243	4,6243
bydlení	41,7899	47,1471
dopravní infrastruktura	55,0194	92,6322
technická infrastruktura	9,8663	10,1251
výroba a skladování	0,3855	0,4923
občanské vybavení	17,0029	18,2807
smíšené výrobní	95,9651	120,6024
veřejné prostranství	7,4479	9,0325

U koridorů a některých ploch je nutno připomenout, že se jedná často o vyčíslení celého koridoru či plochy, ale fakticky dojde k minimálnímu záboru.

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

V řešeném území jsou uskutečněny investice do půdy za účelem zlepšení půdní úrodnosti v podobě melioračních zařízení v minimálním rozsahu, který je zobrazen ve výkresu předpokládaných záborů půdního fondu. Meliorační zařízení jsou zasažena v minimální možné míře vymezenými zastavitelnými plochami viz tabulka výše. V navazujících řízeních a podrobnějších dokumentacích je nutno zasažení (přerušení) melioračních zařízení zohlednit.

Údaje o areálech a objektech staveb zemědělské prvovýroby a zemědělských usedlostech a o jejich předpokládaném porušení

V řešeném území se nalézají dva zemědělské areály, které jsou zařazeny do ploch výroby a skladování s dostatečně širokými možnostmi využití s možností plošného rozšíření západním směrem pro areál v Hrdějovicích.

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

Při vymezování ploch byla zohledněna skutečnost, že pro správní území obce platí stále letitý územní plán sídelního útvaru České Budějovice, který byl v posledních letech, kdy ostatní sídla v okolí krajského města zažívala obrovský rozvoj, pouze jednou, a to v loňském roce, měněn. Snahou zpracovatele bylo vymežit dostatečné prostory pro rozvoj jednotlivých způsobů využití v území odpovídající velikosti, významu a poloze obce ve struktuře osídlení a současně zejména u ploch, kde hlavním využitím je bydlení, zachovat kompaktnost jednotlivých sídel.

Koridor pro umístění dopravní infrastruktury (IV. tranzitní železniční koridor) a plocha smíšená výrobní (logistické centrum a železniční trať České Budějovice – Plzeň) jsou převzaty z nadřazené územně plánovací dokumentace kraje (územní plán velkého územního celku Českobudějovická sídelní regionální aglomerace včetně změny č. 1 a č. 2, zásady územního rozvoje Jihočeského kraje) a případně zpřesněny.

Stejně tak rozšíření čistírny odpadních vod je předurčeno umístěním stávající čistírny.

Plochy, kde hlavním využitím je bydlení jsou vymezeny vždy v návaznosti na stávající zastavěné území a doplňují „proluky“, popř. udržují sídla v jedolitém celku. Vzhledem ke skutečnosti, že v území se vyskytuje větší množství zemědělské půdy I. třídy nevyhnu se budoucí záboru ani těmto zemědělským pozemkům.

Opatovice

Zastavitelné plochy bydlení obkružují sídlo Opatovice a využívají zejména část území východně a jižně od stávajícího sídla. Na východě sídla navazují plochy na stávající hodnotnou zástavbu a vyplňují území mezi touto zástavbou a zástavbou novější při komunikaci směrem k silnici III. třídy na Hlubokou nad Vltavou. Plochy bydlení sledují souběh se stávající komunikací. Za nimi navazují plochy zeleně soukromé a vyhrazené nebo plochy veřejné zeleně, které by měly poskytnout zázemí pro tyto stavby. Zastavitelné plochy vymezené na jih od sídla Opatovice jsou sice na prvních třídách ochrany, ale značná část těchto ploch se nachází na půdách znehodnocených bývalou skládkou (zejména na p. č. 787, 788, tyto parcely nemají již v katastru nemovitostí evidovanu BPEJ).

Hrdějovice

Na jihu sídla Hrdějovice zastavitelné plochy bydlení vyplňují proluku mezi stávající zástavbou a dopravní a technickou infrastrukturou, která již v území je či je navrhována. Ve střední části Hrdějovic vyplňují proluky mezi stávající zástavbou a železniční tratí, popř. silnicí III. třídy směrem na Hlubokou. Plocha Bm-3 pak navazuje na zástavbu posledních let a uzavírá rozvoj sídla ve správním území obce směrem na Hosín. Jediným rozvojovým směrem, který je v budoucnu možný zůstane pravděpodobně západ od sídla Hrdějovice a případně po realizaci železničního koridoru

plochy, na kterých bude rozvoj bydlení možný, ale v těchto případech bude nutno pečlivě zvážit negativní vlivy železniční tratě, které by mohly ovlivňovat pohodu bydlení.

