

změna č. 4

územního plánu Hrdějovice

Záznam o účinnosti	
vydávající správní orgán: Zastupitelstvo obce Hrdějovice	datum nabytí účinnosti:
oprávněná úřední osoba pořizovatele jméno a příjmení: Ing. Vlastimil Smítka funkce: oprávněná úřední osoba pořizovatele podpis: jméno a příjmení: Ing. Jiří Krupička funkce: starosta obce Hrdějovice podpis:	otisk úředního razítka pořizovatele

Zpracovatel:

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

Obec Hrdějovice

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

v y d á v á

**změnu č. 4
územního plánu Hrdějovice**

I. změna č. 4 územního plánu Hrdějovice

Územní plán Hrdějovice se mění takto:

◆ V kapitole b) se na konec podkapitoly „Zásady celkové koncepce rozvoje obce a hlavní cíle rozvoje“ vkládá text: „

- respektovat limity využití území vyplývající z řešení územního plánu - **výstupní limity**

VL1 územní systém ekologické stability - limitující skutečnost, kterou je nutno respektovat při využití konkrétní plochy, což odpovídá zejména plochám přírodním, plochám smíšeným nezastavěného území

VL2 maximální hranice negativních vlivů – jsou stanoveny zejména pro plochy výroby a skladování – zemědělská výroba, technické infrastruktury – negativní vlivy z těchto ploch nesmí tuto hranici překročit, a stejně tak žádné v budoucnu vyhlášené ochranné pásmo týkající se negativních vlivů na okolí

VL3 ochrana chráněného venkovního prostoru a chráněného venkovního prostoru staveb

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

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

VL5 ochrana staveb před pádem stromů - neumisťovat nadzemní stavby a zařízení, které by ohrožoval pád stromů zejména ve vztahu k lidem (např. stavby pro bydlení), blíže než 30 m od hranic pozemků určených pro plnění funkcí lesa, nevztahuje se např. na stavby a zařízení technické a dopravní infrastruktury, ploty

VL6 negativní vliv hluku z dopravy

- umístění staveb a zařízení, které mají charakter chráněného venkovního prostoru či chráněného venkovního prostoru staveb - v plochách v blízkosti silnic mohou být situovány stavby pro bydlení, stavby pro občanské vybavení typu staveb pro účely školní a předškolní výchovy a pro zdravotní, sociální účely a pro sport a funkčně obdobné stavby a

plochy vyžadující ochranu před hlukem (chráněný venkovní prostor) až po splnění hygienických limitů z hlediska hluku či vyloučení předpokládané hlukové zátěže

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

VL7 negativní vliv hluku z ploch sportu

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

VL8 **manipulační pruh podél vodního toku** - respektovat 6 m od břehové čáry široký jednostranný manipulační pruh podél vodních toků, 8 m u významných vodních toků a 10 m u vodních toků, které jsou dopravními cestami

◆ V kapitole c) v podkapitole „Vymezení zastavitelných ploch“ v tabulce zastavitelných ploch pro plochu Z17 v třetím sloupci „způsob využití plochy“ se vkládá text: „logistické centrum“ a ve čtvrtém sloupci „upřesňující podmínky pro využití konkrétní plochy“ se na konec první odrážky vkládá text: „zejména pro logistické centrum České Budějovice“

◆ V kapitole c) v podkapitole „Vymezení zastavitelných ploch“ v tabulce zastavitelných ploch pro plochu Z22 ve čtvrtém sloupci „upřesňující podmínky pro využití konkrétní plochy“ se vkládá text: „ - zohlednit zatrubněný tok procházející plochou, zohlednit komunikační vedení včetně ochranného pásma,“

◆ V kapitole c) v podkapitole „Vymezení zastavitelných ploch“ v tabulce zastavitelných ploch pro plochu Z23 ve prvním sloupci text v závorce zní „VS-2“

◆ V kapitole c) v podkapitole „Vymezení zastavitelných ploch“ na konec tabulky zastavitelných ploch se vkládají nové řádky, které zní:“

Z24 (VS-3)	jihozápadní část správního území obce	výroby a skladování	- dopravně napojit na sousední silnici III. třídy, - zohlednit vodovod včetně ochranného pásma, elektrické vedení a ochranné pásmo elektrizační soustavy, investice do půdy,	NE	NE
---------------	---	------------------------	---	----	----

			radioreléový spoj,		
Z25 (OVk-3)	jihovýchodní část správního území obce mezi silnicí III/10576 silnicí I/3, regionálním biokoridorem a koridorem pro umístění IV. tranzitního železničního koridoru („pod Makrem“)	občanské vybavení komerčního charakteru	- dopravně napojit na silnici III. třídy - zajistit prostupnost území pro pěší a cyklisty v úseku sídlo Hrdějovice – stezka pro pěší a cyklisty České Budějovice – Borek - zohlednit lokální biocentrum LBC 2, - zohlednit investice do půdy pro odvodnění, elektrické vedení a ochranné pásmo elektrizační soustavy, komunikační vedení včetně ochranného pásma, síť kanalizačních stok včetně ochranného pásma.	NE	NE
Z26 (OVkp-1)	jihovýchodní část správního území obce mezi silnicí III/10576 silnicí I/3, regionálním biokoridorem a koridorem pro umístění IV. tranzitního železničního koridoru („pod Makrem“)	občanské vybavení komerčního charakteru podmíněné výstavbou železnice, resp. zařízením staveniště	- dopravně napojit na silnici III. třídy - zajistit prostupnost území pro pěší a cyklisty v úseku sídlo Hrdějovice – stezka pro pěší a cyklisty České Budějovice – Borek - zohlednit lokální biocentrum LBC 2, - zohlednit investice do půdy pro odvodnění, elektrické vedení a ochranné pásmo elektrizační soustavy, komunikační vedení včetně ochranného pásma, síť kanalizačních stok včetně ochranného pásma.	NE	NE

◆ V kapitole d) v podkapitole „Koncepce dopravní infrastruktury“ v části „silniční doprava“ se v páté větě za slova „severní tangenty“ vkládá text: „zpřesněný ze zásad územního rozvoje na podkladě zpracované územní studie“ a za slova: „vstupuje do plochy“ se vkládá text: „pro veřejné logistické centrum České Budějovice“ a v posledním řádku za slova: „využití plochy“ se vkládá text: „pro logistické centrum České Budějovice“.

◆ V kapitole d) v podkapitole „Koncepce dopravní infrastruktury“ v části „silniční doprava“ ve třetím odstavci za text „stezka pro pěší a cyklisty České Budějovice – Borek“ se vkládá nový text ve znění: „propojení pro pěší a cyklisty Hrdějovice – stezka pro pěší a cyklisty České Budějovice – Borek, zajistit toto propojení zejména v návaznosti na výstavbu IV. tranzitního železničního koridoru a využití ploch občanského vybavení komerční“.

◆ V kapitole d) v podkapitole „Koncepce dopravní infrastruktury“ v části „železniční doprava“ se v druhé větě slovo: „koridor“ nahrazuje slovy: „zpřesněný koridor ze zásad územního rozvoje na základě dokumentace pro územní rozhodnutí“.

◆ V kapitole f) podkapitole „Plochy bydlení městské – Bm“ text pod nadpisem „Hlavní využití (převažující účel využití)“ zní: „bydlení“.

◆ V kapitole f) podkapitole „Plochy bydlení venkovské – Bv“ text pod nadpisem „Hlavní využití (převažující účel využití)“ zní: „bydlení“.

◆ V kapitole f) podkapitole „Plochy smíšené obytné – SO“ text pod nadpisem „Hlavní využití (převažující účel využití)“ zní: „bydlení“.

- ◆ V kapitole f) v podkapitole „Plochy rekreace – RE“ text pod nadpisem „Hlavní využití (převažující účel využití)“ zní: „rekreace“.
- ◆ V kapitole f) v podkapitole „Plochy výroby a skladování – VS“ text pod nadpisem „Hlavní využití (převažující účel využití)“ zní: „výroba a skladování“.
- ◆ V kapitole f) v podkapitole „Plochy výroby a skladování – VS“ se na konec po části „Podmínky prostorového uspořádání“ se za první odstavec vkládá text „Tato podmínka neplatí pro typické vertikální zemědělské stavby, jako jsou např. sila. Je nutno respektovat výstupní limity zejména s ohledem na splnění limitů v oblasti ochrany veřejného zdraví. Využití ploch nesmí zasáhnout nadlimitním hlukem plochy vyžadující ochranu před hlukem zejména s charakterem chráněného venkovního prostoru, chráněného venkovního prostoru staveb. Je nutno zohlednit výstupní limity zejména VL2, VL3.“
- ◆ V kapitole f) v podkapitole „Plochy občanského vybavení – OV“ text pod nadpisem „Hlavní využití (převažující účel využití)“ zní: „občanské vybavení“.
- ◆ V kapitole f) v podkapitole „Plochy občanského vybavení sport – OVs“ text pod nadpisem „Hlavní využití (převažující účel využití)“ zní: „sport“.
- ◆ V kapitole f) v podkapitole „Plochy občanského vybavení sportu a rekreace – OVsre“ text pod nadpisem „Hlavní využití (převažující účel využití)“ zní: „sport a rekreace“.
- ◆ V kapitole f) v podkapitole „Plochy občanské vybavení komerční – OVk“ text pod nadpisem „Hlavní využití (převažující účel využití)“ zní: „občanské vybavení“.
- ◆ V kapitole f) v podkapitole „Plochy občanské vybavení komerční – OVk“ v části „Přípustné využití“ se nakonec druhé odrážky vkládá text „pouze pro plochy OVk-1, OVk-3 - výrobní areály např. montážní linky, výroba oděvů, obuvi, nábytku, spotřební elektroniky, domácích spotřebičů a další obdobné činnosti, které se mohou vyskytovat v blízkosti obydlených oblastí“.
- ◆ V kapitole f) v podkapitole „Plochy občanské vybavení komerční – OVk“ v části „Podmínky prostorového využití“ se nakonec vkládá text: „Je nutno respektovat výstupní limity zejména s ohledem na splnění limitů v oblasti ochrany veřejného zdraví. Využití ploch nesmí zasáhnout nadlimitním hlukem plochy vyžadující ochranu před hlukem zejména s charakterem chráněného venkovního prostoru, chráněného venkovního prostoru staveb či chráněného vnitřního prostoru staveb. Je nutno zohlednit výstupní limity zejména VL3.“
- ◆ V kapitole f) se před podkapitolu „Plochy veřejných prostranství – VP“ vkládá nová podkapitola „Plochy občanského vybavení komerční podmíněné – OVkp“ text podkapitoly zní: „

Plochy občanského vybavení komerční podmíněné – OVkp

Charakteristika ploch

Jedná se o plochy, na kterých zásadně převažuje funkční využití občanského vybavení komerčně zaměřeného označených kódem OVkp, avšak toto využití je možno realizovat až po rekultivaci zařízení staveniště, které bude souviset s výstavbou IV. tranzitního železničního koridoru.

Hlavní využití (převažující účel využití)

- občanské vybavení

Přípustné využití

- zařízení staveniště související s výstavbou IV. tranzitního železničního koridoru

Podmíněně přípustné využití

všechna podmíněně přípustná využití je možno realizovat **pod podmínkou** prokázání vyřešení střetu s zařízením staveniště souvisejícího s výstavbou IV. tranzitního železničního koridoru (tj. stavební záměry budou umístěny mimo toto zařízení staveniště anebo budou umístěny na pozemcích zařízení staveniště po jeho rekultivaci)

- občanské vybavení zejména:
 - o pozemky staveb a zařízení pro obchodní prodej, ubytování, stravování a služby (např. stavby pro obchod, stavby pro shromažďování většího počtu osob, stavby ubytovacích zařízení),
 - o stavby a zařízení zejména pro tělovýchovu a sport, dětská hřiště,
 - o stavby a zařízení občanského vybavení pro vzdělávání a výchovu, sociální služby, péči o rodinu a děti, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva,
- **další podnikatelská činnost**, u které je nutno zhodnotit případ od případu její přípustnost např. autobazary pneuservis, autoservis, čerpací stanice pohonných hmot, myčky, diskotéky, hromadné a řadové garáže, výrobní areály např. montážní linky, výroba oděvů, obuvi, nábytku, spotřební elektroniky, domácích spotřebičů a další obdobné činnosti, které se mohou vyskytovat v blízkosti obydlených oblastí
- **umístění staveb pro skladování,**
- **stavby a zařízení správy a řízení** (např. kanceláře),
- **veřejná prostranství,**
- **zeleně** (s upřednostněním původních druhů) – např. zahrady, sady, veřejná, izolační,
- **shromažďovací místa pro tříděný komunální odpad** (např. papír, sklo, pet lahve) pouze pro místní účely,
- **dopravní a technická infrastruktura** bezprostředně související s přípustným popř. podmíněně přípustným využitím, zejména občanským vybavením (zejména ta, která je pro občanské vybavení potřebná a nezbytná – např. chodníky, zpevněné pozemní komunikace, vodovody, kanalizace, stavby a zařízení pro zneškodňování odpadních vod (do doby vybudování veřejné kanalizace včetně centrální čistírny odpadních vod), trafostanice, energetická vedení, komunikační vedení), a dále také umožňující napojení zejména na stávající pozemní komunikace, např. kruhové objezdy, sjezdy,
- **garáže, odstavná a parkovací stání** pro potřeby vyvolané přípustným nebo podmíněně přípustným způsobem využití, jejichž umístění musí být vždy řešeno jako součást stavby, popř. umístěných na pozemku stavby,

Nepřípustné využití

- **rekreace**
- **bydlení**
- **využití, které by mohlo** zejména svým provozováním a technickým zařízením a jeho důsledky:
 - o **narušit životní prostředí a veřejné zdraví** nebo,
 - o **své okolí a užívání staveb a zařízení ve svém okolí nadměrně obtěžovat nebo ohrožovat** (např. škodlivými exhalacemi, hlukem, teplem, otřesy,

vibracemi, prachem, zápachem, znečišťováním ovzduší, vod a půdy, světelným znečištěním zejména oslňováním, zastíněním) nebo,

- **jinak snižovat kvalitu prostředí souvisejícího území** (nejen pro občanské vybavení a bydlení), např. narušit pohodu bydlení, kvalitní prostředí pro bydlení, životní prostředí, využití souvisejícího území a hodnoty území např. hutnictví, těžké strojírenství, chemie a chemická výroba, stavby a zařízení pro nakládání s odpady (zejména ostatní odpady a nebezpečné) a chemickými látkami a přípravky, dále činnosti v oblasti nakládání odpadů a skladování odpadů, používání ekologicky nevhodných paliv a spalování všech druhů odpadů (např. z chemické výroby), významné potenciální zdroje znečištění ovzduší, činnosti při nichž by docházelo k emitování nebezpečných tuhých a plyných látek, těkavých organických látek a pachových látek, významné potenciální zdroje znečištění povrchových a podzemních vod, skladování odpadů (včetně nebezpečných odpadů), nebezpečných látek, výrobků a přípravků, nebezpečných chemických látek apod.
- **umístování spaloven a kotelen** jakéhokoli druhu (mimo kotelen nezbytných pro přípustné popř. podmíněně přípustné využití, a s ním bezprostředně související a pro toto využití sloužící),
- **bioplynové stanice.**

Podmínky prostorového uspořádání

Podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu, např. výšková regulace zástavby, intenzita využití pozemků v plochách, budou stanoveny v podrobnější dokumentaci.

Je nutno respektovat výstupní limity zejména s ohledem na splnění limitů v oblasti ochrany veřejného zdraví. Využití ploch nesmí zasáhnout nadlimitním hlukem plochy vyžadující ochranu před hlukem zejména s charakterem chráněného venkovního prostoru, chráněného venkovního prostoru staveb či chráněného vnitřního prostoru staveb. Je nutno zohlednit výstupní limity zejména VL3. Další využití ploch musí respektovat akustickou zátěž způsobenou železničním provozem a realizovat vhodná opatření. “

◆ V kapitole f) v podkapitole „Plochy veřejných prostranství – VP“ text pod nadpisem „Hlavní využití (převažující účel využití)“ zní: „veřejná prostranství“.

◆ V kapitole f) v podkapitole „Plochy dopravní infrastruktury – DI“ text pod nadpisem „Hlavní využití (převažující účel využití)“ zní: „dopravní infrastruktura“.

◆ V kapitole f) v podkapitole „Plochy technické infrastruktury – TI“ text pod nadpisem „Hlavní využití (převažující účel využití)“ zní: „technická infrastruktura“.

◆ V kapitole f) v podkapitole „Plochy zemědělské – ZE“ text pod nadpisem „Hlavní využití (převažující účel využití)“ zní: „zemědělské hospodářství“.

◆ V kapitole f) v podkapitole „Plochy zemědělské – ZE“ v části „Nepřípustné využití“ v první odrážce se text: „větrné a fotovoltaické elektrárny apod.“ nahrazuje textem: „výrobní energie např. větrné, fotovoltaické elektrárny, bioplynové stanice“.

◆ V kapitole f) v podkapitole „Plochy zemědělské – ZE“ v části „Nepřípustné využití“ se za poslední odrážku vkládají nové odrážky, které zní: „

- zařízení a stavby typu mobilních domů (mobilhouse, mobilheim, mobilhome apod.)
- odstavování či parkování mobilních zařízení a staveb v podobě maríngotek apod.
- farmové chovy, zájmové chovy, oborní chovy a podobné činnosti mimo již povolené“.

◆ V kapitole f) v podkapitole „Plochy lesní – LE“ text pod nadpisem „Hlavní využití (převažující účel využití)“ zní: „les“.

◆ V kapitole f) v podkapitole „Plochy lesní – LE“ v části „Přípustné využití“ se do poslední odrážky se za slova „při výsadbě lesa a“ vkládají slova „mimo lesní pozemky“.

◆ V kapitole f) v podkapitole „Plochy lesní – LE“ v části „Nepřípustné využití“ se za poslední odrážku vkládají nové odrážky, které zní: „

- výroby energie, např. větrné, fotovoltaické elektrárny, bioplynové stanice
- zařízení a stavby typu mobilních domů (mobilhouse, mobilheim, mobilhome apod.)
- odstavování či parkování mobilních zařízení v podobě maringotek apod.
- farmové chovy, zájmové chovy, oborní chovy a podobné činnosti mimo již povolené“.

◆ V kapitole f) v podkapitole „Plochy přírodní – PŘ“ text pod nadpisem „Hlavní využití (převažující účel využití)“ zní: „les a zajištění plnění jeho funkcí“.

◆ V kapitole f) v podkapitole „Plochy přírodní – PŘ“ v části „Nepřípustné využití“ se za poslední odrážku vkládají nové odrážky, které zní: „

- výroby energie např. fotovoltaické elektrárny, větrné elektrárny, vodní elektrárny, bioplynové stanice
- takové využití, které by zvýšilo či způsobilo nebezpečí eroze, poškodilo půdu či narušilo vodní režim v území a narušilo využití okolních pozemků
- takové využití, které by narušilo, znemožnilo anebo ztížilo hlavní využití plochy (zejména bydlení, rekreace, občanské vybavení včetně obchodní činnosti, ubytování, výroba a skladování - např. stavby pro bydlení, zemědělské usedlosti, stavby pro rodinnou rekreaci a sport, stavby pro obchod, stavby ubytovacích zařízení, stavby pro výrobu a skladování, a s nimi provozně související stavby a zařízení (jako např. kolny, garáže), a všechny takové stavby, zařízení a objekty, které by umožňovaly být i krátkodobý pobyt osob zejména obsahující obytné či pobytové místnosti, hygienická zařízení či vytápění apod.)
- změny využití, které by narušily hodnoty území anebo byly s nimi v rozporu
- zemní práce a změny terénu, které by mohly narušit hlavní využití těchto ploch (zejména pak ohrozily trvalou existenci přirozeného či pozměněného, avšak přírodě blízkého ekosystému), nebo které by narušily hodnoty území anebo byly s nimi v rozporu
- takové využití, které by narušovalo organizaci ploch, hydrologické a odtokové poměry v území
- zařízení a stavby typu mobilních domů (mobilhouse, mobilheim, mobilhome apod.)
- odstavování či parkování mobilních zařízení v podobě maringotek apod.
- farmové chovy, zájmové chovy, oborní chovy a podobné činnosti mimo již povolené“

◆ V kapitole f) v podkapitole „Plochy smíšené nezastavěného území – SNÚ“ text pod nadpisem „Hlavní využití (převažující účel využití)“ zní: „plnění stabilizujících funkcí v území, zprostředkování stabilizujících vlivů na okolní intenzivněji využívané plochy a podpora migrace organismů mezi biocentry“.

◆ V kapitole f) v podkapitole „Plochy smíšené nezastavěného území – SNÚ“ v části „Nepřípustné využití“ se za poslední odrážku vkládají nové odrážky, které zní: „

- výroby energie např. fotovoltaické elektrárny, větrné elektrárny, bioplynové stanice, vodní elektrárny
- takové využití, které by zvýšilo či způsobilo nebezpečí eroze, poškodilo půdu či

- narušilo vodní režim v území a narušilo využití okolních pozemků
 - takové využití, které by narušilo, znemožnilo anebo ztížilo hlavní využití plochy (zejména bydlení, rekreace, občanské vybavení včetně obchodní činnosti, ubytování, výroba a skladování - např. stavby pro bydlení, zemědělské usedlosti, stavby pro rodinnou rekreaci a sport, stavby pro obchod, stavby ubytovacích zařízení, stavby pro výrobu a skladování, a s nimi provozně související stavby a zařízení (jako např. kolny, garáže), a všechny takové stavby, zařízení a objekty, které by umožňovaly byt' i krátkodobý pobyt osob zejména obsahující obytné či pobytové místnosti, hygienická zařízení či vytápění apod.)
 - změny využití, které by narušily hodnoty území anebo byly s nimi v rozporu
 - zemní práce a změny terénu, které by mohly narušit hlavní využití těchto ploch (zejména pak plnění stabilizujících funkcí v území, zprostředkování stabilizujících vlivů na okolní intenzivněji využívané plochy a podpora migrace organismů mezi biocentry), nebo které by narušily hodnoty území anebo byly s nimi v rozporu
 - takové využití, které by narušovalo organizaci ploch, hydrologické a odtokové poměry v území
 - zařízení a stavby typu mobilních domů (mobilhouse, mobilheim, mobilhome apod.)
 - odstavování či parkování mobilních zařízení v podobě maringotek apod.
 - farmové chovy, zájmové chovy, oborní chovy a podobné činnosti mimo již povolené
- ◆ V kapitole f) v podkapitole „Plochy zeleně soukromé a vyhrazené – Zsv“ text pod nadpisem „Hlavní využití (převažující účel využití)“ zní: „zahrada“.
- ◆ V kapitole f) v podkapitole „Plochy smíšené výroby – SV“ text pod nadpisem „Charakteristika ploch“ v první větě se slova: „v místě logistického centra“ nahrazují textem: „pro umístění veřejného logistického centra České Budějovice“.
- ◆ V kapitole f) v podkapitole „Plochy smíšené výroby – SV“ text pod nadpisem „Hlavní využití (převažující účel využití)“ zní: „dopravní stavby (severní tangenta, homogenizace železniční tratě České Budějovice – Plzeň, propojení železničních tratí České Budějovice – Plzeň a České Budějovice – Praha a v návaznosti na ně umístění veřejného logistického centra České Budějovice“.
- ◆ V kapitole f) v podkapitole „Plochy smíšené výroby – SV“ v části „Přípustné využití“ se celá pátá odrážka „- zemědělská výroba
- o např. chov hospodářských zvířat a s tím související skladování produktů živočišné výroby, příprava a skladování krmiv a steliva; skladování a posklizňová úpravu produktů rostlinné výroby; pěstování rostlin (např. žampionů, hlívy ústříčné),
 - o zejména umístování zemědělských staveb a staveb pro zemědělství“ vypouští.“
- ◆ V kapitole f) v podkapitole „Plochy veřejné zeleně – VZ“ text pod nadpisem „Hlavní využití (převažující účel využití)“ zní: „veřejná zeleň“.
- ◆ V kapitole m) se za slovy „Počet listů územního plánu“ číslovka: „59“ nahrazuje číslovkou „61“.

Počet listů (stran) změny územního plánu	5 (10)
Počet výkresů k ní připojené grafické části	3

odůvodnění změny č. 4 územního plánu Hrdějovice

II. Obsah odůvodnění změny č. 4 územního plánu Hrdějovice

1) **Textová část** odůvodnění změny územního plánu sídelního útvaru obsahuje:

- a) plné znění výrokové části územního plánu Hrdějovice s viditelnými opravami.....13
- b) postup při pořízení změny 74
- c) vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem, vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území 75
- d) 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 78
- e) vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů 79
- f) vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů..... 80
- g) údaje o splnění zadání..... 81
- h) komplexní zdůvodnění přijatého řešení a vybrané varianty, včetně vyhodnocení předpokládaných důsledků tohoto řešení, zejména ve vztahu k rozboru udržitelného rozvoje území 82
- i) zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně vyhodnocení vlivů na životní prostředí..... 86
- j) stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 87
- k) sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst. 5 zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly..... 87
- l) vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch 88
- m) vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené pro plnění funkcí lesa 89
- n) rozhodnutí o námitkách včetně jejich odůvodnění..... 93
- o) vypořádání připomínek 93
- p) údaje o počtu listů odůvodnění změny územního plánu a počtu výkresů k ní připojené grafické části 94

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

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

a) **plné znění výrokové části územního plánu Hrdějovice s viditelnými opravami**

Tato kapitola zobrazuje právní stav textové části výroku územního plánu Hrdějovice včetně změn č. 1, č. 2, č. 3 se zvýrazněním změn, které přináší změna č. 4.

a) **vymezení zastavěného území**

Zastavěné území je vymezeno ke dni 1. 7. 2009. Všechna zastavěná území jsou vymezena ve výkrese základního členění území a hlavním výkrese.

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

Základní koncepce rozvoje území obce

Zásady celkové koncepce rozvoje obce a hlavní cíle rozvoje

Základní zásadou navržené koncepce rozvoje území obce je dosáhnout takového vývoje, který by přinesl rozvoj v mezích možností území, odpovídající velikosti a významu jednotlivých sídel ve struktuře osídlení a se snahou o zachování hodnot území zejména klidného prostředí pro bydlení, pohody bydlení a kulturní, ale přesto z hlediska přírodního prostředí dobře fungující krajiny.

Zásady rozvoje jsou:

- vycházet z postavení jednotlivých sídel ve struktuře osídlení:
 - Hrdějovice – správní centrum, atraktivní lokalita pro bydlení v těsné návaznosti na krajské město, rozvoj služeb, klidné životní prostředí, hlavní rozvoj obce zejména bydlení, rozvoj možností zaměstnání,
 - Opatovice – cenné sídlo z urbanistického hlediska, zachování hodnot, ale současně s tím nabídnout rozvoj k tomu vhodných lokalitách,
- zachovat venkovský charakter území v Opatovicích,
- umožnit rozvoj úměrný velikosti a významu jednotlivých sídel ve struktuře osídlení zejména s ohledem na zachování urbanistických a stavebních forem charakteristických pro tuto oblast,
- novou zástavbu uvnitř zastavěného území v Opatovicích povolovat velmi citlivě s ohledem na hodnoty území a zájmy státní památkové péče s individuálním přístupem ke každému záměru,
- zlepšit prostupnost území zejména bezpečnost pěšího a cyklistického napojení území,
- zachovat prostupnost v území zejména přes nově vznikající bariéry v podobě IV. tranzitního železničního koridoru a severní tangenty,
- zachovávat a dále rozvíjet hodnoty území zejména přívětivé a klidné životní prostředí - spojit klidné bydlení s dobrou (alespoň základní) nabídkou služeb a dalším zázemím v obci samé a dobrou dostupností služeb v sousední sídelní aglomeraci,

- zachovat a respektovat stávající hodnoty území zejména výrazné hodnoty přírodní, architektonické a urbanistické, včetně struktury a hmotového řešení staveb, a pohodu bydlení,
- neumísťovat skládky, spalovny, třídírny odpadů apod. ani jiná zneškodňovací zařízení zejména odpadů a nebezpečných látek,
- pro zachování zejména urbanistických hodnot (zejména charakteristického rázu sídla) umožnit dostatečně široké možnosti využití rozsáhlých budov zemědělských usedlostí zejména hospodářských částí, které umožní jejich uživatelům reálné využití (při respektování bydlení jako převažujícího účelu využití) a tím jejich udržbu a zachování,
- podporovat cestovní ruch vycházející ze zachovalé krajiny, urbanistických a architektonických hodnot.
- zachovat hodnotné prostory zejména urbanistické,
- nenarušit hodnoty území,
- zachovávat stabilních částí přírody a doplňovat zejména chybějící části důležité pro funkčnost celku,
- zachovat stávající způsob využití veřejných prostranství a hlavně přístupnost veřejnosti, která je základní podmínkou pro účel centrálních prostorů sídel. Všechny další změny těchto veřejných prostorů by se měly orientovat na zlepšování kvality, uchování a rozvoj hodnot, zejména sídelní zeleně s upřednostněním původních druhů. Základním účelem těchto prostorů je umožnit setkávání lidí, cílem pak návrat života do nich,
- nabídnout dostatek příležitostí k nové výstavbě pro trvalé bydlení,
- podporovat oblast cestovního ruchu obdopovídající velikosti sídel a respektující hodnoty území a související činnosti např. cyklostezky, stezky pro pěší, přestavbu zejména rozsáhlých hospodářských budov na ubytovací kapacity (penzion),
- respektovat limity využití území vyplývající z řešení územního plánu - výstupní limity
 - VL1 územní systém ekologické stability - limitující skutečnost, kterou je nutno respektovat při využití konkrétní plochy, což odpovídá zejména plochám přírodním, plochám smíšeným nezastavěného území
 - VL2 maximální hranice negativních vlivů – jsou stanoveny zejména pro plochy výroby a skladování – zemědělská výroba, technické infrastruktury – negativní vlivy z těchto ploch nesmí tuto hranici překročit, a stejně tak žádné v budoucnu vyhledávané ochranné pásmo týkající se negativních vlivů na okolí
 - VL3 ochrana chráněného venkovního prostoru a chráněného venkovního prostoru staveb
 - umístění staveb a zařízení, které mají charakter chráněného venkovního prostoru či chráněného venkovního prostoru staveb - části ploch (např. bydlení, občanského vybavení), které budou zasaženy negativními vlivy např. nadlimitním hlukem, zápachem či neionizujícím zářením (např. z trafostanic, elektrických vedení, staveb pro zemědělství) nesmí mít charakter chráněného venkovního prostoru ani chráněného venkovního prostoru staveb
 - umístění staveb a zařízení, která mohou být zdrojem negativních vlivů – tyto stavby a zařízení, která mohou být zdrojem negativních vlivů,

např. hluku, zápachu či neionizujícího záření (např. trafostanice, elektrická vedení, stavby pro zemědělství), nesmí být umístovány tak, aby do chráněných venkovních prostorů staveb a chráněných venkovních prostorů zasáhly nadlimitní hodnoty negativních vlivů z těchto staveb a zařízení

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

VL5 ochrana staveb před pádem stromů - neumisťovat nadzemní stavby a zařízení, které by ohrožoval pád stromů zejména ve vztahu k lidem (např. stavby pro bydlení), blíže než 30 m od hranic pozemků určených pro plnění funkcí lesa, nevztahuje se např. na stavby a zařízení technické a dopravní infrastruktury, ploty

VL6 negativní vliv hluku z dopravy

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

VL7 negativní vliv hluku z ploch sportu

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

VL8 manipulační pruh podél vodního toku - respektovat 6 m od břehové čáry široký jednostranný manipulační pruh podél vodních toků, 8 m u významných vodních toků a 10 m u vodních toků, které jsou dopravními cestami

Koncepce ochrany a rozvoje hodnot území

Řešené území je protkáno řadou hodnot. Níže uvedené hodnoty území požadujeme v maximální míře respektovat a utvořit podmínky pro jejich ochranu a respektování v podrobnějších dokumentacích a navazujících řízeních. V nich je nutno navázat na ochranu navrženou v územním plánu a zajistit ochranu zejména urbanistické struktury jako celku, ale též jednotlivých budov zejména zemědělských usedlostí (zejména statků selského baroka) a jejich předzahrad, humen a dalších prostorů a pruhledů. To zajišťují např. stanovené podmínky využití.

