

změna č.9 územního plánu

---

# HRDĚJOVICE

srovnávací text

## **a) vymezení zastavěného území**

Zastavěné území je aktualizováno ke dni ~~03.07.2016~~ 5.3.2021. Všechna zastavěná území jsou vymezena ve výkrese základního členění území a v 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 v 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 propustnost území zejména bezpečnost pěšího a cyklistického napojení území,
- zachovat propustnost v území zejména přes nově vznikající bariéry v podobě IV. tranzitního železničního koridoru a severní tangenty,
- zachovávat a dále rozvíjet hodnoty území zejména přírodních 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, třídní 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 údržbu 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, uchovávání 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 odpovídající 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 vyhlášené ochranné pásmo týkající se negativních vlivů na okolí

### **VL3 ochrana chráněného venkovního prostoru a chráněného venkovního prostoru staveb**

- umístění staveb a zařízení, které mají charakter chráněného venkovního prostoru či chráněného venkovního prostoru staveb - části ploch (např. bydlení, občanského vybavení), které budou zasaženy negativními vlivy např. nadlimitním hlukem, zápachem či neionizujícím zářením (např. z trafostanic, elektrických vedení, staveb pro zemědělství) nesmí mít

charakter chráněného venkovního prostoru ani chráněného venkovního prostoru staveb

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

**VL4 ochrana melioračních zařízení** – v případě dotčení a možnosti narušení meliorovaných ploch, je nutno před zahájením záměru provést úpravu drenážního systému tak, aby nedocházelo k narušení jeho funkčnosti nebo ovlivnění zamokřením navazujících ploch **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 průhledů. 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. Případné 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 sídla 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 návěsní 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 obestavení 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 návesního 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 trať 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 hlavním 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 dopravní infrastruktury pro umístění severní tangenty, koridoru homogenizace železniční tratě České Budějovice—Plzeň a prvků územního systému ekologické stability.~~

## 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 obestavenou 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 Trágrův 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.~~

## Charakter a struktura zástavby

Celé správní území obce Hrdějovice bylo pro potřeby popisu charakteru zástavby a staveb rozčleněno na jednotlivé lokality, vyznačující se stejnou nebo podobnou strukturou zastavění, krajinnou morfologií a s přihlédnutím k převažujícím činnostem v území. Na zařazení zástavby do jednotlivých lokalit má taktéž i vliv doba vzniku této zástavby. Nejstarší dochovaná zástavba byla začleněna do lokalit historické zástavby, zástavba vzniklá později byla zařazena do lokalit novodobé zástavby.

### Správní území obce Hrdějovice bylo rozděleno do následujících lokalit:

| <i>Sídlo</i>         | <i>označení lokality</i> | <i>Popis lokality</i>                                  |
|----------------------|--------------------------|--------------------------------------------------------|
| <b>Opatovice</b>     | 1-1                      | historická zástavba                                    |
|                      | 1-2                      | původní a novodobá zástavba                            |
| <b>Hrdějovice</b>    | 2-1                      | historická zástavba                                    |
|                      | 2-2                      | původní zástavba navazující na historickou zástavbu    |
|                      | 2-3                      | novodobá zástavba severně a východně                   |
|                      | 2-4                      | novodobá zástavba při východním okraji správního území |
| <b>Ostatní území</b> | 3                        | sportovní, průmyslové, skladovací a jiné areály        |
|                      | 4                        | krajinné území                                         |

Pro každou lokalitu je popsán její stávající charakter a jsou definovány základní podmínky pro umístění staveb nových, dostavbě proluk nebo změně stávajících staveb. Tyto podmínky se týkají jak ploch stávajících, tak i ploch zastavitelných s ohledem na požadavky na budoucí charakter zástavby v konkrétní ploše.





## **CHARAKTER LOKALITY**

Jádrem půdorysu vsi je ulicovitá návěs východozápadního směru, na západním konci mírně rozšířena. Základ urbanistické struktury je patrně vrcholně středověkého původu. Návěs je lemována celkem jedenácti většinou velkými usedlostmi (pět jich je na jižní straně a šest na severní). V pozdějším období urbanistická struktura vesnice zaznamenala jen minimální vývoj. V 18. a 19. století vzniklo několik chalup v okrajových polohách, další změnou bylo postupné dělení většiny usedlostí na vlastní „mateřské“ usedlosti a výměnkářské chalupy.

Opatovice představují mimořádně hodnotný a ucelený soubor zděné lidové architektury. Jednotlivé usedlosti jsou trojboké, většinou štitově (vzácněji i podélně) orientované. Náleží do okruhu lidové architektury regionu Hlubockých blat. Charakteristickým rysem usedlostí jsou rozložené křídlové kulisovité štíty, obvykle zcela ploché, s poměrně skromnou výzdobou. Obdobné štitové nástavce se objevují i nad bránami. Patrně nejpůsobivější a nejznámější lidovou stavbou v Opatovicích je kovárna, uzavírající od západu prostor návsi. Kovárna má charakteristický křídlový štít s motivem „zavěšených“ volut a další střídmostou štukovou výzdobou. Podšíň pracovního prostoru se do návsi otevírá půlelipticky sklenutým obloukem. Vedle kovárny stojí prosté zděné obytné stavení čp. 6. Ojedinelým a zároveň velmi hodnotným příkladem slohově čisté empírové stavby je dům usedlosti čp. 5 + 23 na západním konci jižní strany návsi, datovaný do roku 1852. Dům má neobvykle tvarovaný rozeklaný štít, vrcholící segmentovým nástavcem. Po stranách štítu jsou ještě dva samostatné štitové nástavce s charakteristickými motivy „sluncí“. Výměnek usedlosti (čp. 23) má křídlový štít členěný lizénami, náležející spíše k okruhu lidové architektury vltavotýnské oblasti. Čelní strana usedlosti je uzavřena dlouhou ohradní zdí, do níž je vestavěná půvabná výklenková kaplička s dekorativní mříží. Vedle výměnku je ohradní zeď s bránou a brankou se zvlněným nástavcem, klenutá brána v sousedství domu bohužel zanikla.

Charakteristické příklady lidové architektury oblasti Hlubockých blat z doby těsně před polovinou 19. století ale nalezneme zejména na severní straně návsi. Na jejím západním konci stojí usedlost čp. 7 + 24. Dům i protější výměnek mají ploché kulisovité štíty s prostou štukovou výzdobou (na domovním

štítu jsou charakteristické „zavěšené“ voluty). Ohradní zeď mezi domem a výměnkem je prolomená bránou se zvlněným štítovým nástavcem. Další dvě mimořádně hodnotné usedlosti hlubocko-blatského typu stojí na východním konci severní strany návsi. V usedlosti čp.11 se dochoval dům a přízemní sýpka s plochými, zcela hladkými bezozdobnými křídlovými štíty bohužel částečně narušenými novodobou úpravou). Lépe zachovaná je sousední menší usedlost čp. 12. Rovněž zde stojí přízemní sýpka a dům (datovaný 1860) se zcela plochými kulisovitými štíty, shodně řešený štít má navíc i ohradní zeď nad bránou. Dům usedlosti čp. 1 na jižní straně návsi má trojúhelníkový štít, naproti stojící výměnek čp. 21 vrcholí křídlovým štítem, který se svým řešením poněkud liší od štítů ostatních staveb v Opatovicích. Prosté trojúhelníkové štíty mají usedlosti čp. 3 + 29 (štít domu nese dataci 1890) a čp. 4 + 22 rovněž na jižní straně návsi. Ve vsi se dochovalo také několik podélně orientovaných usedlostí. Příkladem náročněji řešené podélné čtyřboké usedlosti se symetricky umístěným vjezdem a jednotně řešenou eklektickou fasádou je čp. 2 na jižní straně návsi. Charakter návsi hmotově příznivě dotváří další výrazově prosté štítově i podélně orientované objekty (čp.13,16 a 10 + 30 s bránou s rovným překladem). Většinu usedlostí na severních i jižních humnech uzavírají mohutné stodoly, v některých usedlostech jsou zachované také další hospodářské objekty (zejména dlouhé chlévy).

Uprostřed návsi stojí neorománská kaplička s otevřenou zvoníčkou. Vedle kapličky je obvyklý litinový kříž na kamenném soklu. Další neorenesanční kaplička se zachovala u silnice východně od vsi.

Izolovaná poloha v zamokřené vltavské nivě v podstatě vyloučila novodobý rozvoj vesnice. Opatovice se díky tomu dodnes dochovaly v neobyčejně intaktní a působivé podobě, včetně vazeb na okolní krajinu.

Na návsi nevznikla v průběhu druhé poloviny 20. století žádná rušivá novostavba, dokonce ani jednotlivá průčelí nebyla výrazněji zasažena jinak běžnými modernizacemi.

Travnatá návěs s řadou vzrostlých lip a jírovců představuje (i v rámci jihočeského regionu) ojediněle kvalitní urbanistický prostor. Mimořádně hodnotný a ucelený soubor lidové architektury řadí Opatovice mezi památkově nejvýznamnější vesnická sídla jižních Čech.

## **PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ A OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU PŘI DOSTAVBĚ PROLUK NEBO ZMĚN STÁVAJÍCÍ ZÁSTAVBY**

### **základní podmínky ochrany krajinného rázu**

- Chránit a posilovat význam veřejných prostranství, zejména prostor centrální návsi. Stavby hlavní zde musí být umístovány ve vazbě na veřejné prostranství a uliční síť a tím je hmotově spoluutvářet.
- Zvýšit význam ulic jako pěších tras s podporou liniové zeleně.
- Zástavba nesmí být od veřejného prostoru oddělena pohledovou bariérou, která ve svém důsledku snižuje hodnotu veřejného prostoru.

### **základní podmínky prostorového uspořádání**

struktura zástavby:

- Při změnách stávajících staveb nebo umístování staveb nových je nutné respektovat stávající strukturu a prostorové uspořádání, zejména stavební čáru a orientaci zástavby vůči veřejnému prostranství. Pozice novostavby v rámci pozemku musí vycházet z konkrétního místa v sídle a průběhu stavební čáry.
- Stavby musí být umístovány v souladu s existující strukturou zástavby na sousedních pozemcích. V případě umístování staveb v nárožních pozicích nebo pozicích navazujících na nároží, musí nové stavby navazovat na zástavbu, se kterou budou přístupné ze stejného veřejného prostranství a uliční sítě.

charakter zástavby:

- Nové stavby či změny stávajících staveb nesmí narušit charakter území, musí vytvořit harmonický celek se stávající zástavbou. Nepřípustné jsou přestavby s cizorodými prvky. Tento požadavek se vztahuje taktéž na

typ střešní krytiny a podobu vikýřů, kdy např. barevnost střešní krytiny by neměla narušit převládající barevnost stávajících střech nebo např. využívat vikýře jako kontinuálně pokračující podlaží v celé konstrukční výšce.

- Vyloučit umístění měřítkově se vymykajících rozměrných staveb.
- Zastřešení je možné pouze šikmými střechami; s ohledem na charakter území je přípustné pouze zastřešení sedlovou nebo polovalbovou střechou (sklon těchto střech – hlavní hmota střechy 35 až 45°).

|                                            |                                                                                                                                                                                                             |
|--------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| výšková regulace zástavby                  | max. 1 nadzemní podlaží a obytné podkrovní                                                                                                                                                                  |
| minimální podíl zeleně [%]                 | v případě dostavby proluk stavbou hlavní (např. novostavba rodinného domu) je stanoven na 50 %<br>v případě umístování stavby hlavní na místě stávajícího objektu (náhrada za původní objekt) není stanoven |
| minimální velikost stavebních pozemků [m2] | nestanovena z důvodu historické stopy původních parcel                                                                                                                                                      |



### CHARAKTER LOKALITY

V 18. a 19. století vzniklo několik výměnkářských chalup východně od samotného sídla Opatovice, které byly postupně doplněno o novodobou zástavbu rodinných domů a stavbami zahradních domků situovaných v samostatných zahradách. Tato velmi různorodá zástavba tvoří samostatnou enklávu navazující na historickou zástavbu Opatovic. Svým charakterem nenavazuje na historickou zástavbu a je k ní v protikladu.

Obecně lze charakter zástavby v této lokalitě popsat jako rozmanitou hmotovou strukturu izolovaných nízkopodlažních domů. Lokalita se vyznačuje umístěním jak starších objektů, tak i zcela nových vymykajících se původnímu charakteru zástavby Opatovic.

Zástavba je v lokalitě rozvolněnější, původní výměnkářské chalupy jsou obdélníkového půdorysu. Novodobá zástavba je obdélníkového půdorysu, tvaru písmene L a případně jiných do sebe vetknutých tvarů, variantní geometrické momenty nespécifikujících tvarů. Stavební čára je volná.

Objekty jsou rozmanitých typů; původní chalupy a domy obdélníkového půdorysu s polovalbovou střechou, na ně navazující novější výstavba izolovaných rodinných domů různorodého půdorysu s menším poměrem stran, zastřešených jak sedlovými střechami, tak i polovalbovým i valbovým zastřešením.

Výšková hladina zástavby je jedno nadzemní podlaží s využitým podkrovím. Převládá orientace zástavby štítovou stranou k veřejnému prostranství.

### PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ A OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU PŘI DOSTAVBĚ PROLUK NEBO ZMĚN STÁVAJÍCÍ ZÁSTAVBY

#### **základní podmínky ochrany krajinného rázu**

- Zástavba nesmí být od veřejného prostoru oddělena pohledovou bariérou, která ve svém důsledku snižuje hodnotu veřejného prostoru.
- Výška oplocení směrem do veřejného prostranství (ulice) je stanovena maximálně na 1,8 m s maximální výškou neprůhledné části 0,8 m. Průhledné oplocení je takové, které umožňuje určitý kontakt



s ohraničeným prostorem a nevytváří do veřejného prostranství plnou, neprůhlednou stěnu.