V jihovýchodní části správního území jsou navrženy v návaznosti na stávající plochy občanského vybavení komerčního v podobě Makra plochy rozvoje tohoto způsobu využití. Tyto plochy využívají dobrého dopravního napojení lokality. Plocha smíšená obytná, která je převzata ze změny č. 1 územního plánu sídelního útvaru České Budějovice části platné pro správní území obce Hrdějovice, se nachází v návaznosti na zástavbu obce Borek v těsné blízkosti veřejné infrastruktury, z níž může být dobře napojena včetně dobré možnosti dopravního napojení. Vymezení této plochy je vyvoláno požadavkem na změnu způsobu využití, s cílem využití zejména pro bydlení a občanské vybavení. Vymezením této plochy bude umožněna zástavba v návaznosti na stávající zastavěné území na pozemcích s nižší třídou ochrany zemědělské půdy III, bez uskutečněných investic do půdy.

Vymezené koridory pro umístění staveb veřejné dopravní infrastruktury budou mít při své realizaci minimální nároky na zábor zemědělské půdy. U IV. tranzitního železničního koridoru se jedná o stavbu republikového významu. Vzhledem k následnému umístění stavby v území bude výsledný zábor mnohem menší a bude odpovídat úseku, kterým protne řešené území. Stejně tak se stane u severní tangenty a homogenizace železniční tratě České Budějovice – Plzeň.

V územním plánu se nenalézá území, na němž se nachází stanovený dobývací prostor či chráněné ložiskové území.

Předpokládaný zábor PUPFL

Tabulka výše obsahuje také hodnoty pro vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na pozemky určené pro plnění funkcí lesa.

K případnému záboru pozemků určených pro plnění funkcí lesa by mohlo dojít jednou navrhovanou stavbou a to DI-IV. TŽK. Jedná se o lesní pozemky uvnitř vymezeného koridoru pro umístění stavby IV. tranzitního železničního koridoru. V tuto chvíli není přesná trasa dráhy známa, ale dle dostupných informací by měl být faktický zábor minimální, jelikož dráha by měla v tomto úseku vést tunelem.

Vzdálenost 50 m od okraje lesa je zasažena zastavitelnými plochami Bm-3, OV-1, OVk-2. Ani jeden z těchto zásahů nelze považovat za významný. Při využití území je stanovena obecná podmínka na neumisťování staveb blíže než 25 m od hranic pozemků určených pro plnění funkcí lesa.

k) rozhodnutí o námitkách včetně jejich odůvodnění

Vyhodnocení námitek, připomínek a doplnění stanoviska krajského úřadu k návrhu územního plánu Hrdějovice

	podavatel námitky, připomínky, stanoviska	námitka, připomínka, stanovisko	vypořádání námitek, připomínek, stanovisek
1.	doplnění stanoviska KÚ JČK ze dne 12. 5. 2010	<p>- plochu DI-IV.TŽK/VPS doporučujeme upravit dle dokumentace „Modernizace trati Nemanice 1 – Ševětín“ zpracovanou firmou SUDOP a tuto redukovanou plochu dohodnout s Ministerstvem dopravy,</p> <p>- vodní cestu Vltava zahrnout jako návrh a VPS, ale jen v rozsahu vodní plochy v rámci Vltavy, tedy vypustit z řešení ÚP Hrdějovice s výjimkou výkresu širších vztahů,</p> <p>- je nutné doplnit návrh cyklistické stezky,</p> <p>- severní silniční tangentu města ČB požadujeme zahrnout jen jako územní rezervu,</p> <p>- velmi doporučujeme vyhovět a respektovat požadavky sousedního města České Budějovice.</p>	<p>- doplněnému stanovisku se v tomto doporučujícím bodě nevyhovuje – Návrh územního plánu byl zpracováván v průběhu roku 2009. Při společném jednání a v následných stanoviscích dotčených orgánů ani ve stanovisku krajského úřadu dle § 51 stavebního zákona nebyl tento požadavek zmíněn. Současně ani při řízení o návrhu nebylo toto řešení předmětem připomínek či námitek. Při zpracovávání a projednání návrhu územního plánu neměla obec ani zpracovatel tuto dokumentaci k dispozici. S ohledem na výše uvedené důvody spolu s přihlédnutím ke stádiu procesu pořizování se tomuto doporučení nevyhovuje,</p> <p>- doplněnému stanovisku se v tomto bodě vyhovuje – územní rezerva je z návrhu územního plánu vypuštěna a vodní cesta Vltava je pouze součástí výkresu širších vztahů,</p> <p>- doplněnému stanovisku se v tomto bodě vyhovuje - viz vyhovění příslušné části připomínky města České Budějovice,</p> <p>- doplněnému stanovisku se v tomto bodě vyhovuje - viz vyhovění příslušné části připomínky města České Budějovice,</p> <p>- doplněnému stanovisku se v tomto bodě vyhovuje – připomínce sousedního města České Budějovice se vyhovělo ve všech bodech,</p>
2.	ČEVAK	zastavitelnou plochou Z8 prochází dálkový vodovodní řad Hrdějovice – Hluboká Zámostí (viz příložená situace), požadujeme tento vodovod zapracovat do textové a výkresové části	připomínce se vyhovuje - Tento vodovod je dle předaných územně analytických podkladů již zakreslen v koordinačním výkresu, v textové části bude na tento vodovod upozorněno zejména v tabulce v kapitole c) podkapitola Vymezení zastavitelných ploch
3.	p. Vladimír	- požaduji zahrnout pozemek č. 275 do plochy pro bydlení	- námitce se v tomto bodu vyhovuje – je vymezena zastavitelná plocha