Celé řešené území je územím s archeologickými nálezy.

Ochrana hodnot – Respektovat při využití území.

Hodnoty zastavěného území

Hrdějovice

- nemovitá kulturní památka čp. 15, hodnotné jsou dále čp. 1, 2, 114, 3, 17, 11, 10, 31, 25, 24, 21, 18, 30, 23, kaplička na návsi, kaplička na křižovatce u prodejny smíšeného zboží, kaplička u železniční tratě na severozápadě sídla, dále také čp. 28, avšak s nevhodnou přístavbou, čp. 32 pouze svou hmotou,
- velmi hodnotný je také volný prostor kolem kaple v severozápadní části sídla Hrdějovic s kapličkou, křížem a opodál dětským hřištěm, k níž přichází příjemné stromořadí,

Opatovice

- všechny statky a chalupy (včetně nemovitých kulturních památek) zejména čp. 3, 4, 5, 6, 7, 11, 12, 13, 22, 23, kaplička s křížem, dále také čp. 30, 10, 21, 1, které však již ztratili částečně svůj dřívější honosný lesk a jsou hodnotné spíše svým tvarem,

Ochrana hodnot - Při všech přístavbách a stavebních úpravách je nutno respektovat tyto hodnoty a např. přístavby směřovat do dvora a tím nenarušit stávající podobu jednotlivých budov. Nástavby se nedoporučují. Případně podkroví se snažit zbudovat pouze s využitím stávajících půdních prostor a velmi citlivě zvažovat budování vikýřů (nedoporučují se sdružené vikýře). To nevylučuje specifické požadavky (zejména v oblasti památkové péče) na změny v území včetně staveb.

Hrdějovice

- hodnotný je pěkně upravený návesní prostor s pomníkem padlých v první světové válce a kapličkou,

Opatovice

- urbanistická struktura sídla (zejména vesnická památková zóna Opatovice) včetně návsi a humen zejména severních, hodnotná je také řada domů lemujících komunikaci na východě síla Opatovic, ale již dnes se projevuje blízkost nové zástavby, která příliš nerespektuje tuto původní zástavbu,

Ochrana hodnot – Tyto prostory tvoří, popř. dotváří veřejná prostranství, která jsou nezastavitelná. Významu a cennosti těchto prostranství musí odpovídat využití plochy a další případné úpravy celého veřejného prostranství včetně všech návesních budov, jejichž stavební úpravy a přístavby musí plně respektovat hlavní zásady a rysy, prostorové uspořádání a dispozice staveb, stávající stavební čáru, orientaci jednotlivých objektů, tvarosloví atd. (viz

také podmínky výše). Při úpravách zeleně musí být využívány původní druhy vegetace. Ochrana hodnot také musí odpovídat úpravy a změny staveb jednotlivých stavení zejména viditelné z veřejných prostorů. V samotných veřejných prostorech je nutno všechny činnosti přizpůsobit zlepšování kvality. Tímto směrem jsou také navrženy regulativy pro plochy veřejných prostranství.

výklenková kaplička při vjezdu do Opatovic

Ochrana hodnot – Respektovat zejména při rozvoji sídla a využití okolních pozemků. Navázat na tento požadavek v územní studii a doplnit nejlépe veřejným prostranstvím.

Hodnoty nezastavěného území

Stejně jako v zastavěném území je možno ve volné krajině nalézt množství hodnot, které je nutno zachovat a chránit. Sem je možno zařadit téměř každou zeleň v krajině, remízek, či předěl mezi poli, které mají svůj význam a hrají nezastupitelnou roli v krajině, jejím životě a fungování. Mimo les se jedná o liniové prvky nebo bodové prvky zeleně a přechody mezi volnou krajinou a zastavěným územím.

Mezi nejvýznamnější liniové prvky zeleně patří např.:

- liniová zeleň podél komunikací např. kolem komunikace vedoucí směrem od železniční tratě na Hosín,
- prvky vzrostlé zeleně uprostřed luk a polí zejména krásné dubové aleje doplněné panoramatickými pohledy na zámek Hluboká,
- doprovodná zeleň lemující vodní toky včetně řeky Vltavy a odvodňovacích kanálů a stok.

Ochrana hodnot – Zajistit zachování těchto prvků a posílit jejich funkčnost v územním systému ekologické stability. Doplnovat další zejména podél struh a polních cest. Jejich ochranu zajišťují vymezené regulativy u jednotlivých ploch dle jejich způsobu využití.

Dále je významná zejména zeleň podél komunikací, uvnitř a na okrajích sídla, meze a rozhraní např. mezi lesem a ornou půdou.

Ochrana hodnot - Při stávajícím využití a při úpravách a případných změnách využití zejména přilehlých pozemků je nutno tuto zeleň respektovat.

mohylník, archeologické stopy U kalových jam

Ochrana hodnot – Zohlednit zejména při výstavbě IV. tranzitního železničního koridoru.

pomník letecké havárie z 18. července 1924 připomínající smrt vojenských pilotů npor. Františka Křečana a por. Jaroslava Vondráčka nacházející se západně od sídla Hrdějovice při železniční trati směr Plzeň

Ochrana hodnot – Zohlednit zejména při navrhovaném využití území.

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

Urbanistická koncepce vychází a navazuje na stávající uspořádání území. Zachovává historické centrální návesní prostory sídel a významné veřejné prostory (plochy veřejných prostranství) a orientuje se na zvyšování jejich kvality.

Na prostory návsi a významnější veřejné prostory, navazuje historická zástavba selských statků (zemědělských usedlostí) (zejména plochy bydlení venkovské stávající). Ve správním území obce převažuje využití pro bydlení, a to jak v Hrdějovicích tak Opatovicích. K rozvoji jiného využití jsou vymezeny plochy na jihozápadě (výroby a skladování), resp. jihovýchodě (občanské vybavení komerčního) správního území obce. Dále již konkrétně pro jednotlivá sídla.

Hrdějovice

Historické založení sídla 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.

Jednostranné obestavění komunikací směrem na jih a jihovýchod doplňuje územní plán navržením zastavitelných ploch pro bydlení (a. v trojúhelníku mezi silnicemi III/10575, III/10578 a elektrickým vedením, b. na jihozápad od historického návěsního prostoru a zemědělských usedlostí, c. na východ od zemědělských usedlostí mezi historickou zástavbou, silnicí III/10576, železniční tratí). Dále jižněji se jakýkoli rozvoj dostává do střetu s limity využití území a dalšími limitujícími skutečnostmi (stávající využití území včetně stávajících železničních tratí, stávající elektrické vedení (zejména velmi vysoké napětí) včetně jejich ochranných pásem, navrhované logistické centrum, navrhovaná severní tangenta).

Rozvoj severním směrem od historického jádra byl mnohem významnější a intenzivnější a představuje nejen výstavbu v návaznosti na historickou jádrovou část zemědělských usedlostí, ale pokračuje dále na sever za železniční trať. Tato lokalita za tratí se stala hlavním směrem rozvoje sídla a je zde dnes soustředěna převážná část obyvatel. Na tento rozvojový trend navazují hlavní rozvojové plochy bydlení navržené územním plánem, které využívají plánované přesměrování stávající železniční tratě související s výstavbou IV. tranzitního železničního koridoru, a tím uvolnění některých lokalit pro výstavbu, např. jihozápadně od stávající železniční tratě, resp. mezi ní a silnicí III/10575 směrem na Hlubokou. Tato rozvojová lokalita má velký potenciál a v budoucnu bude pravděpodobně jediným a hlavní rozvojovým směrem pro případný další rozvoj sídla, který je však nutno řešit změnami územního plánu. Další rozlehlá zastavitelná plocha bydlení je vymezena na severovýchod od sídla v trojúhelníku stávající železniční trať, komunikace Hrdějovice – Hosín, koridor pro umístění IV. tranzitního železničního koridoru doplněná navrženou plochou veřejných prostranství.

Toto uspořádání je doplněno třemi menšími zastavitelnými plochami bydlení venkovského - jednou ve východní části Hrdějovic při výjezdu na Hlubokou, dvěma potom ve východní části Hrdějovic při výjezdu na Borek.

Na severozápadě od zemědělských usedlostí se nachází zemědělský areál, jež je ponechán ve stávající ploše výroby a skladování s drobným rozšířením v jeho severozápadní části.

Atraktivní lokalitou je již v dnešní době jihovýchodní cíp správního území zejména vzhledem ke svému dobrému dopravnímu napojení nejenom na samotné České Budějovice, ale také díky silnici I/3 směrem do vnitrozemí. S ohledem na tuto skutečnost zde územní plán vymezuje plochy smíšené obytné, resp. občanského vybavení komerčního charakteru.

Jihozápad správního území je naopak „předurčen“ územně plánovací dokumentací kraje pro logistické centrum a rozšíření centrální čistírny odpadních vod s respektováním koridoru územní rezervy pro umístění severní tangenty, koridoru homogenizace železniční tratě České Budějovice – Plzeň a prvků územního systému ekologické stability zejména.

Opatovice

Menší sídlo mezi Hrdějovicemi a Hlubokou nad Vltavou, kde převažuje využití pro bydlení, skrývá mnoho architektonických a urbanistických hodnot. Historická část sídla tvořená návsi obestavěnou zemědělskými usedlostmi a navazujícími humny je ponechána ve stávajícím stavu. Rozvoj sídla je navržen východním a jižním směrem s bezpodmínečným respektováním hodnot území. Tyto hodnoty jsou dnes zásadně narušeny chatovou lokalitou, která je navržena k asanaci. Záměry je nutno hodnotit individuálně zejména s ohledem na jejich soulad s hodnotami území včetně souladu se zájmy státní památkové péče. Tuto podmínku je nutno vztahovat na veškerou zástavbu v sídle a to i mimo vesnickou památkovou zónu.

Soliterní výstavba ve volné krajině

Na východ od Opatovic leží při silnici III/10575 zemědělská usedlost Nová Obora navržená jako plocha přestavby bydlení venkovského. Blízká stavba pro zemědělství zůstává ve stávající podobě a ploše.

Na severu správního území obce se nachází při silnici III/10575 několik rodinných domů a dále na sever na samých hranicích s Hlubokou lokalita využívaná pro rekreaci. Obě tyto plochy zůstávají ve stávající podobě a ploše.

Stejně tak zemědělská usedlost Trägrův dvůr včetně sousedících pozemků využívaných pro chov koní v jihozápadní části správního území.

Novou zastavitelnou plochou je plocha pro umístění sportovně rekreačního areálu v západní části správního území nedaleko řeky Vltavy.

Vymezení zastavitelných ploch

Pro všechny plochy platí, že je nutno respektovat hodnoty území a navázat na tyto hodnoty v další zástavbě uvnitř dané plochy např. umístěním staveb na pozemku, jejich uspořádáním a členěním. Dále je nutno vždy vybudovat vyhovující veřejnou infrastrukturu např. pozemní komunikace včetně chodníku, vodovodu, kanalizace, elektrické vedení.

označení plochy (plochy dle využití, ze kterých se skládá)	umístění	způsob využití plochy	upřesňující podmínky pro využití konkrétní plochy (všeobecné podmínky využití ploch – viz kapitola f))	rozhodová ní o změnách v území podmíněno *	etapi - zace
Z1 (Bv-1, VP-7)	Opatovice jižně od historické návsi	bydlení venkovského charakteru, veřejná prostranství	<ul style="list-style-type: none">- respektovat významnou zeleň v území,- odclonit od stávající plochy výroby a skladování (nejlépe pomocí zeleně),- koordinovat řešení uvnitř plochy s plochou Bv-2 (zejména dopravní vazby),- zohlednit hodnoty území zejména nenarušit stávající ráz sídla,- viz výstupní limity – obecné podmínky pro využití ploch,- dopravní napojení řešit ze silnice III. třídy,	ANO územní studie	NE
Z2 (Bv-2)	Opatovice jihovýchodně od historické návsi	bydlení venkovského charakteru	<ul style="list-style-type: none">- respektovat významnou zeleň v území zejména IP8 na východě plochy, která je součástí územního systému ekologické stability,- koordinovat řešení uvnitř plochy s plochou Bv-1 (zejména dopravní vazby),- zohlednit hodnoty území zejména nenarušit stávající ráz sídla,- viz výstupní limity – obecné	ANO územní studie	NE

označení plochy (plochy dle využití, ze kterých se skládá)	umístění	způsob využití plochy	upřesňující podmínky pro využití konkrétní plochy (všeobecné podmínky využití ploch – viz kapitola f))	rozhodová ní o změnách v území podmíněno *	etapi - zace
			podmínky pro využití ploch, - dopravní napojení řešit ze silnice III. třídy,		
Z3 (Bv-3, VP-6, VZ-1)	Opatovice východně a severovýchodně od historické návsi	bydlení venkovského charakteru, veřejná prostranství, veřejná zeleň	- respektovat významnou zeleň v území, - navázat na stávající zástavbu architektonickým řešením jednotlivých staveb zejména uvnitř vesnické památkové zóny včetně umístěním stavby na pozemku, - plochu veřejného prostranství využít jako dělícího pásu zeleně mezi vesnickou památkovou zónou a ostatní zástavbou mimo ní, - zohlednit hodnoty území zejména nenarušit stávající ráz sídla, - viz výstupní limity – obecné podmínky pro využití ploch, - dopravní napojení řešit ze silnice III. třídy, - v zadních partiích "za stavbami" navázat na hodnoty území zelení zejména v podobě veřejné zeleně,	ANO územní studie	NE
Z4 (Bv-6, VP-2)	Hrdějovice jihozápadně od historické návsi	bydlení venkovského charakteru, veřejná prostranství	- respektovat prvky ÚSES, - v územní studii řešit odclonění plochy vzhledem k logistickému centru a čistírně odpadních vod, - respektovat ochranné pásmo čistírny odpadních vod a zohlednit ho v navrženém řešení územní studie, - viz výstupní limity – obecné podmínky pro využití ploch, - dopravní napojení řešit ze silnice III. třídy, - zohlednit investice do půdy – odvodnění,	ANO územní studie	NE
Z5 (Bm-4, VP-3)	Hrdějovice jižně od historické návsi	bydlení městského charakteru, veřejná prostranství	- respektovat technickou infrastrukturu včetně ochranných pásem, - v územní studii řešit odclonění plochy vzhledem k dopravní infrastruktuře (zohlednit stávající i navrhovanou železniční trať včetně negativních vlivů z nich) a logistickému centru,	ANO územní studie	NE

označení plochy (plochy dle využití, ze kterých se skládá)	umístění	způsob využití plochy	upřesňující podmínky pro využití konkrétní plochy (všeobecné podmínky využití ploch – viz kapitola f))	rozhodová ní o změnách v území podmíněno *	etapi - zace
			<ul style="list-style-type: none"> - viz výstupní limity – obecné podmínky pro využití ploch, - dopravní napojení řešit ze silnic III. třídy, 		
Z6 (Bv-8, VP-10)	Hrdějovice východně od historické návsi	bydlení městského charakteru, veřejná prostranství	<ul style="list-style-type: none"> - respektovat stávající dopravní infrastrukturu, - v územní studii řešit odclonění plochy vzhledem k dopravní infrastruktuře, zohlednit stávající i navrhovanou železniční trať včetně negativních vlivů z nich, - viz výstupní limity – obecné podmínky pro využití ploch, - dopravní napojení řešit ze silnice III. třídy, - veřejný prostor podél potoka propojit také s využitím sousedících ploch občanského vybavení sport 	ANO územní studie, DP	NE
Z7 (Bm-1, VP-4)	Hrdějovice v trojúhelníku IV. tranzitní železniční koridor, stávající železniční trať, komunikace na Hosín	bydlení městského charakteru, veřejná prostranství	<ul style="list-style-type: none"> - respektovat koridor dopravní infrastruktury, - respektovat ochranné pásmo stávající železnice včetně vymezené plochy veřejných prostranství a zajistit prostupnost území, - viz výstupní limity – obecné podmínky pro využití ploch, - dopravní napojení řešit z místní komunikace, případně silnice III. třídy, - zohlednit sítě technické infrastruktury včetně jejích ochranných a bezpečnostních pásem, 	ANO územní studie	NE
Z8 (Bm-2, VP-5)	Hrdějovice pod stávající železniční tratí až po silnici III/10575 severně od historické návsi	bydlení městského charakteru, veřejná prostranství	<ul style="list-style-type: none"> - respektovat stávající železniční trať včetně ochranného pásma, do doby přetrasování tratě, zohlednit negativní vlivy ze stávající dopravy, - koordinovat řešení s případným budoucím využitím železničního náspu, - zohlednit silnici III. třídy včetně negativních vlivů z provozu na ní, - viz výstupní limity – obecné podmínky pro využití ploch, - dopravní napojení řešit ze silnice III. 	ANO územní studie	NE

označení plochy (plochy dle využití, ze kterých se skládá)	umístění	způsob využití plochy	upřesňující podmínky pro využití konkrétní plochy (všeobecné podmínky využití ploch – viz kapitola f))	rozhodová ní o změnách v území podmíněno *	etapi - zace
			třídy, - zohlednit síť technické infrastruktury včetně jejích ochranných a bezpečnostních pásem, - využití a přístupnost veřejného prostranství provázat se stávající zástavbou,		
Z9 (Bm-3)	na severu sídla Hrdějovice	bydlení městského charakteru	- zohlednit blízkost lesa, - řešit nebezpečí přívalových dešťů a to i v návaznosti na plochy položené níže,	NE	NE
Z10 (SO-1, VP-1)	jihovýchodní cíp správního území obce „Na bahnech“ východně od silnice I/3	bydlení, občanská vybavenost, veřejná prostranství	- dopravní napojení řešit jak ze silnice III. třídy tak pomocí navrhovaného křížení na silnici I/3, zachovat dostatečné rozhledové poměry křížení místní komunikace a silnice III. třídy, - viz výstupní limity – obecné podmínky pro využití ploch, - zohlednit stávající zeleň, - zohlednit ochranná pásma vodních zdrojů, - veřejné prostranství realizovat jako oddychovou zónu s výsadbou vhodné a přípustné zeleně zejména vzhledem k ochranným pásmům vodních zdrojů, - v navazujících řízeních a podrobnějších dokumentacích zohlednit zejména blízkost regionálního biocentra a veřejnou infrastrukturu včetně jejích ochranných pásem a případných negativních vlivů z ní plynoucích, zachovat prostor pro navrhovanou trasu stezky pro pěší a cyklisty podél stávající komunikace I/3, - napojení proběhne na stávající vedení technické infrastruktury probíhající přes tuto plochu popř. v její blízkosti,	NE	NE
Z11 (OV-1)	na hranicích správního území obce mezi stávající	občanské vybavení nekomerčního charakteru	- hlavní podmínkou je v maximální míře zachování hodnot území, zejména navázání na stávající tradiční zástavbu, vhodné umístění	NE	NE

označení plochy (plochy dle využití, ze kterých se skládá)	umístění	způsob využití plochy	upřesňující podmínky pro využití konkrétní plochy (všeobecné podmínky využití ploch – viz kapitola f))	rozhodová ní o změnách v území podmíněno *	etapi - zace
	zástavbou, lesem, místní komunikací a železniční tratí na severozápadě Hrdějovic		staveb na pozemku, jejich členění a objemové řešení, - dopravní napojení bude řešeno z místní komunikace, - viz výstupní limity – obecné podmínky pro využití ploch, - zohlednit blízkost lesa, - zohlednit negativní vlivy z dopravní infrastruktury,		
Z12 (OV _s -1)	v návaznosti na stávající fotbalové hřiště v Hrdějovicích	občanské vybavení sportovního charakteru	- zohlednit blízkost prvku územního systému ekologické stability, plocha hřiště bude situována v maximální možné míře mimo plochu RBK Světlík-K118, neoplocovat hřiště, aby nedošlo k narušení migrační funkce pro společenstva obývajících okolí vodoteče Kyselá voda nacházející se v RBK Světlík-K118, nebudou realizovány žádné doprovodné stavby a terénní úpravy, aby nedocházelo k dalšímu záboru ploch směrem k toku Kyselá voda, navázat na stávající fotbalový areál, - provázat s navazujícím navrhovaným veřejným prostranstvím, - prověřit podmínky založení stavby, - zohlednit blízkost dopravní infrastruktury,	NE	NE
Z13 (OV _k -1)	jihovýchodní část správního území obce mezi silnicí III/10576 silnicí I/3, regionálním biokoridorem a koridorem pro umístění IV. tranzitního železničního koridoru („pod Makrem“)	občanské vybavení komerčního charakteru	- při využití plochy zohlednit blízkost plochy SO-1, - zohlednit prvky územního systému ekologické stability, - dopravní napojení navázat na stávající síť,	ANO územní studie zaměřená na řešení dopravního napojení lokality	NE
Z14 (OV _k -2)	jihovýchodní část správního území obce mezi	občanské vybavení komerčního	- při využití plochy zohlednit blízkost obytných ploch v sousedním správním území,	ANO územní	NE

označení plochy (plochy dle využití, ze kterých se skládá)	umístění	způsob využití plochy	upřesňující podmínky pro využití konkrétní plochy (všeobecné podmínky využití ploch – viz kapitola f))	rozhodová ní o změnách v území podmíněno *	etapi - zace
	silnicí III/10576 silnicí I/3, regionálním biokoridorem a koridorem pro umístění IV. tranzitního železničního koridoru („pod Makrem“)	charakteru	- vyřešit dostatečné kapacitní dopravní napojení,	studie zaměřená na řešení dopravního napojení lokality	
Z15 (TI-1-čov)	jihozápadní část správního území severně od stávající čistírny odpadních vod	veřejná infrastruktura – technické vybavení – rozšíření čistírny odpadních vod	- hlavní podmínkou je v maximální míře zachování hodnot území, zejména v podobě nivy řeky Vltavy, - řešit návaznosti na sousední využití pozemků, - zachovat prostupnost pro severní tangentu a navrhovanou homogenizaci železniční tratě České Budějovice - Plzeň,	NE	NE
Z16 (VS-1)	západ sídla Hrdějovic v návaznosti na stávající zemědělský areál	výroba a skladování	- navázat na stávající využití areálu,	NE	NE
Z17 (SV-1)	značná část jihozápadní části správního území obce	logistické centrum , výroba a skladování, dopravní infrastruktura	- hlavní podmínkou je zachovat prostupnost pro severní tangentu a navrhovanou homogenizaci železniční tratě České Budějovice - Plzeň, na tyto limity následně navázat další využití plochy zejména pro logistické centrum České Budějovice . - dopravní napojení řešit z připravované severní tangenty, - zohlednit blízkost čistírny odpadních vod včetně navrhované plochy pro rozšíření,	ANO územní studie	NE
Z18 (Bv-9)	západ Hrdějovic	bydlení venkovského charakteru	- zohlednit komunikační vedení včetně ochranného pásma, silnici III. třídy, - zohlednit blízkost zemědělského areálu, - dopravně napojit ze silnice III. třídy,	NE	NE
Z19 (Bv-10)	východ Hrdějovic	bydlení venkovského	- zohlednit elektrické vedení včetně ochranného pásma, silnici III. třídy, - zohlednit blízkost koridoru pro	NE	NE

označení plochy (plochy dle využití, ze kterých se skládá)	umístění	způsob využití plochy	upřesňující podmínky pro využití konkrétní plochy (všeobecné podmínky využití ploch – viz kapitola f))	rozhodová ní o změnách v území podmíněno *	etapi - zace
		charakteru	umístění IV. tranzitního železničního koridoru, využití včetně umístění staveb je nutno situovat v dostatečné vzdálenosti od budoucího tělesa dráhy, doporučujeme minimálně 100 m, - dopravně napojit ze silnice III. třídy,		
Z20 (Bv-11)	východ Hrdějovic	bydlení venkovského charakteru	- zohlednit vodovod včetně ochranného pásma, silnici III. třídy, - zohlednit blízkost koridoru pro umístění IV. tranzitního železničního koridoru, využití včetně umístění staveb je nutno situovat v dostatečné vzdálenosti od budoucího tělesa dráhy, doporučujeme minimálně 100 m, - dopravně napojit ze silnice III. třídy, popř. pozemní komunikace v severní části plochy,	NE	NE
Z21 (OVsre-1)	západ správního území obce při řece Vltavě	sportovně rekreační areál	- zohlednit blízkost řeky Vltavy, skutečnost, že plocha se nachází v záplavovém území a nebezpečných zónách záplavového území - veškeré stavby a změny staveb v těchto zónách musí být přizpůsobeny konkrétním podmínkám svého umístění v nebezpečné zóně záplavového území, - v podrobnějších dokumentacích a navazujících řízeních řešit problém zásobování pitnou vodou pravděpodobně z vlastního vrtu a likvidaci odpadních vod v souladu s právními předpisy pravděpodobně samostatnou čistírnou odpadních vod, - záměr nesmí zasáhnout významný krajinný prvek Porosty "U Staré řeky" mezi areálem a řekou Vltavou,	NE	NE
Z22 (OV-2)	západní část Hrdějovic – vlevo při výjezdu na Opatovice	občanské vybavení	- dopravně napojit na navazující pozemní komunikaci, - <u>zohlednit vodní tok,</u> - <u>zohlednit komunikační vedení včetně ochranného pásma,</u>	NE	NE

označení plochy (plochy dle využití, ze kterých se skládá)	umístění	způsob využití plochy	upřesňující podmínky pro využití konkrétní plochy (všeobecné podmínky využití ploch – viz kapitola f))	rozhodová ní o změnách v území podmíněno *	etapi - zace
Z23 (VS-2SV-2)	jihozápadní část správního území obce	výroba a skladování, dopravní infrastruktura	- dopravně napojit na sousední silnice III. třídy, - hlavní podmínkou je zachovat prostupnost pro navrhovanou homogenizaci železniční tratě České Budějovice – Plzeň a železniční trať propojující trať České Budějovice – Plzeň s tratí České Budějovice - Praha, na tyto limity následně navázat další využití plochy,	NE	NE
Z24 (VS-3)	jihozápadní část správního území obce	výroby a skladování	- dopravně napojit na sousední silnici III. třídy, - zohlednit vodovod včetně ochranného pásma, elektrické vedení a ochranné pásmo elektrizační soustavy, investice do půdy, radioreléový spoj.	NE	NE
Z25 (OVk-3)	jihovýchodní část správního území obce mezi silnicí III/10576 silnicí I/3, regionálním biokoridorem a koridorem pro umístění IV. tranzitního železničního koridoru („pod Makrem“)	občanské vybavení komerčního charakteru	- dopravně napojit na silnici III. třídy - zajistit prostupnost území pro pěší a cyklisty v úseku sídlo Hrdějovice – stezka pro pěší a cyklisty České Budějovice – Borek - zohlednit lokální biocentrum LBC 2, - zohlednit investice do půdy pro odvodnění, elektrické vedení a ochranné pásmo elektrizační soustavy, komunikační vedení včetně ochranného pásma, síť kanalizačních stok včetně ochranného pásma.	NE	NE
Z26 (OVkp-1)	jihovýchodní část správního území obce mezi silnicí III/10576 silnicí I/3, regionálním biokoridorem a koridorem pro umístění IV. tranzitního železničního koridoru („pod Makrem“)	občanské vybavení komerčního charakteru podmíněné výstavbou železnice, resp. zařízením staveniště	- dopravně napojit na silnici III. třídy - zajistit prostupnost území pro pěší a cyklisty v úseku sídlo Hrdějovice – stezka pro pěší a cyklisty České Budějovice – Borek - zohlednit lokální biocentrum LBC 2, - zohlednit investice do půdy pro odvodnění, elektrické vedení a ochranné pásmo elektrizační soustavy, komunikační vedení včetně ochranného pásma, síť kanalizačních stok včetně ochranného pásma.	NE	NE

označení plochy (plochy dle využití, ze kterých se skládá)	umístění	způsob využití plochy	upřesňující podmínky pro využití konkrétní plochy (všeobecné podmínky využití ploch – viz kapitola f))	rozhodová ní o změnách v území podmíněno *	etapi - zace
Z27 (DI-4TŽK)	jihovýchodní část správního území obce	dopravní infrastruktura	- - zohlednit prvky územního systému ekologické stability, - hlavní podmínkou je zachovat prostupnost pro severní tangentu, na tento limit následně navázat další využití plochy,	NE	NE

* ÚS - územní studie, RP - regulační plán, DP – dohoda o parcelaci

Vymezení ploch přestavby

označení ploch (plochy dle využití, ze kterých se skládá)	umístění	způsobu využití plochy	podmínky pro využití plochy	rozhodování o změnách v území podmíněno*	etapizace
P1 (Bv-4, Zsv-1)	chatová lokalita na východě Opatovic	bydlení vesnického charakteru, zeleň soukromá a vyhrazená	- co nejvíce napravit nevhodné využití celé lokality včetně všech nevzhledných staveb, - dopravní napojení řešit ze silnice III. třídy, - v zadních partiích "za stavbami" navázat na hodnoty území zelení zejména v podobě zahrad a sadů,	ANO územní studie	NE
P2 (Bv-5)	zemědělská usedlost včetně souvisejících pozemků východně od Opatovic při silnici III/10575	bydlení vesnického charakteru	- snaha o ozdravení (zachování) stávající zemědělské usedlosti,	ANO územní studie	NE

* ÚS - územní studie, RP - regulační plán, DP – dohoda o parcelaci

Vymezení systému sídelní zeleně

Kostru systému sídelní zeleně tvoří centrální prostory návší (plochy veřejných prostranství), které doplňují zelené klíny v podobě doprovodné zeleně zejména podél struh a komunikací. Neopomenutelnou součástí systému sídelní zeleně jsou rozsáhlé zahrady a humna zejména tvořících postupný přechod do volné krajiny (nezastavěného území), který je nutno zohlednit i při novém využití a zejména nové výstavbě, která tento přechod musí také umožňovat. Upřednostňovány by měly být především původní domácí druhy rostlin.