### **základní podmínky prostorového uspořádání**

struktura zástavby:

- Při změnách stávajících staveb nebo umístování staveb nových je nutné respektovat stávající strukturu a prostorové uspořádání, zejména orientaci zástavby vůči veřejnému prostranství.

charakter zástavby:

- Nové stavby či změny stávajících staveb nesmí narušit charakter území, musí vytvořit harmonický celek se stávající zástavbou. Nepřípustné jsou přestavby s cizorodými prvky. Tento požadavek se vztahuje taktéž na typ střešní krytiny a podobu vikýřů, kdy např. barevnost střešní krytiny by neměla narušit převládající barevnost stávajících střech nebo např. využívat vikýře jako kontinuálně pokračující podlaží v celé konstrukční výšce.
- Vyloučit umístění měřítkově se vymykajících rozměrných staveb.
- Přípustné jsou pouze šikmé střechy. Ploché střechy jsou vyloučeny. Typ střechy je vždy nutno přizpůsobit navazující zástavbě.

výšková regulace zástavby

max. 1 nadzemní podlaží a obytné podkrovní

minimální podíl zeleně [%]

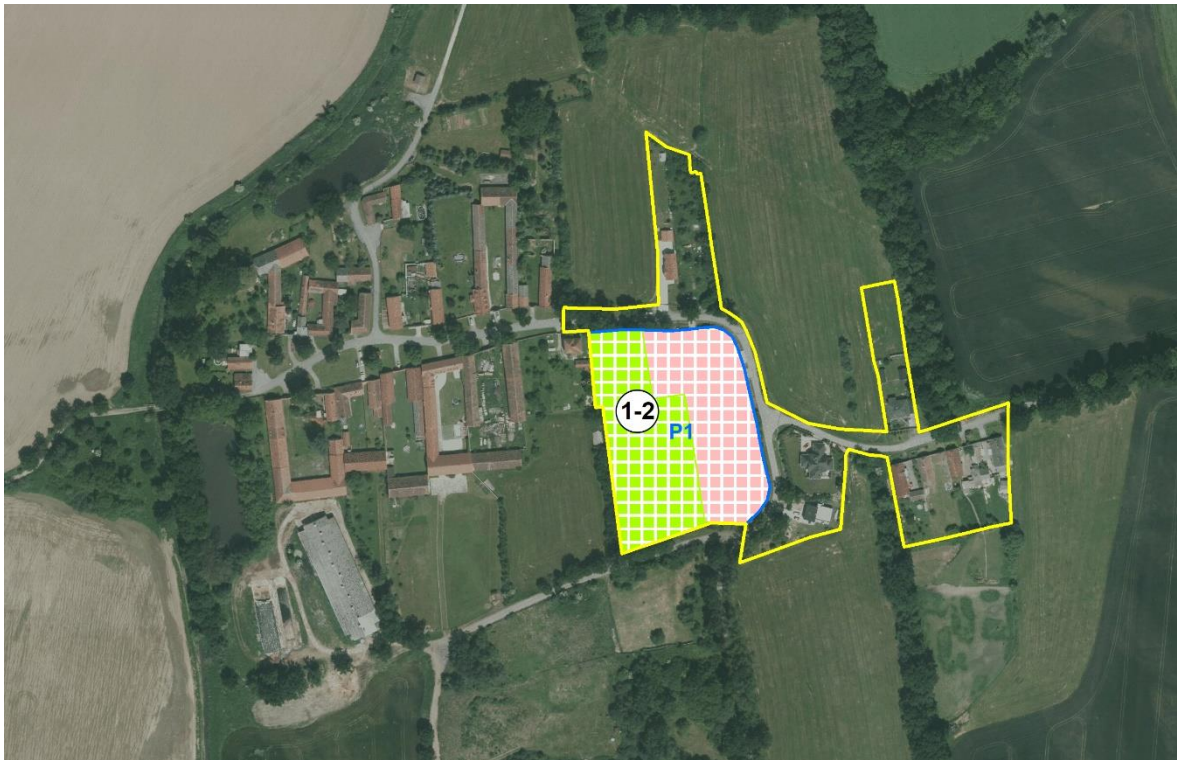
v případě dostavby proluk stavbou hlavní (např. novostavba rodinného domu) je stanoven na 50 %

v případě umístování stavby hlavní na místě stávajícího objektu (náhrada za původní objekt) není stanoven

minimální velikost stavebních pozemků [m<sup>2</sup>]

nestanovena z důvodu historické stopy původních parcel

### **PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ A OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU PŘI UMISŤOVÁNÍ STAVEB V PLOCHÁCH PŘESTAVBY A ZASTAVITELNÝCH PLOCHÁCH PLOCHA PŘESTAVBY P1**



#### **základní podmínky ochrany krajinného rázu**

- Zástavba nesmí být od veřejného prostoru oddělena pohledovou bariérou, která ve svém důsledku snižuje hodnotu veřejného prostoru.
- Výška oplocení směrem do veřejného prostranství (ulice) je stanovena maximálně na 1,8 m s maximální výškou neprůhledné části 0,8 m. Průhledné oplocení je takové, které umožňuje určitý kontakt s ohraničeným prostorem a nevytváří do veřejného prostranství plnou, neprůhlednou stěnu.

#### **základní podmínky prostorového uspořádání**

##### **struktura zástavby:**

- Zástavbu orientovat šítovou stranou k veřejnému prostranství.
- Vytvořit stavební čáru otevřenou, přičemž je nutné navázat na stávající zástavbu v této lokalitě.

##### **charakter zástavby:**

- Nové stavby či změny stávajících staveb nesmí narušit charakter území, musí vytvořit harmonický celek se stávající zástavbou. Nepřípustné jsou cizorodé prvky. Tento požadavek se vztahuje taktéž na typ střešní krytiny a podobu vikýřů, kdy např. barevnost střešní krytiny by neměla narušit převládající barevnost stávajících střech nebo např. využívat vikýře jako kontinuálně pokračující podlaží v celé konstrukční výšce.
- Nová zástavba se nesmí měřítkově a rozměrově vymykat z navazující stávající zástavby.
- Přípustné jsou pouze solitérní rodinné domy. Solitérní rodinné domy mohou vytvářet souvislou zástavbu obdobně jako je tomu v historické zástavbě (lokalita 1-1).
- Zastřešení je možné pouze šikmými střechami; s ohledem na charakter území je přípustné pouze zastřešení sedlovou střechou (sklon střech – hlavní hmota střechy 35 až 45°).

##### **výšková regulace zástavby**

- max. 1 nadzemní podlaží a podkrovní

minimální podíl zeleně [%]

- 50

minimální velikost stavebních  
pozemků [m<sup>2</sup>]

- v případě plochy P1 min. 1000 m<sup>2</sup>  
nebo respektovat stávající parcelaci



### CHARAKTER LOKALITY

Historická a nejstarší zástavba Hrdějovic se rozkládá okolo poměrně velké návsi, která je pravidelného půdorysu, protaženého trojúhelníka. Usedlosti s výjimkou západní strany neměly záhumníkovou plužinu a Hrdějovice jako celek charakterizovala plužina traťová. Náves nebyla obestavěna ve stejné míře; těžiště leželo na severní a východní straně. Zástavbu západní strany návsi, ze zemědělského hlediska nejméně výhodné, neboť zde protékal potok, charakterizovaly širší usedlosti.

Zástavba Hrdějovická návěs si z velké části dodnes zachovala tradiční vesnickou zástavbu z 2. pol. 19. století. Hmotová skladba byla zčásti narušena jen uprostřed severní strany, kde byly tři z podélně orientovaných přízemních zděných domů s klenutými středními či bočními vjezdy zcela přestavěny do patrové podoby. Západní pokračování severní strany návsi tvoří několik hmotově tradičních štitových přízemních zděných domků.

Z hlediska lidové architektury je dnes nejhodnotnější východní strana návsi, zvláště usedlost čp. 15 se sýpkou s barokizujícím štítem. Štít opatovického typu si zachovala i sýpka v přestavěné usedlosti čp. 191 za jižním cípem návsi. Západní strana návsi je hmotově méně výrazná, její součást však tvoří upravená kovárna čp. 27. Akcent návsi vytváří původně barokní kaple Panny Marie z pol. 18. století, přestavěná 1876.

### PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ A OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU PŘI DOSTAVBĚ PROLUK NEBO ZMĚN STÁVAJÍCÍ ZÁSTAVBY

#### základní podmínky ochrany krajinného rázu

- Chránit a posilovat význam veřejných prostranství, zejména prostor centrální návsi. Stavby hlavní zde musí být umístěny ve vazbě na veřejné prostranství a uliční síť a tím je hmotově spoluutvářet.
- Chránit a posilovat význam veřejných prostranství, zejména návsi se zastoupením zeleně.
- Zvýšit význam ulice jako pěších tras s podporou liniové zeleně.
- Zástavba nesmí být od veřejného prostoru oddělena pohledovou bariérou, která ve svém důsledku snižuje hodnotu veřejného prostoru.



## **základní podmínky prostorového uspořádání**

### struktura zástavby:

- Při změnách stávajících staveb nebo umisťování staveb nových je nutné respektovat stávající strukturu a prostorové uspořádání, zejména stavební čáru a orientaci zástavby vůči veřejnému prostranství. Pozice novostavby v rámci pozemku musí vycházet z konkrétního místa v sídle a průběhu stavební čáry.
- Stavby musí být umisťovány v souladu s existující strukturou zástavby na sousedních pozemcích. V případě umisťování staveb v nárožních pozicích nebo pozicích navazujících na nároží, musí nové stavby navazovat na zástavbu, se kterou budou přístupné ze stejného veřejného prostranství a uliční sítě.

### charakter zástavby:

- Nové stavby či změny stávajících staveb nesmí narušit charakter území, musí vytvořit harmonický celek se stávající zástavbou. Nepřípustné jsou přestavby s cizorodými prvky. Tento požadavek se vztahuje také na typ střešní krytiny a podobu vikýřů, kdy např. barevnost střešní krytiny by neměla narušit převládající barevnost stávajících střech nebo např. využívat vikýře jako kontinuálně pokračující podlaží v celé konstrukční výšce.
- Vyloučit umístění měřítkově se vymykajících rozměrných staveb.
- Přípustné jsou pouze šikmé střechy, a to sedlové. Ploché střechy jsou vyloučeny.

### výšková regulace zástavby

max. 2 nadzemní podlaží a obytné podkroví

### minimální podíl zeleně [%]

v případě dostavby proluk stavbou hlavní (např. novostavba rodinného domu) je stanoven na 20 %

v případě umisťování stavby hlavní na místě stávajícího objektu (náhrada za původní objekt) není stanoven

### minimální velikost stavebních pozemků [m<sup>2</sup>]

nestanovena z důvodu historické stopy původních parcel



Jedná se o zástavbu, která navazuje na historickou zástavbu a představuje její rozšiřování zhruba od 1. třetiny 20. století. Hranicí rozšiřování rodinných domků byla existence železniční tratě.

Obecně lze charakter a strukturu zástavby v této lokalitě popsat jako novější výstavbu s pravidelnějším uspořádáním, zejména v severní části. Jedná se o zástavbu solitérních rodinných domů volnější struktury. Zástavba je obdélníkového nebo čtvercového půdorysu, ojediněle jiných do sebe vetknutých tvarů. Objekty jsou různorodého vzhledu s ohledem k době jejich vzniku. Zastřešení je výhradně šikmými střechami, sedlovými a polovalbovými, zcela ojediněle i stanovými. Hladina zástavby jedno nadzemní podlaží s využitým podkrovím, ojediněle se vyskytují i stavby se dvěma nadzemní podlažím (zde bez využití podkroví). Obecně lze strukturu zástavby v této lokalitě charakterizovat jako volnější se stavební čarou otevřenou nebo místy i volnou. Zástavba je orientována podélnou nebo šítovou stranou k veřejnému prostranství – uliční čáře.

### **PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ A OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU PŘI DOSTAVBĚ PROLUK NEBO ZMĚN STÁVAJÍCÍ ZÁSTAVBY**

#### **základní podmínky ochrany krajinného rázu**

- Chránit a posilovat význam veřejných prostranství.
- Zástavba nesmí být od veřejného prostoru oddělena pohledovou bariérou, která ve svém důsledku snižuje hodnotu veřejného prostoru.
- Výška oplocení směrem do veřejného prostranství (ulice) je stanovena maximálně na 1,8 m s maximální výškou neprůhledné části 0,8 m. Průhledné oplocení je takové, které umožňuje určitý kontakt s ohraničeným prostorem a nevytváří do veřejného prostranství plnou, neprůhlednou stěnu.
- Zvýšit význam ulice jako pěších tras s podporou liniové zeleně.

struktura zástavby:

- Při změnách stávajících staveb nebo umístování staveb nových je nutné respektovat stávající strukturu a prostorové uspořádání, zejména

### **základní podmínky prostorového uspořádání**

orientaci zástavby vůči veřejnému prostranství. Pozice novostavby v rámci pozemku musí vycházet z konkrétního místa v sídle.