	Šulista	<p>- požadujeme na p. č. 665/1 zahrnout do ploch pro skladování a pro výstavbu fotovoltaické elektrárny,</p> <p>- požadujeme p. č. 475/1 a 475/2 zahrnout do ploch pro bydlení.</p>	<p>pro bydlení,</p> <p>- námítce se v tomto bodu nevyhovuje - rozvoj zemědělského areálu potažmo obecně ploch výroby a skladování není tímto směrem v souladu s využitím sousedních pozemků zejména určených pro bydlení. Jednalo by se o činnosti, které by mohly do území přinést další negativní vlivy včetně negativních vlivů ze souvisejících činností, které by zvýšily zatížení území negativními vlivy zejména vzhledem k plochám, v nichž je hlavním využitím bydlení. Rozvoj tohoto či podobného způsobu využití je koncepčně směřován do jiných částí správního území obce.</p> <p>- námítce se vyhovuje – v severní části těchto parcel přiléhající k silnici III. třídy je doplněna zastavitelná plocha pro bydlení.</p>
4.	David Kříž, David Václavek	- požadujeme zahrnutí p. č. 577/3, 577/5, 577/6, 577/21 do ploch umožňující realizaci záměru „sportovně relaxačního areálu“	- námítce se vyhovuje – do návrhu územního plánu je vymezena zastavitelná plocha, která toto využití umožňuje.
5.	MUDr. Jan Reban, Zdeněk Reban	žádáme o přeřazení p. č. 790/1, 789/3 z kategorie Zsv-1 do Bv-4	<p>- námítce se nevyhovuje – Požadované p. č. se nacházejí na území vesnické památkové zóny. Severní část parcely 799/1 je zahrnuta do ploch přestavby s využitím bydlení venkovské. V souladu se zájmy památkové péče, ochranou hodnot, po dohodě s dotčeným orgánem a na základě jeho stanoviska bylo toto území navrženo částečně jako plochy bydlení venkovského a částečně jako plochy zeleně soukromé a vyhrazené, vzhledem k jejich stávajícímu využití a stavu pak jako plocha přestavby, kde hlavním cílem je ozdravení území v podobě zástavby, která by respektovala hodnoty území.</p> <p>Navržené využití předmětných parcel sleduje v souladu se zájmy státní památkové péče záměr, aby plochy případné nové zástavby svým rozsahem, orientací k hlavní komunikaci a členěním plně odpovídaly členění zastavěných ploch stávající historické zástavby a na tuto zástavbu plynule a organicky navazovaly.</p>
6.	Jan Kaňka	- žádáme o zařazení p. č. 451 do obytné zástavby	- námítce se vyhovuje – je vymezena zastavitelná plocha pro bydlení
7.	Ing. Jiří Severa	- žádáme o zařazení, resp. přeřazení části p. č. 421/12 z plochy VP-4 do plochy Bm-1	- námítce se vyhovuje – celá plocha VP-4 je z řešení vypuštěna a vymezena jako součást plochy Bm-1
8.	město České Budějovice	požadujeme upravit návrh ÚP Hrdějovice: - požadujeme respektovat severní tangentu dle ÚP ČB a vymežit ji v návrhu ÚP Hrdějovice jako územní rezervu,	- připomínce se vyhovuje – koridor pro umístění severní tangenty je vymezen jako územní rezerva,