Pojetí zeleně je závislé na způsobu využití plochy, avšak základním rysem je upřednostnění původních druhů odpovídající přírodním podmínkám. Zeleň s izolační funkcí se bude uplatňovat především uvnitř, popř. kolem ploch výroby a skladování, technické

infrastruktury (čistírny odpadních vod) a dopravní infrastruktury. Doprovodná zeleň pak zejména kolem pozemních komunikací a drobných vodních toků a ploch.

Vymezené zastavitelné plochy (např. bydlení), které by mohly být zasaženy negativními vlivy zejména z ploch výroby a skladování, ploch dopravní infrastruktury, ploch technické infrastruktury včetně těchto ploch samotných) doporučujeme doplnit a odclonit zelení. U ploch, které působí svými negativními vlivy na okolí a ovlivňují tím využití území, mohou tyto prvky přispět ke zmírnění těchto negativních vlivů včetně negativního vnímání jejich staveb. Ozelenění směrem do volné krajiny by mělo umožnit postupný přechod sídlo - krajina a omezit nepříznivé vlivy „otevřeného prostranství“ (např. povětrnostní vlivy).

Hrdějovice

V Hrdějovicích je sídelní zeleň s ohledem na stávající zástavbu omezena zejména na soukromé zahrady a doprovodnou zeleň podél komunikací. Významnými stávajícími prvky sídelní zeleně, které je nutno zachovat a respektovat při využití území jsou: - prostor v severovýchodní části Hrdějovic v okolí kaple včetně k ní vedoucí aleje, jak již bylo výše uvedeno v současné době nezastavěná humna navazující na historickou zástavbu zemědělských usedlostí, centrální prostor historické návsi. Do systému sídelní zeleně budou postupně začleňovány navržené plochy veřejných prostranství související s vymezenými zastavitelnými plochami.

Prvkem, který by si zasloužil významnější místo v systému sídelní zeleně, je vodoteč protínající jižní část návsi. Přes ni prochází regionální biokoridor. Všechny úpravy na toku by měly směřovat k jeho alespoň částečné revitalizaci a zajištění alespoň minimální prostupnosti podél toku (zejména uvolnění břehových partií). Na ni navazuje "nová" plocha veřejného prostranství mezi sportovním areálem a historickou zástavbou.

Opatovice

Základem sídelní zeleně je rozsáhlý centrální prostor sídla. Z opačné strany zástavby na něj navazují humna, která obepínají celé sídlo a zajišťující pozvolný přechod do volné krajiny. Vymezené plochy by měly využít systému sídelní zeleně, v maximální míře ho zachovat a rozvíjet. Do systému sídelní zeleně je nezbytné zapojit části krajiny tvořené zejména doprovodnou zelení podél stok a zelenými předěly ve volné krajině zejména v podobě dubových alejí, které jsou uvnitř, popř. v sousedství zastavitelných ploch. Zelení doporučujeme doplnit zejména plochy výroby a skladování na jihozápadě sídla.

d) koncepte veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístění

Koncepte dopravní infrastruktury

silniční doprava

Koncepte 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 při silnici III/10575) a komunikace do Hosína. Všechny silnice III. třídy se dříve či později napojují na pátevní komunikaci I/3, která protíná správní území v jihovýchodní části. Všechny komunikace zůstávají z hlediska koncepte nezměněny s možností jejich rozšíření a úprav. Na jihu řešeného území prochází koridor územní rezervy pro umístění severní tangenty [zpřesněný ze zásad územního rozvoje na podkladě zpracované územní studie](#), který se kříží s koridorem pro umístění IV. tranzitního železničního koridoru, a dále vstupuje do plochy [pro](#)

[veřejné logistické centrum České Budějovice SV-1](#), ve které, je nutno zachovat prostupnost této stavby územím, což je také podmínkou pro řešení územní studie, která je podmínkou využití plochy [pro logistické centrum České Budějovice SV-1](#).

Zásadní pro koncepci 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).

Součástí koncepce silniční dopravy jsou také komunikační propojení pro pěší a cyklisty vedoucí skrz správní území obce:

- cyklostezka po pravém břehu Vltavy ve směru České Budějovice – Hluboká nad Vltavou, která nesmí zasáhnout registrovaný významný krajinný prvek Porosty "U Staré řeky",

- stezka pro pěší a cyklisty České Budějovice – Borek,

[- propojení pro pěší a cyklisty Hrdějovice – stezka pro pěší a cyklisty České Budějovice – Borek, zajistit toto propojení zejména v návaznosti na výstavbu IV. tranzitního železničního koridoru a využití ploch občanského vybavení komerční.](#)

Obě tyto komunikační spojení nejsou vymezeny samostatnými plochami, ale jejich umístění a vedení v území je umožněno v přípustném, popř. podmíněně přípustném využití ploch s jiným způsobem využití.

Zastavitelné plochy je možno připojit ze stávajících komunikací pod podmínkou prokázání splnění podmínek napojení na pozemní komunikace zejména silnice III. třídy včetně rozhledových poměrů. 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 Hrdějovic – [z přesněný koridor ze zásad územního rozvoje na základě dokumentace pro územní rozhodnutí](#) ~~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. 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 severní tangenty a homogenizace železniční tratě územím a řešení návazností na tyto dopravní stavby. Stejně tak je podmínkou využití plochy SV-2 zajištění průchodnosti uvažovaného záměru homogenizace železniční tratě České Budějovice – Plzeň a železniční tratě propojující trať České Budějovice – Plzeň s tratí České Budějovice - Praha.

vodní doprava

V blízkosti řešeného území, avšak již mimo něj, je vymezena plocha pro záměr Vltavské vodní cesty, která se promítá pouze do výkresu širších vztahů.

Koncepce technické infrastruktury

Technickou infrastrukturu je vhodné v podrobnějších dokumentacích v maximální míře řešit v pozemcích dopravní infrastruktury (popř. v souběhu s nimi) a v pozemcích veřejných prostranství.

zásobování pitnou vodou

Koncepce zásobování pitnou vodou respektuje současný stav a nepředpokládá pro sídla Hrdějovice ani Opatovice žádné zásadní změny.

Soliterní lokality (zejména lokalita kolem zemědělské usedlosti východně od Opatovic při silnici III/10575, lokalita Trägrova dvora, navrhovaná zastavitelná plocha pro sport a rekreaci na západě správního území nedaleko Vltavy) je možno řešit individuálně.

kanalizace

Koncepce likvidace odpadních vod respektuje současný stav a nepředpokládá pro sídla Hrdějovice ani Opatovice žádné zásadní změny. Vymezené zastavitelné plochy budou napojeny na stávající řady, popř. čistírny odpadních vod. V souladu s požadavky je vymezena plocha pro rozšíření centrální čistírny odpadních vod jihozápadně od sídla Hrdějovice. Soliterní lokality (zejména lokalita kolem zemědělské usedlosti východně od Opatovic při silnici III/10575, lokalita Trägrova dvora, navrhovaná zastavitelná plocha pro sport a rekreaci na západě správního území nedaleko Vltavy) je možno řešit samostatně v souladu s právními předpisy.

Jednotlivé přípojky a další řady je nutno řešit v podrobnější dokumentaci.

Je nutno minimalizovat množství zpevněných ploch a ploch neumožňujících zasakování, aby bylo možno dešťové vody v maximální míře zasakovat.

zásobování elektrickou energií

Koncepce zásobování elektrickou energií respektuje současný stav a nepředpokládá žádné zásadní změny. Je vyhovující i pro případný nárůst spotřeby, např. v důsledku výstavby a konkrétní spotřeby v zastavitelných plochách. V případě potřeby je možno umístit novou trafostanici v příslušných plochách, např. v plochách bydlení, smíšených obytných, výroby a skladování.

zásobování plynem

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).

Koncepce veřejné infrastruktury - občanské vybavení

Koncepce ponechává stávající umístění jednotlivých druhů občanského vybavení. Plochy občanského vybavení jsou vymezeny: stávající plochy - sportovní areál (fotbalové hřiště), stávající plochy - centrální prostor v nové zástavbě včetně obecního úřadu, školky, zdravotní středisko, pošta, knihovna, navrhované plochy - na severozápadě Hrdějovic v lokalitě mezi železniční tratí, lesem, stávající zástavbou (umístění veřejné infrastruktury – občanského vybavení sloužícího pro vzdělávání a výchovu, sociální služby a péči o rodiny a zdravotní služby), rozšíření ploch občanského vybavení sportu v návaznosti na stávající fotbalový areál. Nově na západě sídla vlevo při výjezdu z Hrdějovic směrem na Opatovice je vymezena plocha pro umístění nové hasičské zbrojnice.

Ostatní možnosti tohoto způsobu využití jsou umožněny v plochách jiného způsobu využití jako přípustné anebo podmíněně přípustné využití (viz kapitola f)).

Koncepce respektuje a ponechává stávající umístění (tyto pozemky občanského vybavení jsou však součástí ploch jiného způsobu využití):

- v Hrdějovicích menších prodejen a dalších provozů,
- v Opatovicích hasičská zbrojnice, kaplička.

Koncepce ochrany obyvatelstva

Návrh ploch pro požadované potřeby:

- a) ochrana území před průchodem průlomové vlny vzniklé zvláštní povodní - V řešeném území se neočekává průchod průlomové vlny vzniklé zvláštní povodní.
- b) zón havarijního plánování - Správní území obce Hrdějovice se nenachází v zóně havarijního plánování. Dle dostupných informací žádná firma svou produkcí a skladováním nebezpečných látek neohrožuje území řešené tímto územním plánem.
- c) ukrytí obyvatelstva v důsledku mimořádné události – Nebyl vznesen žádný požadavek na vymezení samostatných ploch pro ukrytí obyvatelstva v důsledku mimořádné události a proto nejsou tyto plochy samostatně vymezeny. 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 obecní úřad ochranu osob před kontaminací nebezpečnými látkami (průmyslová havárie, únik nebezpečné látky z havarovaného vozidla) především za využití ochranných prostorů jednoduchého typu ve vhodných částech obytných domů a provozních, výrobních a dalších objektů, kde budou improvizovaně prováděny úpravy proti pronikání nebezpečných látek.
- d) evakuace obyvatelstva a jeho ubytování - zajištění evakuace organizuje obecní úřad. Pobyt evakuovaných osob a osob bez přístřeší je možný v těchto stávajících objektech.
- e) skladování materiálu civilní ochrany a humanitární pomoci - Toto opatření bude dle potřeby zajišťováno v době po vzniku mimořádné události. K tomu budou využity vhodné prostory v rámci obce, případně blízkého okolí. Skladování prostředků individuální ochrany pro zabezpečované skupiny osob ve školských a zdravotnických zařízeních bude prozatím řešeno v centrálních skladech mimo správní území obce.
- f) 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.

- g) záchranné, likvidační a obnovovací práce pro odstranění nebo snížení škodlivých účinků kontaminace - Jako místo pro dekontaminaci osob, případně pro dekontaminaci kolových vozidel je možno využít plochy na vstupech do zastavěných částí sídel na komunikacích I. a III. třídy, případně další zpevněné plochy v obci. Záhraboviště není v řešeném území vymezeno. Nakažená zvířata budou likvidována v místě nákazy a odvezena do míst určených příslušným pracovníkem veterinární správy a hygieny.
- h) ochrana před vlivy nebezpečných látek skladovaných v území – V řešeném území není přípustné (ani podmíněně přípustné) skladovat nebezpečné látky. Pokud je taková skutečnost nutná, např. skladování nebezpečných látek jako nezbytná součást nějaké výroby, resp. přípustného anebo podmíněně přípustného využití, pak je tuto skutečnost nutno řešit individuálně. Proto nejsou vymezeny samostatné plochy pro ochranu před vlivy nebezpečných látek skladovaných v území. V řešeném území je možno využít ochranných vlastností budov, které bude nutno upravit proti proniknutí kontaminantů (uzavření a utěsnění otvorů, oken a dveří, větracích zařízení a dočasně ukrývané osoby chránit improvizovaným způsobem (ochrana dýchacích cest, očí a povrchu těla).
- i) nouzové zásobování obyvatelstva vodou a elektrickou energií - Nouzové zásobování obyvatelstva vodou a elektrickou energií bude řešit obec a její orgány ve spolupráci s provozovateli sítí podle jejich zpracovaných plánů pro případy mimořádné situace.
- j) zajištění varování a vyrozumění o vzniklém ohrožení - Tato oblast bude v případě 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 respektuje současný stav s důrazem na zachování stávajících návesních prostorů a navrhuje jejich další zkvalitňování. Nová veřejná prostranství mohou být vymezena např. v zastavitelných plochách bydlení venkovského či městského.. Jejich velikost a význam však bude odpovídat velikosti konkrétní plochy a bude řešen v podrobnějších dokumentacích zejména územních studiích. Na základě příslušných ustanovení právních předpisů jsou pro každé dva hektary zastavitelné plochy bydlení vymezeny s touto zastavitelnou plochou související plochy veřejných prostranství splňující stanovenou minimální velikost těchto veřejných prostranství.

Koncepce dalšího občanského vybavení

Koncepce občanského vybavení “komerčního charakteru” vychází z dostatečně širokého využití v plochách jiného způsobu využití, kde jsou zejména nerušící druhy občanského vybavení menších “rozměrů” přípustné, popř. podmíněně přípustné. Monofukční plochy občanského vybavení jsou vymezeny v jihovýchodní části správního území - stávající hypermarket Makro, navrhované plochy – jižně, východně a severovýchodně od Makra. Menší rozvojovou plochou občanského vybavení sportu a rekreace je plocha vymezená na západě správního území obce nedaleko řeky Vltavy.

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

Koncepce uspořádání krajiny

Uspořádání krajiny vychází z historického uspořádání území, kdy svou roli sehrává umístění samotných sídel, na které logicky navazují méně přírodě blízké ekosystémy a tím méně přírodně stabilní plochy, které jsou zemědělsky intenzivně využívány. Samotné historické složení krajiny zahrnuje v převážné rozloze správního území obce právě intenzivně zemědělsky využívané pozemky. Lesní pozemky jsou zastoupeny ve správním území obce v minimální míře.

Naproti tomu stabilnější části krajiny je možno najít na zemědělsky hůře obhospodařovatelných pozemcích anebo přímo na nepřístupných pozemcích. Nejstabilnější částí krajiny jsou jižní a západní hranice správního území, čemuž také odpovídá vymezený nadregionální biokoridor podél řeky Vltavy, regionální biocentrum a regionální biokoridor podél potoku Kyselá voda. Důležitou součástí krajiny jsou také interakční prvky (viz grafická část zejména lemující stoky, strouhy a komunikace).

Tomuto rozdělení také odpovídá vymezení ploch v nezastavěném území, kdy střední část správního území zejména pozemky mezi Hrdějovicemi a Opatovicemi a severovýchodně od Opatovic jsou vymezeny jako plochy zemědělské, naproti tomu v jižní a západní části správního území převažují plochy přírodní a smíšené nezastavěného území.

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

Ve volné krajině (nezastavěném území) 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.

V nezastavěném území nelze umisťovat větrné elektrárny, solární elektrárny apod.

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

Územní systém ekologické stability

Územní systém ekologické stability se skládá v řešeném území z jednoho jednoho regionálního biocentra, tří regionálních biokoridorů, sedmi lokálních biocenter, čtyř lokálních biokoridorů a osmi interakčních prvků. Po hranici řešeného území prochází po řece Vltavě nadregionální biokoridor, jehož ochranné pásmo zasahuje do řešeného území. Kostru ekologické stability tvoří ekologicky 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 (např. předěly v polích, rybníky, vodoteče) zejména objevující, resp. předělující plochy zemědělské.

Prvky územního systému ekologické stability v řešeném území územního plánu Hrdějovice:

Číslo a název prvku územního systému ekologické stability			RBC1	Rybník Čertík
Charakter	Význam	Velikost	Převažující STG	
Biocentrum	regionální	7,31 ha	3B-3, 3BC-4	

Číslo a název prvku územního systému ekologické stability			LBC2	Nemanické
Charakter	Význam	Velikost	Převažující STG	
Biocentrum	lokální	1,40 ha	3BC-4	

Číslo a název prvku územního systému ekologické stability			LBC3	Hrdějovické
Charakter	Význam	Velikost	Převažující STG	
Biocentrum	lokální	5,50 ha	2BC-4	

Číslo a název prvku územního systému ekologické stability			LBC4	U staré řeky
Charakter	Význam	Velikost	Převažující STG	
Biocentrum	lokální	3,00 ha	2BC-4	

Číslo a název prvku územního systému ekologické stability			LBC5	Opatovické
Charakter	Význam	Velikost	Převažující STG	
Biocentrum	lokální	5,75 ha	2BC-4	

Číslo a název prvku územního systému ekologické stability			LBC6	Vltavské
Charakter	Význam	Velikost	Převažující STG	
Biocentrum	lokální	2,68 ha	2BC-4, 2BC-5	

Číslo a název prvku územního systému ekologické stability			LBC7	Bažantnice
Charakter	Význam	Velikost	Převažující STG	
Biocentrum	lokální	3,25 ha	3B-4	

Číslo a název prvku územního systému ekologické stability		LBC8	U Borku
Charakter	Význam	Velikost	Převažující STG
Biocentrum	lokální	3,75 ha	3A-3

Číslo a název prvku územního systému ekologické stability		RBK1	Hrdějovický
Charakter	Význam	Velikost	Převažující STG
Biokoridor	regionální	4,60 ha	2BC-4

Číslo a název prvku územního systému ekologické stability		RBK2	Čertík
Charakter	Význam	Velikost	Převažující STG
Biokoridor	regionální	6,50 ha	2BC-4

Číslo a název prvku územního systému ekologické stability		RBK3	U staré řeky
Charakter	Význam	Velikost	Převažující STG
Biokoridor	regionální	3,70 ha	2BC-4

Číslo a název prvku územního systému ekologické stability		LBK4	Dobrovodská stoka
Charakter	Význam	Velikost	Převažující STG
Biokoridor	lokální	2,20 ha	2BC-4

Číslo a název prvku územního systému ekologické stability		LBK5	Opatovická stoka
Charakter	Význam	Velikost	Převažující STG
Biokoridor	lokální	5,25 ha	3B-4, 2BC-4

Číslo a název prvku územního systému ekologické stability		LBK6	Spojovací
Charakter	Význam	Velikost	Převažující STG
Biokoridor	lokální	1,20 ha	3B-4, 2BC-4

Číslo a název prvku územního systému ekologické stability		LBK7	K Hosínu
<i>Charakter</i>	<i>Význam</i>	<i>Velikost</i>	<i>Převažující STG</i>
Biokoridor	lokální	1,45 ha	3B-3

Číslo a název prvku územního systému ekologické stability		IP1	V dílech
<i>Charakter</i>	<i>Význam</i>	<i>Velikost</i>	<i>Převažující STG</i>
Interakční prvek	lokální	1,80 ha	2BC-4, 3AB-3

Číslo a název prvku územního systému ekologické stability		IP2	Zabice
<i>Charakter</i>	<i>Význam</i>	<i>Velikost</i>	<i>Převažující STG</i>
Interakční prvek	lokální	2,85 ha	2BC-4, 2BC-5

Číslo a název prvku územního systému ekologické stability		IP3	Nad bažantnicí
<i>Charakter</i>	<i>Význam</i>	<i>Velikost</i>	<i>Převažující STG</i>
Interakční prvek	lokální	1,85 ha	3B-4

Číslo a název prvku územního systému ekologické stability		IP4	Za tůní
<i>Charakter</i>	<i>Význam</i>	<i>Velikost</i>	<i>Převažující STG</i>
Interakční prvek	lokální	0,75 ha	2BC-4, 2BC-5

Číslo a název prvku územního systému ekologické stability		IP5	U ČOV
<i>Charakter</i>	<i>Význam</i>	<i>Velikost</i>	<i>Převažující STG</i>
Interakční prvek	lokální	1,10 ha	2BC-4

Číslo a název prvku územního systému ekologické stability		IP6	U tratě
<i>Charakter</i>	<i>Význam</i>	<i>Velikost</i>	<i>Převažující STG</i>
Interakční prvek	lokální	30 m²	2BC-4

Číslo a název prvku územního systému ekologické stability		IP7	U Tragerova Dvora
Charakter	Význam	Velikost	Převažující STG
Interakční prvek	lokální	0,60 ha	2BC-4

Číslo a název prvku územního systému ekologické stability		IP8	U olší
Charakter	Význam	Velikost	Převažující STG
Interakční prvek	lokální	1,15 ha	2BC-5, 3BC-4

Prostupnost krajiny

Systém komunikací zejména účelových, které navazují na hlavní cestní síť v území je z hlediska prostupnosti krajiny vyhovující. Je nutno respektovat prostupnost území ve směrech České Budějovice – Hluboká nad Vltavou podél řeky Vltavy, České Budějovice - Borek vyjádřené stezkami pro pěší a cyklisty včetně doprovodné zeleně a zohlednit možnosti jejich úprav (např. rozšíření) a dalšího využití v souladu s rozvojem sídel.

Nelze ani pominout ostatní účelové komunikace zpřístupňující další části krajiny. Všechny tyto komunikace je vhodné doplnit zelení.

Je nutno zachovávat stávající pěšiny a cesty zejména uvnitř zastavěného území a respektovat tato propojení v zastavitelných plochách. Je nutno zachovat propojení podél stávající železniční tratě České Budějovice – Praha a umožnit její další prodloužení směrem na Nemanice. Důležité je také zachování 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.

Protierozní opatření

Protierozní opatření nejsou navržena. Drobná protierozní opatření v podobě mezí, remízku, vodních ploch apod. je možno realizovat v jednotlivých plochách vymezených dle způsobu využití v souladu s přípustným, popř. podmíněně přípustným využitím.

Ochrana před povodněmi

Nová protipovodňová opatření nejsou navržena. Drobná protipovodňová opatření v podobě mezí, remízku, vodních ploch apod. je možno realizovat v jednotlivých plochách vymezených dle způsobu využití v souladu s přípustným, popř. podmíněně přípustným využitím. Vzhledem k stále se zvyšující intenzitě přívalových dešťů je nutno řešit tento problém severně od Hrdějovic na pomezí správního území obce Hrdějovice a Hosín zejména ve správním území obce Hosín a při zpracování jeho územně plánovací dokumentace.

Rekreace

V řešeném území je vymezena jedna stávající plocha rekreace v severní části území. Na západě správního území obce nedaleko Vltavy je vymezena zastavitelná plocha občanského vybavení sportu a rekreace. Žádné další plochy stávající ani navrhované se v řešeném území nenacházejí.

Celé území je možno charakterizovat jako atraktivní z hlediska trvalého bydlení, ale z hlediska rekreace se jedná spíše o lokalitu “průjezdnu” zprostředkující cyklistické propojení na Hlubokou nad Vltavou. Přesto zde z hlediska cestovního ruchu najdeme jedno významné lákadlo v podobě krásných zemědělských usedlostí a zachovalé urbanistické struktury sídla Opatovice.

Ostatní části krajiny nejsou navrženy k dlouhodobějšímu pobytu, resp. rekreaci využívající veřejných tábořišť, rekreačních luk či ploch jiných rekreačních aktivit a proto jsou tato využití ve volné krajině nepřijatelná.

Rekreační využívání krajiny (mimo vymezenou plochu rekreace) je orientováno pouze na turistické stezky, cyklostezky a další zejména účelové komunikace.

Dobývání ložisek nerostných surovin

Plocha těžby nerostů ani jiných surovin není v územním plánu vymezena. S dobýváním ložisek nerostných surovin územní plán nepočítá.

Další opatření pro obnovu a zvyšování ekologické stability krajiny

Vhodným opatřením pro obnovu a zvyšování ekologické stability krajiny by bylo odkrytí a revitalizace zatrubněných úseků vodních toků, s vyssazením dřevitých břehových porostů odpovídající druhové skladby. Zachovat všechny stabilní části krajiny, které jsou mimo územní systém ekologické stability, ale pro její funkčnost jsou důležité.

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

Plochy bydlení městské – Bm

Charakteristika ploch

Jedná se zejména o plochy bydlení v severní polovině a na jihu sídla Hrdějovice.

Hlavní využití (převažující účel využití)

- ~~**bydlení. Hlavním využitím těchto ploch je bydlení** v kvalitním prostředí, umožňující nerušený a bezpečný pobyt a každodenní rekreaci a relaxaci obyvatel. Jedná se o bydlení v rodinných domech v klidném a čistém prostředí využívající ale také respektující hodnoty území.~~

Přípustné využití

- **bydlení** – umístování staveb rodinných domů respektující hodnoty území, s možností odpovídajícího zázemí (např. sady, užitkové zahrady) a též je možný chov drobného domácího zvířectva pouze však pro vlastní potřebu – samozásobitelství (např. drůbež, králíci),

- dále je možno umisťovat stavby nebo zařízení (a provádět s nimi související terénní úpravy) bezprostředně související s bydlením, sloužící výhradně pro vlastní potřebu a nesnižující kvalitu prostředí pro bydlení (**např. dílny, stavby pro hospodářská zvířata pro samozásobitelský chov drobného domácího zvířectva, bazény, skleníky, pařeniště**); toto využití (resp. stavby a zařízení) vytváří nezbytné zázemí pro příměstské bydlení;
 - přípustné jsou jen takové stavby a zařízení (resp. využití), pro které není nutné vyhlásit ochranné pásmo, tzn. toto využití svými negativními vlivy nesmí překračovat limitní hodnoty stanovené zvláštními právními předpisy za hranicí pozemku určeného k jeho realizaci; pokud by se tak stalo stává se toto využití nepřipustným,

- **veřejná prostranství**,
- **zeleň** (s upřednostněním původních druhů) – např. zahrady, sady, veřejná, izolační, včetně územního systému ekologické stability,
- **shromažďovací místa pro tříděný komunální odpad** (např. papír, sklo, pet lahve) pouze pro místní účely,
- **občanské vybavení**, které nesnižuje kvalitu prostředí a pohodu bydlení a je slučitelné s bydlením např. stavby, zařízení a pozemky pro vzdělávání a výchovu, sociální služby a péči o rodiny, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva a dále např. občanské vybavení sloužící hlavně obyvatelům obce zejména stavby, zařízení a terénní úpravy pro tělovýchovu a sport místního významu bez vlastního zázemí (např. dětská hřiště),
- **dopravní a technická infrastruktura** bezprostředně související s přípustným popř. podmíněně přípustným využitím, zejména bydlením (zejména ta, která je pro bydlení potřebná a nezbytná – např. chodníky, zpevněné pozemní komunikace, vodovody, kanalizace, stavby a zařízení pro zneškodňování odpadních vod (do doby vybudování veřejné kanalizace včetně centrální čistírny odpadních vod), trafostanice, energetická vedení, komunikační vedení),
- **garáže, odstavná a parkovací stání** pro potřeby vyvolané přípustným nebo podmíněně přípustným způsobem využití, jejichž umístění musí být vždy řešeno jako součást stavby, popř. umístěných na pozemku stavby.