- V případě umísťování staveb v nárožních pozicích nebo pozicích navazujících na nároží, musí nové stavby navazovat na zástavbu, se kterou budou přístupné ze stejného veřejného prostranství a uliční sítě.

charakter zástavby:

- Nové stavby či změny stávajících staveb by měly přispět k vhodnému začlenění do stávající lokality, tj. musí vytvořit harmonický celek se stávající převládající zástavbou. Nepřípustné jsou přestavby s cizorodými prvky.
- Vyloučit umístění měřítkově se vymykajících rozměrných staveb.
- Přípustné jsou pouze šikmé střechy. Ploché střechy jsou vyloučeny. Typ střechy pouze sedlová nebo polovalbová.

výšková regulace zástavby  
minimální podíl zeleně [%]

max. 2 nadzemní podlaží a podkroví  
25

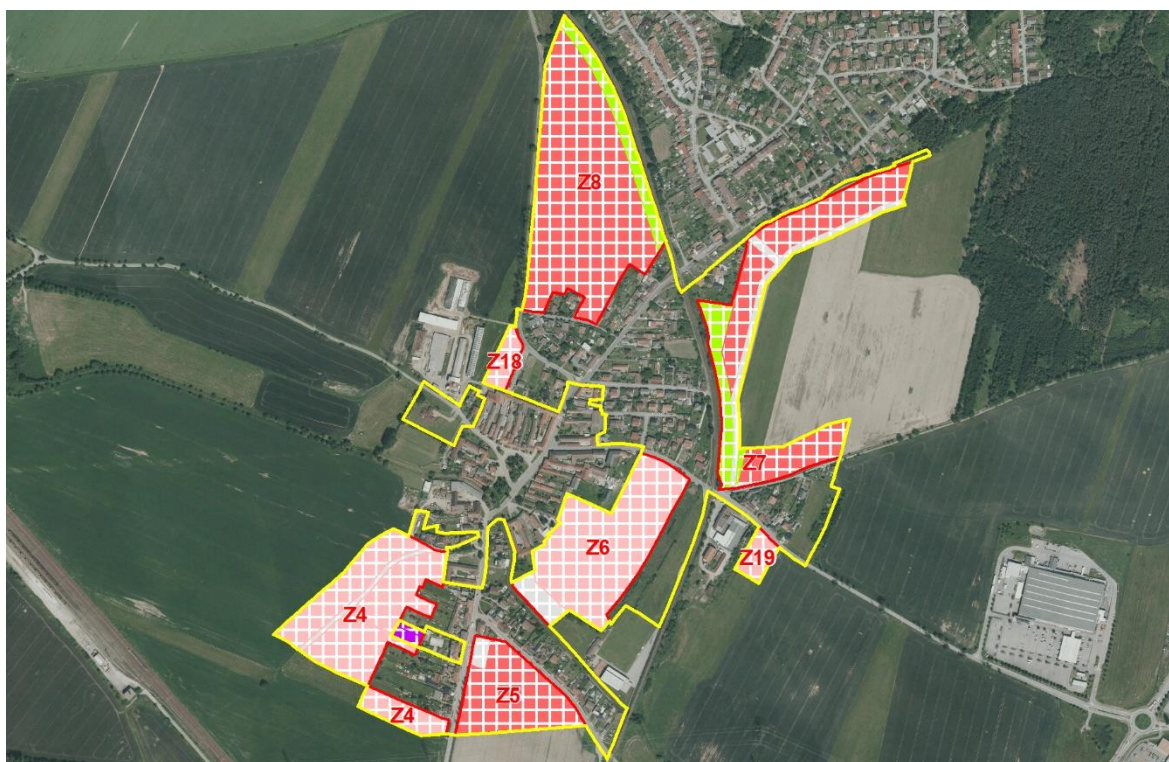
tam, kde je tento podíl zeleně již překročen,  
nemělo by docházet k dalšímu rozšiřování  
výstavby a zpevněných ploch

minimální velikost  
stavebních pozemků [m<sup>2</sup>]

nestanovena z důvodu historické stopy  
původních parcel

### **PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ A OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU PŘI UMISŤOVÁNÍ STAVEB V ZASTAVITELNÝCH PLOCHÁCH NEBO PLOCHÁCH PŘESTAVBY**

#### **ZASTAVITELNÉ PLOCHY Z4, Z5, Z6, Z8, Z7, Z18, Z19 a Z36**



### **základní podmínky ochrany krajinného rázu**

- Zástavba nesmí být od veřejného prostoru oddělena pohledovou bariérou, která ve svém důsledku snižuje hodnotu veřejného prostoru.
- Výška oplocení směrem do veřejného prostranství (ulice) je stanovena maximálně na 1,8 m s maximální výškou neprůhledné části 0,8 m. Průhledné oplocení je takové, které umožňuje určitý kontakt s ohraničeným prostorem a nevytváří do veřejného prostranství plnou, neprůhlednou stěnu.
- Realizovat ulice i jako pěší trasy s podporou liniové zeleně.

### **základní podmínky prostorového uspořádání**

#### **struktura zástavby:**

- V ploše Z8 zástavbu orientovat podélnou stranou k veřejnému prostranství. V plochách Z6 zástavbu orientovat k veřejnému prostranství štítovou stranou. V plochách Z4, Z5, Z7 a Z19 může být orientace podélnou i štítovou stranou.
- Při realizaci zástavby vytvořit stavební čáru otevřenou.

#### **charakter zástavby:**

- Nová zástavba nesmí narušit charakter území, musí vytvořit harmonický celek se stávající zástavbou.
- Nová zástavba se nesmí měřítkově a rozměrově vymykat z navazující stávající zástavby.
- Přípustné jsou pouze solitérní rodinné domy, v plochách Z19 a Z7 i dvojdomy.
- Zastřešení je možné pouze šikmými střechami; s ohledem na charakter území je přípustné pouze zastřešení sedlovou nebo polovalbovou střechou (sklon těchto střech – hlavní hmota střechy 35 až 45°). V případě plochy Z19 je možné zastřešení i plochými střechami.

výšková regulace zástavby  
[m]

- max. 1 nadzemní podlaží a podkroví

minimální podíl zeleně [%]

- 35

minimální velikost  
stavebních pozemků [m<sup>2</sup>]

- min. 1000
- v ploše Z5 min. 700
- v ploše Z19 min. 800, v případě dvojdomu tak min. 400 na 1 bytovou jednotku
- v ploše Z7 min. 1000, v případě dvojdomu tak min. 500 na 1 bytovou jednotku





Jedná se o novější zástavbu na svahu severně a severovýchodně nad Hrdějovicemi za železniční tratí, od starých Hrdějovic stavebně oddělenou. Jedná se o zástavbu vznikající až teprve v 50.—60. letech 20. století. V 70. letech zde dále probíhala jednotně koncipovaná výstavba rodinných domů, a to jak solitérních, tak i řadových. Postupně zde vyrostla rozsáhlá místní část, tvořící útvar velikostí srovnatelný s původním sídlem rozprostírajícím se okolo původní návsi. Výstavba byla podle původní koncepce dokončena až v 90. letech 20. století a představují jeden z nejvýraznějších příkladů jednotně koncipované individuální a řadové rodinné výstavby pozdní etapy socialismu. Můžeme zde dokonce pozorovat některé rysy, zejména zakřivené a ve smyčce vedené ulice, které se po 1990 staly zcela typickými. Tento jednotný celek byl po roce 2010 doplněn či narušen skupinou velkých bungalovů v severní části lokality.

Obecně lze strukturu a charakter zástavby v této lokalitě popsat jako zástavbu jednotného charakteru představující stavebně oddělený celek od původní zástavby.

Zástavba zde vytváří zahuštěnější strukturu solitérních rodinných domů se stavební čarou převážně otevřenou. Ojediněle se vykytuje i stavební čára volná, a to v jihovýchodní části lokality.

Východně od historické zástavby, za železniční tratí se vytvořila menší enkláva rodinných domů velmi různorodého charakteru.

Stavby jsou čtvercového nebo obdélníkového půdorysu o jednom nadzemním podlaží s využitým podkrovím, s ohledem na situování lokality ve svahu se vyskytují i dvě nadzemní podlaží s podkrovím. Zastřešení je šikmými střechami, převládají sedlové, vyskytují se však i polovalbové a valbové. V lokalitě se vyskytuje zastřešení o plochými střechami. Zástavba je orientována podélnou i štítovou stranou k veřejnému prostranství – uliční čáře.

### **PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ A OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU PŘI DOSTAVBĚ PROLUK NEBO ZMĚN STÁVAJÍCÍ ZÁSTAVBY**

#### **základní podmínky ochrany krajinného rázu**

- Chránit a posilovat význam veřejných prostranství.

- Zástavba nesmí být od veřejného prostoru oddělena pohledovou bariérou, která ve svém důsledku snižuje hodnotu veřejného prostoru.
- Výška oplocení směrem do veřejného prostranství (ulice) je stanovena maximálně na 1,8 m s maximální výškou neprůhledné části 0,8 m. Průhledné oplocení je takové, které umožňuje určitý kontakt s ohraničeným prostorem a nevytváří do veřejného prostranství plnou, neprůhlednou stěnu.
- Zvýšit význam ulice jako pěších tras s podporou liniové zeleně.

## **základní podmínky prostorového uspořádání**

### struktura zástavby:

- Při změnách stávajících staveb nebo umístování staveb nových je nutné respektovat stávající strukturu a prostorové uspořádání, zejména orientaci zástavby vůči veřejnému prostranství. Pozice novostavby v rámci pozemku musí vycházet z konkrétního místa v sídle.
- V případě umístování staveb v nárožních pozicích nebo pozicích navazujících na nároží, musí nové stavby navazovat na zástavbu, se kterou budou přístupné ze stejného veřejného prostranství a uliční sítě.

### charakter zástavby:

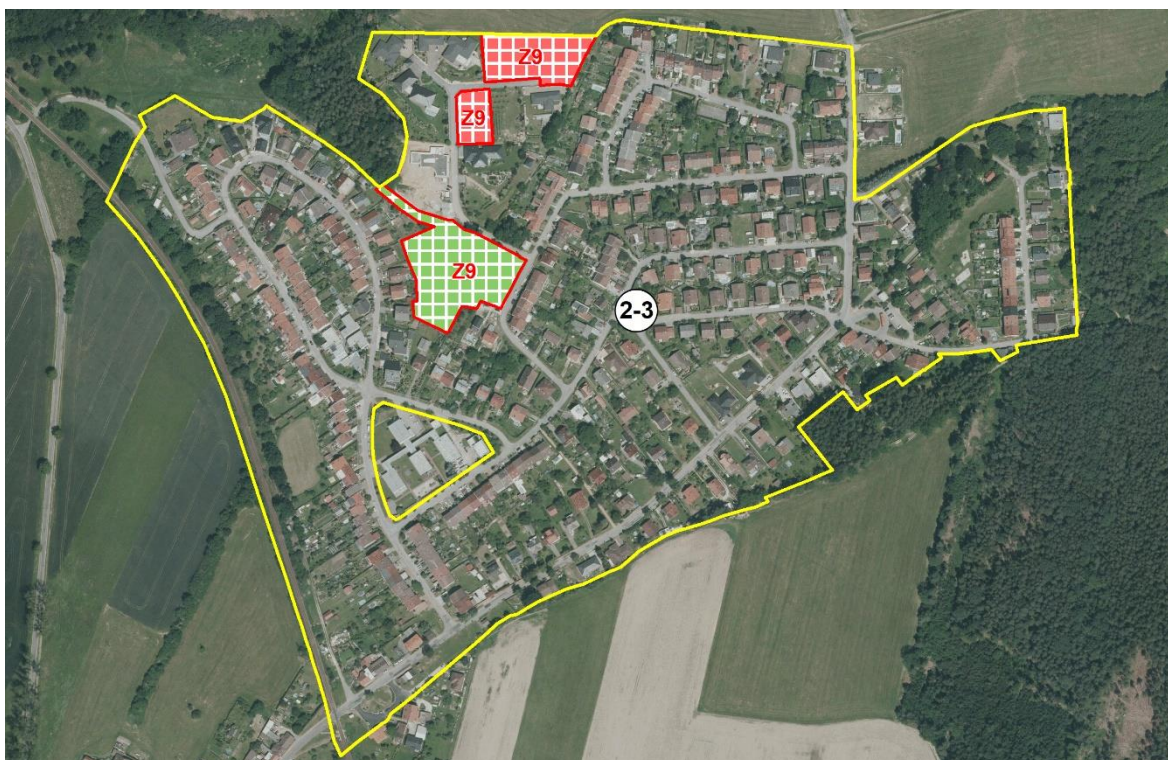
- Nové stavby či změny stávajících staveb by měly přispět k vhodnému začlenění do stávající lokality, tj. musí vytvořit harmonický celek se stávající převládající zástavbou. Nepřípustné jsou přestavby s cizorodými prvky.
- Vyloučit umístění měřítkově se vymykajících rozměrných staveb.
- Přípustné jsou šikmé i ploché střechy. Typ střechy pouze sedlová nebo polovalbová.

|                                                         |                                                                                                                          |
|---------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| výšková regulace zástavby                               | max. 2 nadzemní podlaží a podkroví                                                                                       |
| minimální podíl zeleně [%]                              | 20<br>tam, kde je tento podíl zeleně již překročen, nemělo by docházet k dalšímu rozšiřování výstavby a zpevněných ploch |
| minimální velikost stavebních pozemků [m <sup>2</sup> ] | nestanovena z důvodu historické stopy původních parcel                                                                   |

## **PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ A OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU PŘI UMISŤOVÁNÍ STAVEB V ZASTAVITELNÝCH PLOCHÁCH NEBO PLOCHÁCH PŘESTAVBY**

### **ZASTAVITELNÁ PLOCHA Z9**





#### **základní podmínky ochrany krajinného rázu**

- Zástavba nesmí být od veřejného prostoru oddělena pohledovou bariérou, která ve svém důsledku snižuje hodnotu veřejného prostoru.
- Realizovat ulice i jako pěší trasy s podporou liniové zeleně.

#### **základní podmínky prostorového uspořádání**

##### **struktura zástavby:**

- nestanovena

##### **charakter zástavby:**

- Nová zástavba nesmí narušit charakter území, musí vytvořit harmonický celek se stávající zástavbou.
- Nová zástavba se nesmí měřítkově a rozměrově vymykat z navazující stávající zástavby.
- Přípustné jsou pouze solitérní rodinné domy.
- Zastřešení je možné plochými i šikmými střechami; s ohledem na charakter území je přípustné pouze zastřešení sedlovou, valbovou nebo polovalbovou střechou.

výšková regulace zástavby [m] • max. 2 nadzemní podlaží a podkroví

minimální podíl zeleně [%] • 35

minimální velikost stavebních pozemků [m<sup>2</sup>] • min. 1000



Jedná se o novodobou zástavbu při východním okraji správního území obce Hrdějovice. V této části území jsou územním plánem navrženy rozsáhlejší plochy pro výstavbu, a to jak rodinných domů, tak i smíšenou zástavbu kombinující občanskou vybavenost, bydlení a podnikání. Z této navržené zástavby byla dosud realizována jen menší část, a to areál občanského vybavení komerčního charakteru. Tento objekt je nevhodného architektonické pojetí, jehož tvarosloví a hmotové modelování se nese v duchu uvolněné a nevkusné doby 90.ých let. Jedná se o příklad nevhodnosti návrhu. V lokalitě se taktéž nachází areál stavebnin.