		<ul style="list-style-type: none"> - požadujeme vymežit do grafické části osu pro IV. tranzitní železniční koridor, - požadujeme přeřadit územní rezervu vodní dopravní cesta po Vltavě do návrhových ploch anebo vypustit tuto vodní cestu z návrhu ÚP Hrdějovice s odkazem na upřesnění koridoru převzatého z rozpracovaných zásad územního rozvoje dle místních podmínek v území, - požadujeme vymežit území pro vedení cyklotrasy České Budějovice – Hluboká pravý břeh – promítnout do grafické části nebo v území, kterým má být vedena, uvést do přípustných činností mj. vedení cyklotras, - požadujeme vymežit území pro vedení stezky pro pěší a cyklisty Nemanice - Borek – promítnout do grafické části nebo v území, kterým má být vedena, uvést do přípustných činností mj. vedení stezek pro pěší a cyklisty, - zajistit návaznosti jednotlivých jevů vyskytujících se na společné katastrální hranici, zejména umožnit pokračování navržených cyklotras a stezek pro pěší a cyklisty. 	<ul style="list-style-type: none"> - připomínce se vyhovuje – je zakreslena osa pro IV. TŽK, - připomínce se vyhovuje – také v návaznosti na požadavek krajského úřadu je územní rezerva z návrhu ÚP Hrdějovice vypuštěna a promítne se pouze do výkresu širších vztahů, - připomínce se vyhovuje – vedení cyklotrasy je již zmiňováno v kapitole Koncepce uspořádání krajiny podkapitole Prostupnost krajiny, dále bude zajištěno, aby uvedené využití bylo přípustné, popř. podmíněně přípustné v plochá, kterými by měla cyklostezka procházet, - připomínce se vyhovuje - vedení stezky je již zmiňováno v kapitole Koncepce uspořádání krajiny podkapitole Prostupnost krajiny, dále bude zajištěno, aby uvedené využití bylo přípustné, popř. podmíněně přípustné v plochá, kterými by měla cyklostezka procházet, - tento bod připomínky je vzat na vědomí a je vyřešen zejména v předcházejících bodech.
9.	František Benda, Václav Benda, Vladislav Benda	- nesouhlasíme s řešením navrženým na p. č. 888/1 a 901/1,	- námitce se v tomto bodě nevyhovuje – Pozemek p. č. 888/1 (vodní plocha) tvoří přirozenou hranici prohlášené vesnické památkové zóny. Navržené řešení v souladu se zájmy státní památkové péče vhodně navrženými prostředky směřuje k nenásilnému a přitom potřebnému oddělení památkově chráněného území vesnické památkové zóny a nově navržených ploch bydlení s odlišným režimem a možným architektonickým pojetím. Plocha veřejného prostranství není apriory navržena jako prostor pro umístění komunikace, která by obsluhovala zadní (severní) části této lokality. Jejím hlavním účelem je zejména optické oddělení zástavby uvnitř vesnické památkové zóny a mimo ni. Toto odclonění může být realizováno např. formou právě veřejného prostoru a veřejné zeleně. To také dokazuje text v kapitole c) Urbanistická koncepce - podkapitola Vymezení zastavitelných ploch - tabulka – plocha Z3 citují: “plochu veřejného prostranství využít jako dělícího pásu zeleně mezi vesnickou památkovou zónou a ostatní zástavbou mimo ní,“. Pro zastavitelnou plochu Z3 je prověření změn

		<p>- nesouhlasíme s řešením navrženým na p. č. 790/6, 810, 811, 812, 813</p>	<p>jejího využití územní studií podmínkou pro rozhodování, což je potvrzeno nejen ve výše zmiňované tabulce, ale také v kapitole j). Tato územní studie bude řešit zejména dopravní a technickou veřejnou infrastrukturu, veřejná prostranství, v případě potřeby a požadavku obce též parcelaci umístění staveb na pozemku atd. Pro plochu Z3 je důležitým úkolem oddělení vesnické památkové zóny od zbylé části plochy pruhem zeleně o minimální šíři 7 metrů. K znehodnocení dotčených pozemků nedochází, neboť právě územní studie se musí zabývat rozdělením a upřesněním využití jednotlivých částí území. Toto nové využití nemusí odpovídat jednoznačně stávajícím vlastnickým vztahům. Avšak toto využití musí zohlednit prostorově vlastnické vztahy, takže pokud má vlastník v řešeném územní studii x m² pozemků, měl by se také podílem na veřejném prostoru poměrnou částí metrů, měla by mu také náležet poměrná část metrů stavebních parcel, měla by mu náležet také poměrná část nákladů na technickou infrastrukturu apod. Navržené rozdělení je však otázkou jiné dokumentace a procesu, který musí být projednán a odsouhlasen se všemi vlastníky. Všichni by měly nést příslušnou poměrnou část zisku, ale také nákladů. Proto není rozhodující, na čí parcele vlastnický veřejné prostranství je, ale jak je veliké, proto není rozhodující šíře a tvar stávajících parcel, ale jejich rozloha nacházející se v dotčeném území. Pokud se týká kapličky, tak ani na ni není zapomenuto a je mimo jiné také zmíněna v podmínkách využití plochy, kde je uvedeno, že je nutno zohlednit hodnoty území. Z uvedených důvodů se domníváme, že navržené řešení je v souladu s hodnotami území.</p> <p>- námítce se v tomto bodě nevyhovuje – Pozemky p. č. 790/6, 810, 811, 812, 813 jsou součástí původní historické urbanistické struktury sídla, které bylo prohlášeno vesnickou památkovou zónou. V tomto případě se jedná historicky o zahrady (humna) navazující na původní selské usedlosti orientované do návsi. Povinností státní památkové péče a v souladu s ochranou hodnot je nutno trvat na zachování této dochované urbanistické struktury a z toho důvodu byly předmětné plochy určeny jako plochy zeleně soukromé a vyhrazené v souladu s původní funkcí. Parcela č. 790/6 je vzhledem k jejímu stávajícímu využití a stavu součástí plochy přestavby, kde hlavním cílem je</p>
--	--	--	--