Podmíněně přípustné využití

- **drobná podnikatelská činnost** např. nerušící výroba a služby charakteru drobné (např. prodej potravin a drobného zboží, krejčovství, kadeřnictví, zahradnictví, spravování obuvi), toto využití (resp. stavby a zařízení) doplňuje bydlení, a to pouze za podmínek:
 - prokázání splnění hygienických limitů a bez možnosti vyhlášení ochranného pásma (jen takové využití, pro které není nutné vyhlásit ochranné pásmo, tzn. využití svými negativními vlivy nesmí překračovat limitní hodnoty stanovené zvláštními právními předpisy za hranicí pozemku určeného k jeho realizaci; pokud by se tak stalo stává se toto využití nepřipustným),
 - prokázání souladu s hlavní využitím plochy tj. bydlením (tzn. nebude snižovat kvalitu prostředí pro bydlení a pohodu bydlení),
- **penzión** a to pouze při prokázání souladu s hlavní využitím plochy tj. bydlením (tzn. nebude snižovat kvalitu prostředí pro bydlení a pohodu bydlení), a zejména splněním

výše uvedených požadavků na garáže, odstavná a parkovací stání.

Nepřípustné využití

- každé využití, **které by bylo v rozporu s hlavním využitím plochy nebo by mohlo narušit pohodu bydlení a kvalitní prostředí pro bydlení** (např. škodlivými exhalacemi, hlukem, teplem, otřesy, vibracemi, prachem, zápachem, znečišťováním ovzduší, vod a půdy, světelným znečištěním zejména oslňováním, zastíněním) anebo toto narušení vyvolávat, zejména:
 - o **stavby pro obchod**, které překročí místní význam zejména obsahující celkovou prodejní plochu větší než 1000 m² (například velkoobchody, nákupní střediska, obchodní domy),
 - o **stavby pro výrobu a skladování a stavby zemědělských staveb**, mimo uvedených jako přípustné, popř. podmíněně přípustné,
 - o **dále např.** autoservisy, autoopravny, truhlárny, tesárny, čerpací stanice pohonných hmot, myčky, klempířství, záměčnictví, kovářství, diskotéky, garáže pro nákladní automobily, hromadné a řadové garáže, autobazary, stavby pro shromažďování většího počtu osob.

Podmínky prostorového uspořádání

Hlavní stavbu (rodinný dům) a ostatní stavby, které plní doplňkovou funkci ke stavbě hlavní (např. garáže, dílny a hospodářské stavby, které tvoří zázemí pro hlavní využití bydlení), doporučujeme v souladu s hodnotami území navrhnout tak, aby stavebně a architektonicky tvořily jeden ucelený soubor.

Architektonické řešení a umístění stavby na pozemku (včetně předzahrádky a stavební a uliční čáry) by mělo najít inspiraci ve stávajících hodnotných stavbách na území sídel.

Stavby mohou mít nejvýše dvě nadzemní podlaží a podkroví. Počet podzemních podlaží není omezen.

Plochy bydlení venkovské – Bv

Charakteristika ploch

Jedná se zejména (ale nejen) o historické rozsáhlé dvorcové statky s hospodářským zázemím (zemědělské usedlosti) v Opatovicích, historickou část sídla Hrdějovice a na ně navazující zastavitelné plochy, ve kterých je záměrem umožnit širší způsob využití než v plochách bydlení městských. Širší způsob využití uvnitř těchto ploch nesmí negativně ovlivňovat hlavní využití těchto ploch, tj. bydlení.

Jedná se o plochy, jejichž účelem je zkvalitňovat a rozvíjet stávající využití a stavby s ohledem a respektováním hlavního využití.

Hlavní využití (převažující účel využití)

- **bydlení. Hlavním využitím těchto ploch je bydlení v kvalitním prostředí, umožňující nerušený a bezpečný pobyt a každodenní rekreaci a relaxaci obyvatel. Jedná se o bydlení v klidném a čistém prostředí využívající ale také respektující hodnoty území.**

Přípustné využití

- **bydlení** - umístování staveb rodinných domů respektující hodnoty území, s ohledem na zájmy státní památkové péče, s možností odpovídajícího zázemí (např. sady,

užitkové zahrady) a též je možný chov drobného domácího zvířectva pouze však pro vlastní potřebu - samozásobitelství (např. drůbež, králíci),

- dále je možno umisťovat stavby nebo zařízení (a provádět s nimi související terénní úpravy), bezprostředně související s bydlením, sloužící výhradně pro vlastní potřebu a nesnižující kvalitu prostředí pro bydlení (**např. dílny, stavby pro hospodářská zvířata pro samozásobitelský chov, bazény, skleníky, pařeniště**); toto využití (resp. stavby a zařízení) vytváří nezbytné zázemí pro typické venkovské bydlení a souvisí s životem a stylem života na venkově;
 - přípustné jsou jen takové stavby a zařízení (resp. využití), pro které není nutné vyhlásit ochranné pásmo, tzn. toto využití svými negativními vlivy nesmí překračovat limitní hodnoty stanovené zvláštními právními předpisy za hranicí pozemku určeného k jeho realizaci; pokud by se tak stalo stává se toto využití nepřipustným,
- **veřejná prostranství**,
- **zeleň** (s upřednostněním původních druhů) – např. veřejná, izolační, zahrady, sady, včetně územního systému ekologické stability,
- **shromažďovací místa pro tříděný komunální odpad** (např. papír, sklo, pet lahve) pouze pro místní účely,
- **občanské vybavení**, které nesnižuje kvalitu prostředí a pohodu bydlení a je slučitelné s bydlením např. stavby, zařízení a pozemky pro vzdělávání a výchovu, sociální služby a péči o rodiny, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva a dále např. občanské vybavení sloužící hlavně obyvatelům obce zejména stavby, zařízení a terénní úpravy pro tělovýchovu a sport místního významu bez vlastního zázemí (např. dětská hřiště),
- **dopravní a technická infrastruktura** související s přípustným nebo podmíněně přípustným využitím zejména bydlením (např. chodníky, zpevněné pozemní komunikace, vodovody, kanalizace, stavby a zařízení pro zneškodňování odpadních vod (do doby vybudování veřejné kanalizace včetně centrální čistírny odpadních vod), trafostanice, energetická vedení, komunikační vedení),
- **garáže, odstavná a parkovací stání** pro potřeby vyvolané přípustným nebo podmíněně přípustným způsobem využití, jejichž umístění musí být vždy řešeno jako součást stavby, popř. umístěných na pozemku stavby.

Podmíněně přípustné využití

- **podnikatelská činnost** např. nerušící výroba a služby charakteru drobné (např. prodej potravin a drobného zboží, krejčovství, kadeřnictví, zahradnictví, spravování obuvi, ubytovací služby), která doplňuje venkovské bydlení, a další obdobná podnikatelská činnost, a to pouze za podmínek, že toto využití (zejména svým provozováním a technickým zařízením) a jeho důsledky nenaruší 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,
- **další podnikatelská činnost**, u které je nutno zhodnotit případ od případu její přípustnost např. truhlárny, tesárny, klempířství, pneuservis a to pouze za podmínky, že toto využití (zejména svým provozováním a technickým zařízením) a jeho důsledky nenaruší 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,

- **chov hospodářských zvířat** (např. krávy, koně, kozy, prasata, drůbež, králíci) a s tím související skladování produktů živočišné výroby, příprava a skladování krmiv a steliva, dále též skladování a posklizňová úpravu produktů rostlinné výroby apod., a to pouze za podmínky, že toto využití (zejména svým provozováním a technickým zařízením) a jeho důsledky nenaruší 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,
- **penzión** a to pouze při prokázání souladu s hlavní využitím plochy tj. bydlením (tzn. nebude snižovat kvalitu prostředí pro bydlení a pohodu bydlení), a zejména splnění níže uvedených požadavků na garáže, odstavná a parkovací stání.

Nepřípustné využití

- každé využití, **kteřé by bylo v rozporu s hlavním využitím plochy nebo by mohlo narušit pohodu bydlení a kvalitní prostředí pro bydlení** (např. škodlivými exhalacemi, hlukem, teplem, otřesy, vibracemi, prachem, zápachem, znečišťováním ovzduší, vod a půdy, světelným znečištěním zejména oslňováním, zastíněním) anebo toto narušení vyvolávat, zejména:
 - o **stavby pro rodinnou rekreaci,**
 - o **stavby pro obchod,** které překročí místní význam zejména obsahující celkovou prodejní plochu větší než 1000 m² (například velkoprodejny, nákupní střediska, obchodní domy),
 - o **stavby pro výrobu a skladování a stavby zemědělských staveb** (zejména pojatých ve velkém objemu, které by přinesly do území nadměrné zatížení negativními vlivy včetně související dopravy), mimo uvedených jako přípustné, popř. podmíněně přípustné,
 - o **dále např.** autoservisy, čerpací stanice pohonných hmot, myčky, diskotéky, garáže pro nákladní automobily, hromadné a řadové garáže, autobazary, stavby pro shromažďování většího počtu osob.

Podmínky prostorového uspořádání

Bezpodmínečně je nutno zohlednit hodnoty území včetně respektování památkové hodnoty území a jednotlivých památkově chráněných objektů a řešení v podrobnějších dokumentacích uzpůsobit těmto skutečnostem.

V případě využití stávajících budov doporučujeme provedení "pouze" stavebních úprav (při kterých se zachová vnější půdorysné i výškové ohraničení stavby), při kterých se musí klást důraz především na zachování uličních průčelí a jejich typických stavebních částí jako jsou štíty a brány.

Nové stavby musí být umístěny v souladu s hodnotami území, musí respektovat výškovou hladinu okolní zástavby a nesmí vytvářet výraznou pohledovou dominantu v území, doporučujeme přizpůsobení architektury budov zařazených jako hodnoty území (zejména ale

nejen v Opatovicích) a nesmí rušit základní členění průčelí a jeho významné detaily. Hlavní stavbu (rodinný dům) a ostatní stavby, které plní doplňkovou funkci ke stavbě hlavní (např. garáže, dílny a hospodářské stavby, které tvoří zázemí pro hlavní využití bydlení), doporučujeme v souladu s hodnotami území navrhnout tak, aby stavebně a architektonicky tvořily jeden ucelený soubor (nejlépe ve tvaru půdorysu L nebo U), kdy hlavní část bude mít obdélníkový půdorys orientovaný kolmo nebo vodorovně vzhledem k ulici. Navíc nové stavby stojící na místě stávajících budov (např. stavba stodoly na místě staré, která se musela zbourat v důsledku špatného stavu), by měly zachovávat vnější půdorysné ohraničení původních staveb a zejména celku zemědělské usedlosti ("hmotové řešení do ulice"). V místech anebo v případech, ve kterých podmínka umístění (popř. rozšíření) směrem dovnitř celku nemůže být prokazatelně splněna, lze rozšířit půdorys směrem ven ze stávajícího celku budov (např. zemědělské usedlosti), avšak s bezpodmínečným respektováním hodnot a charakteru území (např. pokud by se stavěla nová budova stodoly na místě staré je možno půdorys stavby přiměřeně rozšířit s ohledem na hodnoty a charakter území).

Architektonické řešení a umístění stavby na pozemku (včetně předzahrádky a stavební a uliční čáry) by mělo najít inspiraci ve stávajících hodnotných stavbách na území sídel.

Přístavby je nutné (pokud je možno) řešit uvnitř stávajících budov, popř. na nádvoří (dvoře) uvnitř zemědělské usedlosti. V místech anebo v případech, ve kterých podmínka umístění (popř. rozšíření) směrem na nádvoří nemůže být prokazatelně splněna, lze přístavbu umístit i vně stávajícího půdorysu zemědělské usedlosti, avšak s bezpodmínečným respektováním hodnot a charakteru území.

Nástavby nejsou povoleny, stejně tak sdružené vikýře. Jednotlivé vikýře jsou přípustné.

Stavby mohou mít nejvýše jedno nadzemní podlaží a podkroví. Počet podzemních podlaží není omezen.

Plochy smíšené obytné – SO

Charakteristika ploch

Jedná se o zastavitelnou plochu smíšenou obytnou v jihovýchodní části správního území obce, která je označena kódem SO.

Hlavní využití (převažující účel využití)

- bydlení. Hlavním využitím těchto ploch je bydlení v kvalitním prostředí, umožňující nerušený a bezpečný pobyt a každodenní rekreaci a relaxaci obyvatel a umístění občanského vybavení včetně komerčního charakteru.

Přípustné využití

- bydlení, tzn. zejména stavby pro bydlení, včetně souvisejících činností a odpovídajícího zázemí,
- občanské vybavení včetně komerčního charakteru, které nesnižuje kvalitu prostředí a pohodu bydlení, např. stavby a zařízení občanského vybavení pro vzdělávání a výchovu, sociální služby, péči o rodinu, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, stavby pro obchod a obchodního prodeje, stavby pro shromažďování většího počtu osob, stavby ubytovacích zařízení, stavby pro stravování, služby, tělovýchovu a sport,
- veřejná prostranství,
- zeleň (s upřednostněním původních druhů) – např. veřejná, izolační, zahrady, sady

- **shromažďovací místa pro tříděný komunální odpad** (např. papír, sklo, pet lahve) pouze pro místní účely,

Podmíněně přípustné využití

- **dopravní a technická infrastruktura** související s přípustným nebo podmíněně přípustným využitím (např. chodníky, zpevněné pozemní komunikace včetně cyklostezek, garáže, odstavná a parkovací stání, parkoviště, vodovody, kanalizace, stavby a zařízení pro zneškodňování odpadních vod, trafostanice, regulační stanice, energetická vedení, komunikační vedení) pod podmínkou zohlednění ochranných pásem vodních zdrojů,

Nepřípustné využití

- každé využití, **kteřé by bylo v rozporu s hlavním využitím plochy nebo by mohlo narušit pohodu bydlení a kvalitní prostředí pro bydlení** (např. škodlivými exhalacemi, hlukem, teplem, ořesy, vibracemi, prachem, zápachem, znečišťováním ovzduší, vod a půdy, světelným znečištěním zejména oslňováním, zastíněním) anebo toto narušení vyvolávat, zejména:
 - o **stavby pro výrobu a skladování a stavby zemědělských staveb,**
 - o **dále např.** autoservisy, čerpací stanice pohonných hmot, myčky, garáže pro nákladní automobily, autobazary, kafilérie, jatka, veškeré provozny, či výrobnny, kde se manipuluje s barvami, laky, rozpouštědly, pohonnými hmotami, oleji, mazacími hmotami (včetně skladů, prodejen), sklady výbušnin či pyrotechniky (včetně zábavní), objekty zemědělské živočišné výroby, hnojiště, silážní žlaby, zahradnictví, autobusová nádraží, uhelné sklady, vojenské objekty, prodejny staviv, pily, katry, sklady i skládky odpadů, autokempy, tábořiště

Podmínky prostorového uspořádání

Vzhledem k poloze plochy a výše uvedeným podmínkám se bude jednat o městský způsob bydlení prováděný občanským vybavením, popř. doplněný samostatnými stavbami občanského vybavení, čemuž by měly odpovídat také podmínky prostorového uspořádání.

Plochy rekreace - RE

Charakteristika ploch

Jedná se o plochy v severní části správního území obce, které jsou označeny kódem RE.

Hlavní využití (převažující účel využití)

- **rekreace. Hlavním využitím těchto ploch je zachování stávajícího stavu, tj. zajištění podmínek pro rekreaci v kvalitním, klidném a čistém prostředí respektujícím plně hodnoty území s možností pouze kvalitativních zlepšení.**

Přípustné využití

- **shromažďovací místa pro tříděný komunální odpad** (např. sklo, papír, pet lahve) sloužící pouze pro hlavní využití plochy,

- **hřiště**, která nesnižují kvalitu prostředí, jsou slučitelná s přírodní letní rekreací a slouží pouze účelům hlavního využití této plochy bez možnosti vlastního zázemí, oplocení a terénních úprav s respektováním hodnot území,

Podmíněně přípustné využití

- **dopravní a technická infrastruktura** bezprostředně související s přípustným nebo podmíněně přípustným využitím (např. zpevněné pozemní komunikace, vodovody, stavby a zařízení pro zneškodňování odpadních vod, energetická vedení, komunikační vedení) pod podmínkou, že bude sloužit pouze využití této plochy,

Nepřípustné využití

- **umísťování zejména nových staveb pro bydlení, stavby pro obchod, staveb pro rodinnou rekreaci, zemědělských staveb, staveb pro výrobu a skladování,**
- každé využití, **kteřé by mohlo narušit hlavní využití (zejména kvalitní prostředí pro rekreaci) nebo by mohlo narušit pohodu rekreace a kvalitní prostředí pro rekreaci** (např. např. škodlivými exhalacemi, hlukem, teplem, otřesy, vibracemi, prachem, zápachem, znečišťováním ovzduší, vod a půdy, světelným znečištěním zejména oslňováním, zastíněním) anebo toto narušení vyvolává, zejména:
 - o autoservisy, autoopravny, čerpací stanice pohonných hmot, myčky, diskotéky, garáže pro nákladní automobily, hromadné a řadové garáže, autobazary, stavby pro shromažďování většího počtu osob.

Podmínky prostorového uspořádání

Změny stávajících staveb mohou mít nejvýše jedno nadzemní podlaží, jedno podzemní podlaží a podkroví.

Plochy výroby a skladování - VS

Charakteristika ploch

Všechny plochy výroby a skladování jsou označeny kódem VS. Doporučeným a žádoucím doplňujícím prvkem v těchto plochách je zezeň zejména izolační.

Hlavní využití (převažující účel využití)

- ~~**výroba a skladování. Hlavním využitím těchto ploch je umožnit výrobu, skladování a umístění zemědělských staveb**~~ v souladu s přípustným využitím a to tak, aby toto využití (zejména svým provozováním a technickým zařízením) a jeho důsledky nenarušily životní prostředí a zdraví, a zejména své okolí a užívání staveb a zařízení ve svém okolí nadměrně neobtěžovaly a neohrožovaly (např. škodlivými exhalacemi, hlukem, teplem, otřesy, vibracemi, prachem, zápachem, znečišťováním ovzduší, vod a půdy, světelným znečištěním zejména oslňováním, zastíněním), a nesnížily kvalitu prostředí souvisejícího území (nejen pro bydlení).

Přípustné využití

- **zemědělská výroba:**
 - o např. chov hospodářských zvířat a s tím související skladování produktů živočišné výroby, příprava a skladování krmiv a steliva; skladování a posklizňová úpravu produktů rostlinné výroby; pěstování rostlin (např.

- žampionů, hlívy ústříčné),
 - zejména umístování zemědělských staveb a staveb pro zemědělství,
- **výroba a skladování:**
 - zejména umístování staveb a zařízení pro výrobu a skladování, např. strojná výroba, kovovýroba, prodej stavebnin, servisy, opravny, sklady (mimo uvedených jako nepřípustné), truhlárny, tesárny, pila, čerpací stanice pohonných hmot, myčky, klempřství, záměčnictví, kovářství, autobazary,
- **občanské vybavení** zejména takové, které není vhodné (popř. ani přípustné) umístovat zejména v plochách 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),
- **dopravní a technická infrastruktura** bezprostředně související s přípustným nebo podmíněně přípustným využitím;
 - např. chodníky, zpevněné pozemní komunikace (hlavně účelové),
 - garáže, odstavná a parkovací stání pro potřeby vyvolané přípustným nebo podmíněně přípustným způsobem využití; umístění garáží, odstavných a parkovacích stání pro požadovaný způsob využití musí být vždy vymezeno a řešeno na vlastních plochách výroby a skladování
 - např. vodovody, kanalizace, stavby a zařízení pro zneškodňování odpadních vod, energetická vedení, trafostanice, komunikační vedení,
- **zeleň** (s upřednostněním původních druhů) zejména izolační,
- **shromažďovací místa pro tříděný komunální odpad** (např. sklo, papír, pet lahve) pro místní účely (tj. pro účely plochy) a pouze místního významu.

Podmíněně přípustné využití

- **obslužná zařízení a stavby pro ně** bezprostředně související s přípustným anebo podmíněně přípustným využitím (např. bufet, kantina, prodejní stánek, závodní jídelna) pod podmínkou, že budou sloužit téměř výhradně pro využití v ploše výroby a skladování,
- **stavby a zařízení správy a řízení** (např. kanceláře) bezprostředně související s přípustným anebo podmíněně přípustným využitím pod podmínkou prokázání účelnosti a minimalizaci negativních vlivů na tyto objekty, popř. místnosti,
- po prokázání účelnosti a minimalizaci negativních vlivů (nesmí překročit přípustné limity) je možno ve výjimečných a zvláště odůvodněných případech v těchto plochách připustit
 - **ubytování** - ojedinele za podmínky, že bude zajištěna ochrana před negativními vlivy a budou dodrženy hygienické limity hluku v chráněném vnitřním prostoru staveb,
 - **bydlení** - ojedinele za podmínky, že bude zajištěna ochrana před negativními vlivy a budou dodrženy hygienické limity hluku v chráněném venkovním i vnitřním prostoru staveb.

Nepřípustné využití

- **bydlení** (mimo podmíněně přípustného využití) - zejména umístování nových staveb pro bydlení, staveb pro rekreaci,
- **stavby pro rodinnou rekreaci,**
- **stavby pro shromažďování většího počtu osob,**
- **využití, které by mohlo** zejména svým provozováním a technickým zařízením a jeho

důsledky:

- **narušit životní prostředí a veřejné zdraví** nebo,
- **své okolí a užívání staveb a zařízení ve svém okolí nadměrně obtěžovat nebo ohrožovat** (např. škodlivými exhalacemi, hlukem, teplem, otřesy, vibracemi, prachem, zápachem, znečišťováním ovzduší, vod a půdy, světelným znečištěním zejména oslňováním, zastíněním) nebo,
- **jinak snižovat kvalitu prostředí souvisejícího území** (nejen pro bydlení), např. narušit pohodu bydlení, kvalitní prostředí pro bydlení, životní prostředí, využití souvisejícího území a hodnoty území

např. hutnictví, těžké strojírenství, chemie a chemická výroba, stavby a zařízení pro nakládání s odpady (zejména ostatní odpady a nebezpečné) a chemickými látkami a přípravky, dále činnosti v oblasti nakládání odpadů a skladování odpadů, používání ekologicky nevhodných paliv a spalování všech druhů odpadů (např. z chemické výroby), významné potenciační zdroje znečištění ovzduší, činnosti při nichž by docházelo k emitování nebezpečných tuhých a plyných látek, těžkých organických látek a pachových látek, významné potenciační zdroje znečištění povrchových a podzemních vod, skladování odpadů (včetně nebezpečných odpadů), nebezpečných látek, výrobků a přípravků, nebezpečných chemických látek apod.

- **umístování spaloven a kotelen** jakéhokoli druhu (mimo kotelen nezbytných pro přípustné popř. podmíněné využití, a s ním bezprostředně související a pro toto využití sloužící),

Podmínky prostorového uspořádání

Nové stavby nesmí svým umístěním a proporcemi narušit hodnoty území, včetně výškové hladiny okolní zástavby, a nesmí vytvářet výraznou pohledovou dominantu v území.

[Tato podmínka neplatí pro typické vertikální zemědělské stavby, jako jsou např. sila.](#)

[Je nutno respektovat výstupní limity zejména s ohledem na splnění limitů v oblasti ochrany veřejného zdraví. Využití ploch nesmí zasáhnout nadlimitním hlukem plochy vyžadující ochranu před hlukem zejména s charakterem chráněného venkovního prostoru, chráněného venkovního prostoru staveb. Je nutno zohlednit výstupní limity zejména VL2, VL3. Případné ochranné pásmo nesmí zasáhnout do ploch, kde je hlavním využitím bydlení.](#)

Plochy občanského vybavení – OV

Charakteristika ploch

Jedná se o plochy, na kterých zásadně převažuje funkční využití občanského vybavení jako veřejné infrastruktury, tj. služeb, ubytování a kultury, veřejné správy apod. označených kódem OV.

Hlavní využití (převažující účel využití)

- **občanské vybavení**~~Hlavním využitím těchto ploch je zajištění podmínek pro přiměřené umístění, dostupnost a využívání staveb občanského vybavení (veřejné infrastruktury) a zajištění podmínek pro jejich užívání v souladu s jejich účelem.~~

Přípustné využití

- **občanské vybavení**, které nesnižuje kvalitu prostředí a pohodu okolních ploch, kde je hlavním využitím bydlení zejména:
 - o pozemky staveb a zařízení pro obchodní prodej do 1 000 m² prodejní plochy, ubytování, stravování a služby (např. stavby pro obchod, stavby pro shromažďování většího počtu osob, stavby ubytovacích zařízení)
 - o stavby a zařízení zejména pro tělovýchovu a sport, dětská hřiště,
 - o stavby a zařízení občanského vybavení pro vzdělávání a výchovu, sociální služby, péči o rodinu a děti, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva,
- **stavby a zařízení správy a řízení** (např. kanceláře),
- **veřejná prostranství**,
- **zeleň** (s upřednostněním původních druhů) – např. zahrady, sady, veřejná, izolační,
- **shromažďovací místa pro tříděný komunální odpad** (např. papír, sklo, pet lahve) pouze pro místní účely,
- **dopravní a technická infrastruktura** bezprostředně související s přípustným popř. podmíněně přípustným využitím, zejména občanským vybavením (zejména ta, která je pro občanské vybavení potřebná a nezbytná – např. chodníky, zpevněné pozemní komunikace, vodovody, kanalizace, stavby a zařízení pro zneškodňování odpadních vod (do doby vybudování veřejné kanalizace včetně centrální čistírny odpadních vod), trafostanice, energetická vedení, komunikační vedení),
- **garáže, odstavná a parkovací stání** pro potřeby vyvolané přípustným nebo podmíněně přípustným způsobem využití, jejichž umístění musí být vždy řešeno jako součást stavby, popř. umístěných na pozemku stavby.

Podmíněně přípustné využití

- je možno ve výjimečných a zvláště odůvodněných případech v těchto plochách připustit **bydlení** bezprostředně související s přípustným anebo podmíněně přípustným využitím pod podmínkou prokázání účelnosti a minimalizaci negativních vlivů na tyto objekty, popř. místnosti, bude zajištěna ochrana před negativními vlivy a budou dodrženy hygienické limity v oblasti veřejného zdraví zejména hluku v chráněném vnitřním prostoru staveb,

Nepřípustné využití

- **bydlení** (mimo podmíněně přípustného využití) - zejména umístování nových staveb pro bydlení, staveb pro rekreaci,
- **stavby pro rodinnou rekreaci**,
- **výroba a skladování**,
- **využití, které by mohlo** zejména svým provozováním a technickým zařízením a jeho důsledky:
 - o **narušit životní prostředí a veřejné zdraví** nebo,
 - o **své okolí a užívání staveb a zařízení ve svém okolí nadměrně obtěžovat nebo ohrožovat** (např. škodlivými exhalacemi, hlukem, teplem, otřesy, vibracemi, prachem, zápachem, znečišťováním ovzduší, vod a půdy, světelným znečištěním zejména oslňováním, zastíněním) nebo,
 - o **jinak snižovat kvalitu prostředí souvisejícího území** (nejen pro bydlení), např. narušit pohodu bydlení, kvalitní prostředí pro bydlení, životní prostředí, využití souvisejícího území a hodnoty území

např. hutnictví, těžké strojírenství, chemie a chemická výroba, stavby a zařízení pro nakládání s odpady (zejména ostatní odpady a nebezpečné) a chemickými látkami a přípravky, dále činnosti v oblasti nakládání odpadů a skladování odpadů, používání

ekologicky nevhodných paliv a spalování všech druhů odpadů (např. z chemické výroby), významné potencionální zdroje znečištění ovzduší, činnosti při nichž by docházelo k emitování nebezpečných tuhých a plyných látek, těkavých organických látek a pachových látek, významné potencionální zdroje znečištění povrchových a podzemních vod, skladování odpadů (včetně nebezpečných odpadů), nebezpečných látek, výrobků a přípravků, nebezpečných chemických látek apod.

- umístování spaloven a kotelen jakéhokoli druhu (mimo kotelen nezbytných pro přípustné popř. podmíněné využití, a s ním bezprostředně související a pro toto využití sloužící),

Podmínky prostorového uspořádání

Nové stavby nesmí svým umístěním a proporcemi narušit hodnoty území.

Plochy občanského vybavení sport - OVs

Charakteristika ploch

Jedná se o plochy, na kterých zásadně převažuje funkční využití pro tělovýchovu, sport a dětské hřiště včetně s nimi bezprostředně souvisejících činností a služeb.

Hlavní využití (převažující účel využití)

- sportHlavním využitím těchto ploch je zajištění podmínek pro přiměřené umístění, dostupnost a využívání staveb a zařízení za účelem zajištění aktivního trávení volného času obyvatel obce (zejména se zaměřením na sport) a zajištění podmínek pro jejich užívání v souladu s jejich účelem.