### **PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ A OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU PŘI DOSTAVBĚ PROLUK NEBO ZMĚN STÁVAJÍCÍ ZÁSTAVBY**

#### **základní podmínky ochrany krajinného rázu**

- Chránit a posilovat význam veřejných prostranství.
- Zástavba nesmí být od veřejného prostoru oddělena pohledovou bariérou, která ve svém důsledku snižuje hodnotu veřejného prostoru.
- Zvýšit význam ulice jako pěších tras s podporou liniové zeleně.

#### **základní podmínky prostorového uspořádání**

struktura zástavby:

- Při změnách stávajících staveb nebo umisťování staveb nových je nutné respektovat stávající strukturu a prostorové uspořádání, případně tuto strukturu vhodně doplňovat či asanovat nevhodně založené struktury.
- V případě umisťování staveb v nárožních pozicích nebo pozicích navazujících na nároží, musí nové stavby navazovat na zástavbu, se kterou budou přístupné ze stejného veřejného prostranství a uliční sítě.

charakter zástavby:



- Nové stavby či změny stávajících staveb by měly přispět k vhodnému začlenění do stávající lokality, tj. musí vytvořit harmonický celek se stávající převládající zástavbou.
- Vyloučit umístění měřítkově se vymykajících rozměrných staveb.
- Přípustné jsou šikmé i ploché střechy. Typ střechy pouze sedlová nebo polovalbová.

výšková regulace  
zástavby

max. 3 nadzemní podlaží a podkroví,  
v případě plochých střech 3 nadzemní  
podlaží + 1 ustupující podlaží

minimální podíl zeleně  
[%]

25  
tam, kde je tento podíl zeleně již  
překročen, nemělo by docházet  
k dalšímu rozšiřování výstavby a  
zpevněných ploch

minimální velikost  
stavebních pozemků  
[m2]

nestanovena z důvodu historické stopy  
původních parcel

## PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ A OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU PŘI UMISŤOVÁNÍ STAVEB V ZASTAVITELNÝCH PLOCHÁCH NEBO PLOCHÁCH PŘESTAVBY

### ZASTAVITELNÉ PLOCHY Z10, Z14 a Z37



#### základní podmínky ochrany krajinného rázu

- Zástavba nesmí být od veřejného prostoru oddělena pohledovou bariérou, která ve svém důsledku snižuje hodnotu veřejného prostoru.
- Výška oplocení směrem do veřejného prostranství (ulice) je stanovena maximálně na 1,8 m s maximální výškou

## **základní podmínky prostorového uspořádání**

neprůhledné části 0,8 m. Průhledné oplocení je takové, které umožňuje určitý kontakt s ohraničeným prostorem a nevytváří do veřejného prostranství plnou, neprůhlednou stěnu.

- Realizovat ulice i jako pěší trasy s podporou liniové zeleně.

### **struktura zástavby:**

- Při realizaci zástavby v ploše Z37 vytvořit stavební čáru otevřenou.

### **charakter zástavby:**

- Při realizaci zástavby v ploše Z37 nová zástavba nesmí narušit charakter území zástavby rodinných domů v sousedním správním území, musí vytvořit harmonický celek se stávající zástavbou.
- Při realizaci zástavby v ploše Z37 se nová zástavba nesmí měřítkově a rozměrově vymykat z navazující stávající zástavby.
- V ploše Z37 jsou přípustné jsou pouze solitérní rodinné domy a dvojdomy.
- V ploše Z14 a Z10 jsou přípustné solitérní rodinné domy, dvojdomy a bytové domy.
- Zastřešení možné šikmými i plochými střechami. S ohledem na charakter území je přípustné pouze zastřešení sedlovou nebo polovalbovou střechou (sklon těchto střech – hlavní hmota střechy 35 až 45°).

výšková regulace  
zástavby [m]

- v ploše Z37 max. 1 nadzemní podlaží a podkroví
- v ploše Z14 max. 3 nadzemní podlaží a podkroví, v případě plochých střech 3 nadzemní podlaží + 1 ustupující podlaží
- v ploše Z10 max. 4 nadzemní podlaží a podkroví, v případě plochých střech 4 nadzemní podlaží + 1 ustupující podlaží; vždy však platí nepřekročení hranice 15 m od stávajícího převládajícího terénu

minimální podíl zeleně  
[%]

- 35

minimální velikost  
stavebních pozemků  
[m<sup>2</sup>]

- v plochách Z10 a Z14 při realizaci rodinných domů min. 900



Obecně lze charakter zástavby v této lokalitě popsat jako zástavbu tvořenou buď

- halovými objekty nebo stavbami pro výrobu a skladování či jinými objekty často atypické formy s různou mírou využití a rozmanitostí účelů využití, nebo
- objekty různorodé formy a měřítka určené k plnění konkrétní občanské vybavenosti (např. škola, hřiště, penzion, rekreační zařízení).

Obecně lze strukturu zástavby v této lokalitě popsat jako zástavbu, která je tvořena

- systémem uzavřených areálů, sestávajících se z objektů v návaznosti na vnitřní komunikační síť areálů,
- nebo objekty umístěnými podél komunikací sídla.

### PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ A OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU PŘI DOSTAVBĚ PROLUK NEBO ZMĚNĚ STÁVAJÍCÍ ZÁSTAVBY

#### základní podmínky ochrany krajinného rázu

- Zachovat ozelenění při pohledově exponované zástavbě.

#### základní podmínky prostorového uspořádání

##### struktura zástavby:

- Jsou-li nové stavby či změny stávajících umístěny v návaznosti na stávající zástavbu, nesmí dojít k narušení prostorových vztahů a charakteru této navazující zástavby.
- Jsou-li nové stavby či změny stávajících umístěny ve vazbě na veřejné prostranství, nemělo by touto novou výstavbou či změnou stávající docházet k degradaci a snížení kvality veřejných prostranství.

##### charakter zástavby:



- Při umisťování nových staveb vyloučit umístění měřítkově a objemově se vymykajících staveb, které by mohly vytvářet negativní dominantu zejména ve vazbě na sousední zástavbu.
- Nesmí dojít k narušení obrazu sídla a krajiny nebo krajinného rázu, navrhovány budou horizontální hmoty, aby bylo zabráněno vzniku nežádoucích pohledových dominant v sídle a krajině.

výšková regulace  
zástavby\*

- stávající, v případě dostaveb proluk nebo nástaveb nesmí nové stavby nebo nástavby přesáhnout nejvyšší výšku na sousedních pozemcích
- v případě plochy smíšené obytné zahrnující stávající objekt výroby keramiky je možno situovat 4 nadzemní podlaží
- vždy je nutné zohlednit výšku staveb na sousedních pozemcích

minimální podíl zeleně  
[%]

- nestanoven

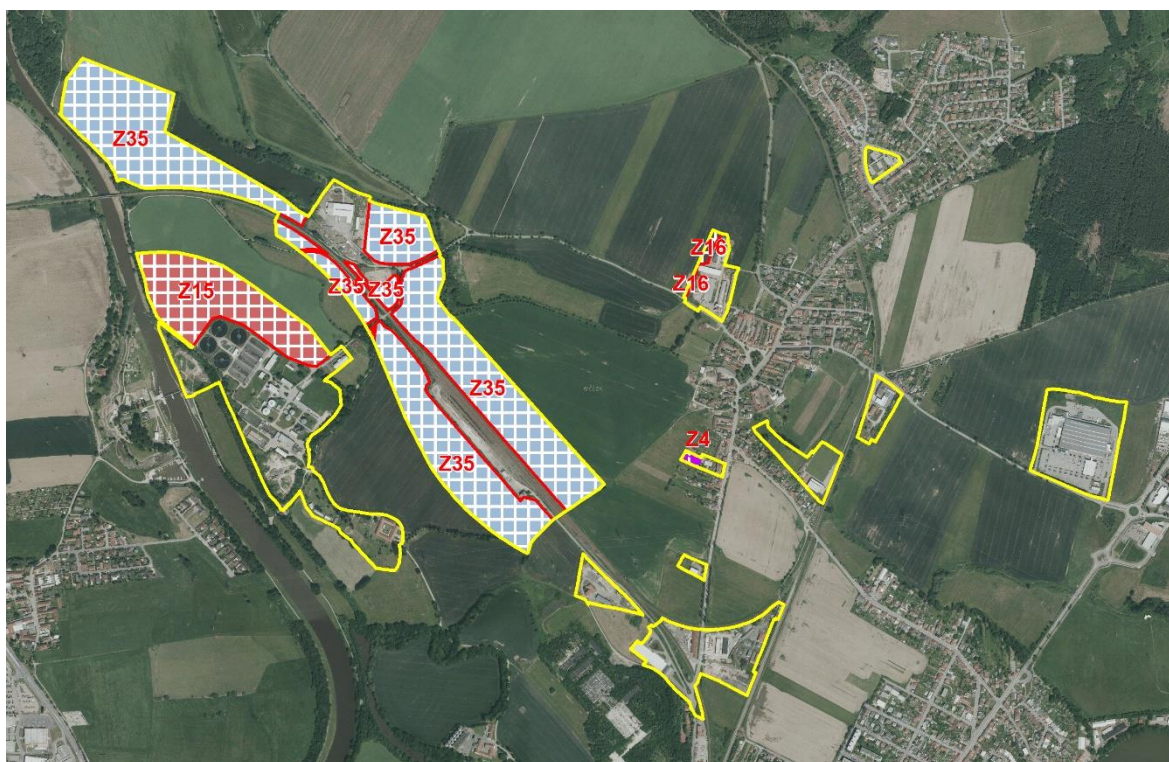
minimální velikost  
stavebních pozemků [m<sup>2</sup>]

- nestanovena

*\* Do této výšky se nezapočítávají technologická zařízení, pokud podstatou funkčnosti zařízení je jeho výška, například komíny, stožáry, výtahy a podobně.*

## PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ A OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU PŘI UMISŤOVÁNÍ STAVEB V PLOCHÁCH PŘESTAVBY A ZASTAVITELNÝCH PLOCHÁCH

### ZASTAVITELNÉ PLOCHY Z4 (plochy občanského vybavení), Z15, Z16 A Z35



**základní podmínky  
ochrany krajinného rázu**

- Realizovat ozelenění při pohledově exponované zástavbě.

## **základní podmínky prostorového uspořádání**

- V případě plochy Z35
  - nesmí dojít k narušení obrazu sídla a krajiny nebo krajinného rázu, navrhovány budou horizontální hmoty, aby bylo zabráněno vzniku nežádoucích pohledových dominant v krajině,
  - je vždy nutné zohlednit krajinné utváření, tzn. vhodné zapojení nové stavby do okolní krajiny.

### **struktura zástavby:**

- jsou-li nové stavby umísťovány v návaznosti na stávající zástavbu, nesmí dojít k narušení prostorových vztahů a charakteru této navazující zástavby, tj. na sousedních pozemcích
- jsou-li nové stavby umísťovány ve vazbě na veřejné prostranství, nesmí touto novou výstavbou či změnou stávající docházet k degradaci a snížení kvality veřejných prostranství

### **charakter zástavby:**

- při umísťování nových staveb vyloučit umístění měřítkově a objemově se vymykajících staveb, které by mohly vytvářet negativní dominantu zejména ve vazbě na sousední zástavbu nebo v krajině
- přípustné šikmé i ploché střechy

#### **výšková regulace zástavby**

- u plochy občanského vybavení Z4 nestanoven a plochy Z16 – v případě šikmých střech max. 2 nadzemní podlaží a podkroví, v případě plochých střech max. 2 nadzemní podlaží + ustupující podlaží

#### **minimální podíl zeleně [%]**

- 20 %
- v ploše občanského vybavení Z4 a ploše Z16 nestanoven

#### **minimální velikost stavebních pozemků [m<sup>2</sup>]**

- nestanovena



Obecně lze charakter zástavby v této lokalitě popsat jako stavby technické infrastruktury, samoty, zahrádky nebo stavby zemědělské. Strukturu zástavby s ohledem na její charakter nelze identifikovat.

### **PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ A OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU PŘI DOSTAVBĚ PROLUK NEBO ZMĚNĚ STÁVAJÍCÍ ZÁSTAVBY**

#### **základní podmínky ochrany krajinného rázu**

- Zachovat ozelenění při pohledově exponovaných stavbách.
- Zachovat, případně realizovat, novou doprovodnou stromovou vegetaci v bezprostřední návaznosti zástavby.
- Ochrana členitosti zemědělské krajiny – meze s porosty, remízky, cesty, vodní prvky.
- V případě umístování nových staveb a zařízení nebo změn stávajících již dokončených staveb v území potřebných k zajišťování zemědělské výroby, např. seníků, přístřešků pro zvěř, ohradníků pastvin nebo drobné architektury související s rekreačním pobytem v krajině, např. informační tabule, mobiliář, odpočívadla, platí následující podmínky:
  - nesmí dojít k narušení obrazu sídla a krajiny nebo krajinného rázu, navrhovány budou horizontální hmoty, aby bylo zabráněno vzniku nežádoucích pohledových dominant v krajině; to neplatí u staveb rozhleden nebo staveb veřejné technické infrastruktury,
  - je vždy nutné zohlednit krajinné utváření, tzn. vhodné zapojení nové stavby nebo změny stávající stavby do okolní krajiny.

#### **základní podmínky prostorového uspořádání**

##### **struktura zástavby:**

- Nestanoveno.