		<p>- požadujeme, aby na naše nesouhlasy bylo nahlíženo jako na námitku,</p>	<p>ozdravení území v podobě zástavby, která by respektovala hodnoty území, umístěné podél procházející komunikace a se situováním soukromé zeleně za touto zástavbou obdobně, jako je tomu v navazující hodnotné historické zástavbě v podobě zemědělských usedlostí. Parcely č. 810, 811, 812, 813 jsou nepopíratelně v celé své rozloze součástí nejcennějších částí vesnické památkové zóny (humen za historickými zemědělskými usedlostmi). Proto na nich ani na jejich části nelze umožnit výstavbu pro bydlení a to ani s argumenty a odkazy na dřívější pochybení při využívání území v podobě prvorepublikové vily, zahrádkářské kolonie apod. Naopak cílem navrženého řešení je ozdravení této lokality a zlepšení stávajícího nevyhovujícího stavu. V námitce zmiňované stávající využití v podobě trvalého travního porostu a sadu není tímto návrhem nijak dotčeno.</p> <p>- námitce se v tomto bodu vyhovuje - na tyto nesouhlasy je nahlíženo jako na námitku, což dokazují také předchozí body včetně jejich odůvodnění,</p>
10.	Jihočeský vodárenský svaz	<p>Na části území obce se vztahují ochranná pásma vodních zdrojů. JVS nesouhlasí s aktivitami, které by znehodnotily zásoby podzemní vody v těchto lokalitách. Zejména v lokalitě Na Bahnech (plochy SO-1, ZA, VP-1) je v rozporu se zásadami hospodaření v těchto pásmech dle platného rozhodnutí. Vzniklý rozpor navrhuje řešit upřesněním podmínek pro využití předmětného území a částečnou změnou rozsahu ploch, které budou takto využívány. Návrh upřesnění podmínek přikládáme v příloze a požadujeme, aby se stal součástí textové části územního plánu v popisu podmínek využití předmětných ploch.</p>	<p>- připomínce se vyhovuje - do textové části je zdůrazněno zohlednění ochranných pásem vodních zdrojů, je stanoveno nepřípustné využití, které bylo rozšířeno o některé z uvedených nežádoucích činností, plošný rozsah splňuje podmínku západně od linie dané západními hranicemi pozemků p. č. 331/1 k. ú. Úsilné, 464/1 k. ú. Hrdějovice, 570 k. ú. Úsilné. Plocha zahradnictví je z návrhu územního plánu vypuštěna. Využití plochy veřejných prostranství bylo podmíněno zohledněním ochranných pásem. Odkaz na připomínku JVS včetně příloh, která jsou součástí dokladů o pořizování a stanovují podrobnější podmínky, je doplněn do textové části odůvodnění územního plánu.</p>

plné znění námitek, připomínek a doplnění stanoviska krajského úřadu je součástí dokladů o pořizování změny

l) vypořádání připomínek

Vypořádání připomínek je součástí tabulky uvedené v předcházející kapitole

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

Počet listů odůvodnění územního plánu	22
Počet výkresů k němu připojené grafické části	3
• koordinační výkres v měřítku 1 : 5 000,	
• výkres širších vztahů v měřítku 1 : 25 000,	
• výkres předpokládaných záborů půdního fondu v měřítku 1 : 5 000.	