Přípustné využití

- stavby, zařízení a terénní úpravy pro tělovýchovu a sport a související s tímto využitím – např. kabiny, umývárny, toalety, tribuny, tréninková hřiště, stavby a zařízení zajišťující občersvení, tělocvičny,
- dětská hřiště,
- další plochy pro sport – např. víceúčelová hřiště, tenisové kurty,
- stavby a zařízení správy a řízení (např. kanceláře),
- veřejná prostranství,
- zeleně (s upřednostněním původních druhů) – např. zahrady, sady, veřejná, izolační, včetně územního systému ekologické stability,
- shromažďovací místa pro tříděný komunální odpad (např. papír, sklo, pet lahve) pouze pro místní účely,
- dopravní a technická infrastruktura bezprostředně související s přípustným popř. podmíněně přípustným využitím, zejména sportem (zejména ta, která je pro spotr, resp. jeho provozování potřebná – např. chodníky, zpevněné pozemní komunikace, vodovody, kanalizace, stavby a zařízení pro zneškodňování odpadních vod (do doby vybudování veřejné kanalizace včetně centrální čistírny odpadních vod), trafostanice, energetická vedení, komunikační vedení),
- garáže, odstavná a parkovací stání pro potřeby vyvolané přípustným nebo podmíněně přípustným způsobem využití, jejichž umístění musí být vždy řešeno jako

součást stavby, popř. umístěných na pozemku stavby.

Podmíněně přípustné využití

- **občanské vybavení**, které nesnižuje kvalitu prostředí a pohodu okolních ploch, kde je hlavním využitím bydlení pod podmínkou prokázání účelnosti a minimalizaci narušení hlavního využití plochy (tzn. pouze při prokázání souladu s hlavní využitím plochy tj. sportem) zejména:
 - o pozemky staveb a zařízení pro ubytování, stravování a služby (např. stavby ubytovacích zařízení)
 - o stavby a zařízení občanského vybavení pro vzdělávání a výchovu, sociální služby, péči o rodinu, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva,
- je možno ve výjimečných a zvlášť odůvodněných případech v těchto plochách připustit **bydlení** (např. byt správce) bezprostředně související s přípustným anebo podmíněně přípustným využitím pod podmínkou prokázání účelnosti a minimalizaci narušení hlavního využití plochy (tzn. pouze při prokázání souladu s hlavní využitím plochy tj. sportem).

Nepřípustné využití

- **bydlení** (mimo podmíněně přípustného využití) - zejména umístování nových staveb pro bydlení, staveb pro rekreaci,
- **stavby pro rodinnou rekreaci**,
- **využití, které by mohlo** zejména svým provozováním a technickým zařízením a jeho důsledky:
 - o **narušit životní prostředí a veřejné zdraví** nebo,
 - o **své okolí a užívání staveb a zařízení ve svém okolí nadměrně obtěžovat nebo ohrožovat** (např. škodlivými exhalacemi, hlukem, teplem, otřesy, vibracemi, prachem, zápachem, znečišťováním ovzduší, vod a půdy, světelným znečištěním zejména oslňováním, zastíněním) nebo,
 - o **jinak snižovat kvalitu prostředí souvisejícího území** (nejen pro bydlení), např. narušit pohodu bydlení, kvalitní prostředí pro bydlení, životní prostředí, využití souvisejícího území a hodnoty území
např. hutnictví, těžké strojírenství, chemie a chemická výroba, stavby a zařízení pro nakládání s odpady (zejména ostatní odpady a nebezpečné) a chemickými látkami a přípravky, dále činnosti v oblasti nakládání odpadů a skladování odpadů, používání ekologicky nevhodných paliv a spalování všech druhů odpadů (např. z chemické výroby), významné potenciaální zdroje znečištění ovzduší, činnosti při nichž by docházelo k emitování nebezpečných tuhých a plyných látek, těkavých organických látek a pachových látek, významné potenciaální zdroje znečištění povrchových a podzemních vod, skladování odpadů (včetně nebezpečných odpadů), nebezpečných látek, výrobků a přípravků, nebezpečných chemických látek apod.
- o **umístování spaloven a kotelen** jakéhokoli druhu (mimo kotelen nezbytných pro přípustné popř. podmíněně využití, a s ním bezprostředně související a pro toto využití sloužící),

Podmínky prostorového uspořádání

Stavby mohou mít nejvýše tři nadzemní podlaží a podkroví. Počet podzemních podlaží není omezen.

Plochy občanského vybavení sportu a rekreace - OVsr

Charakteristika ploch

Jedná se o plochu v západní části správního území obce nedaleko Vltavy označenou kódem OVsr.

Hlavní využití (převažující účel využití)

- ~~sport a rekreace~~Hlavním využitím těchto ploch je zajištění podmínek pro přiměřené umístění, dostupnost a využívání staveb a zařízení za účelem zajištění aktivního trávení volného času, zajištění podmínek pro rekreaci v kvalitním, klidném a čistém prostředí respektující hodnoty území (zejména se zaměřením na sport a rekreaci) a zajištění podmínek pro jejich užívání v souladu s jejich účelem.

Přípustné využití

- stavby pro rodinnou rekreaci,
- veřejná prostranství,
- zeleň (s upřednostněním původních druhů) – např. zahrady, sady, veřejná, izolační,
- dopravní a technická infrastruktura bezprostředně související s přípustným popř. podmíněně přípustným využitím, zejména občanským vybavením (zejména ta, která je pro občanské vybavení potřebná a nezbytná – např. chodníky, zpevněné pozemní komunikace, vodovody, kanalizace, stavby a zařízení pro zneškodňování odpadních vod (do doby vybudování veřejné kanalizace včetně centrální čistírny odpadních vod), trafostanice, energetická vedení, komunikační vedení), a dále také umožňující napojení zejména na stávající pozemní komunikace, např. kruhové objezdy, sjezdy,
- garáže, odstavná a parkovací stání pro potřeby vyvolané přípustným nebo podmíněně přípustným způsobem využití, jejichž umístění musí být vždy řešeno jako součást stavby, popř. umístěných na pozemku stavby,
- shromažďovací místa pro tříděný komunální odpad (např. sklo, papír, pet lahve) sloužící pouze pro hlavní využití plochy,
- hřiště, která nesnižují kvalitu prostředí, jsou slučitelná s rekreací a slouží hlavnímu účelu plochy,

Nepřípustné využití

- umístování zejména nových staveb pro bydlení, stavby pro obchod, zemědělských staveb, staveb pro výrobu a skladování,
- každé využití, kteřé by mohlo narušit hlavní využití (zejména kvalitní prostředí pro rekreaci) nebo by mohlo narušit pohodu rekreace a kvalitní prostředí pro rekreaci (např. např. škodlivými exhalacemi, hlukem, teplem, otřesy, vibracemi, prachem, zápachem, znečišťováním ovzduší, vod a půdy, světelným znečištěním zejména oslňováním, zastíněním) anebo toto narušení vyvolává, zejména:
 - o autoservisy, autoopravny, čerpací stanice pohonných hmot, myčky, diskotéky, garáže pro nákladní automobily, hromadné a řadové garáže, autobazary, stavby pro shromažďování většího počtu osob.

Podmínky prostorového uspořádání

Změny stávajících staveb mohou mít nejvýše jedno nadzemní podlaží, bez podzemního podlaží a podkroví.

Plochy občanského vybavení komerční – OVk

Charakteristika ploch

Jedná se o plochy, na kterých zásadně převažuje funkční využití občanského vybavení komerčně zaměřeného označených kódem OVk.

Hlavní využití (převažující účel využití)

- ~~občanské vybavení Hlavním využitím těchto ploch je zajištění podmínek pro přiměřené umístění, dostupnost a využívání staveb občanského vybavení a zajištění podmínek pro jejich užívání v souladu s jejich účelem.~~

Přípustné využití

- **občanské vybavení** zejména:
 - o pozemky staveb a zařízení pro obchodní prodej, ubytování, stravování a služby (např. stavby pro obchod, stavby pro shromažďování většího počtu osob, stavby ubytovacích zařízení),
 - o stavby a zařízení zejména pro tělovýchovu a sport, dětská hřiště,
 - o stavby a zařízení občanského vybavení pro vzdělávání a výchovu, sociální služby, péči o rodinu a děti, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva,
- **další podnikatelská činnost**, u které je nutno zhodnotit případ od případu její přípustnost např. autobazary pneuservis, autoservis, čerpací stanice pohonných hmot, myčky, diskotéky, hromadné a řadové garáže, [pouze pro plochy OVk-1, OVk-3 - výrobní areály např. montážní linky, výroba oděvů, obuvi, nábytku, spotřební elektroniky, domácích spotřebičů a další obdobné činnosti, které se mohou vyskytovat v blízkosti obydlých oblastí](#)
- **umístění staveb pro skladování**,
- **stavby a zařízení správy a řízení** (např. kanceláře),
- **veřejná prostranství**,
- **zeleň** (s upřednostněním původních druhů) – např. zahrady, sady, veřejná, izolační,
- **shromažďovací místa pro tříděný komunální odpad** (např. papír, sklo, pet lahve) pouze pro místní účely,
- **dopravní a technická infrastruktura** bezprostředně související s přípustným popř. podmíněně přípustným využitím, zejména občanským vybavením (zejména ta, která je pro občanské vybavení potřebná a nezbytná – např. chodníky, zpevněné pozemní komunikace, vodovody, kanalizace, stavby a zařízení pro zneškodňování odpadních vod (do doby vybudování veřejné kanalizace včetně centrální čistírny odpadních vod), trafostanice, energetická vedení, komunikační vedení), a dále také umožňující napojení zejména na stávající pozemní komunikace, např. kruhové objezdy, sjezdy,
- **garáže, odstavná a parkovací stání** pro potřeby vyvolané přípustným nebo podmíněně přípustným způsobem využití, jejichž umístění musí být vždy řešeno jako součást stavby, popř. umístěných na pozemku stavby,
- **umístění sluneční elektrárny**.

Podmíněně přípustné využití

- pouze v ploše severovýchodně od Makra stavby pro bydlení rodinný dům – pod podmínkou prokázání účelnosti a minimalizaci negativních vlivů na tyto objekty, popř. místnosti, bude zajištěna ochrana před negativními vlivy a budou dodrženy hygienické limity v oblasti veřejného zdraví zejména hluku v chráněném vnitřním prostoru staveb,

Nepřípustné využití

- stavby pro rodinnou rekreaci,
- stavby pro bydlení bytový dům,
- využití, které by mohlo zejména svým provozováním a technickým zařízením a jeho důsledky:
 - o narušit životní prostředí a veřejné zdraví nebo,
 - o své okolí a užívání staveb a zařízení ve svém okolí nadměrně obtěžovat nebo ohrožovat (např. škodlivými exhalacemi, hlukem, teplem, otřesy, vibracemi, prachem, zápachem, znečišťováním ovzduší, vod a půdy, světelným znečištěním zejména oslňováním, zastíněním) nebo,
 - o jinak snižovat kvalitu prostředí souvisejícího území (nejen pro občanské vybavení a bydlení), např. narušit pohodu bydlení, kvalitní prostředí pro bydlení, životní prostředí, využití souvisejícího území a hodnoty území např. hutnictví, těžké strojírenství, chemie a chemická výroba, stavby a zařízení pro nakládání s odpady (zejména ostatní odpady a nebezpečné) a chemickými látkami a přípravky, dále činnosti v oblasti nakládání odpadů a skladování odpadů, používání ekologicky nevhodných paliv a spalování všech druhů odpadů (např. z chemické výroby), významné potenciační zdroje znečištění ovzduší, činnosti při nichž by docházelo k emitování nebezpečných tuhých a plyných látek, těžkých organických látek a pachových látek, významné potenciační zdroje znečištění povrchových a podzemních vod, skladování odpadů (včetně nebezpečných odpadů), nebezpečných látek, výrobků a přípravků, nebezpečných chemických látek apod.
 - o umístování spaloven a kotelen jakéhokoli druhu (mimo kotelen nezbytných pro přípustné popř. podmíněně přípustné využití, a s ním bezprostředně související a pro toto využití sloužící),
 - o bioplynové stanice.

Podmínky prostorového uspořádání

Podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu, např. výšková regulace zástavby, intenzita využití pozemků v plochách, budou stanoveny v podrobnější dokumentaci.

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

Plochy občanského vybavení komerční podmíněné – OVkp

Charakteristika ploch

Jedná se o plochy, na kterých zásadně převažuje funkční využití občanského vybavení komerčně zaměřeného označených kódem OVkp, avšak toto využití je možno realizovat až po rekultivaci zařízení staveniště, které bude souviset s výstavbou IV. tranzitního železničního koridoru.

Hlavní využití (převažující účel využití)

- občanské vybavení

Přípustné využití

- zařízení staveniště související s výstavbou IV. tranzitního železničního koridoru

Podmíněně přípustné využití

všechna podmíněně přípustná využití je možno realizovat **pod podmínkou** prokázání vyřešení střetu s zařízením staveniště souvisejícího s výstavbou IV. tranzitního železničního koridoru (tj. stavební záměry budou umístěny mimo toto zařízení staveniště anebo budou umístěny na pozemcích zařízení staveniště po jeho rekultivaci)

- občanské vybavení zejména:
 - o pozemky staveb a zařízení pro obchodní prodej, ubytování, stravování a služby (např. stavby pro obchod, stavby pro shromažďování většího počtu osob, stavby ubytovacích zařízení),
 - o stavby a zařízení zejména pro tělovýchovu a sport, dětská hřiště,
 - o stavby a zařízení občanského vybavení pro vzdělávání a výchovu, sociální služby, péči o rodinu a děti, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva,
- další podnikatelská činnost, u které je nutno zhodnotit případ od případu její přípustnost např. autobazary pneuservis, autoservis, čerpací stanice pohonných hmot, myčky, diskotéky, hromadné a řadové garáže, výrobní areály např. montážní linky, výroba oděvů, obuvi, nábytku, spotřební elektroniky, domácích spotřebičů a další obdobné činnosti, které se mohou vyskytovat v blízkosti obydlených oblastí
- umístění staveb pro skladování,
- stavby a zařízení správy a řízení (např. kanceláře),
- veřejná prostranství,
- zeleň (s upřednostněním původních druhů) – např. zahrady, sady, veřejná, izolační,
- shromažďovací místa pro tříděný komunální odpad (např. papír, sklo, pet lahve) pouze pro místní účely,
- dopravní a technická infrastruktura bezprostředně související s přípustným popř. podmíněně přípustným využitím, zejména občanským vybavením (zejména ta, která je pro občanské vybavení potřebná a nezbytná – např. chodníky, zpevněné pozemní komunikace, vodovody, kanalizace, stavby a zařízení pro zneškodňování odpadních vod (do doby vybudování veřejné kanalizace včetně centrální čistírny odpadních vod), trafostanice, energetická vedení, komunikační vedení), a dále také umožňující napojení zejména na stávající pozemní komunikace, např. kruhové objezdy, sjezdy,
- garáže, odstavná a parkovací stání pro potřeby vyvolané přípustným nebo

podmíněně přípustným způsobem využití, jejichž umístění musí být vždy řešeno jako součást stavby, popř. umístěných na pozemku stavby,

Nepřípustné využití

- rekreace

- bydlení

- využití, které by mohlo zejména svým provozováním a technickým zařízením a jeho důsledky:

o narušit životní prostředí a veřejné zdraví nebo,

o své okolí a užívání staveb a zařízení ve svém okolí nadměrně obtěžovat nebo ohrožovat (např. škodlivými exhalacemi, hlukem, teplem, otřesy, vibracemi, prachem, zápachem, znečišťováním ovzduší, vod a půdy, světelným znečištěním zejména oslňováním, zastíněním) nebo,

o jinak snižovat kvalitu prostředí souvisejícího území (nejen pro občanské vybavení a bydlení), např. narušit pohodu bydlení, kvalitní prostředí pro bydlení, životní prostředí, využití souvisejícího území a hodnoty území

např. hutnictví, těžké strojírenství, chemie a chemická výroba, stavby a zařízení pro nakládání s odpady (zejména ostatní odpady a nebezpečné) a chemickými látkami a přípravky, dále činnosti v oblasti nakládání odpadů a skladování odpadů, používání ekologicky nevhodných paliv a spalování všech druhů odpadů (např. z chemické výroby), významné potencionální zdroje znečištění ovzduší, činnosti při nichž by docházelo k emitování nebezpečných tuhých a plyných látek, těkavých organických látek a pachových látek, významné potencionální zdroje znečištění povrchových a podzemních vod, skladování odpadů (včetně nebezpečných odpadů), nebezpečných látek, výrobků a přípravků, nebezpečných chemických látek apod.

o umístování spaloven a kotelen jakéhokoli druhu (mimo kotelen nezbytných pro přípustné popř. podmíněně přípustné využití, a s ním bezprostředně související a pro toto využití sloužící),

o bioplynové stanice.

Podmínky prostorového uspořádání

Podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu, např. výšková regulace zástavby, intenzita využití pozemků v plochách, budou stanoveny v podrobnější dokumentaci.

Je nutno respektovat výstupní limity zejména s ohledem na splnění limitů v oblasti ochrany veřejného zdraví. Využití ploch nesmí zasáhnout nadlimitním hlukem plochy vyžadující ochranu před hlukem zejména s charakterem chráněného venkovního prostoru, chráněného venkovního prostoru staveb či chráněného vnitřního prostoru staveb. Je nutno zohlednit výstupní limity zejména VL3. Další využití ploch musí respektovat akustickou zátěž způsobenou železničním provozem a realizovat vhodná opatření.

Plochy veřejných prostranství - VP

Charakteristika ploch

Plochy veřejných prostranství jsou označeny kódem VP.

Hlavní využití (převažující účel využití)

- ~~veřejná prostranství Hlavním využitím těchto ploch je zachování nebo vytvoření veřejného prostoru~~ přístupného veřejnosti umožňující setkávání obyvatel obce, průchodnost některých částí sídel apod.

Přípustné využití

- **drobná architektura** (drobné vodní plochy, sochy, lavičky, informační zařízení a vybavení apod.),
- **zastávky a čekárny** pro veřejnou hromadnou dopravu,
- **zeleň** zejména veřejná a rekreační, včetně územního systému ekologické stability,
- **vodní plochy.**

Podmíněně přípustné využití

- **dětská hřiště** za podmínky, že nenaruší, neztíží ani neznemožní hlavní využití,
- **dopravní a technická infrastruktura** (např. místní a obslužné komunikace, chodníky a technická infrastruktura (např. vodovod, kanalizace) za podmínky, že nenaruší, neztíží ani neznemožní hlavní využití,

Nepřípustné využití

- **takové využití, které by narušilo, znemožnilo anebo ztížilo hlavní využití plochy,** zejména umístování staveb a zařízení mimo stavby a zařízení přípustné nebo podmíněně přípustné, např. stavby pro bydlení a rekreaci a s nimi provozně související stavby a zařízení (jako např. kolny, garáže), stavby pro výrobu a skladování, stavby pro obchod, stavby pro shromažďování většího počtu osob, zemědělské stavby,
- **změny staveb, které by narušily hodnoty území,** např. trafostanice, zpevňování ploch zejména pro parkování vozidel

Podmínky prostorového uspořádání

Přípustné nebo podmíněně přípustné využití nesmí svým charakterem, vzhledem ani hmotou nenarušit hodnoty území, architektonické, pohledové a estetické vnímání centra obce, vytvářet dominantu, která by rušila pohledy na sídlo a opačně také do krajiny.

Plochy dopravní infrastruktury - DI

Charakteristika ploch

Plochy dopravní infrastruktury jsou označeny kódem DI. V územním plánu jsou vymezeny plochy dopravní infrastruktury stávající (zejména stávající silnice I. a III. třídy a další důležité pozemní komunikace) a koridory proměnné šíře (viz grafická část návrhu) pro umístění dopravních staveb. Ostatní dopravní infrastruktura zejména další místní a účelové komunikace jsou začleněny do ploch jiného způsobu využití.

Hlavní využití (převažující účel využití)

- ~~dopravní infrastruktura Hlavním využitím těchto ploch je umístění dopravních staveb a zajištění dopravní přístupnosti ostatních ploch.~~

Přípustné využití

- **dopravní stavby (silniční i drážní), tzn. zejména stavby a zařízení pozemních komunikací a drah a s nimi provozně související:**
 - zařízení technického vybavení,
 - technická infrastruktura,
 - součásti komunikací a drah, např. náspy, zářezy, opěrné zdi, mosty, tunely, křižovatky, navazující přeložky pozemních komunikací a drah nižšího řádu,
- **jiná související dopravní infrastruktura** jako např. obslužné komunikace, chodníky, pásy zeleně,
- **zeleně** – zejména izolační a doprovodná,
- **stavby a zařízení protihlukových opatření,**

Podmíněně přípustné využití

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

Nepřípustné využití

- **takové využití, které by znemožnilo anebo ztížilo hlavní využití plochy,** jedná se zejména o umístování staveb a zařízení (např. stavby pro bydlení, stavby pro rodinnou rekreaci, stavby pro shromažďování většího počtu osob, stavby pro obchod, staveb pro výroby a skladování, zemědělských staveb).

Podmínky prostorového uspořádání

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

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

Případná opatření proti negativním vlivům z dopravy je nutno řešit velmi citlivě a s ohledem na minimalizaci negativních vlivů na hodnoty území.

Plochy technické infrastruktury - TI

Charakteristika ploch

Plochy technické infrastruktury jsou označeny kódem TI. Ostatní technická infrastruktura je začleněna do ploch jiného způsobu využití.

Hlavní využití (převažující účel využití)

- **technická infrastruktura. Hlavním využitím těchto ploch je umožnění umístění staveb technické infrastruktury např. centrální čistírny odpadních vod a s ní provozně související zařízení technického vybavení, vedení kanalizace, vodovodu, plynovodu,**

Přípustné využití

- **čistírna odpadních vod, vedení kanalizace** a s nimi provozně související zařízení technického vybavení,
- **vedení vodovodu** a s nimi provozně související zařízení technického vybavení,
- **plynovody a další technická infrastruktura,**
- **související dopravní a technická infrastruktura,**
- **zeleň** – zejména izolační a doprovodná,

Nepřípustné využití

- **takové využití, které by znemožnilo anebo ztížilo hlavní využití plochy**

Podmínky prostorového uspořádání

Pro budoucí ochranná pásma čistíren odpadních vod platí podmínka, že nesmí zasáhnout plochy, kde je hlavním využitím bydlení (blíže výstupní limity níže). Pro samotné stavby a zařízení, které jsou přípustné nebo podmíněně přípustné platí, že je nutno minimalizovat:

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

Plochy zemědělské - ZE

Charakteristika ploch

Plochy zemědělské jsou označeny kódem ZE. V územním plánu jsou vymezeny plochy zemědělské zejména na zemědělském půdním fondu tvořeném v řešeném území zejména pozemky zemědělsky obhospodařovanými.

Hlavní využití (převažující účel využití)

- **zemědělské hospodaření**~~Hlavním využitím těchto ploch je zajištění podmínek pro zemědělské hospodaření (pojem zemědělské hospodaření dle níže "přípustné využití").~~

Přípustné využití

- **zemědělské hospodaření:**
 - pěstování zemědělských plodin (např. obilniny, okopaniny, píce, technické plodiny a jiné zemědělské plodiny),
 - obhospodařování trvalých travních porostů, a to jak sečení či sušení tak trvalé spásání,
- **dočasné zatravňování** (víceleté pícniny na orné půdě),
- **změny druhu pozemků** na:
 - trvalý travní porost
 - ovocný sad bez oplocení a bez možnosti umístování staveb a zařízení (ani těch bezprostředně souvisejících se sadem) a bez provádění zemních prací a změn terénu,
- **opatření ke zlepšení stavu stávajících vodních toků a vodních ploch** zejména rybníků (např. opravy hrází a odbahnění) a plnění nejen jejich funkce

vodohospodářského díla, ale také stabilizační funkce v krajině podporující ekologickou stabilitu území,

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

Podmíněně přípustné využití

- **změny druhu pozemků z trvalý travní porost na orná půda** jen za podmínek, že:
 - nezvýší erozní ohrožení území,
 - nezhorší a nenaruší stav ploch významných z hlediska ochrany přírody a krajiny (např. zvláště chráněných území, přírodního parku, územního systému ekologické stability),
 - nebude hrozit degradace půdy,
- za podmínky, že nenaruší hlavní využití ploch zemědělských a organizaci zemědělského půdního fondu a neztíží obhospodařování zemědělského půdního fondu, je přípustné využití:
 - **polní cesty a zemědělské účelové komunikace,**
 - **včelíny,**
 - **myslivecká zařízení** a to:
 - slaniska, napajedla a zařízení pro příkrmování (např. zásypy, krmelce, seníky, seníky s krmelcem, seníky pro vysokou),
 - pozorování a lov zvěře (např. posedy, kazatelny),
 - další myslivecká zařízení (např. pro chov – voliéry pro bažanty, koroptví voliéry, kotce),
 - **stavby, zařízení a jiná opatření pro předcházení povodním** (zejména pro zadržení nebo zdržení vody v krajině či zvýšení její retenční schopnosti) a na ochranu před povodněmi,
 - **stavby, zařízení a jiná opatření proti erozi,** např. vybudování nových či obnova stávajících mezí a průlehů,
 - **zeleň** zejména doprovodná, liniová, izolační,
 - **drobná architektura** (sochy, lavičky, informační cedule a tabule apod.),
 - **technická infrastruktura** bezprostředně související s hlavním využitím ploch, např. sezónní zavlažovací zařízení,
 - sítě technické infrastruktury místního významu a pouze v nezbytném rozsahu pro obsluhu území, např. vedení NN k samotám, vodovodní a kanalizační řady místního významu,
 - **účelové a místní komunikace místního významu** a pouze v nezbytném rozsahu pro obsluhu území (např. samot),
 - **účelové komunikace související s cestovním ruchem a s využitím širšího území** např. cyklostezky, stezky pro pěší, naučné stezky na stávajících účelových anebo místních komunikacích, popř. v odůvodněných případech v trase historické komunikace (tzn. obnova této historické komunikace),
 - **stavby a zařízení protihlukových opatření** a to pouze v blízkosti silnic s minimalizací narušení krajinného rázu.
- **změny druhu pozemků na lesní pozemek** jen za podmínek, že:
 - nenaruší hlavní využití ploch zemědělských a organizaci zemědělského půdního fondu, síť zemědělských účelových komunikací a neztíží obhospodařování zemědělského půdního fondu,
 - nezhorší a nenaruší stav ploch významných z hlediska ochrany přírody a krajiny (např. zvláště chráněných území, ptačí oblasti, územního systému ekologické stability),

- nemělo by se jednat o pozemky I. a II. třídy ochrany zemědělské půdy, o pozemky těchto tříd ochrany se může jednat pouze v případě, že navrhovaná změna je nezbytně nutná k zajištění ochrany zemědělského půdního fondu anebo ochrany životního prostředí,
- nebude hrozit degradace půdy,
- **změny druhu pozemků na vodní plochy** jen za podmínek, že:
 - nezvýší erozní ohrožení území,
 - nenaruší hlavní využití ploch zemědělských a organizaci zemědělského půdního fondu, síť zemědělských účelových komunikací a neztíží obhospodařování zemědělského půdního fondu,
 - nezhorší a nenaruší stav ploch významných z hlediska ochrany přírody a krajiny (např. zvláště chráněných území, ptačí oblasti, územního systému ekologické stability),
 - nemělo by se jednat o pozemky I. a II. třídy ochrany zemědělské půdy, o pozemky těchto tříd ochrany se může jednat pouze v případě, že navrhovaná změna je nezbytně nutná k zajištění ochrany nebo zkvalitňování (zlepšení půdní úrodnosti) zemědělského půdního fondu anebo ochrany životního prostředí,
 - nebude hrozit degradace půdy,

Nepřípustné využití

- **výrobní energie** např. větrné, fotovoltaické elektrárny, bioplynové stanice **větrné a fotovoltaické elektrárny apod.**,
- **takové využití** (např. stavby pro bydlení, pro výrobu a skladování, rodinnou rekreaci a sport a s nimi provozně související stavby a zařízení (jako např. kolny, garáže), a všechny takové stavby a zařízení, které by umožňovaly být i krátkodobý pobyt osob), **které by narušilo, znemožnilo anebo ztížilo hlavní využití plochy,**
- **změny staveb a zařízení, které by narušily hodnoty území anebo byly s nimi v rozporu,**
- **zemní práce a změny terénu, které by mohly narušit hlavní využití těchto ploch, nebo které by narušily hodnoty území anebo byly s nimi v rozporu,**
- **takové využití, jehož provedení by nevratně znemožnilo zemědělské využití zemědělského půdního fondu,**
- **takové využití, které by narušovalo organizaci zemědělského půdního fondu, hydrologické a odtokové poměry v území a síť zemědělských účelových komunikací,**
- **stavby, zařízení a jiná opatření včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí včetně oplocení, pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství a těžbu nerostů – mimo přípustných a podmíněně přípustných,**
- **ohrazování, oplocování, znepřístupňování části krajiny apod. – mimo přípustného a podmíněně přípustného**
- **zařízení a stavby typu mobilních domů (mobilhouse, mobilheim, mobilhome apod.)**
- **odstavování či parkování mobilních zařízení a staveb v podobě maringotek apod.**
- **farmové chovy, zájmové chovy, oborní chovy a podobné činnosti mimo již povolené.**

Podmínky prostorového uspořádání

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

- o dopady na krajinu a hodnoty území, včetně její dominantnosti v krajině. Cílem je co nejcitlivější zasazení do krajiny (např. pomocí zeleně),

- narušení pohledového a estetického vnímání obce,
- negativní vliv na okolí.

Plochy lesní - LE

Charakteristika ploch

Plochy lesní jsou označeny kódem LE. V územním plánu jsou vymezeny plochy lesní zejména na pozemcích lesa.

Hlavní využití (převažující účel využití)

- lesHlavním využitím těchto ploch je zajištění podmínek využití pozemků pro les a zajištění plnění jeho funkcí.