##### **charakter zástavby:**

- Při obnově (revitalizaci a modernizaci) stávající zástavby jsou nepřípustné měřítkově a rozměrově vybočující zásahy.
- Nová zástavba musí být vhodně zasazena do terénu, aby výškově a měřítkově nevytvářela neúměrnou zástavbu narušující krajinný ráz.

|                                            |                                                                                                                                                                                               |
|--------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| výšková regulace zástavby [m]              | <ul style="list-style-type: none"> <li>• max. 1 nadzemní podlaží a podkrovní</li> <li>• max. 5 m u staveb zemědělských</li> <li>• pro stavby veřejné infrastruktury není stanovena</li> </ul> |
| minimální podíl zeleně [%]                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Při obnově (revitalizaci a modernizaci) stávající zástavby min. 50%</li> </ul>                                                                       |
| minimální velikost stavebních pozemků [m2] | <ul style="list-style-type: none"> <li>• nestanovena</li> </ul>                                                                                                                               |

## NEZASTAVĚNÉ ÚZEMÍ

### základní podmínky ochrany krajinného rázu

- Ochrana členitosti zemědělské krajiny – meze s porosty, remízky, cesty, stromořadí podél cest.
- Zachovat a nadále rozvíjet významná stromořadí a aleje.
- V případě umístění nových staveb a zařízení nebo změn stávajících již dokončených staveb v území potřebných k zajištění zemědělské výroby, např. seníků, přístřešků pro zvěř, ohradníků pastvin nebo drobné architektury související s rekreačním pobytem v krajině, např. informační tabule, mobiliář, odpočívadla, platí následující podmínky:
  - nesmí dojít k narušení obrazu sídla a krajiny nebo krajinného rázu, navrhovány budou horizontální hmoty, aby bylo zabráněno vzniku nežádoucích pohledových dominant v krajině; to neplatí u staveb rozhleden nebo staveb veřejné technické infrastruktury,
  - je vždy nutné zohlednit krajinné utváření, tzn. vhodné zapojení nové stavby nebo změny stávající stavby do okolní krajiny.

### další podmínky ochrany krajinného rázu

- Zachovat a dále rozvíjet systém alejí a vegetačních pásů, stromových skupin a solitérů, remízů a jejich prostorovou účinnost.
- Zachovat a dále rozvíjet vzájemné prostorové vztahy, prostorové vazby a souvislosti – uplatnění kompozičních prvků ve vizuálně vnímaném obrazu krajiny.



## 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))                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | rozhodování 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"> <li>- respektovat významnou zeleň v území,</li> <li>- odclonit od stávající plochy výroby a skladování (nejlépe pomocí zeleně),</li> <li>- koordinovat řešení uvnitř plochy s plochou Bv-2 (zejména dopravní vazby),</li> <li>- zohlednit hodnoty území zejména nenarušit stávající ráz sídla,</li> <li>- viz výstupní limity – obecné podmínky pro využití ploch,</li> <li>- dopravní napojení řešit ze silnice III. třídy,</li> </ul>   | ANO<br>územní studie                      | NE           |
| Z2 (Bv-2)                                                  | Opatovice jihovýchodně od historické návsi | bydlení venkovského charakteru                       | <ul style="list-style-type: none"> <li>- respektovat významnou zeleň v území zejména IP8 na východě plochy, která je součástí územního systému ekologické stability,</li> <li>- koordinovat řešení uvnitř plochy s plochou Bv-1 (zejména dopravní vazby),</li> <li>- zohlednit hodnoty území zejména nenarušit stávající ráz sídla,</li> <li>- viz výstupní limity – obecné podmínky pro využití ploch,</li> <li>- dopravní napojení řešit ze silnice III. třídy,</li> </ul> | ANO<br>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  |
|------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|---------------|
| <del>Z3</del><br>(Bv-3, VP-6; VZ-1)                        | Opatovice východně a severovýchodně od historické návsi | bydlení venkovského charakteru, veřejná prostranství, veřejná zeleň     | <ul style="list-style-type: none"> <li>- <del>respektovat významnou zeleň v území;</del></li> <li>- <del>navázat na stávající zástavbu architektonickým řešením jednotlivých staveb zejména uvnitř vesnické památkové zóny včetně umístěním stavby na pozemku;</del></li> <li>- <del>plochu veřejného prostranství využít jako dělicího pásu zeleně mezi vesnickou památkovou zónou a ostatní zástavbou mimo ní;</del></li> <li>- <del>zohlednit hodnoty území zejména nenarušit stávající ráz sídla;</del></li> <li>- <del>viz výstupní limity – obecné podmínky pro využití ploch;</del></li> <li>- <del>dopravní napojení řešit ze silnice III. třídy;</del></li> <li>- <del>v zadních partiích "za stávkami" navázat na hodnoty území zelení zejména v podobě veřejné zeleně;</del></li> </ul> | <del>ANO</del><br>územní studie              | <del>NE</del> |
| Z4<br>(Bv-6, VP-2, OV-3)                                   | Hrdějovice jihozápadně od historické návsi              | bydlení venkovského charakteru, veřejná prostranství, občanské vybavení | <ul style="list-style-type: none"> <li>- respektovat prvky ÚSES,</li> <li>- v územní studii řešit odclonění plochy vzhledem k logistickému centru a čistírně odpadních vod,</li> <li>- respektovat ochranné pásmo čistírny odpadních vod a zohlednit ho v navrženém řešení územní studie,</li> <li>- viz výstupní limity – obecné podmínky pro využití ploch,</li> <li>- dopravní napojení řešit <b>přednostně</b> ze silnice III. třídy,</li> <li>- zohlednit investice do půdy – odvodnění,</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                           | <del>ANO</del><br>územní studie<br><b>NE</b> | NE            |

|                                                  |                                                                                                                                    |                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                |    |
|--------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|----|
| Z5<br>(Bm-4,<br>VP-3)                            | Hrdějovice jižně<br>od historické<br>návsí                                                                                         | bydlení<br>městského<br>charakteru,<br>veřejná<br>prostranství | <ul style="list-style-type: none"> <li>- respektovat technickou infrastrukturu včetně ochranných pásem,</li> <li>- v územní studii řešit odclonění plochy vzhledem k dopravní infrastruktuře (zohlednit stávající i navrhovanou železniční trať včetně negativních vlivů z nich) a logistickému centru,</li> <li>- viz výstupní limity – obecné podmínky pro využití ploch,</li> <li>- dopravní napojení řešit ze silnic III. třídy,</li> </ul>                                                                        | ANO<br>územní<br>studie                                        | NE |
| Z6<br>(Bv-8,<br>VP-10)                           | Hrdějovice<br>východně od<br>historické návsí                                                                                      | bydlení<br>městského<br>charakteru,<br>veřejná<br>prostranství | <ul style="list-style-type: none"> <li>- respektovat stávající dopravní infrastrukturu,</li> <li>- v územní studii řešit odclonění plochy vzhledem k dopravní infrastruktuře, zohlednit stávající i navrhovanou železniční trať včetně negativních vlivů z nich,</li> <li>- viz výstupní limity – obecné podmínky pro využití ploch,</li> <li>- dopravní napojení řešit ze silnice III. třídy,</li> <li>- veřejný prostor podél potoka propojit také s využitím sousedících ploch občanského vybavení sport</li> </ul> | ANO<br>územní<br>studie,<br>DP                                 | NE |
| Z7<br>(Bm-1,<br><del>VP-4</del> VZ-<br>5, VP-11) | Hrdějovice v<br>trojúhelníku IV.<br>tranzitní<br>železniční<br>koridor,<br>stávající<br>železniční trať,<br>komunikace na<br>Hosín | bydlení<br>městského<br>charakteru,<br>veřejná<br>prostranství | <ul style="list-style-type: none"> <li>- respektovat koridor dopravní infrastruktury,</li> <li>- respektovat ochranné pásmo stávající železnice včetně vymezené plochy veřejných prostranství a zajistit prostupnost území,</li> <li>- viz výstupní limity – obecné podmínky pro využití ploch,</li> <li>- dopravní napojení řešit z místní komunikace, případně silnice III. třídy,</li> <li>- zohlednit síť technické infrastruktury včetně jejích ochranných a bezpečnostních pásem,</li> </ul>                     | <del>ANO</del><br><del>územní</del><br><del>studie</del><br>NE | NE |

|                                       |                                                                                               |                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                      |    |
|---------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|----|
| Z8<br>(Bm-2, <del>VP</del><br>5 VZ-6) | 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"> <li>- respektovat stávající železniční trať včetně ochranného pásma, do doby přetrasování tratě, zohlednit negativní vlivy ze stávající dopravy,</li> <li>- koordinovat řešení s případným budoucím využitím železničního náspu,</li> <li>- zohlednit silnici III. třídy včetně negativních vlivů z provozu na ní,</li> <li>- viz výstupní limity – obecné podmínky pro využití ploch,</li> <li>- dopravní napojení řešit ze silnice III. třídy, zohlednit síť technické infrastruktury včetně jejích ochranných a bezpečnostních pásem,</li> <li>- využití a přístupnost veřejného prostranství provázat se stávající zástavbou,</li> </ul> | ANO<br>územní studie | NE |
| Z9 (Bm-3)                             | na severu sídla Hrdějovice                                                                    | bydlení městského charakteru                       | <ul style="list-style-type: none"> <li>- zohlednit blízkost lesa,</li> <li>- řešit nebezpečí přívalových dešťů a to i v návaznosti na plochy položené níže,</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | NE                   | NE |



|                        |                                                                                                                                                              |                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |    |    |
|------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|----|
| Z10<br>(SO-1,<br>VP-1) | jihovýchodní cíp<br>správního území<br>obce „Na<br>bahnech“<br>východně od<br>silnice I/3                                                                    | bydlení,<br>občanská<br>vybavenost,<br>veřejná<br>prostranství | <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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,</li> <li>- viz výstupní limity – obecné podmínky pro využití ploch,</li> <li>- zohlednit stávající zeleň,</li> <li>- zohlednit ochranná pásma vodních zdrojů,</li> <li>- veřejné prostranství realizovat jako oddychovou zónu s výsadbou vhodné a přípustné zeleně zejména vzhledem k ochranným pásmům vodních zdrojů,</li> <li>- v navazujících řízeních a podrobnějších dokumentacích zohlednit zejména blízkost regionálního biocentra a veřejnou infrastrukturu včetně jejich ochranných pásem a případných negativních vlivů z ní plynoucích, zachovat prostor pro navrhovanou trasu stezky pro pěší a cyklisty podél stávající komunikace I/3,</li> <li>- napojení proběhne na stávající vedení technické infrastruktury probíhající přes tuto plochu popř. v její blízkosti,</li> </ul> | NE | NE |
| Z11 (OV-<br>1)         | na hraničním<br>správního území<br>obce mezi<br>stávající<br>zástavbou, lesem;<br>místní<br>komunikací a<br>železniční tratí<br>na severozápadě<br>Hrdějovic | občanské<br>vybavení<br>nekomerčního<br>charakteru             | <ul style="list-style-type: none"> <li>- hlavní podmínkou je v maximální míře zachování hodnot území, zejména navázání na stávající tradiční zástavbu, vhodné umístění staveb na pozemku, jejich členění a objemové řešení,</li> <li>- dopravní napojení bude řešeno z místní komunikace,</li> <li>- viz výstupní limity – obecné podmínky pro využití ploch,</li> <li>- zohlednit blízkost lesa,</li> <li>- zohlednit negativní vlivy z dopravní infrastruktury,</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | NE | NE |

|                  |                                                                                                                                                                                   |                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                        |    |
|------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------|----|
| Z12 (OVs-1)      | v návaznosti na stávající fotbalové hřiště v Hrdějovicích                                                                                                                         | občanské vybavení sportovního charakteru | <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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,</li> <li>- provázat s navazujícím navrhovaným veřejným prostranstvím,</li> <li>- prověřit podmínky založení stavby,</li> <li>- zohlednit blízkost dopravní infrastruktury,</li> </ul> | NE                                                                     | NE |
| Z13 (OVk-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  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- při využití plochy zohlednit blízkost plochy SO-1,</li> <li>- zohlednit prvky územního systému ekologické stability,</li> <li>- dopravní napojení navázat na stávající síť,</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | ANO<br>územní studie zaměřená na řešení dopravního napojení lokality   | NE |
| Z14 (OVk-2)      | jihovýchodní část správního území obce mezi silnicí III/10576 silnicí I/3, regionálním biokoridorem a koridorem pro                                                               | občanské vybavení komerčního charakteru  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- při využití plochy zohlednit blízkost obytných ploch v sousedním správním území,</li> <li>- vyřešit dostatečné kapacitní dopravní napojení,</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | ANO<br>územní studie zaměřená na řešení dopravního napojení lokality   | NE |
| Z14 (SO-2, VZ-3) | jihovýchodní část správního území obce mezi silnicí III/10576 a silnicí I/3                                                                                                       | plochy smíšené obytné, veřejná zeleň     | <ul style="list-style-type: none"> <li>- při využití plochy zohlednit blízkost obytných ploch v sousedním správním území,</li> <li>- vyřešit dostatečné kapacitní dopravní napojení,</li> <li>- vytvořit kvalitní zázemí v podobě veřejné zeleně</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | ANO<br>územní studie zaměřená na řešení dopravního napojení lokality a | NE |