Přípustné využití

- funkce lesa,
- nezbytně nutné objekty a zařízení sloužící hospodaření v lese,
- stavby pro plnění funkcí lesa a jejich zařízení,
- stavby a zařízení lesního hospodářství,
- opatření ke zlepšení stavu lesa a plnění jeho funkcí,
- umísťovat signály, stabilizační kameny a jiné značky pro geodetické účely, zařízení a stanice sloužící monitorování životního prostředí a větrní jámy,
- opatření ke zlepšení stavu stávajících vodních toků a vodních ploch zejména rybníků (např. opravy hrází a odbahnění) a plnění nejen jejich funkce vodohospodářského díla, ale také stabilizační funkce v krajině podporující ekologickou stabilitu území,
- dočasné oplocenky při výsadbě lesa a mimo lesní pozemky dočasná ohrazení pozemků pro pastvu dobytka např. formou elektrických ohradníků či jednoduchého dřevěného ohrazení.

Podmíněně přípustné využití

- za podmínek, že nepoškodí les, nenaruší prostředí lesa a jeho funkce, neohrozí stabilitu lesa (zejména lesních porostů větrem a vodní erozí), nezvýší ani nezpůsobí nebezpečí erozí, nepoškodí půdu, nenaruší vodní režim v území, nenaruší hospodaření v lese ani síť lesní dopravní sítě, ani krajinu a její funkce, nezhorší a nenaruší stav ploch významných z hlediska ochrany přírody a krajiny (např. zvláště chráněných území, přírodního parku, územního systému ekologické stability) je možno připustit v těchto plochách:
 - nezbytně nutná opatření k zajištění bezpečnosti osob a majetku - zejména zabezpečovací opatření před škodami způsobenými zejména sesuvem půdy, padáním kamenů, pádem stromů nebo jejich částí, přesahem větví a kořenů, zastíněním z pozemků určených k plnění funkcí lesa, povodněmi a přívalovými dešti,
 - včelíny,
 - myslivecká zařízení a to:
 - slániska, napajedla a zařízení pro příkrmování (např. zásypy, krmelce, seníky, seníky s krmelcem, seníky pro vysokou),

- pozorování a lov zvěře (např. posedy, kazatelny),
- další myslivecká zařízení (např. pro chov – voliéry pro bažanty, koroptví voliéry, kotce),
- **stavby, zařízení a jiná opatření pro předcházení povodním** (zejména pro zadržení nebo zdržení vody v krajině či zvýšení její retenční schopnosti) **a na ochranu před povodněmi**,
- **stavby, zařízení a jiná opatření proti erozi**,
- **technická infrastruktura bezprostředně související s hlavním využitím ploch**,
- **sítě technická infrastruktury místního významu** a pouze v nezbytném rozsahu pro obsluhu území, např. vedení NN k samotám, vodovodní a kanalizační řady,
- **účelové a místní komunikace místního významu** a pouze v nezbytném rozsahu pro obsluhu území,
- **účelové komunikace související s cestovním ruchem a s využitím širšího území** např. cyklostezky, stezky pro pěší, naučné stezky na stávajících účelových anebo místních komunikacích, popř. v odůvodněných případech v trase historické komunikace (tzn. obnova této historické komunikace)
- **vrty a studny**,
- **změny dokončené stavby na vlastním pozemku** pod podmínkou, že celkový nárůst plochy nepřekročí 20% prvotně zkolaudované plochy stavby),
- **změny druhu pozemků na vodní plochy** dále jen za podmínek, že:
 - nezvýší erozní ohrožení území,
 - nenaruší hlavní využití ploch lesních, sít' účelových komunikací a neztíží obhospodařování lesa,
 - nebude hrozit degradace půdy,
 - bude se jednat o neplodnou půdu anebo pozemky nižší kvality z hleska pozemků určených k plnění funkcí lesa a to jen na plochách k tomu vhodných (jako např. zamokřené plochy - močál, mokřad, bažina) anebo v takovém umístění, které je nezbytné k ochraně životního prostředí,

Nepřípustné využití

- **takové využití, které by narušilo anebo znemožnilo plnění funkcí lesa**, zejména pak poškodilo les, narušilo prostředí lesa a jeho funkce, ohrozilo stabilitu lesa (zejména lesních porostů vůči větru a vodní erozi), zvýšilo či způsobilo nebezpečí eroze, poškodilo půdu či narušilo vodní režim v území a narušilo hospodaření v lese, lesní dopravní sít' či krajinu a její funkce,
- **takové využití** (např. stavby pro bydlení, pro výrobu a skladování, pro rodinnou rekreaci a sport a s nimi provozně související stavby a zařízení (jako např. kolny, garáže), a všechny takové stavby a zařízení, které by umožňovaly byt' i krátkodobý pobyt osob), **které by narušilo, znemožnilo anebo ztížilo hlavní využití plochy**,
- **změny využití, které by narušily hodnoty území anebo byly s nimi v rozporu**,
- **zemní práce a změny terénu, které by mohly narušit hlavní využití těchto ploch**, nebo které by narušily hodnoty území anebo byly s nimi v rozporu,
- **takové využití, jehož provedení by nevratně znemožnilo plnění některé z funkcí lesa**,
- **takové využití, které by narušovalo organizaci ploch lesních, hydrologické a odtokové poměry v území a lesní dopravní sít'**,
- **stavby, zařízení a jiná opatření včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí včetně oplocení, pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství a těžbu nerostů – mimo přípustných a podmíněně přípustných**,
- **ohrazování, oplocování, zneprístupňování části krajiny apod. – mimo přípustného a podmíněně přípustného**

- výrobní energie, např. větrné, fotovoltaické elektrárny, bioplynové stanice
- zařízení a stavby typu mobilních domů (mobilhouse, mobilheim, mobilhome apod.)
- odstavování či parkování mobilních zařízení v podobě maringotek apod.
- farmové chovy, zájmové chovy, oborní chovy a podobné činnosti mimo již povolené.

Podmínky prostorového uspořádání

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

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

Plochy přírodní - PŘ

Charakteristika ploch

Jedná se o cenné plochy z hlediska ochrany přírody a krajiny - v převážné většině biocenter územního systému ekologické stability. Plochy přírodní jsou vymezeny za účelem uchování biodiverzity a podpory ekologické stability.

Hlavní využití (převažující účel využití)

- umožnit (zejména stavem a velikostí biotopů) trvalou existenci přirozeného či pozměněného, avšak přírodě blízkého ekosystému ~~Hlavním využitím těchto ploch je umožnit (zejména stavem a velikostí biotopů) trvalou existenci přirozeného či pozměněného, avšak přírodě blízkého ekosystému, konkretizovaného dle jednotlivých biocenter (resp. typu stanoviště), včetně dosažení relativně přirozené druhové skladby bioty odpovídající trvalým stanovištním podmínkám.~~

Přípustné využití

- využití území, které zajišťuje přirozenou druhovou skladbu bioty odpovídající trvalým stanovištním podmínkám při běžném extensivním zemědělském nebo lesnickém hospodaření (trvalé travní porosty, extensivní sady, lesy, vodní plochy apod.),

Podmíněně přípustné využití

- za podmínek, že nenaruší hlavní využití plochy zejména funkce biocentra:
 - o stavby a zařízení dopravní a technické infrastruktury apod. (včetně staveb a zařízení bezpodmínečně nutných pro tyto stavby a zařízení) a dále **pod podmínkou**, že se jedná o stavby a zařízení místního významu a nelze nalézt jinou variantu řešení s žádnými nebo alespoň s menšími dopady na hlavní využití plochy (zejména na ekologickou stabilitu krajiny a biodiverzitu)
 - o opatření pro předcházení povodním (zejména pro zadržení nebo zdržení vody v krajině či zvýšení její retenční schopnosti) **a na ochranu před povodněmi**

- **pouze nezbytně nutné stavby a zařízení sloužící pro hospodaření v lese a ochranu přírody** (vždy bez pobytových místností)
- **opatření ke zlepšení stavu stávajících vodních toků a vodních ploch** zejména rybníků (např. opravy hrází)
- **změny druhu pozemků na vodní plochy**
- **dočasné oplocenky při výsadbě lesa a dočasná ohrazení pozemků pro pastvu dobytka** např. formou elektrických ohradníků či jednoduchého dřevěného ohrazení.
- **včelíny** bez pobytových místností do 25 m² bez přípojek technické infrastruktury
- **využití území** (např. změna druhu pozemku s nižším stupněm ekologické stability na druh s vyšším stupněm ekologické stability (např. z orná na trvalý travní porost, z orná na les)), které splní podmínky:
 - bude zvyšovat funkčnost územního systému ekologické stability,
 - bude zvyšovat ekologickou stabilitu území a přírodní hodnotu plochy,
 - nedojde ke znemožnění hlavního způsobu využití.

Nepřípustné využití

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

blízkého ekosystému), nebo které by narušily hodnoty území anebo byly s nimi v rozporu

- takové využití, které by narušovalo organizaci ploch, hydrologické a odtokové poměry v území
- zařízení a stavby typu mobilních domů (mobilhouse, mobilheim, mobilhome apod.)
- odstavování či parkování mobilních zařízení v podobě maringotek apod.
- farmové chovy, zájmové chovy, oborní chovy a podobné činnosti mimo již povolené.

Podmínky prostorového uspořádání

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

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

Plochy smíšené nezastavěného území - SNÚ

Charakteristika ploch

Jedná se zejména o plochy cenné z hlediska krajiny jako celku a plochy biokoridorů územního systému ekologické stability, které jsou označeny kódem SNÚ.

Tyto plochy smíšené nezastavěného území jsou vymezeny za účelem podpory ekologické stability. Tyto plochy neumožňují rozhodující části organismů trvalou dlouhodobou existenci, avšak umožňují jejich migraci mezi biocentry a tím vytváří z oddělených biocenter síť a plní další stabilizující funkce v krajině.

Hlavní využití (převažující účel využití)

- plnění stabilizujících funkcí v území, zprostředkování stabilizujících vlivů na okolní intenzivněji využívané plochy a podpora migrace organismů mezi biocentry
Účelem ploch není přímo zajistit přežití organismů, ale jejich hlavním účelem (a zde hlavním využitím) je podporovat migraci organismů mezi biocentry a zprostředkovávat stabilizující vlivy na okolní intenzivněji využívané plochy.

Přípustné využití

- využití území, které zajistí splnění převažujícího účelu využití plochy zejména vysoké zastoupení druhů organismů odpovídajících trvalým stanovištním podmínkám při běžném extensivním zemědělském nebo lesnickém hospodaření (trvalé travní porosty, extensivní sady, lesy, vodní plochy apod.),

Podmíněně přípustné využití

- využití území (např. změna druhu pozemku s nižším stupněm ekologické stability na druh s vyšším stupněm ekologické stability (např. z orná na trvalý travní porost, z orná na les)), které splní podmínky:

- bude zvyšovat funkčnost územního systému ekologické stability,
- bude zvyšovat ekologickou stabilitu území a přírodní hodnotu plochy,
- nedojde ke znemožnění hlavního způsobu využití.
- **za podmíněk**, že nenaruší hlavní využití plochy zejména stabilizující funkce a funkce biokoridoru:
 - **stavby a zařízení dopravní a technické infrastruktury** (včetně staveb a zařízení bezpodmínečně nutných pro tyto liniové stavby) a dále **pod podmínkou**, že se jedná o stavby a zařízení místního významu, nelze nalézt jinou variantu řešení s žádnými nebo alespoň s menšími dopady na hlavní využití plochy (zejména na ekologickou stabilitu krajiny a biodiverzitu), např. liniové stavby budou umístěny v co nejmenším zásahu, nejkratším směru nejlépe kolmo na biokoridor,
 - **opatření pro předcházení povodním** (zejména pro zadržení nebo zdržení vody v krajině či zvýšení její retenční schopnosti) **a na ochranu před povodněmi**,
 - **pouze nezbytně nutné stavby a zařízení sloužící pro hospodaření v lese a ochranu přírody** (vždy bez pobytových místností),
 - **opatření ke zlepšení stavu stávajících vodních toků a vodních ploch** zejména rybníků (např. opravy hrází),
 - změny druhu **pozemků na vodní plochy**,
 - **dočasné oplocenky při výsadbě lesa a dočasná ohrazení pozemků pro pastvu dobytka** např. formou elektrických ohradníků či jednoduchého dřevěného ohrazení
 - **včelíny** bez pobytových místností do 25 m² bez přípojek technické infrastruktury,

Nepřípustné využití

- **změny v území (zejména změny využití území), které by mohly ohrozit hlavní využití** (např. změny druhu pozemku s vyšším stupněm ekologické stability na druh s nižším stupněm ekologické stability, např. z louky na ornou půdu, rušivé činnosti jako je umístování staveb, odvodňování pozemků, těžba nerostných surovin, mimo činností podmíněně přípustných),
- **změny v území (zejména změny využití území), které by znemožnily nebo ohrozily funkčnost biokoridorů nebo územní ochranu** ploch vymezených k založení chybějících biokoridorů či jejich částí (např. umístování staveb, těžba nerostných surovin, ekologicky nepříznivé změny druhů pozemků viz nepřípustné využití výše),
- **stavby, zařízení a jiná opatření včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí včetně oplocení, pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství a těžbu nerostů – mimo přípustných a podmíněně přípustných,**
- **ohrazování, oplocování, zneprístupňování částí krajiny apod. – mimo přípustného a podmíněně přípustného**
- **výroby energie** např. fotovoltaické elektrárny, větrné elektrárny, bioplynové stanice, vodní elektrárny
- **takové využití, které by zvýšilo či způsobilo nebezpečí eroze, poškodilo půdu či narušilo vodní režim v území a narušilo využití okolních pozemků**
- **takové využití, které by narušilo, znemožnilo anebo ztížilo hlavní využití plochy** (zejména **bydlení, rekreace, občanské vybavení včetně obchodní činnosti, ubytování, výroba a skladování** - např. stavby pro bydlení, zemědělské usedlosti, stavby pro rodinnou rekreaci a sport, stavby pro obchod, stavby ubytovacích zařízení, stavby pro výrobu a skladování, a s nimi provozně související stavby a zařízení (jako

např. kolny, garáže), a všechny takové stavby, zařízení a objekty, které by umožňovaly být i krátkodobý pobyt osob zejména obsahující obytné či pobytové místnosti, hygienická zařízení či vytápění apod.)

- změny využití, které by narušily hodnoty území anebo byly s nimi v rozporu
- zemní práce a změny terénu, které by mohly narušit hlavní využití těchto ploch (zejména pak plnění stabilizujících funkcí v území, zprostředkování stabilizujících vlivů na okolní intenzivněji využívané plochy a podpora migrace organismů mezi biocentry), nebo které by narušily hodnoty území anebo byly s nimi v rozporu
- takové využití, které by narušovalo organizaci ploch, hydrologické a odtokové poměry v území
- zařízení a stavby typu mobilních domů (mobilhouse, mobilheim, mobilhome apod.)
- odstavování či parkování mobilních zařízení v podobě maringotek apod.
- farmové chovy, zájmové chovy, oborní chovy a podobné činnosti mimo již povolené.

Podmínky prostorového uspořádání

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

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

Plochy zeleně soukromé a vyhrazené - Zsv

Charakteristika ploch

Plochy zeleně soukromé a vyhrazené jsou označeny kódem Zsv.

Hlavní využití (převažující účel využití)

- zahrada~~Hlavním využitím těchto ploch je zachování nebo vytvoření "zelených" ploch. Typickým rysem nemusí být jejich veřejná přístupnost.~~

Přípustné využití

- drobná architektura (drobné vodní plochy, sochy, lavičky, informační zařízení a vybavení apod.),
- zastávky a čekárny pro veřejnou hromadnou dopravu,
- zeleně zejména veřejná, soukromá a rekreační,
- vodní plochy.

Podmíněně přípustné využití

- dětská hřiště za podmínky, že nenaruší, neztíží ani neznemožní hlavní využití,
- dopravní a technická infrastruktura (např. místní a obslužné komunikace, chodníky a technická infrastruktura (např. vodovod, kanalizace) za podmínky, že nenaruší, neztíží ani neznemožní hlavní využití,
- v severních ploše Zsv v Opatovicích je za podmínky nenarušení hodnot území možno umisťovat stavby a zařízení související s využitím zahrad pro samozásobitelské využití jako jsou skleníky, pařeniště, bazény apod.

Nepřípustné využití

- **takové využití, které by narušilo, znemožnilo anebo ztížilo hlavní využití plochy,** zejména umístování staveb a zařízení mimo stavby a zařízení přípustné nebo podmíněně přípustné, např. stavby pro bydlení a rekreaci a s nimi provozně související stavby a zařízení (jako např. kolny, garáže), stavby pro výrobu a skladování, stavby pro obchod, stavby pro shromažďování většího počtu osob, zemědělské stavby,
- **změny staveb, které by narušily hodnoty území,** např. trafostanice, zpevňování ploch zejména pro parkování vozidel

Podmínky prostorového uspořádání

Přípustné nebo podmíněně přípustné využití nesmí svým charakterem, vzhledem ani hmotou nenarušit hodnoty území, architektonické, pohledové a estetické vnímání sídla, vytvářet dominantu, která by rušila pohledy na sídlo a opačně také do krajiny.

Plochy smíšené výrobní - SV

Charakteristika ploch

Plochy smíšené výrobní jsou vymezeny v jihozápadní části správního území obce pro umístění veřejného logistického centra České Budějovice ~~v místě logistického centra~~, kde však současně procházejí tři dopravní stavby zásadního významu (severní tangenta, železniční trať České Budějovice – Plzeň a propojení železničních tratí České Budějovice – Plzeň a České Budějovice - Praha). Plochy jsou označeny kódem SV. Doporučeným a žádoucím doplňujícím prvkem je zeleň zejména izolační.

Hlavní využití (převažující účel využití)

- dopravní stavby (severní tangenta, homogenizace železniční tratě České Budějovice – Plzeň, propojení železničních tratí České Budějovice – Plzeň a České Budějovice – Praha a v návaznosti na ně umístění veřejného logistického centra České Budějovice) ~~Hlavním využitím těchto ploch je zajistit prostupnost územím pro tři dopravní stavby (severní tangentu, homogenizaci železniční tratě České Budějovice – Plzeň a propojení železničních tratí České Budějovice – Plzeň a České Budějovice – Praha) a v návaznosti na ně umožnit umístění logistického centra~~ v souladu s přípustným využitím a to tak, aby toto využití (zejména svým provozováním a technickým zařízením) a jeho důsledky nenarušily životní prostředí a zdraví, a zejména své okolí a užívání staveb a zařízení ve svém okolí nadměrně neobtěžovaly a neohrožovaly (např. škodlivými exhalacemi, hlukem, teplem, otřesy, vibracemi, prachem, zápachem, znečištěním ovzduší, vod a půdy, světelným znečištěním zejména oslňováním, zastíněním), a nesnížily kvalitu prostředí souvisejícího území (nejen pro bydlení).

Přípustné využití

- **dopravní stavby (silniční i drážní), tzn. zejména stavby a zařízení pozemních komunikací a drah a s nimi provozně související:**
 - zařízení technického vybavení,
 - technická infrastruktura,
 - součásti komunikací a drah, např. násypy, zářezy, opěrné zdi, mosty, tunely, křižovatky, navazující přeložky pozemních komunikací a drah nižšího řádu,

- **jiná související dopravní infrastruktura** jako např. obslužné komunikace, chodníky, pásy zeleně,
- **stavby a zařízení protihlukových opatření,**
- **výroba a skladování:**
 - o zejména umístování staveb a zařízení logistického centra a s ním souvisejících, dále staveb a zařízení pro výrobu a skladování,
- ~~**zemědělská výroba:**~~
 - ~~o např. chov hospodářských zvířat a s tím související skladování produktů živočišné výroby, příprava a skladování krmiv a steliva; skladování a posklizňová úpravu produktů rostlinné výroby; pěstování rostlin (např. žampionů, hlívy ústříčné);~~
 - ~~o zejména umístování zemědělských staveb a staveb pro zemědělství;~~
- **dopravní a technická infrastruktura** bezprostředně související s přípustným nebo podmíněně přípustným využitím;
 - o např. chodníky, zpevněné pozemní komunikace (hlavně účelové),
 - o garáže, odstavná a parkovací stání pro potřeby vyvolané přípustným nebo podmíněně přípustným způsobem využití; umístění garáží, odstavných a parkovacích stání pro požadovaný způsob využití musí být vždy vymezeno a řešeno na vlastních plochách výroby a skladování
 - o např. vodovody, kanalizace, stavby a zařízení pro zneškodňování odpadních vod, energetická vedení, trafostanice, komunikační vedení,
- **zeleně** (s upřednostněním původních druhů) zejména izolační a doprovodná,
- **shromažďovací místa pro tříděný komunální odpad** (např. sklo, papír, pet lahve) pro místní účely (tj. pro účely plochy) a pouze místního významu.

Podmíněně přípustné využití

- **obslužná zařízení a stavby pro ně** bezprostředně související s přípustným anebo podmíněně přípustným využitím (např. bufet, kantina, prodejní stánek, závodní jídelna) pod podmínkou, že budou sloužit téměř výhradně pro využití v ploše smíšené výrobní,
- **stavby a zařízení správy a řízení** (např. kanceláře) bezprostředně související s přípustným anebo podmíněně přípustným využitím pod podmínkou prokázání účelnosti a minimalizaci negativních vlivů na tyto objekty, popř. místnosti,
- po prokázání účelnosti a minimalizaci negativních vlivů (nesmí překročit přípustné limity) je možno ve výjimečných a zvláště odůvodněných případech v těchto plochách připustit
 - o **ubytování související s přípustným využitím plochy** - ojedinele za podmínky, že bude zajištěna ochrana před negativními vlivy a budou dodrženy hygienické limity hluku v chráněném vnitřním prostoru staveb,
- **zastávky, nástupiště a čekárny, odstavná a parkovací stání** za podmínky, že nenaruší, neztíží ani neznemožní hlavní využití,

Nepřípustné využití

- **bydlení** - zejména umístování nových staveb pro bydlení, staveb pro rekreaci,
- **stavby pro rodinnou rekreaci,**
- **stavby pro shromažďování většího počtu osob,**
- **využití, které by mohlo** zejména svým provozováním a technickým zařízením a jeho důsledky:
 - o **narušit životní prostředí a veřejné zdraví** nebo,
 - o **své okolí a užívání staveb a zařízení ve svém okolí nadměrně obtěžovat**

nebo ohrožovat (např. škodlivými exhalacemi, hlukem, teplem, otřesy, vibracemi, prachem, zápachem, znečišťováním ovzduší, vod a půdy, světelným znečištěním zejména oslňováním, zastíněním) nebo,

- o **jinak snižovat kvalitu prostředí souvisejícího území** (nejen pro bydlení), např. narušit pohodu bydlení, kvalitní prostředí pro bydlení, životní prostředí, využití souvisejícího území a hodnoty území

např. hutnictví, těžké strojírenství, chemie a chemická výroba, stavby a zařízení pro nakládání s odpady (zejména ostatní odpady a nebezpečné) a chemickými látkami a přípravky, dále činnosti v oblasti nakládání odpadů a skladování odpadů, používání ekologicky nevhodných paliv a spalování všech druhů odpadů (např. z chemické výroby), významné potenciační zdroje znečištění ovzduší, činnosti při nichž by docházelo k emitování nebezpečných tuhých a plyných látek, těžkých organických látek a pachových látek, významné potenciační zdroje znečištění povrchových a podzemních vod, skladování odpadů (včetně nebezpečných odpadů), nebezpečných látek, výrobků a přípravků, nebezpečných chemických látek apod.

- **umístování spaloven a kotelen** jakéhokoli druhu (mimo kotelů nezbytných pro přípustné popř. podmíněné využití, a s ním bezprostředně související a pro toto využití sloužící),
- **takové využití, které by znemožnilo anebo ztížilo hlavní využití plochy**, jedná se zejména o umístování staveb a zařízení (např. stavby pro bydlení, stavby pro rodinnou rekreaci, stavby pro shromažďování většího počtu osob, stavby pro obchod, staveb pro výroby a skladování, zemědělských staveb).

Podmínky prostorového uspořádání

Nové stavby nesmí svým umístěním a proporcemi narušit hodnoty území.

Případné ochranné pásmo nesmí zasáhnout do ploch, kde je hlavním využitím bydlení, popř. chráněný prostor

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

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

Případná opatření proti negativním vlivům je nutno řešit velmi citlivě a s ohledem na minimalizaci negativních vlivů na hodnoty území.

Plochy veřejné zeleně - VZ

Charakteristika ploch

Plochy veřejné zeleně jsou označeny kódem VZ.

Hlavní využití (převažující účel využití)

- ~~veřejná zeleně Hlavním využitím těchto ploch je zachování nebo vytvoření veřejného prostoru přístupného veřejnosti umožňující setkávání obyvatel obce, průchodnost některých částí sídel apod.~~

Přípustné využití

- **drobná architektura** (drobné vodní plochy, sochy, lavičky, informační zařízení a vybavení apod.),
- **zastávky a čekárny** pro veřejnou hromadnou dopravu,
- **zeleň** zejména veřejná a rekreační,
- **vodní plochy.**

Podmíněně přípustné využití

- **dětská hřiště** za podmínky, že nenaruší, neztíží ani neznemožní hlavní využití,
- **dopravní a technická infrastruktura** (např. místní a obslužné komunikace, chodníky a technická infrastruktura (např. vodovod, kanalizace) za podmínky, že nenaruší, neztíží ani neznemožní hlavní využití,

Nepřípustné využití

- **takové využití, které by narušilo, znemožnilo anebo ztížilo hlavní využití plochy,** zejména umístování staveb a zařízení mimo stavby a zařízení přípustné nebo podmíněně přípustné, např. stavby pro bydlení a rekreaci a s nimi provozně související stavby a zařízení (jako např. kolny, garáže), stavby pro výrobu a skladování, stavby pro obchod, stavby pro shromažďování většího počtu osob, zemědělské stavby,
- **změny staveb, které by narušily hodnoty území,** např. trafostanice, zpevňování ploch zejména pro parkování vozidel

Podmínky prostorového uspořádání

Přípustné nebo podmíněně přípustné využití nesmí svým charakterem, vzhledem ani hmotou nenarušit hodnoty území, architektonické, pohledové a estetické vnímání centra obce, vytvářet dominantu, která by rušila pohledy na sídlo a opačně také do krajiny.

Výstupní limity — obecné podmínky pro využití ploch

- ~~územní systém ekologické stability — je limitující skutečností, kterou je nutno respektovat při využití konkrétní plochy,~~
 - ~~biokoridor — jsou vymezeny za účelem podpory ekologické stability. Tyto plochy nemusí umožňovat rozhodující části organismů trvalou dlouhodobou existenci, avšak měly by umožňovat jejich migraci mezi biocentry a tím vytváří z oddělených biocenter síť a plní další stabilizující funkce v krajině.~~
 - ~~biocentra — jsou vymezeny za účelem uchování biodiverzity a podpory ekologické stability. Tyto plochy by měly umožňovat trvalou existenci organismů.~~
- ~~využití ploch musí být řešeno tak, že navržené funkční využití ploch dotčených předpokládanou zvýšenou hygienickou zátěží (hlukem, prachem, zápachem apod.), může být realizováno teprve po provedení takových opatření, která zamezí nebo budou eliminovat tuto zvýšenou hygienickou zátěž a všechny zjištěné negativní vlivy tak, aby byly dodrženy platné hygienické limity z hlediska hluku, prachu, zápachu apod.,~~
- ~~žádné v budoucnu vyhlášené ochranné pásmo anebo jiná na roveň jemu postavená hranice nesmí zasáhnout plochy s hlavním využitím bydlení. Tato podmínka platí zejména vzhledem k zastavěnému území, popř. zastavitelným plochám, směrem do volné krajiny není omezena. V tomto případě se jedná zejména o negativní vlivy:~~
 - ~~ploch výroby a skladování,~~
 - ~~ploch technické infrastruktury,~~
- ~~tzn. žádné ochranné pásmo ani jiná na roveň jemu postavená hranice nesmí zasáhnout do~~

- ploch bydlení ani do ploch smíšených obytných,
- v rozvojových plochách, které mohou být zasaženy nadměrným hlukem, mohou být situovány stavby pro bydlení, stavby pro občanské vybavení typu staveb pro účely školní a předškolní výchovy a pro zdravotní, sociální účely a pro sport a funkčně obdobné stavby a plochy vyžadující ochranu před hlukem (chráněný venkovní prostor) až po splnění hygienických limitů z hlediska hluku či vyloučení předpokládané hlukové zátěže;
 - 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.
 - ochrana melioračních zařízení — v případě dotčení a možnosti narušení meliorovaných ploch, je nutno před zahájením záměru provést úpravu drenážního systému tak, aby nedocházelo k narušení jeho funkčnosti nebo ovlivnění zamokřením navazujících ploch;
 - neumísťovat stavby blíže než 25 m od hranic ploch pozemků určených pro plnění funkcí lesa;
 - respektovat 6 m široký jednostranný manipulační pruh podél vodních toků.

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

Veřejně prospěšné stavby

dopravní infrastruktura

označení	charakteristika	katastrální území	poznámka
VPS-DI-IV.TŽK	koridor pro umístění veřejné dopravní infrastruktury – IV. tranzitní železniční koridor	Hrdějovice	vyvlastnění
VPS-DI-1	plocha pro umístění křížení silnice I/3 a napojení sousedních ploch	Hrdějovice	vyvlastnění

technická infrastruktura

označení	charakteristika	katastrální území	poznámka
VPS-TI-1-čov	plocha pro umístění rozšíření čistírny odpadních vod	Hrdějovice	vyvlastnění
VPS-TI-2	koridor pro umístění vedení kanalizace	Hrdějovice	vyvlastnění

Veřejně prospěšné opatření

Veřejně prospěšné opatření snižování ohrožení v území povodněmi a jinými přírodními katastrofami není vymezeno.