|                                  |                                                                              |                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                          |     |
|----------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|-----|
|                                  |                                                                              |                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | detailního řešení budoucí výstavby včetně veřejné zeleně |     |
| Z15 (TI-1-čov)                   | jihozápadní část správního území severně od stávající čistírny odpadních vod | veřejná infrastruktura – technické vybavení – rozšíření čistírny odpadních vod | <ul style="list-style-type: none"> <li>- hlavní podmínkou je v maximální míře zachování hodnot území, zejména v podobě nivy řeky Vltavy,</li> <li>- řešit návaznosti na sousední využití pozemků,</li> <li>- zachovat prostupnost pro severní tangentu a navrhovanou homogenizaci železniční tratě České Budějovice – Plzeň,</li> <li>- realizace rozšíření čistírny odpadních vod je podmíněna realizací nové komunikace v trase koridoru Dis-3</li> </ul>                                                                                                      | NE                                                       | NE  |
| Z16 (VS-1)                       | západ sídla Hrdějovic v návaznosti na stávající zemědělský areál             | výroba a skladování                                                            | <ul style="list-style-type: none"> <li>- navázat na stávající využití areálu,</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | NE                                                       | NE  |
| Z17 (DI-D19, D88, IV.TŽK, D14/1) | značná část jihozápadní části správního území obce                           | dopravní infrastruktura                                                        | <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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,</li> <li>- ve východní části plochy Z17 umožnit vybudování IV. tranzitního železničního koridoru,</li> <li>- dopravní napojení řešit z připravované severní tangenty,</li> <li>- zohlednit blízkost čistírny odpadních vod včetně navrhované plochy pro rozšíření,</li> </ul> | ANO územní studie                                        | ANO |
| Z18 (Bv-9)                       | západ Hrdějovic                                                              | bydlení venkovského charakteru                                                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>- zohlednit komunikační vedení včetně ochranného pásma, silnici III. třídy,</li> <li>- zohlednit blízkost zemědělského areálu,</li> <li>- dopravně napojit ze silnice III. třídy,</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | NE                                                       | NE  |

|                          |                                                                  |                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |               |               |
|--------------------------|------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Z19 (Bv-10)              | východ Hrdějovic                                                 | bydlení venkovského charakteru       | <ul style="list-style-type: none"> <li>- zohlednit elektrické vedení včetně ochranného pásma, silnici III. třídy,</li> <li>- 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,</li> <li>- dopravně napojit ze silnice III. třídy,</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | NE            | NE            |
| Z20 (Bv-11)              | východ Hrdějovic                                                 | bydlení venkovského charakteru       | <ul style="list-style-type: none"> <li>- zohlednit vodovod včetně ochranného pásma, silnici III. třídy,</li> <li>- 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,</li> <li>- dopravně napojit ze silnice III. třídy, popř. pozemní komunikace v severní části plochy,</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                         | NE            | NE            |
| <del>Z21 (OVsre-1)</del> | <del>západ správního území obce při řece Vltavě</del>            | <del>sportovně rekreační areál</del> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- <del>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,</del></li> <li>- <del>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,</del></li> <li>- <del>záměr nesmí zasáhnout významný krajinný prvek Porosty "U Staré řeky" mezi areálem a řekou Vltavou,</del></li> </ul> | <del>NE</del> | <del>NE</del> |
| <del>Z22 (OV-2)</del>    | <del>západní část Hrdějovic—vlevo při výjezdu na Opatovice</del> | <del>občanské vybavení</del>         | <ul style="list-style-type: none"> <li>- <del>dopravně napojit na navazující pozemní komunikaci,</del></li> <li>- <del>zohlednit vodní tok,</del></li> <li>- <del>zohlednit komunikační vedení včetně ochranného pásma,</del></li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | <del>NE</del> | <del>NE</del> |



|              |                                                                                                                                                                                   |                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                   |    |
|--------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|----|
| Z23 (VS-2)   | jihozápadní část správního území obce                                                                                                                                             | výroba a skladování, dopravní infrastruktura                                                      | <del>– 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,</del>                                                                                                                     | NE                                                                | NE |
| Z24 (VS-3)   | jihozápadní část správního území obce                                                                                                                                             | výroba a skladování                                                                               | <del>- dopravně napojit na sousední silnici III. třídy,<br/>- zohlednit vodovod včetně ochranného pásma, elektrické vedení a ochranné pásmo elektrizační soustavy, investice do půdy, radioreléový spoj,</del>                                                                                                                                                                                                                                        | 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<br>- zajistit prostupnost území pro pěší a cyklisty v úseku sídlo Hrdějovice – stezka pro pěší a cyklisty České Budějovice – Borek jižně od silnice III/10576<br>- zohlednit lokální biocentrum LBC 2,<br>- zohlednit investice do půdy pro odvodnění, elektrické vedení a ochranné pásmo elektrizační soustavy, komunikační vedení včetně ochranného pásma, síť kanalizačních stok včetně ochranného pásma. | ANO územní studie zaměřená na řešení dopravního napojení lokality | 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<br>- zajistit prostupnost území pro pěší a cyklisty v úseku sídlo Hrdějovice – stezka pro pěší a cyklisty České Budějovice – Borek jižně od silnice III/10576<br>- zohlednit lokální biocentrum LBC 2,<br>- zohlednit investice do půdy pro odvodnění, elektrické vedení a ochranné pásmo elektrizační soustavy, komunikační vedení včetně ochranného pásma, síť                                             | ANO územní studie zaměřená na řešení dopravního napojení lokality | NE |

|                                 |                                               |                                    |                                                                                                                                                                                    |               |                |
|---------------------------------|-----------------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|----------------|
|                                 |                                               |                                    | kanalizačních stok včetně ochranného pásma.                                                                                                                                        |               |                |
| <del>Z27 (DI-IV-TŽK)</del>      | <del>východní část správního území obce</del> | <del>dopravní infrastruktura</del> | <del>–zohlednit zvláště vysoké napětí 400 kV a silnice III. tříd, –zajistit prostupnost území pro pěší a cyklisty jižně od silnice III/10576</del>                                 | <del>NE</del> | <del>NE</del>  |
| Z28 (DI-2)                      | východní část správního území obce            | dopravní infrastruktura            | - minimalizovat negativní vlivy na bydlení,<br>- zajistit prostupnost území pro pěší a cyklisty                                                                                    | NE            | NE             |
| Z29 (DI-3)                      | východní část správního území obce            | dopravní infrastruktura            | - minimalizovat negativní vlivy na bydlení,<br>- zajistit prostupnost území pro pěší a cyklisty                                                                                    | NE            | NE             |
| <del>Z30 (DI-D14/1)</del>       | <del>jižní část správního území obce</del>    | <del>dopravní infrastruktura</del> | <del>- zohlednit zvláště vysoké napětí a silnice III. třídy,<br/>- zajistit prostupnost území pro pěší a cyklisty</del>                                                            | <del>NE</del> | <del>NE</del>  |
| <del>Z31 (VS-4)</del>           | <del>jižní část správního území obce</del>    | <del>výroba a skladování</del>     | <del>–nejsou stanoveny</del>                                                                                                                                                       | <del>NE</del> | <del>NE</del>  |
| <del>Z33 (DI-D88)</del>         | <del>jižní část správního území obce</del>    | <del>dopravní infrastruktura</del> | <del>- umožnit vybudování severní silniční tangenty města České Budějovice,<br/>- zohlednit regionální a lokální ÚSES a v maximální možné míře zajistit funkčnost prvků ÚSES</del> | <del>NE</del> | <del>ANO</del> |
| <del>Z34 (DI-IV.TŽK, D88)</del> | <del>jižní část správního území obce</del>    | <del>dopravní infrastruktura</del> | <del>- umožnit vybudování severní silniční tangenty města České Budějovice,<br/>- umožnit vybudování IV. tranzitního železničního koridoru</del>                                   | <del>NE</del> | <del>ANO</del> |

|                        |                                             |                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                        |     |
|------------------------|---------------------------------------------|-----------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Z35<br>(SV-1)          | jihozápadní část<br>správního území<br>obce | smíšená<br>výrobní                            | <ul style="list-style-type: none"> <li>- zachovat prostupnost pro realizaci záměru severní silniční tangenty</li> <li>- zachovat prostupnost pro realizaci záměru zdvoukolejnění stávající železnice Plzeň – České Budějovice</li> <li>- dopravní napojení veřejného logistického centra bude řešeno ze severní silniční tangenty</li> </ul> | ANO<br>územní<br>studie<br>zaměřená<br>na řešení<br>dopravního<br>napojení<br>lokality a<br>detailního<br>řešení<br>budoucí<br>výstavby                                | ANO |
| Z36<br>(VZ-2)          | jihovýchodní<br>část obce                   | veřejná zeleň                                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>- zachovat prostupnost pro pěší a cyklisty</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                 | NE                                                                                                                                                                     | NE  |
| Z37<br>(Bm-5,<br>VZ-4) | východní okraj<br>správního území           | plochy bydlení<br>městského,<br>veřejná zeleň | <ul style="list-style-type: none"> <li>- při využití plochy zohlednit blízkost obytných ploch v sousedním správním území,</li> <li>- vyřešit dostatečné kapacitní dopravní napojení,</li> <li>- vytvořit propojení pro pěší a cyklo ve směru sever – jih,</li> <li>- vytvořit kvalitní zázemí v podobě veřejné zeleně</li> </ul>             | ANO<br>územní<br>studie<br>zaměřená<br>na řešení<br>dopravního<br>napojení<br>lokality a<br>detailního<br>řešení<br>budoucí<br>výstavby<br>včetně<br>veřejné<br>zeleně | 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 | <ul style="list-style-type: none"> <li>- co nejvíce napravit nevhodné využití celé lokality včetně všech nevzhledných staveb,</li> <li>- dopravní napojení řešit ze silnice III. třídy,</li> <li>- v zadních partiích "za stavbami" navázat na hodnoty území zelení zejména v podobě zahrad a sadů,</li> </ul> | ANO<br>územní studie                     | NE        |
| P2 (Bv-5)                                                 | zemědělská usedlost včetně souvisejících pozemků východně od Opatovic při silnici III/10575 | bydlení vesnického charakteru                             | <ul style="list-style-type: none"> <li>- snaha o ozdravení (zachování) stávající zemědělské usedlosti,</li> </ul>                                                                                                                                                                                              | ANO<br>územní studie                     | NE        |

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

### Vymezení systému sídelní zeleně

Kostru systému sídelní zeleně tvoří centrální prostory návsi (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 umístování

### 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 páteřní komunikaci I/3, která protíná správní území v jihovýchodní části. Všechny komunikace zůstávají z hlediska koncepte nezměněny s možností jejich rozšíření a úprav. Celá jižní část správního území obce Hrdějovice je ovlivňována rozvojovými záměry dopravní infrastruktury, pro které byly vymezeny zastavitelné plochy Z17, Z27, Z30, Z33 a Z34, které umožňují vybudování záměrů veřejného logistického centra České Budějovice – Nemanice, železnice Plzeň – České Budějovice, IV. tranzitní železniční koridor a severní silniční tangentu města České Budějovice.~~

~~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). Pro zajištění kvalitního fungování dopravního systému na severním okraji Českých Budějovic je nutné zastavitelné plochy Z13, Z25 a Z26 dopravně napojit ze stávající kruhové křižovatky (původně v územním plánu označené jako DI-1).

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, kde je nutné zajistit toto propojení jižně od silnice III/10576 (zejména při využívání ploch DI-IV.TŽK, OVkp-1, OVk-3 a OVk-1).

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—zpřesněný koridor ze zásad územního rozvoje na základě dokumentace pro územní rozhodnutí 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 dopravní infrastruktury DI-D19,D88, IV.TŽK,D14/1 je stanovena územní studie jako podmínka využití. Jedním z jejích hlavních úkolů je zajištění průchodu uvažované severní tangenty a homogenizace železniční tratě ČB—Plzeň s tratí ČB—Praha procházející územím a řešení návazností na tyto dopravní stavby. 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.

## **Silniční doprava**

---

Síť pozemních komunikací musí být rozšířena o nové komunikace pro obsluhu navrhovaných i stávajících ploch s rozdílným způsobem využití nebo pro zlepšení prostupnosti krajiny. Tyto nové komunikace mohou být umístěny v rámci navrhovaných nebo stávajících ploch s rozdílným způsobem využití umožňujících umístování komunikací, a to vždy při splnění v nich stanovených podmínek využití.

**Ve správním území obce Hrdějovice jsou vymezeny nové záměry dopravní infrastruktury, a to koridory dopravní infrastruktury – silniční**

**DIs-1** Koridor dopravní infrastruktury pro umístění záměru severní silniční tangenty města České Budějovice.

Koridor je primárně určen pro umístování nové komunikace a křižovatek, je však do něj možno umísťovat i další stavby dopravní a technické infrastruktury, které neznemožní nebo neomezí realizaci nové silnice včetně křižovatek.

Koridor je primárně určen pro umístění hlavního objektu stavby (nová komunikace a křižovatky) a k němu náležejících souvisejících objektů (např. mostní objekty, dešťové usazovací nádrže, propustky, protihluková opatření, vegetace) a sekundárně pro umístování staveb vyvolaných (např. vyvolané přeložky komunikací nižších tříd, inženýrských sítí, polních cest, cyklostezek), bez nichž nelze stavbu hlavní realizovat.

**DIs-2** Koridor je určen pro umístění záměru přeložky silnice III/10576 (nadjezd nad železniční tratí) včetně umístění cyklostezky a pěší stezky nad železnicí a dále pro umístění záměru přístupové komunikace jižního portálu hosínského tunelu a přeložky stávající komunikace.

Koridor je primárně určen pro umístování nové komunikace, křižovatek, cyklostezky a pěší stezky, je však do něj možno umísťovat i další stavby dopravní a technické infrastruktury, které neznemožní nebo neomezí realizaci nové silnice včetně křižovatek.

Koridor je primárně určen pro umístění hlavního objektu stavby (nové komunikace, křižovatky, cyklostezky, pěší stezky) a k němu náležejících souvisejících objektů (např. mostní objekty, dešťové usazovací nádrže, propustky, protihluková opatření, vegetace) a sekundárně pro umístování staveb vyvolaných (např. vyvolané přeložky komunikací nižších tříd, inženýrských sítí, polních cest, cyklostezek), bez nichž nelze stavbu hlavní realizovat.

**DIs-3** Koridor je určen pro umístění záměru homogenizace stávající komunikace a výstavby komunikace nové, která má za úkol odvést dopravu generovanou čistírnou odpadních vod včetně dopravy z jejího plánovaného rozšíření.

Koridor je primárně určen pro umístování nové komunikace, křižovatek, cyklostezky a pěší stezky, je však do něj možno umísťovat i další stavby dopravní a technické infrastruktury, které neznemožní nebo neomezí realizaci nové silnice včetně křižovatek.

Koridor je primárně určen pro umístění hlavního objektu stavby (nové komunikace, křižovatky, cyklostezky, pěší stezky) a k němu náležejících souvisejících objektů (např. mostní objekty, dešťové usazovací nádrže, propustky, protihluková opatření, vegetace) a sekundárně pro umístování staveb vyvolaných (např. vyvolané přeložky

komunikací nižších tříd, inženýrských sítí, polních cest, cyklostezek), bez nichž nelze stavbu hlavní realizovat.

### **Obecně pro koridory dopravní infrastruktury – silniční platí:**

V místě překryvu výše uvedených koridorů s plochami s rozdílným způsobem využití platí, pokud není výše pro konkrétní koridor uvedeno jinak, že do doby započetí užívání dokončené stavby, pro níž je koridor vymezen, nelze umisťovat takové stavby či záměry, které by znemožnily nebo ztížily realizaci stavby, pro níž je koridor vymezen.

V místech, kde se výše uvedené koridory vzájemně překrývají nebo navazují platí, že záměry, pro které jsou tyto koridory vymezeny, je nutné koordinovat. Nelze v rámci navazujících řízení záměr umístit, aniž by byla vyřešena koordinace s překrývajícím nebo navazujícím záměrem.

V koridorech dopravní infrastruktury lze umisťovat cyklistické trasy nebo stezky, pěší trasy nebo stezky a dále sítě technické infrastruktury, nicméně tyto záměry nesmí znemožnit nebo ztížit realizaci stavby, pro níž je koridor vymezen.

### **Železniční doprava**

---

#### **Ve správním území obce Hrdějovice jsou vymezeny nové záměry dopravní infrastruktury, a to koridory dopravní infrastruktury – drážní**

##### **DÍz-1** Koridor pro novostavbu železniční tratě – IV. tranzitního železničního koridoru.

Koridor je primárně určen pro umístění nové stavby železnice, je však do něj možno umisťovat i další stavby dopravní a technické infrastruktury, které neznemožní nebo neomezí realizaci novostavby železniční tratě.

Koridor je primárně určen pro umístění hlavního objektu stavby (stavba železnice) a k němu náležejících souvisejících objektů (např. mostní objekty, dešťové usazovací nádrže, propustky, protihluková opatření, vegetace) a sekundárně pro umisťování staveb vyvolaných (např. vyvolané přeložky komunikací nižších tříd, inženýrských sítí, polních cest, cyklostezek), bez nichž nelze stavbu hlavní realizovat.

Součástí realizace záměru musí být dostatečná protihluková opatření chránící stávající zástavbu obce Hrdějovice i zástavbu plánovanou, včetně realizace přeložky silnice III/10576 (nadjezd nad železniční tratí) včetně umístění cyklostezky a pěší stezky nad železnici. Tuto přeložku včetně umístění cyklostezky a pěší stezky lze realizovat i před realizací záměru DÍz-1.

##### **DÍz-2** Koridor zdvoukolejnění železniční trati Plzeň – České Budějovice, v úseku České Budějovice, Nemanice – Zliv.

Koridor je primárně určen pro umístění zdvoukolejnění stávající železnice, je však do něj možno umisťovat i další stavby dopravní a technické infrastruktury, které neznemožní nebo neomezí realizaci zdvoukolejnění železniční tratě.

Koridor je primárně určen pro umístění hlavního objektu stavby (stavba železnice) a k němu náležejících souvisejících objektů (např. mostní objekty, dešťové usazovací nádrže, propustky, protihluková opatření, vegetace) a sekundárně pro umisťování staveb vyvolaných (např. vyvolané přeložky komunikací nižších tříd, inženýrských sítí, polních cest, cyklostezek), bez nichž nelze stavbu hlavní realizovat.

Součástí realizace záměru musí být dostatečná protihluková opatření chránící stávající zástavbu obce Hrdějovice i zástavbu plánovanou.

### **Obecně pro koridory dopravní infrastruktury – drážní platí:**

V místě překryvu výše uvedených koridorů s plochami s rozdílným způsobem využití platí, pokud není výše pro konkrétní koridor uvedeno jinak, že do doby započetí užívání dokončené stavby, pro níž je koridor vymezen, nelze umisťovat takové stavby či záměry, které by znemožnily nebo ztížily realizaci stavby, pro níž je koridor vymezen.

V místech, kde se výše uvedené koridory vzájemně překrývají nebo navazují platí, že záměry, pro které jsou tyto koridory vymezeny, je nutné koordinovat. Nelze v rámci navazujících řízení záměr umístit, aniž by byla vyřešena koordinace s překrývajícím nebo navazujícím záměrem.

V koridorech dopravní infrastruktury lze umisťovat cyklistické trasy nebo stezky, pěší trasy nebo stezky a dále sítě technické infrastruktury, nicméně tyto záměry nesmí znemožnit nebo ztížit realizaci stavby, pro níž je koridor vymezen.

### **Cyklistická doprava**

---

Realizace cyklistické infrastruktury (cyklostezek, cyklotras nebo souvisejícího mobiliáře) je možná i v rámci ploch s rozdílným způsobem využití, které umístění cyklistické infrastruktury připouštějí a za splnění v nich stanovených podmínek využití.

Při umisťování nových cyklotras nebo cyklostezek je třeba respektovat níže uvedenou koncepci:

- zajištění dostatečné prostupnosti území (zajištění dostupnosti turistických cílů nebo propojení jednotlivých sídel),
- vhodné začlenění cyklotras a cyklostezek do uliční sítě a do veřejných prostranství.

Ve správním území obce Hrdějovice jsou navrhovány níže uvedené koridory pro umístění cyklostezek, a to koridory dopravní infrastruktury – cyklostezka:

**Dlc-1** Koridor je navržen pro umístění cyklostezky v místě stávajícího drážního tělesa.

Koridor je primárně určen pro umístění cyklostezky, je však do něj možno umisťovat i další stavby dopravní a technické infrastruktury, které neznemožní nebo neomezí realizaci cyklostezky.

Koridor je primárně určen pro umístění hlavního objektu stavby (cyklostezka) a k němu náležejících souvisejících objektů (např. mostní objekty, dešťové usazovací nádrže, propustky, protihluková opatření, vegetace, mobiliář) a sekundárně pro umisťování staveb vyvolaných (např. vyvolané přeložky komunikací nižších tříd, inženýrských sítí, polních cest, cyklostezek), bez nichž nelze stavbu hlavní realizovat.

**Dlc-2** Koridor je navržen pro propojení cyklostezky Dlc-1 s přírodní památkou Orty.

Koridor je primárně určen pro umístění cyklostezky, je však do něj možno umisťovat i další stavby dopravní a technické infrastruktury, které neznemožní nebo neomezí realizaci cyklostezky.

Koridor je primárně určen pro umístění hlavního objektu stavby (cyklostezka) a k němu náležejících souvisejících objektů (např. mostní objekty, dešťové usazovací nádrže, propustky, protihluková opatření, vegetace, mobiliář) a sekundárně pro umisťování staveb vyvolaných (např. vyvolané přeložky komunikací nižších tříd, inženýrských sítí, polních cest, cyklostezek), bez nichž nelze stavbu hlavní realizovat.

**Dlc-3** Koridor je navržen pro propojení cyklostezky Dlc-1 se stávající cyklostezkou (Vltavskou cyklistickou cestou, resp. mezinárodní trasou EuroVelo 7).

Koridor je primárně určen pro umístění cyklostezky, je však do něj možno umisťovat i další stavby dopravní a technické infrastruktury, které neznemožní nebo neomezí realizaci cyklostezky.

Koridor je primárně určen pro umístění hlavního objektu stavby (cyklostezka) a k němu náležejících souvisejících objektů (např. mostní objekty, dešťové usazovací nádrže, propustky, protihluková opatření, vegetace, mobiliář) a sekundárně pro umisťování staveb vyvolaných (např. vyvolané přeložky komunikací nižších tříd, inženýrských sítí, polních cest, cyklostezek), bez nichž nelze stavbu hlavní realizovat.

**Dlc-4** Koridor je navržen pro umístění pěšího propojení a cyklostezky nad budoucí železnici, její přemostění.

Koridor je primárně určen pro umístění pěšího propojení a cyklostezky, je však do něj možno umisťovat i další stavby dopravní a technické infrastruktury, které neznemožní nebo neomezí realizaci cyklostezky.

Koridor je primárně určen pro umístění hlavního objektu stavby (pěší propojení a cyklostezka) a k němu náležejících souvisejících objektů (např. mostní objekty, dešťové usazovací nádrže, propustky, protihluková opatření, vegetace, mobiliář) a sekundárně pro umisťování staveb vyvolaných (např. vyvolané přeložky komunikací nižších tříd, inženýrských sítí, polních cest, cyklostezek), bez nichž nelze stavbu hlavní realizovat.

**Dlc-5** Koridor je navržen pro napojení obce Opatovice se stávající cyklostezkou (Vltavskou cyklistickou cestou, resp. mezinárodní trasou EuroVelo 7).

Koridor je primárně určen pro umístění cyklostezky, je však do něj možno umisťovat i další stavby dopravní a technické infrastruktury, které neznemožní nebo neomezí realizaci cyklostezky.

Koridor je primárně určen pro umístění hlavního objektu stavby (cyklostezka) a k němu náležejících souvisejících objektů (např. mostní objekty, dešťové usazovací nádrže, propustky, protihluková opatření, vegetace, mobiliář) a sekundárně pro umisťování staveb vyvolaných (např. vyvolané přeložky komunikací nižších tříd, inženýrských sítí, polních cest, cyklostezek), bez nichž nelze stavbu hlavní realizovat.

#### **Obecně pro koridory dopravní infrastruktury – cyklostezka platí:**

V místě překryvu výše uvedených koridorů s plochami s rozdílným způsobem využití platí, že do doby započetí užívání dokončené stavby, pro níž je koridor vymezen, nelze umisťovat takové stavby či záměry, které by znemožnily nebo ztížily realizaci stavby, pro níž je koridor vymezen.

V místech, kde se výše uvedené koridory vzájemně překrývají platí, že záměry, pro které jsou tyto koridory vymezeny, je nutné koordinovat. Nelze v rámci navazujících řízení záměr umístit, aniž by byla vyřešena koordinace s překrývajícím se záměrem.

V koridorech dopravní infrastruktury lze umisťovat pěší trasy nebo stezky a dále sítě technické infrastruktury, nicméně tyto záměry nesmí znemožnit nebo ztížit realizaci stavby, pro níž je koridor vymezen.

### **Doprava v klidu**

---

Plochy pro parkování a odstavení vozidel lze řešit v rámci stávajících i nově navržených ploch dopravní infrastruktury a ploch veřejných prostranství, příp. v rámci dalších ploch s rozdílným způsobem využití, které umístění dopravní infrastruktury připouštějí a za splnění v nich stanovených podmínek využití. Nové záměry v oblasti dopravy v klidu nejsou navrhovány.

### **Pěší doprava**

---



Pro zajištění územních podmínek pro kvalitní pěší dopravu územní plán vymezuje zejména plochy veřejných prostranství a plochy dopravní infrastruktury.

Při umisťování nových pěších tras je třeba respektovat níže uvedenou koncepci:

- vhodné dimenzování pěších tras,
- vhodné začlenění pěších tras do uliční sítě a do veřejných prostranství,
- pěší trasy plánovat s minimem překážek pro chůzi.

### **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.

Solitérní 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. Solitérní 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 řešením 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 vytípaných 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 zařízení 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. Monofunkční 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 kvalitou 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

Kostru ekologické stability tvoří ekologický významné segmenty, které mají stabilizační funkci na krajinu. Do nich patří všechny prvky územního systému ekologické stability a další plochy mimo tyto prvky, zejména které jsou zařazeny do ploch smíšených nezastavěného území (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            | Světlík |
|-----------------------------------------------------------|------------|----------|-----------------|---------|
| Charakter                                                 | Význam     | Velikost | Převažující STG |         |
| Biocentrum                                                | regionální | 7,31 ha  | 3B-3, 3BC-4     |         |

| Číslo a název prvku územního systému ekologické stability |            |          | RBC4076         | Ostrov |
|-----------------------------------------------------------|------------|----------|-----------------|--------|
| Charakter                                                 | Význam     | Velikost | Převažující STG |        |
| Biocentrum                                                | regionální | 0,49 ha  | 2BC-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 |              |



|                   |                |                |              |
|-------------------|----------------|----------------|--------------|
| <b>Biocentrum</b> | <b>lokální</b> | <b>3,00 ha</b> | <b>2BC-4</b> |
|-------------------|----------------|----------------|--------------|

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

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

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

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

| <i>Číslo a název prvku územního systému ekologické stability</i> |                                     | <b>LBC-1241</b> | <b>Bavorovické</b>     |
|------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|-----------------|------------------------|
| <i>Charakter</i>                                                 | <i>Význam</i>                       | <i>Velikost</i> | <i>Převažující STG</i> |
| <b>Biocentrum</b>                                                | <b>lokální – vloženo do NBK 118</b> | <b>2,00 ha</b>  | <b>2BC-4</b>           |

| <i>Číslo a název prvku územního systému ekologické stability</i> |                   | <b>RBK37</b>    | <b>Světlík-K118</b>    |
|------------------------------------------------------------------|-------------------|-----------------|------------------------|
| <i>Charakter</i>                                                 | <i>Význam</i>     | <i>Velikost</i> | <i>Převažující STG</i> |
| <b>Biokoridor</b>                                                | <b>regionální</b> | <b>4,60 ha</b>  | <b>2BC-4</b>           |

| 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 |
|-----------------------------------------------------------|---------|----------|-----------------|----------|
| Charakter                                                 | Význam  | Velikost | Převažující STG |          |
| Biokoridor                                                | lokální | 1,45 ha  | 3B-3            |          |

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

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

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

| Číslo a název prvku územního systému ekologické stability |         |          | IP4             | Za tůň |
|-----------------------------------------------------------|---------|----------|-----------------|--------|
| Charakter                                                 | Význam  | Velikost | Převažující STG |        |
| Interakční prvek                                          | lokální | 0,75 ha  | 2BC-4, 2BC-5    |        |

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

| Číslo a název prvku územního systému ekologické stability |         |                   | IP6             | U tratě |
|-----------------------------------------------------------|---------|-------------------|-----------------|---------|
| Charakter                                                 | Význam  | Velikost          | Převažující STG |         |
| Interakční prvek                                          | lokální | 30 m <sup>2</sup> | 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 |        |

|                         |                |                |                     |
|-------------------------|----------------|----------------|---------------------|
| <b>Interakční prvek</b> | <b>lokální</b> | <b>1,15 ha</b> | <b>2BC-5, 3BC-4</b> |
|-------------------------|----------------|----------------|---------------------|

### **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 “průjezdnou” 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 nepřípustné.