Veřejně prospěšné opatření zvyšování retenční schopnosti území není vymezeno.

Založení prvků územního systému ekologické stability není vymezeno jako veřejně prospěšné opatření.

Veřejně prospěšné opatření ochrana archeologického dědictví není vymezeno.

Stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu

Stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu nejsou vymezeny.

Plochy pro asanaci

Plochy pro asanaci (ozdravění) nejsou vymezeny.

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

Veřejně prospěšné stavby

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

Veřejná prostranství

Není vymezeno veřejné prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo.

i) stanovení kompenzačních opatření

Kompenzační opatření nejsou stanovena.

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

V územním plánu je zohledněn požadavek na zajištění průchodu řešeným územím severní tangenty, pro kterou je vymezena územní rezerva. V tomto koridoru bude po prověření podrobnějšími dokumentacemi možno umístit toto využití.

k) vymezení ploch, ve kterých je rozhodování o změnách podmíněno dohodou o parcelaci

V územním plánu je tato podmínka stanovena pro zastavitelnou plochu Z6 plocha bydlení – venkovské Bv-8. Dohoda o parcelaci bude řešit zejména souhlas vlastníků s daným záměrem a s rozdělením nákladů a prospěchů spojených s realizací záměru.

l) 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

V územním plánu je tato podmínka stanovena pro zastavitelné plochy Z1, Z2, Z3, Z4, Z5, Z6, Z7, Z8 a plochy přestavby P1, P2. Územní studie budou řešit zejména dopravní a technickou veřejnou infrastrukturu, veřejná prostranství, v případě potřeby a požadavku obce též parcelaci, umístění staveb na pozemku, stavební a uliční čáru, tvar staveb zejména stavby hlavní, vstupy na jednotlivé pozemky. Dále také musí řešit minimalizaci negativních vlivů ze stávajících a potencionálních zdrojů negativních vlivů. Pro plochu Z3 je důležitým úkolem oddělení vesnické památkové zóny od zbylé části plochy, tj. např. po hranici vesnické památkové zóny navrhnout pruh zeleně minimální šíře 7 metrů. Pro plochu Z4 je nutno v územní studii řešit odclonění plochy vzhledem k logistickému centru a čistírně odpadních vod, respektovat ochranné pásmo čistírny odpadních vod a zohlednit ho v navrženém řešení územní studie.

U zastavitelných ploch Z13, Z14 je hlavním úkolem řešit dopravní napojení plochy.

U zastavitelné plochy Z17 je hlavním úkolem územní studie rozčlenění plochy pro jednotlivá využití se zajištěním dostatečného prostoru pro průchod homogenizace železniční tratě České Budějovice - Plzeň a severní tangenty.

Lhůta pro pořízení územních studií, jejich schválení pořizovatelem a vložení dat o nich do evidence územně plánovací činnosti je stanovena do šesti let od nabytí účinnosti změny č. 3 územního plánu u všech územních studií.

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

Počet listů územního plánu 5961

Počet výkresů k němu připojené grafické části 4

- 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,
- hlavní výkres detaily sídel Hrdějovice a Opatovice v měřítku 1 : 2 880.

b) postup při pořízení změny

Na svém zasedání dne 15. 4. 2013 rozhodlo Zastupitelstvo obce Hrdějovice o pořízení změny č. 4 územního plánu Hrdějovice (dále též jen „změna“).

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 10. 2. 2014.

Na podkladě schváleného zadání zajistil pořizovatel vypracování návrh změny č. 4 územního plánu Hrdějovice. Pořizovatel oznámil místo a dobu konání společného jednání o návrhu územního plánu jednotlivě dotčeným orgánům, krajskému úřadu, a sousedním obcím. Společné jednání se konalo na Obecním úřadu Hrdějovice dne 22. 4. 2014. Dotčené orgány vyzval k uplatnění stanovisek ve lhůtě 30 dnů ode dne jednání a ve stejné lhůtě sousední obce k uplatnění připomínek. Dále upozornil, že k později uplatněným stanoviskům a připomínkám se nepřihlíží. Dále pořizovatel doručil návrh změny územního plánu veřejnou vyhláškou a upozornil, že do 30 dnů ode dne doručení může každý uplatnit u pořizovatele písemné připomínky a že k později uplatněným připomínkám se nepřihlíží.

Následně byl krajský úřad jako nadřízený orgán územního plánování požádán o stanovisko k návrhu změny územního plánu z hledisek zajištění koordinace využívání území s ohledem na širší územní vztahy, souladu s politikou územního rozvoje a s územně plánovací dokumentací kraje. Krajský úřad vydal dne 8. 7. 2014 stanovisko k návrhu územního plánu, ve kterém upozornil na nedostatky. Po odstranění nedostatků vydal krajský úřad 10. 10. 2014 potvrzení o odstranění nedostatků v návrhu územního plánu.

Po úpravě dokumentace bylo pořizovatelem zahájeno řízení o změně územního plánu dle § 52 stavebního zákona. Upravený a posouzený návrh změny územního plánu a oznámení o konání veřejného projednání byly pořizovatelem doručeny veřejnou vyhláškou zveřejněnou na úřední desce Obecního úřadu Hrdějovice. Veřejné projednání o návrhu změny územního

plánu s odborným výkladem se konalo dne 3. 12. 2014 v budově Obecního úřadu v Hrdějovicích. Oznámení o zahájení řízení o návrhu změny územního plánu bylo zasláno jednotlivě dotčeným orgánům, sousedním obcím a krajskému úřadu jako nadřízenému orgánu.

c) 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.

Řešeného území se dotýká také 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,

- plocha 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 etapovité 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,

- 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.

Ostatní části multimodálního koridoru M1, které se řešením změny přímo nedotýkají - koridor dopravní infrastruktury D3 (pro dálnici D3) a koridor vodní dopravy VD5.

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).

Přestože se všechny záměry uváděné v PÚR ČR přímo řešeného území netýkají jejich dopad pro správní území Hrdějovic a tím i pro řešené území v této lokalitě je nesporný. Celé správní území je výborně zajištěno pro hospodářský rozvoj území, které se nalézá v blízkosti Českých Budějovic. Ve změně územního plánu jsou rozvíjeny zejména civilizační hodnoty, avšak ani ostatní hodnoty nejsou opominuty. Při řešení ochrany hodnot území jsou zohledněny také požadavky na zvyšování kvality života obyvatel a hospodářského rozvoje území. Při stanovení způsobu využití území je přistupováno v návaznosti na zásady územního rozvoje ke komplexnímu řešení (včetně návazností na sousední správní území obcí se zohledněním širších územních vazeb a souvislostí), jejíž využití vychází ze současného stavu a reaguje na záměry v území. Změna navazuje na územní plán, který stanovuje jednak podmínky využití jednotlivých ploch a to jak stávajících, tak navrhovaných takovým způsobem, aby bylo možno reagovat na jednotlivé záměry, a tím vytváří v území podmínky k rozvoji podnikání a tím předchází důsledků náhlých hospodářských změn. Dále vymezuje plochy dle způsobu využití (stávající i navrhované), ve kterých je umožněn rozvoj jednotlivých funkcí, tak zastavitelné plochy, čímž vytváří předpoklady pro nové pracovní příležitosti. Stanovené podmínky pro využití ploch, které se nachází v zastavěném území, umožňují jeho hospodárné využívání. V územním plánu je respektován územní systém ekologické stability. Jsou vytvořeny podmínky pro rozvoj a využití předpokladů území pro formy cestovního ruchu (např. je kladen důraz na realizace komunikací pro cyklisty a pěší, popř. zachování prostupnosti území). Změna vytváří podmínky pro lepší dostupnost území a zkvalitňování dopravní a technické infrastruktury s ohledem na prostupnost krajiny (podrobněji viz kap. g)). Navrhované řešení územního plánu dbá na zachování prostupnosti krajiny. Rozvojové plochy jsou navrhovány v návaznosti na ty stávající. Rozvoj v území je navrhován s ohledem na širší souvislosti a dlouhodobý horizont plánování. Byla zhodnocena koncepce technické a dopravní infrastruktury, tyto koncepce byly zohledňovány při vymezování rozvojových ploch a koridorů s ohledem na tvorbu kvalitního životního prostředí.

Územně plánovací dokumentace schválená krajem

Správní území obce je součástí řešeného území zásad územního rozvoje Jihočeského kraje. Správní území obce Hrdějovice je součástí rozvojové plochy OB10. Řešeného území změny se dotýkají tyto nadmístní záměry:

- D19 – veřejné logistické centrum České Budějovice – Nemanice – součástí řešeného území změny je část zastavitelné plochy pro veřejné logistické centrum označené ve stávajícím územním plánu Z17 s využitím plochy smíšené výrobní SV-1, v této části dochází ke zpřesnění územní rezervy pro severní tangentu dle územní studie pořízení Krajským úřadem Jihočeského kraje, a vyčlenění malé části původní plochy SV-1 a jejímu novému vymezení jako zastavitelné plochy Z24 s využitím plochy výroby a skladování VS-2, toto zpřesnění, resp. vyčlenění plochy výroby a skladování nebrání následnému průchodu severní tangenty, viz níže ani realizaci veřejného logistického centra
- D/R – územní rezerva pro dopravní koridor severní silniční tangenta města České Budějovice – územní rezerva je zpřesněna na podkladě územní studie veřejného logistického centra České Budějovice – Nemanice, územní studie severní silniční tangenty města České Budějovice pořízené Krajským úřadem Jihočeského kraje
- D14 - železnice Plzeň – České Budějovice – zpřesněno na podkladě dokumentace studie železnice České Budějovice - Plzeň
- D3 – IV. tranzitní železniční koridor – zpřesněno na podkladě dokumentace pro územní rozhodnutí pro umístění IV. tranzitního železničního koridoru
- RBK 37 – Světlík – K118

Navržené řešení změny č. 4 územního plánu Hrdějovice není s touto územně plánovací dokumentací v rozporu. Vzhledem k tomu, že již byla zpracována dokumentace IV. tranzitního koridoru pro územní rozhodnutí, byla jeho plocha dle této dokumentace zpřesněna s určitou rezervou pro případné menší změny. Dále v této změně byla zpřesněna územní rezerva pro dopravní koridor Severní silniční tangenty. Plocha SV1 pro logistické centrum je dále zpřesňována ve změně č. 5, jejíž projednávání již započalo.

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

Změna územního plánu navazuje na koncepce rozvoje území stanovené v územním plánu a respektuje udržitelný rozvoj území. Správní území obce neleží uvnitř žádné rozvojové osy ani uvnitř specifické oblasti. Správní území obce leží v rozvojové oblasti České Budějovice OB10, pro kterou jsou v zásadách vymezeny úkoly pro územní plánování v navazujících územně plánovacích dokumentacích.

Zásady pro rozhodování o změnách v území, které změna podporuje:

- kapacitní dopravní napojení rozvojové oblasti OB10 především na významné mezinárodní a vnitrostátní silniční a železniční tahy s vazbou na Rakousko a regionální letiště s mezinárodním provozem České Budějovice
- rozvoj hospodářských aktivit v prostoru rozvojové oblasti České Budějovice u koridoru dálnice D3, včetně záměrů mezinárodního letiště české Budějovice v Plané u Českých Budějovic a veřejného logistického centra České Budějovice

Cílem návrhu této změny je dle priorit územního plánování kraje rozvoj konkurenceschopnosti a prosperity Jihočeského kraje a to posilováním atraktivitu pro podnikání i investice, dynamizací lidských zdrojů a zkvalitňování životního prostředí při respektování principů udržitelného rozvoje. Jedná se zejména o řešení územních souvislostí s novými záměry, které vedly k upřesnění dotčených záměrů vyplývajících ze zásad územního rozvoje, se kterými souvisí také specifické řešení urbanizace tohoto území s ohledem na přírodní a kulturní hodnoty území a dostatečné zastoupení zeleně a ekoduktů v krajině. Nové zastavitelné plochy jsou vymezovány zejména v návaznosti na zastavěné území se zajištěním dobré dopravní obsluhy, která je v tomto území výborná. Ta je zajištěna prostřednictvím jak železniční tak silniční dopravy zejména připravovanou dálnicí D3 a navazující severní tangentou, která prochází jihovýchodním okrajem správního území Hrdějovic. Tyto aspekty umožňují do správního území obce umísťovat rozvojové projekty v souladu se zásadami územního rozvoje Jihočeského kraje a také v souladu s Politikou územního rozvoje ČR.

Změna územního plánu vytváří předpoklady pro snižování nezaměstnanosti a zajištění sociální soudržnosti obyvatel, především posílením nabídky vhodných rozvojových ploch s ohledem na zachování přírodních hodnot území.

Snahou je zajistit ochranu před neodůvodněnými záborů kvalitní půdy s cílem zachování hodnot území pro zemědělské hospodaření, a vyloučit nekonceptní využívání volné krajiny.

Řešená území změnou leží na okraji oblasti krajinného rázu ObKR 14 – Českobudějovická pánev. Lokality se z hlediska krajinného typu nachází na okraji silně urbanizované krajiny, která zasahuje do celé jižní části správního území obce Hrdějovice ze sousedních Českých Budějovic.

Navržené řešení:

- podporuje rozhodování o nových stavebních záměrech na základě odborných

- stanovisek specialistů na městskou zeleň, urbanismus a památkovou péči,
- dbá na doplnění výsadby doprovodné zeleně při rozvoji bytové zástavby a při budování obchodních a průmyslových center,
 - posiluje růstovou stabilitu porostů a stromů a dbá o profesionální údržbu vegetačních prvků s ohledem na jejich estetické, mikroklimatické a hygienické kvality,
 - má zabránit snižování podílu ploch městské zeleně.

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

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

Požadavky na územní plán Hrdějovice.

Z hlediska širších vztahů je respektována a zajištěna návaznost na správní území sousedních obcí zejména územního systému ekologické stability a koridoru dopravní infrastruktury pro železnici Plzeň – České Budějovice. Dále je ve změně upřesněna rezerva pro dopravní koridor severní silniční tangenty města České Budějovice – tato územní rezerva vychází z pokladu územní studie Krajského úřadu Jihočeského kraje a dále byl zpřesněn IV. tranzitní železniční koridor. Návrh změny v těchto záměrech je zpracováván se zohledněním ke skutečnosti, že v současné době probíhá změna územně plánovací dokumentace ve správním území sousední obce - města České Budějovice.

Požadavky na řešení ve správních územích sousedních obcí.

Jak již bylo řečeno, v současné době zpracovává změna územní plánovací dokumentace města Českých Budějovic, která řeší sesouladění této dokumentace se zásadami územního rozvoje, konkrétně „severní tangenty města Českých Budějovic“ a „IV. tranzitního železničního koridoru“. Změna č. 4 územního plánu Hrdějovice z této změny vychází.

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

d) 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

Řešení změny územního plánu Hrdějovice vytváří podmínky pro využívání území a pro udržitelný rozvoj území tj. vyvážený hospodářský rozvoj, sociální soudržnost a kvalitní životní podmínky. Svým řešením vytváří předpoklady pro „rozumné“ využívání území. Změna územního plánu řeší účelně využití a prostorové uspořádání území. Blíže ostatní kapitoly odůvodnění.

Řešení změny územního plánu ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití v území určují podmínky pro

hospodárné využívání zastavěného území a pro využívání zastavěného i nezastavěného území. Zastavitelné plochy jsou vymezeny s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území, v nich se také odráží potřeba změn v území.

Kapitola ochrany hodnot se nemění.

Pořadí provádění změn v území (etapizaci) nebylo nutno vzhledem k velikosti sídla a celého řešeného území a vzhledem k navrhovanému řešení stanovovat. Stejně tak nebylo nutno konkrétně řešit nebezpečí ekologických a přírodních katastrof včetně nutnosti odstraňování jejich důsledků. Řešení změny 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.

Při řešení změny 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 změny nebyly určeny žádné asanační, rekonstrukční a rekultivační zásahy do území. Změna územního plánu nevymezuje žádné plochy přestavby.

Návrh vymezuje celkem dvě stavby pro veřejnou infrastrukturu, pro které je možné pozemky vyvlastnit - pro dopravní infrastrukturu (dálnice D3, železniční trať pro IV. tranzitní železniční koridor). Změna však nevymezuje veřejně prospěšné stavby a veřejná prostranství, pro které by bylo možno uplatnit předkupní právo.

Řešení změny vytváří podmínky pro ochranu území podle zvláštních právních předpisů před negativními vlivy záměrů na území. Vzhledem k navrhovanému řešení není nutno navrhovat kompenzační opatření. Řešení změny územního plánu respektuje požadavky plynoucí z oborových koncepcí. Změna nevymezuje žádné plochy těžby nerostů ani jiných surovin. S dobýváním nerostů ani jiných surovin se nepočítá.

Při řešení změny byly uplatňovány poznatky zejména z oborů architektury, urbanismu, územního plánování, ekologie a památkové péče.

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

Změna územního plánu Hrdějovice je zpracována v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“) a vyhláškou č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů (dále též jen „vyhláška 501“) a 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 500“). Jednotlivé plochy jsou členěny dle § 4 až 19 vyhlášky č. 501.

V souladu s možností danou § 3 odst. 4 vyhlášky 501 jsou v územním plánu plochy vymezené dle způsobu využití dále podrobněji členěny a to plochy občanského vybavení komerční.

Textová část výroku návrhu změny 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. Kapitoly dle odstavce (2) (pokud je to účelné, textová část územního plánu dále obsahuje) byly použity kapitoly „vymezení

ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření“. Ostatní kapitoly z odstavce (2) nebyly použity, protože jejich obsah nebyl v řešení územního plánu využit, např. nebyly vymezeny plochy a koridory, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu.

Grafická část celého územního plánu je vydávána v měřítku 1: 5 000. Pouze výkres širších vztahů je zpracován a vydán v měřítku 1 : 25 000.

Dle výše uvedeného a popsánoho postupu při pořizování územního plánu (viz kap. 1 odůvodnění a této kapitoly) byly splněny požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů na postup pořizování územního plánu a obsahu územního plánu.

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

Ministerstvo dopravy uplatnilo nesouhlasné stanovisko z hlediska železniční dopravy konkrétně IV. tranzitního železničního koridoru, kdy vymezená zastavitelná plocha Z25 zasahuje do koridoru pro modernizaci železniční tratě. Jednalo se o střet se zařízením staveniště. Proto v intencích předpokládaného zařízení staveniště byla vymezena nová zastavitelná plocha Z26, jejíž podmínky využití zcela jasně deklarují prvotní využití pro zařízení staveniště a teprve po tomto využití jsou připuštěny jiné možnosti využití s respektováním nového tělesa dráhy včetně vlivů z provozu na této dráze.

Z hlediska životního prostředí byla uplatněna dvě nesouhlasná stanoviska a to Magistrátu města České Budějovice a Krajského úřadu Jihočeského kraje. Tyto orgány nesouhlasily s vymezením zastavitelné plochy Z22 z důvodu střetu s regionálním biokoridorem. Na základě těchto stanovisek byla zastavitelná plocha o více než polovinu zmenšena a regionální biokoridor byl naopak v rámci pozemku 253/1 částečně rozšířen.

Ostatní dotčené orgány uplatnily bezrozporná stanoviska.

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

grafická část:

- je zmenšena zastavitelná plocha Z25 plocha občanské vybavení komerční OVk-3 a na její úkor je vymezena nová zastavitelná plocha Z26 plocha občanské vybavení komerční podmíněné OVkp-1
- je dále zpřesněn koridor dopravní infrastruktury pro umístění IV. tranzitního železničního koridoru dle zásad územního rozvoje a dle předloženého projektu dokumentace pro územní řízení a úměrně tomu také bylo upraveno řešené území změny
- je zmenšena zastavitelná plocha Z22 plocha občanské vybavení OV-2
- je zpřesněn regionální biokoridor RBK-1
- do výkresu širších vztahů jsou doplněny záměry ze zásad územního rozvoje – plocha pro veřejné logistické centrum České Budějovice – Nemanice vymezená v zásadách jako záměr D 19 a koridor konvenční železnice TEN-T ŽD4 vymezený v zásadách jako záměr D 14/1
- do výkresu širších vztahů jsou doplněny návaznosti na sousední správní území

textová část:

- v kapitole c) do tabulky zastavitelných ploch byla doplněna nová zastavitelná plocha Z25

plocha občanské vybavení komerční podmíněné OVkp-1
- v kapitole f) byly nově doplněny podmínky využití pro plochy občanské vybavení komerční podmíněné

Na základě § 52 stavebního zákona uplatnilo město České Budějovice připomínku, na základě které byla grafická část upravena tak, aby byla zcela zřejmá návaznost na chválenou změnu územně plánovací dokumentace města. Tato úprava byla zcela bezrozporně projednána v rámci navrženého řešení změny č. 5 územního plánu Hrdějovice, které následovalo po veřejném projednání změny č. 4, a proto byly provedené úpravy pouze převzaty ze změny č. 5, kde již návaznost na územně plánovací dokumentaci města byla zajištěna.

g) údaje o splnění zadání

Požadavky plynoucí ze schváleného zadání byly splněny. Byly splněny požadavky vyplývající z Politiky územního rozvoje ČR 2008, územně plánovací dokumentace vydané krajem, popřípadě z dalších širších územních vztahů (konkrétně viz kapitola b) odůvodnění). Změna se netýká vazeb na území sousedních obcí, proto nejsou stanoveny žádné nároky na sousední správní území, resp. jsou dodrženy návaznosti na sousední správní území měst České Budějovice v oblasti IV. tranzitního železničního koridoru a územní rezervy pro severní tangentu. Blíže také následující kapitola.

Cílem změny bylo prověřit využití území resp. podmínku využití v podobě územní studie v lokalitě „Z4/1“, která se nachází na jihu sídla Hrdějovice, dále prověřit možnost rozšíření komerční zóny západně od zastavitelné plochy označené ve stávajícím územním plánu OVk-1 – cca jižně od silnice III/10576 – lokalita Z4/2 a prověřit možnost rozvoje občanského vybavení v návaznosti na plochu označenou ve změně č. 1 OV-2 – lokalita Z4/3.

Vzhledem k náplni změny územního plánu nevyplývají pro řešení změny žádné požadavky z územně analytických podkladů. Koncepce rozvoje území obce se nemění stejně jako ochrana a rozvoj jeho hodnot, urbanistická koncepce, koncepce veřejné infrastruktury či koncepce uspořádání krajiny.

Ve změně v lokalitě Z4/1 byla nově vymezena plocha VS-2 vyčleněná z původní rozsáhlé plochy SV-1, a není pro plochu VS-2 na rozdíl od původní plochy SV-1 stanovena podmínka územní studie, protože pominul důvod jejího stanovení. Původní celá plocha smíšená výrobní byla určena hned pro několik důležitých záměrů (severní tangentu, homogenizaci železniční tratě České Budějovice – Plzeň a propojení železničních tratí České Budějovice – Plzeň a České Budějovice - Praha) a v návaznosti na ně umožnit umístění logistického centra). Nová plocha VS-2 se nachází na jihovýchodním okraji původní velké plochy SV-1. Vzhledem k rozsahu původní plochy SV-1 a komplikovanosti byla pro původní plochu byla uplatněna podmínka územní studie. V roce 2013 byla vyhotovena studie na upřesnění severní tangenty města České Budějovice, z které vyplývá, že tento záměr do nově vymezené plochy VS-2 nezasahuje, stejně jako sem nezasahují ostatní záměry uváděné jako důvod vyhotovení územní studie. Z těchto důvodů se v nové ploše VS-2 již podmínka územní studie neuplatňuje. Dále změna řeší rozšíření komerční zóny v podobě plochy OVk-1 nacházející se jižně od Makra a to rozšíření směrem na západ. Tomu odpovídá nově vymezena plocha OVk-3. V souvislosti s ní byl upřesněn dopravní koridor DI-IV.TŽK a také rezerva pro severní tangentu města České Budějovice (také v návaznosti na vypracovanou územní studii). Posledním záměrem je menší prověření rozšíření původní plochy občanského vybavení OV-2 schválené již ve změně č. 1 územního plánu Hrdějovice a to směrem na jihovýchod. Střet s dnes již neaktuálním vodním tokem bude nutné řešit v navazující dokumentaci. Snahou zpracovatele při vymezování ploch bylo se vyhnout střetu s limity využití území, však v tomto případě se střet s regionálního prvku územního systému ekologické stability RBK – Světlík - K118 to nebylo reálně ani možné a tak byla nepatrně změněna hranice regionálního biokoridoru.

Nebyly stanoveny žádné nové požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území ani nebyly vymezeny žádné nové veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření či asanace. Nebyla stanovena žádná kompenzační opatření. Nebyla nově stanovena žádná plocha nebo koridor územních rezerv. Nebyla nově stanovena podmínka vydání regulačního plánu, zpracování územní studie či uzavření dohody o parcelaci a nebyla nově uplatněna ani etapizace. Byly zohledněny další požadavky vyplývající ze zvláštních právních předpisů a požadavky a pokyny pro řešení hlavních střetů zájmů a problémů v území. Dále byly v návrhu aktualizovány limity využití území. Byly splněny požadavky na uspořádání obsahu návrhu změny územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění s ohledem na charakter území a problémy k řešení, včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení. Blíže viz také kapitola d) a g) textové části odůvodnění.

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

Hlavními cíli změny územního plánu Hrdějovice je prověřit využití území celkem ve třech lokalitách. Vzhledem k poloze Hrdějovic, které se nacházejí v těsné blízkosti centra Jihočeského kraje - Českých Budějovic je velký zájem o tuto lokalitu a to zejména pro podnikání - komerční využití či výrobu a skladování. Proto byly ve správním území obce Hrdějovice vymezeny nové zastavitelné plochy umožňující toto využití. Dále byla rozšířena jedna plocha občanského vybavení OV-2 vymezená již ve změně č. 1, umožňující další rozvoj občanské vybavení patřícího do veřejné infrastruktury, konkrétně pro výstavbu nové hasičské zbrojnice.

První lokalita ze změny č. 4 územního plánu Z4/1 se nachází na jihu sídla. Původně se jednalo o rozlehlou plochu smíšenou výrobní (SV-1) určenou hned pro několik důležitých záměrů (severní tangentu, homogenizaci železniční tratě České Budějovice – Plzeň a propojení železničních tratí České Budějovice – Plzeň a České Budějovice - Praha) a v návaznosti na ně možnost umístění logistického centra). Na jejím jihovýchodním okraji byla nově vymezena plocha VS-2 a to v přímé dopravní návaznosti na silnici III/10578. Zatímco v původní ploše pro veřejné logistické centrum SV-1 byla uplatněna podmínka územní studie z důvodu velkého rozsahu a komplikovaných vztahů v území, v nové ploše výroby a skladování VS-2 již důvody pro podmínku územní studie pominuly a proto není pro plochu VS-2 podmínka studie uplatněna. Jak je již výše uvedeno, je lokalita vymezena v těsné návaznosti na silnici III. třídy, což zajišťuje dobrou dopravní návaznost této lokality bez nutnosti složitých dopravních řešení. Hlavní podmínkou využití územní studie pro původní plochu SV-1 je zajištění průchodnosti území pro severní tangentu. Jelikož Krajský úřad – Jihočeský kraj pořídil v roce 2013 územní studii, která zpřesnila uvažovanou trasu severní tangenty, bylo možné vymezenou rezervu z původního územního plánu zpřesnit. Tato studie umísťuje záměr mimo vyčleněnou plochu VS-2 a jelikož i ostatní záměry uváděné jako důvod pro pořízení územní studie se nacházejí mimo tuto plochu (jak je patrné v koordinačním výkrese) bylo možné plochu VS-2 vymezit bez podmínky jejího využití v podobě územní studie. Část plochy smíšené výrobní SV-1 pro umístění veřejného logistického centra je součástí řešeného území změny z důvodu zpřesnění severní tangenty, kdy právě územní rezerva pro severní tangentu byla posunuta mimo řešené území změny, resp. na jeho jižní okraj.

V druhé lokalitě Z4/2 se řeší rozšíření komerční zóny v jihovýchodní části správního území obce Hrdějovice směrem na západ podél silnice III. třídy 10576. Celou lokalitu zásadně ovlivňuje koridor veřejné dopravní infrastruktury pro záměr D3: vybudování stavby IV. tranzitního železničního koridoru zahrnující tratě ČD 220 (Praha – Benešov u Prahy – Tábor – České Budějovice a ČB 196 České Budějovice – Horní Dvořiště je 22. prioritní stavbou Evropské unie. Tato stavba bude kofinancována ze zdrojů Evropské unie a projekt je zařazen do evropských sítí dle mezinárodních dohod AGC, AGTC a TEN-T. Ve změně územního plánu je tento koridor přebrán pod indexací DI-IV-TŽK a zpřesněn dle místních podmínek a pozemkové držby. Koridor DI-IV.TŽK byl nově vymezen s přihlédnutím k poskytnuté připravované projektové dokumentaci a ke všem navazujícím úpravám, které zde budou probíhat v souvislosti s dalšími obslužnými komunikacemi a které byly v době vypracování změny známy. Současně je stavba zařazena do veřejně prospěšných staveb, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit. Změna nově vymezuje plochu OVk-3, která přímo navazuje na plochu OVk-1 vymezenou již v původním plánu. Plocha OVk-3 zasahuje dále na západ až k zařízení staveniště, které je vymezeno v projektové dokumentaci pro územní rozhodnutí. Zařízení staveniště je umožněno v ploše občanského vybavení komerční podmíněné OVkp-1. Vzhledem k určité pružnosti územně plánovací dokumentace je v této ploše prvotně možné umístit zařízení staveniště užívané pro výstavbu IV. tranzitního železničního koridoru a teprve po dokončení stavby, resp. skončení využití pozemků pro zařízení staveniště je možné tuto plochu využít pro občanské vybavení komerčního charakteru. V této lokalitě byla také upřesněna rezerva pro severní tangentu města České Budějovice, která se tímto zpřesněním v této lokalitě posunula až na samý okraj správního území obce Hrdějovice a tím také mimo navrhované plochy OVk-3 a OVkp-1. Zpřesnění proběhlo na podkladě doporučené varianty řešení v územní studii zpracované Krajským úřadem Jihočeského kraje.

Nové plochy OVk-3 a OVkp-1 byly ve správním území obce Hrdějovice vymezeny s ohledem na umístění této lokality v rozvojové oblasti OB 10 České Budějovice vymezené v Politice územního rozvoje ČR 2008 a zpřesněné v zásadách územního rozvoje. Návrh těchto ploch naplňuje dle priorit územního plánování kraje rozvoj konkurenceschopnosti a prosperity Jihočeského kraje a to posilováním atraktivity pro podnikání i investice, dynamizací lidských zdrojů a zkvalitňování životního prostředí při respektování principů udržitelného rozvoje. Nabízí novým investorům a zájemcům o podnikání dostatečný prostor pro realizaci poměrně široké škály využití. Tato lokalita je velmi dobře dostupná, nachází se v přímé návaznosti na silnici III. třídy 10576, která navazuje na silnici I/3. V budoucnu se počítá, že celá tato oblast bude připojena na novou dálnici D3. Toto dopravní napojení je páteří spojnicí jak této oblasti, tak centra Českých Budějovic směrem na Benešov a dále na Prahu, ale také prostřednictvím budoucí dálnice D3 především na významné mezinárodní a vnitrostátní silniční a železniční tahy s vazbou na Rakousko a regionální letiště s mezinárodním provozem České Budějovice. Je tedy jasné, že takto kvalitní dopravní spojení činí z této oblasti velmi zajímavou lokalitu právě z hlediska podnikání a dalších investic (což je zřejmé již vzhledem umístění současných aktivit na severním okraji jihočeské metropole Českých Budějovic, např. Makro, tak i dalších zájemců, kteří uvažují o umístění svých aktivit). Řešení návrhu změny územního plánu navazuje na řešení stávající územně plánovací dokumentace. Enormní zájem o občanské vybavení a výrobu a skladování se projevuje v posledních letech, což je možno dokladovat právě na dotčené lokalitě jižně od Makra. Využití celého území se naplno rozbíhá zejména díky zbudovanému dopravnímu napojení na stávající silnici I/3 (nový kruhový objezd). V ploše SO-1 je vydáno územní rozhodnutí cca na 1/3 pozemků právě pro občanské využití, pro zbytek plochy se připravuje projektová dokumentace a to pro bydlení s příměsí občanského vybavení. Pro již vymezenou plochu OVk-1 je taktéž připravena projektová dokumentace a proto je záměrem obce umožnit případné další možnosti rozvoje v této lokalitě.

Třetí lokalita Z4/3 se zabývá rozšířením plochy občanského vybavení nacházející se na severozápadě sídla. Jedná se o plochu OV-2 již vymezenou ve změně č. 1 územního plánu, kde se počítá s možností rozšíření občanského vybavení pro hasičskou zbrojnici. Střet s vodním tokem bude nutné řešit v navazující dokumentaci. S největší pravděpodobností bude nutno nejprve zrušit vodní dílo a následně také zrušit část vodní plochy. A teprve poté bude možno přistoupit k využití pro hasičskou zbrojnici. Snahou zpracovatele při vymezování ploch bylo se vyhnout střetu s limity využití území, však v tomto případě se střet s regionálního prvku územního systému ekologické stability RBK – Světlík - K118 to nebylo reálně ani možné a tak byla nepatrně změněna hranice regionálního biokoridoru, resp. v řádu několika metrů je v návaznosti na zastavitelnou plochu biokoridor zmenšen a naopak na pozemku p. č. 253/1 rozšířen. S ohledem na charakter zpřesnění nemůže dojít k oslabení funkčnosti biokoridoru ani popření důvodů jeho vymezení.

V rámci změny došlo k upřesnění záměrů ze zásad územního rozvoje. Jedná se zejména o územní rezervu pro severní tangentu města Českých Budějovic a upřesnění koridoru pro umístění IV. tranzitního železničního koridoru a zpřesnění plochy pro logistické centrum. 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 řízení), 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.

Byla doplněna tabulka zastavitelných ploch o dvě nové plochy v návaznosti na navrhované řešení, u zastavitelné plochy Z22 byly doplněny upřesňující podmínky pro využití konkrétní plochy.

Odůvodnění plochy dle způsobu využití

Možnosti využití 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 případné možnosti využití, popř. nepřijatelného 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.

Plochy smíšené výrobní - SV

Plochy smíšené výrobní jsou vymezeny v jihozápadní části správního území obce pro umístění veřejného logistického centra České Budějovice, kde však současně procházejí tři dopravní stavby zásadního významu (severní tangenta, železniční trať České Budějovice – Plzeň a propojení železničních tratí České Budějovice – Plzeň a České Budějovice - Praha), které je nutno s využitím pro logistické centrum zkoordinovat, resp. zajistit jejich prostupnost tímto komplikovaným územím. Proto je také pro plochu smíšenou výrobní SV-1 pro umístění veřejného logistického centra České Budějovice stanovena podmínka územní studie. Doporučeným a žádoucím doplňujícím prvkem je zezeň zejména izolační. Nejdůležitějším úkolem vymezené plochy je zejména zajištění prostupnosti území pro tři dopravní stavby (severní tangenta, železniční trať České Budějovice Plzeň, propojení železničních tratí České Budějovice – Plzeň, České Budějovice – Praha) a v návaznosti na ně umožnění umístění veřejného logistického centra České Budějovice.

Občanské vybavení OV

Jedná se o plochy, na kterých zásadně převažuje funkční využití občanského vybavení. Hlavním využitím těchto ploch je občanské vybavení, ale regulativy ploch nabízejí další možnosti využití, které se snaží reagovat na předpokládané možné požadavky, tj. je např. možno za určitých podmínek připustit i bydlení, např. byt správce, školníka. Dále je umožněna celá škála staveb a zařízení, které jsou občanským vybavením – od staveb pro obchod přes dětská hřiště až ke stavbám pro tělovýchovu a sport, popř. veřejnou zeleň. Naopak zásadně je nepřipustné bydlení mimo podmíněně přípustné (zmíněné výše), rekreace, ubytování, zemědělství a výroba a skladování včetně samostatných staveb pro bydlení, pro rodinnou rekreaci či stavby a zařízení, které by byly v příkrém rozporu s hlavním využitím. V ploše OV-2 se předpokládá umístění hasičské zbrojnice.

Občanské vybavení komerční - OVk

Jedná se o plochy, na kterých zásadně převažuje funkční využití občanského vybavení komerčním zaměřením. Plocha občanského vybavení komerční umožňuje umístění staveb pro občanské vybavení, staveb pro skladování, administrativu a další podnikatelskou činnost, s doplněním dopravní a technické infrastruktury bezprostředně související, které mohou být doplněny veřejným prostranstvím, zelení a případně dalším využitím, které určují podmínky pro využití této plochy. Pro plochy OVk-1, OVk-3 byly doplněny taková využití, u kterých se nepředpokládá a v navazujících řízeních musí být prokázáno, že nenarušují užívání okolních ploch zejména chráněné prostory. Zároveň byly omezeny taková využití, která s hlavním využitím této plochy neslučují např. stavby pro rekreaci či bytový dům a všechny další aktivity, které výrazně narušují životní prostředí a veřejné zdraví.

Byly provedeny aktualizace hlavního využití některých ploch v návaznosti na aktuální metodická doporučení. Dále byly provedeny úpravy textové části v reakci na změny v právních předpisech zejména na novelu stavebního zákona a prováděcích právních předpisů platných od 1. 1. 2013. 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, umístění různých staveb a zařízení, které ať už skrytě či zcela otevřeně budou sloužit pro rekreaci a zabránit různému druhu zneprístupňování volné krajiny.

V návrhu změny jsou aktualizovány limity využití území vyplývající z řešení územně plánovací dokumentace. Výstupní limity jsou obecnými limitujícími skutečnostmi, které je nutno respektovat při využití ploch, kterých se dotýkají. Jedním z hlavních limitů je územní systém ekologické stability. Jeho odůvodnění je v následujícím textu této kapitoly odůvodnění uspořádání krajiny. Maximální hranice negativních vlivů má zajistit ochranu okolních pozemků před negativními vlivy z využití ploch. Negativní vlivy (nad zákonné limity) nesmí tuto hranici překročit, a stejně tak žádné v budoucnu vyhlášené ochranné pásmo týkající se negativních vlivů, které při využití této plochy budou vznikat. Další výstupní limit zajišťuje ochranu pozemků, staveb a zařízení před negativními vlivy zejména nadlimitním hlukem. První část zajišťuje, aby části ploch, které budou zasaženy negativními vlivy, neměly charakter chráněného venkovního prostoru ani chráněného venkovního prostoru staveb. Tzn., pokud by v území byl dříve negativní vliv (např. ze stávající trafostanice, ale také z nové trafostanice, která bude umístěna 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 tak, aby nebylo zasaženo negativními vlivy (nad právními předpisy stanovené limity). Druhá část je opakem, tzn., v území je dříve využití, které je chráněno právními předpisy a následné využití, které s sebou přináší negativní vlivy, nesmí toto chráněné využití zasáhnout nad právními předpisy stanovené limity. Např. je v území již umístěn rodinný

dům, nesmí následně umístěvaná trafostanice tento dům zasáhnout svými negativními vlivy nad právními předpisy stanovené limity. Ochrana melioračních zařízení má zajistit jejich ochranu v případě dotčení a možnosti narušení jejich funkčnosti a tím znehodnocování zemědělské půdy. Při využití plochy je nutno zajistit další funkčnost zařízení. Jedním z výstupních limitů je ochrana, převážně staveb pro bydlení, před pádem stromů z pozemků lesa. Navržená vzdálenost staveb od hranice ploch pozemků určených pro plnění funkcí lesa je stanovena na 30 m. Upozorňujeme, aby tento výstupní limit, kterým stanovuje podmínky územní plán, nebyl zaměňován s výstupním limitem vzdálenost 50 m od okraje lesa, kde stanovuje podmínky využití v tomto území zákon o lesích. Výstupní limit 30 m od pozemků určených pro plnění funkcí lesa je stanoven na základě úvahy zpracovatele, který vychází z logického předpokladu a praktické znalosti problematiky ochránit stavby (např. stavby pro bydlení) před pádem stromů, které v našich zeměpisných výškách dosahují cca právě požadovaných 30 m. Tento výstupní limit se naopak nevztahuje na stavby, které nejsou pádem stromů ohroženy, např. vodovody. Pro využití ploch byl vytvořen speciální limit, který konkretizuje ochranu před negativními vlivy na oblast dopravy. Tento limit chrání plochy, které vyžadují ochranu před hlukem či prachem z dopravy zejména před předpokládanou zvýšenou hygienickou zátěží u silnic. V případě, že by byly tyto limity překročeny, musí být přistoupeno k realizaci příslušných opatření (která budou stanovena v navazujících řízeních) zajišťujících dodržení hygienických limitů hluku v chráněném venkovním prostoru či chráněném venkovním prostoru staveb. Obdobně jako předchozí limit byl pro využití ploch vytvořen speciální limit, který konkretizuje ochranu před negativními vlivy ze sportu. Tento limit chrání plochy, které vyžadují ochranu zejména před hlukem. V případě, že by byly tyto limity překročeny, musí být přistoupeno k realizaci příslušných opatření (která budou stanovena v navazujících řízeních) zajišťujících dodržení hygienických limitů hluku v chráněném venkovním prostoru či chráněném venkovním prostoru staveb. Poslední výstupní limit je promítnutím zákonné možnosti stanovené pro správce vodního toku, kteří mohou užívat pozemky sousedící s korytem vodního toku. Nejedná se o dublování se zákonem o vodách, nýbrž o stanovení území odpovídající pruhu podél vodního toku, který má zůstat volně přístupný. Jelikož se jedná o požadavek jednostranného přístupu, je věcí využití v území zachovat smysluplně a logicky tento jednostranný přístup. V praxi tak může nastat několik případů, ale vždy by měl povolovací orgán zajistit, aby zůstal jeden břeh volně přístupný a aby tento přístup vycházel z logické úvahy, nikoli překrucování skutečnosti. Neměly by tak nastat případy, kdy ne přístupný pruh nelogicky několik metrů na jednom břehu a několik metrů na druhém.

Občanské vybavení komerčně podmíněné - OVkp

Tyto plochy umožňují zcela shodné využití jako plochy občanské vybavení komerční, ale jejich využití je podmíněno prokázáním vyřešení střetu se zařízením staveniště souvisejícího s výstavbou IV. tranzitního železničního koridoru (tj. stavební záměry budou umístěny mimo toto zařízení staveniště anebo budou umístěny na pozemcích zařízení staveniště po jeho rekultivaci). Další využití ploch musí respektovat akustickou zátěž způsobenou železničním provozem a realizovat vhodná opatření.

i) 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 stanovil, že změna

územního plánu nebude mít významný vliv na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast, dotčený orgán z hlediska zákona o posuzování vlivů nepožaduje 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 změny. V řešeném území se nenachází žádná ptačí oblast, evropsky významná lokalita, zvláště chráněná území ani jejich ochranná pásma. Do správního území obce nezasahuje ani žádný z prvků územního systému ekologické stability nadregionálního významu. Ostatní prvky jsou respektovány. 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. Ve správním území obce je nižší hustota obyvatel, osídlení a nízká míra urbanizace. Nedochozí 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 statusem ochrany národní, komunitární nebo mezinárodní úrovně.

j) 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.

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

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

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

Lze konstatovat, že zastavěné území je účelně využíváno. Snahou návrhu změny územního plánu je maximalizovat využití zastavěného území, ale bez dalších navrhovaných ploch se rozvoj tohoto funkčního využití neobejde. Nově vymezené zastavitelné plochy navazují na stávající zastavitelné plochy a odpovídají svou velikostí předpokládanému v území a poptávce po plochách tohoto druhu, potřebám obce a navazují na řešení platných územně plánovacích dokumentací. Zastavitelné plochy lze dobře napojit na dopravní a technickou infrastrukturu. Řešení návrhu změny územního plánu navazuje na řešení stávající územně plánovací dokumentace. Rozvoj výroby a skladování, resp. rozvoj občanského vybavení komerčního charakteru se opírá o fakta, kterými jsou převážně těsná blízkost krajského města (rozvojová oblast) a dobré dopravní napojení. Množství zastavitelných ploch odpovídá aktuálním požadavkům na rozvojové záměry. Tyto záměry lze vhodně umístit ve vymezených zastavitelných plochách. Přitom je počítáno s přiměřenou rezervou. Tím by mělo být dosaženo rovnováhy potřeby a nabídky, kdy nabídka musí přiměřeně převyšovat poptávku.

Enormní zájem o občanské vybavení a výrobu a skladování se projevuje v posledních letech, což je možno dokladovat právě na dotčené lokalitě jižně od Makra. Využití celého území se naplno rozbíhá zejména díky zbudovanému dopravnímu napojení na stávající silnici I/3 (nový kruhový objezd). V ploše SO-1 je vydáno územní rozhodnutí cca na 1/3 pozemků právě pro občanské využití, pro zbytek plochy se připravuje projektová dokumentace a to pro bydlení s příměsí občanského vybavení. Pro již vymezenou plochu OVk-1 je taktéž připravena projektová dokumentace a proto je záměrem obce umožnit případně další možnosti rozvoje v této lokalitě.

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

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

označení plochy	výměra plochy	druh pozemku dle katastru				celkový zábor ZPF	zábor ZPF v zastavěném území	třída ochrany					třída ochrany/výměra					vyhodnocené navrhované řešení v předešlých ÚPD (pouze pozemky zařazené do ZPF)	zasažení staveb a zařízení uskutečněných za účelem zlepšení půdní úrodnosti (ANO/NE)
		orná p.	TTP	zahradá	PUPFL			I.	II.	III.	IV.	V.	I.	II.	III.	IV.	V.		
SV-1	1,8254	1,4069	0,4185			1,8254				52210		52213			0,4553		1,3701	1,8254	1,8254
VS-2	0,2437		0,2437			0,2437				52210					0,2437			0,2437	0,2437
OV-2	0,1095	0,0931	0,0075			0,1006			55600					0,1006				0,7080	NE
OVk-1	0,1551	0,1551				0,1551			55600		55201			0,1240		0,0311		0,1551	ANO - 0,1551
OVk-3	2,6790	2,6790				2,6790			55600		55201			0,4507		2,2283		0,9327	ANO 2,6380
Ovkp-1	6,5914	6,5914				6,5914			55600		55201			0,0867		6,5047		6,5914	ANO - 6,1347
DI-2	0,0496	0,0112				0,0112					55201					0,0112			NE
DI-3	0,0798	0,0435				0,0435					55201					0,0435			NE
DI-IV. TŽK	8,0916	7,2972	0,2031			7,5003			55600		55201	55500		2,6368		4,7489	0,0700	7,5003	ANO 0,3549
											55210	53204				0,0110	0,0336		
celkem	19,8251	18,2774	0,8728	0,0000	0,0000	19,1502	0,0000							3,3988	0,0000	14,2777	0,1036	1,3701	17,9566

Celkem zábory dle druhu pozemku:

- orná půda 18,2774 ha
- trvalý travní porost 0,8728 ha

Celkem zábor půdního fondu (výměra plochy) je 19,8251 ha.

Celkem zábor zemědělského půdního fondu je 19,1502 ha.

Využití plochy	Výměra plochy	Celkový zábor ZPF	vyhodnocené navrhované řešení v předešlých ÚPD(pouze pozemky zařazené do ZPF)	nově navrženo oproti předešlých ÚPD (pouze pozemky zařazené do ZPF)
smíšené výrobní	1,8254	1,8254	1,8254	0,0000
výroby a skladování	0,2437	0,2437	0,2437	0,0000
občanské vybavení	0,1095	0,1006	0,7080	0,6074
občanské vybavení komerční	2,8341	2,8341	1,0878	1,7463
občanské vybavení komerční podmíněné	6,5914	6,5914	6,5914	0,0000
dopravní infrastruktura	8,2210	7,5550	7,5003	0,0547
celkem	19,8251	19,1502	17,9566	2,4084

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 zasaženy investice do půdy za účelem zlepšení půdní úrodnosti v podobě melioračních zařízení. Jejich rozsah je zobrazen ve výkresu předpokládaných záborů půdního fondu. Meliorační zařízení jsou zasažena a to v plochách OVk-3 a OVkp-1 - viz výkres předpokládaných záborů půdního fondu. V navazujících řízeních je nutno zasažení melioračních zařízení zohlednit. V souladu s výstupními limity v případě dotčení a možnosti narušení meliorovaných ploch, je nutno před zahájením záměru provést úpravu drenážního systému tak, aby nedocházelo k narušení jeho funkčnosti nebo ovlivnění zamokřením navazujících ploch.

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

V návaznosti na řešené území se nenachází žádný zemědělský areál.

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

K novým záborům dochází pouze v plochách OVk-3, OVkp-1 a minimálně v ploše OV-2, naopak v koridoru pro dopravní infrastrukturu (IV. tranzitní železniční koridor) se zábor půdního fondu zmenšuje, resp. nemění se předpokládaný zábor pod samotnou stavbou, ale doupřesňuje se, a tím zmenšuje koridor vymezený pro umístění této dopravní stavby.

Základní prioritou řešení zásad územního rozvoje Jihočeského kraje je rozvoj konkurenceschopnosti a prosperity Jihočeského kraje posilováním atraktivity jeho území pro podnikání i investice, dynamizací lidských zdrojů a zkvalitňováním životních podmínek obyvatel při respektování principů udržitelného rozvoje, to znamená umožnit trvale udržitelný rozvoj území, který současným i budoucím generacím zachovává možnost uspokojovat jejich základní životní potřeby a přitom nesnižuje ekologickou stabilitu a rozmanitost přírody a krajiny, chrání, zachovává, udržuje a obnovuje kulturní a kulturně historické dědictví, zachovává přirozené funkce a rovnováhu ekosystémů, dále pak umožní rozvoj hospodářského využívání území a sociální soudržnost obyvatel kraje při zachování jeho specifických hodnot. Správní území obce Hrdějovice je součástí rozvojové oblasti OB10 České Budějovice vymezené v Politice územního rozvoje ČR 2008 zpřesněné v zásadách územního rozvoje Jihočeského kraje, kdy důvodem vymezení je skutečnost, že se jedná o území ovlivněné rozvojovou dynamikou krajského města České Budějovice, představující silnou koncentraci obyvatelstva a ekonomických činností, z nichž značná část má republikový význam. Podporujícím faktorem je připravovaná dálnice D3 s návazností na rychlostní silnici R3 do Rakouska a na připravovaném IV. tranzitním železničním koridoru. Situování významné rozvojové plochy v rozvojové oblasti koresponduje s požadavkem na zabezpečení trvale udržitelného rozvoje území v souladu se specifickými podmínkami v určitých částech území zejména s podporou rozvoje hospodářských aktivit v prostoru této rozvojové oblasti v návaznosti na nezbytný rozvoj nadřazených systémů dopravní obsluhy a veřejné technické vybavenosti, s cílem zabezpečit podmínky pro hospodářský rozvoj vybraných území kraje a pro stabilizaci specifických hospodářských činností na ostatním území kraje. Tím jsou ve své podstatě vytvořeny primární územně plánovací předpoklady pro snižování nezaměstnanosti a zajištění sociální soudržnosti obyvatel, především posílením nabídky takovýchto vhodných rozvojových ploch s ohledem na diferencované předpoklady jednotlivých oblastí kraje a

jednotlivých obcí. Jelikož se jedná o záměr, který navazuje na výše uvedené předpoklady včetně skutečnosti, že zastavitelné plochy jsou situovány v návaznosti na zastavěné území a je navázáno na historicky utvářené sídelní struktury zejména pak vývoj posledních desetiletí, je předcházeno nekoncepčním formám využívání volné krajiny.

Jedním z nejvýznamnějších záměrů na rozvoj ve správním území obce je jihovýchod, tj. lokalita pod Makrem, která navazuje mimo jiných na komerční využití v sousední obci Borek. Stávající územní plán v lokalitě vymezuje plochy občanského vybavení komerčního charakteru. Jedná se o plochy, na kterých zásadně převažuje funkční využití občanského vybavení komerčně zaměřeného, kdy účelem těchto ploch je zajištění podmínek pro přiměřené umístění, dostupnost a využívání staveb občanského vybavení a zajištění podmínek pro jejich užívání v souladu s jejich účelem. Tyto plochy jsou vymezeny jednak jako stávající, tj. areál Makra, a jako navrhované východně a severovýchodně od Makra a jižně od Makra. A právně na navrhované plochy jižně od Makra navazuje nová zastavitelná plocha, která pokračuje v rozvoji tohoto využití dále na západ a vyplňuje proluku směrem k připravovanému IV. tranzitnímu železničnímu koridoru. Toto umístění je z několika důvodů velmi příhodné a přímo se nabízí k takovému způsobu využití. Oproti jiným lokalitám v kraji je již dnes lokalita velmi dobře napojena na dopravní infrastrukturu. Navíc další předpokládanou dopravní stavbou v území je propojení dálnice D3 se silnicí I/20, tzv. severní tangenta. Tím by bylo dosaženo stavu, kdy se doprava z lokality téměř vyhne zastavěným územím pro bydlení. Jelikož stávající výměra využitelných ploch se jeví jako nedostatečná, přistoupil zpracovatel ve spolupráci s obcí k vymezení ploch pro rozšíření občanského vybavení komerčního charakteru také na zemědělsky využívaných pozemcích. Tyto pozemky logicky navazují na stávající vymezené plochy, využívají prostor mezi liniovými stavbami dopravní infrastruktury silnice I/3, silnice III/10576, plánovaným IV. tranzitním železničním koridorem, plánovanou severní tangentou se snahou co nejméně narušovat organizaci zemědělského půdního fondu. Jak již je výše uvedeno je tento prostor vymezován již ve stávající územně plánovací dokumentaci obce Hrdějovice jako prostor pro rozvoj občanského vybavení komerčního charakteru, jehož hlavní výhodou by mělo být dobré dopravní napojení na silniční infrastrukturu.

Je nutno připomenout, že v nejbližší době bude zahájeno projednávání změny č. 5 územního plánu Hrdějovice, ve které dojde k sesouladění územního plánu se zásadami územního rozvoje. Vzhledem ke skutečnosti, že územní plán předcházel zásadám územního rozvoje, došlo k vymezení logistického centra v určité podobě, která byla následně změněna. Ve vydaných zásadách územního rozvoje došlo k tomu, že plocha je vymezena v mnohem menší výměře. Proto změna č. 5 vymezí plochu pro logistické centrum dle zásad územního rozvoje. V návaznosti na to dojde ke zmenšení plochy logistického centra označené v územním plánu jako plocha smíšená výrobní SV-1 o cca 46 ha. Tím také zásadním způsobem bude ponížena celková výměra ploch pro rozvoj podnikání ve správním území obce Hrdějovice. S ohledem na nutnost zachování určitých možností pro rozvoj podnikání je ve změně č. 4 navrhováno navýšení ploch pro podnikání v lokalitě pod Makrem o cca 9,3 ha. Tato výměra nedosahuje zdaleka výměry ploch, které budou ve změně č. 5 vypouštěny z územního plánu. Nejen že tedy dojde ke snížení celkové výměry ploch pro podnikání, ale nezanebatelným argumentem je také skutečnost týkající se kvality půd v jednotlivých lokalitách, kdy v lokalitě logistického centra se jedná o kvalitní půdy včetně prvních tříd ochrany, které nebudou navrhovány k odnětí, naproti tomu v lokalitě pro rozšíření komerčních ploch pod Makrem se jedná o méně kvalitní půdy a to i dle informací nájemce, který na uvedených pozemcích hospodář.

Navrhovaným vymezením ploch se nepředpokládá zásadní narušení sítě zemědělských účelových komunikací. Pokud by však k takovému narušení přeci jenom došlo, je bezpodmínečně nutno tyto problémy odstranit a zajistit dostupnost zemědělských pozemků a možnost jejich obhospodařování, tj. v případě jejich dotčení musí dokumentace obsahovat návrh náhradní sítě, která dotčené území zpřístupní.

Zábor půdy byl v této lokalitě v původním územním plánu částečně vyhodnocen pro koridor IV. tranzitní železniční koridor. Vzhledem k upřesnění tohoto koridoru byl zábor půdy v této lokalitě nově přehodnocen. V nově vymezených plochách OVk-3 a OVkp-1 dochází k záboru zemědělské půdy zejména nižší III. třídy.

Plocha OV-2 se nachází na severozápadě území a jedná o rozšíření v řádu několika stovek metrů čtverečních a to s ohledem na připravovaný projekt, který ze stávající vymezené plochy částečně vybočil. Původní plocha pro hasičskou zbrojnicí je již vymezena ve změně č. 1 územního plánu. Tato plocha byla rozšířena na přímou žádost obce a zábor zemědělského půdního fondu se zvyšuje jen minimálně.

Plocha VS-2 je z hlediska záborů zemědělské půdy již vyhodnocena ve stávajícím územním plánu, kdy dochází pouze k jejímu vyčlenění z původní rozlehlé plochy SV-1.

V této změně územního plánu dochází k upřesnění koridoru pro IV. tranzitní železniční koridor, avšak s ohledem na předpokládanou přeložku silnice III/10576 při křížení s tímto železničním koridorem byl naopak v rámci řešeného území změny v lokalitě Z4/2 koridor mírně rozšířen tak, aby bylo možno tuto přeložku v rámci koridoru dopravní infrastruktury umístit.

Předpokládaný zábor PUPFL

Navrhovaným řešením nedojde k záboru pozemků určených pro plnění funkcí lesa a není dotčena ani vzdálenost 50 m od okraje lesa.

n) rozhodnutí o námitkách včetně jejich odůvodnění

K návrhu změny územního plánu nebyly uplatněny žádné námitky.

o) vypořádání připomínek

K návrhu změny č. 4 územního plánu Hrdějovice nebyly uplatněny žádné připomínky dle § 50 stavebního zákona. Na základě § 52 stavebního zákona uplatnilo město České Budějovice připomínku, na základě které byla grafická část zpřesněna tak, aby byla zcela zřejmá návaznost na chválenou změnu územně plánovací dokumentace města. Tato úprava byla zcela bezrozporně projednána v rámci navrženého řešení změny č. 5 územního plánu Hrdějovice, které následovalo po veřejném projednání změny č. 4, a proto byly provedené úpravy pouze převzaty ze změny č. 5, kde již návaznost na územně plánovací dokumentaci města byla zajištěna.

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

Počet listů (stran) odůvodnění změny územního plánu 42 (84)

Počet výkresů k ní 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.

Poučení :

Proti změně č. 4 územnímu plánu Hrdějovice vydané 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 změny územního plánu
2. grafická část odůvodnění změny územního plánu

.....
Hana Rehanslová
místostarostka obce

.....
Ing. Jiří Krupička
starosta obce