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 vysazením 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.**

### **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 umísťovat 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,**
- **zelen** (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 nepřípustným);~~
- ~~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:

- ~~**stavby pro obchod**~~, které překročí místní význam zejména obsahující celkovou prodejní plochu větší než 1000 m<sup>2</sup> (například velkoobchod, nákupní střediska, obchodní domy);
- ~~**stavby pro výrobu a skladování a stavby zemědělských staveb**~~, mimo uvedených jako přípustné, popř. podmíněně přípustné;
- ~~**dále např.**~~ autoservisy, autoopravny, truhlárny, tesárny, čerpací stanice pohonných hmot, myčky, klempířství, zámečnictví, 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 dvorecové 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.

### 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 umísťovat 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 nepřípustným;

- **veřejná prostranství**;
- **zelen** (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 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;
- **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, 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:

- ~~stavby pro rodinnou rekreaci,~~
- ~~stavby pro obchod,~~ které překročí místní význam zejména obsahující celkovou prodejní plochu větší než 1000 m<sup>2</sup> (například velkoobchody, nákupní střediska, obchodní domy),
- ~~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,
- ~~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 upravit těmito 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.~~



## Charakteristika ploch

# ~~Plochy smíšené obytné – SO~~

Plochy umožňují prolínání funkcí bydlení, občanského vybavení a nerušící výroby a služeb.

### Hlavní využití (převažující účel využití)

#### –bydlení.

### 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;
- výroba a skladování včetně staveb pro výrobu a skladování, které výrazně nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení, např. truhlárny, zámečnictví, autoopravny, sklenářství,...
- 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, které by bylo v rozporu s hlavním využitím plochy nebo by mohlo narušit pohodu bydlení a kvalitní prostředí pro bydlení (např. škodlivými exhalacemi, hlukem, teplem, ořesy, vibracemi, prachem, zápachem, znečišťováním ovzduší, vod a půdy, světelným znečištěním zejména oslňováním, zastíněním) anebo toto narušení vyvolávat, zejména:

## Charakteristika ploch

- ~~rekreace včetně staveb pro rodinnou rekreaci~~ ○  
~~zemědělství včetně staveb pro zemědělství~~
- ~~dále např.~~ kafilérie, jatka, sklady výbušnin či pyrotechniky (včetně zábavní);

## Podmínky prostorového uspořádání

Nejsou stanoveny.

## Plochy rekreace RE

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

## Hlavní využití (převažující účel využití)

~~– rekreace.~~

## 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

- ~~umístování zejména nových staveb pro bydlení, staveb pro obchod, staveb pro rodinnou rekreaci, zemědělských staveb, staveb pro výrobu a skladování;~~
- ~~každé využití, které by mohlo narušit hlavní využití (zejména kvalitní prostředí pro rekreaci) nebo by mohlo narušit pohodu rekreace a kvalitní prostředí pro rekreaci~~ (např. např. škodlivými exhalacemi, hlukem, teplem, otřesy, vibracemi, prachem, zápachem, znečišťováním ovzduší, vod a půdy, světelným znečištěním zejména oslňováním, zastíněním) anebo toto narušení vyvolává, zejména:

## Charakteristika ploch

- ~~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

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

## Hlavní využití (převažující účel využití)

### výroba a skladování:

~~Přípustné využití zemědělská výroba: ○ např. chov hospodářských zvířat a s tím související skladování produktů živočišné výroby, příprava a skladování krmiv a steliva; skladování a posklizňová úpravu produktů rostlinné výroby; pěstování rostlin (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. strojní výroba, kovovýroba, prodej stavebnin, servisy, opravy, sklady (mimo uvedených jako nepřípustné), truhlárny, tesárny, pila, čerpací stanice pohonných hmot, myčky, klempířství, zámečnictví, 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~~

## Charakteristika ploch

- ~~např. vodovody, kanalizace, stavby a zařízení pro zneškodňování odpadních vod, energetická vedení, trafostanice, komunikační vedení,~~
- zeleň (s upřednostněním původních druhů) zejména izolační, včetně územního systému ekologické stability
- ~~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, znečištěním 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 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, včetně výškové hladiny okolní zástavby, a nesmí vytvářet výraznou pohledovou dominantu v území.

Tato podmínka neplatí pro typické vertikální zemědělské stavby, jako jsou např. síla. 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.**

### **Přípustné využití**

- **občanské vybavení**, které nesnižuje kvalitu prostředí a pohodu okolních ploch, kde je hlavním využitím bydlení zejména:
  - pozemky staveb a zařízení pro obchodní prodej do 1 000 m<sup>2</sup> prodejní plochy, ubytování, stravování a služby (např. stavby pro obchod, stavby pro shromažďování většího počtu osob, stavby ubytovacích zařízení)
  - stavby a zařízení zejména pro tělovýchovu a sport, dětská hřiště, ○ 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 zvlášť 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 umísťování 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:~~
  - ~~**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 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.~~
- ~~**umísťování 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)–

#### sport.

### Přípustné využití

- stavby, zařízení a terénní úpravy pro tělovýchovu a sport a související s tímto využitím—např. kabiny, umývárny, toalety, tribuny, tréninková hřiště, stavby a zařízení zajišťující občerstvení, těloevičny;
- 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 sport, 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:
  - pozemky staveb a zařízení pro ubytování, stravování a služby (např. stavby ubytovacích zařízení)
  - 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 zvláště 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:

- 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 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

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

## Plochy občanského vybavení sportu a rekreace – OV<sub>sre</sub>

### Charakteristika ploch

Jedná se o plochu v západní části správního území obce nedaleko Vltavy označenou kódem OV<sub>sre</sub>.

## **Hlavní využití (převažující účel využití)– sport a rekreace.**

### **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, staveb pro obchod, zemědělských staveb, staveb pro výrobu a skladování,**
- **každé využití, které by mohlo narušit hlavní využití (zejména kvalitní prostředí pro rekreaci) nebo by mohlo narušit pohodu rekreace a kvalitní prostředí pro rekreaci** (např. např. škodlivými exhalacemi, hlukem, teplem, otřesy, vibracemi, prachem, zápachem, znečišťováním ovzduší, vod a půdy, světelným znečištěním zejména oslňováním, zastíněním) anebo toto narušení vyvolává, zejména:
  - 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.~~

~~Přípustné využití – občanské vybavení zejména: ○ pozemky staveb a zařízení pro obchodní prodej, ubytování, stravování a služby (např. stavby pro obchod, stavby pro shromažďování většího počtu osob, stavby ubytovacích zařízení),~~

~~○ stavby a zařízení zejména pro tělovýchovu a sport, dětská hřiště, ○ 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 obydlených oblastí – umístění staveb pro skladování,~~
- ~~- stavby a zařízení správy a řízení (např. kanceláře),~~
- ~~- veřejná prostranství,~~
- ~~- zelen (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:
  - **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 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, těžkých 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. 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.

## **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: ○ pozemky staveb a zařízení pro obchodní prodej, ubytování, stravování a služby (např. stavby pro obchod, stavby pro shromažďování většího počtu osob, stavby ubytovacích zařízení);

○ stavby a zařízení zejména pro tělovýchovu a sport, dětská hřiště, ○ 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;
- zelen (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:
  - 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 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.
  - umísťování 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.

# **Plochy veřejných prostranství – VP**

## **Charakteristika ploch**

Plochy veřejných prostranství jsou označeny kódem VP.

## **Hlavní využití (převažující účel využití) –**

**veřejná prostranství:**

### **Přípustné využití**

- **drobná architektura** (drobné vodní plochy, sochy, lavičky, informační zařízení a vybavení apod.);
- **zastávky a čekárny** pro veřejnou hromadnou dopravu;
- **zelen** 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 umísťování 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:**

#### **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;
- **logistické centrum** v rámci hranice pro umístění záměru veřejné logistické centrum České Budějovice—Nemanice
- **územní systém ekologické stability**
- **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;
- **výroba a skladování na pozemcích p. č. 499/7, 499/10, 499/11 v k. ú. Hrdějovice**—za podmínky, že neznemožní umístění stavebního záměru severní silniční tangenty města České Budějovice

#### **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:

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

Případná opatření proti negativním vlivům z 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**

#### **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;
- zelen – 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:

- 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 vodní a vodohospodářské – VV**

### **Hlavní využití (převažující účel využití)**

- **vodohospodářské využití**

### **Přípustné využití**

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

### **Podmíněně přípustné využití**

- není stanoveno

### **Nepřípustné využití**

- **bydlení** — včetně staveb pro bydlení
- **rekreace** — včetně staveb pro rodinnou rekreaci
- **občanské vybavení** — včetně staveb a zařízení občanského vybavení
- **výroba a skladování** — včetně staveb pro výrobu a skladování, výroben energie
- **doprava v klidu** — odstavná stání, parkovací stání a garáže
- **stavby, zařízení a jiná opatření včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí včetně oplocení, pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství a těžbu nerostů, pro ochranu přírody a krajiny, a dále taková technická opatření a stavby, které zlepšují podmínky využití nezastavěného území pro účely rekreace a cestovního ruchu** — mimo přípustných



- ohrazování, oplocování, zaplocování a jiné zamezování přístupnosti území mimo přípustného
- odstavování či parkování mobilních zařízení zejména v podobě marigotek apod.
- farmové chovy, zájmové chovy, oborní chovy a podobné činnosti mimo již povolené
- záměry naplňující parametry nadmístnosti stanovené v zásadách územního rozvoje mimo plochy a koridory, které jsou pro nadmístní záměry v územním plánu vymezeny

#### Podmínky prostorového uspořádání

- nejsou stanoveny

## **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.**

### **Přípustné využití**

- **zemědělské hospodaření:**
- pěstování zemědělských plodin (např. obilniny, okopaniny, pícniny, 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,**
- **věelíny,**
- **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**, 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, sít' 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, sítě 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;
- 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 byt 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 sítě 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, zneprístupňování 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:

- 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)**

**– les**

### **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 technické 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 být 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 síť,
- 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:

- 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 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.

### 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 podmínky, že nenaruší hlavní využití plochy zejména funkce biocentra:**

- **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)
- **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 m<sup>2</sup> 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 biocentra 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, znepřístupňování části krajiny apod. — mimo přípustného a podmíněně přípustného**
- **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.

### Podmínky prostorového uspořádání

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

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

## 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 sít' a plní další stabilizující funkce v krajině.

## **Hlavní využití (převažující účel využití)**

~~– plnění stabilizujících funkcí v území, zprostředkování stabilizujících vlivů na okolní intenzivněji využívané plochy a podpora migrace organismů mezi biocentry.~~

## **Přípustné využití**

~~– využití území, které zajistí splnění 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 m<sup>2</sup> 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 umísťování staveb, odvodňování pozemků, těžba nerostných surovin, mimo činností podmíněně přípustných),~~

- ~~změny v území (zejména změny využití území), které by znemožnily nebo ohrozily funkčnost biokoridorů nebo územní ochranu~~ ploch vymezených k založení chybějících biokoridorů či jejich částí (např. umístování staveb, těžba nerostných surovin, ekologicky nepříznivé změny druhů pozemků viz nepřipustné využití výše);
- ~~stavby, zařízení a jiná opatření včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisí 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~~
- ~~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:

- 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, 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:**

### **Přípustné využití**

- **drobná architektura** (drobné vodní plochy, sochy, lavičky, informační zařízení a vybavení apod.);
- **zastávky a čekárny** pro veřejnou hromadnou dopravu;
- **zelen** 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 umisťování 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 veřejné zeleně – VZ**

## **Charakteristika ploch**

Plochy veřejné zeleně jsou označeny kódem VZ.

## **Hlavní využití (převažující účel využití) –**

**veřejná zeleně.**

## **Přípustné využití**

- **drobná architektura** (drobné vodní plochy, sochy, lavičky, informační zařízení a vybavení apod.);
- **zastávky a čekárny** pro veřejnou hromadnou dopravu, **zeleně** 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 nebo 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 narušit hodnoty území, architektonické, pohledové a estetické vnímání centra obce, vytvářet dominantu, která by rušila pohledy na sídlo a opačně také do krajiny.

Podle stávajícího nebo požadovaného způsobu využití jsou ve správním území obce Hrdějovice vymezeny níže uvedené plochy s rozdílným způsobem využití, které společně tvoří základní koncepci prostorového uspořádání území.

| <b>plochy s rozdílným způsobem využití</b> | <b>kód plochy</b> |
|--------------------------------------------|-------------------|
| bydlení venkovské                          | <b>Bv</b>         |
| bydlení městské                            | <b>Bm</b>         |
| smíšené obytné                             | <b>SO</b>         |
| plochy rekreace                            | <b>RE</b>         |
| občanské vybavení                          | <b>OV</b>         |
| občanské vybavení sport                    | <b>OVs</b>        |
| občanské vybavení cvičiště                 | <b>OVc</b>        |
| občanské vybavení komerční                 | <b>OVk</b>        |
| občanské vybavení rekreace a sport         | <b>OVsre</b>      |
| veřejné prostranství                       | <b>VP</b>         |
| veřejná zeleň                              | <b>VZ</b>         |
| zeleň soukromá a vyhrazená                 | <b>Zsv</b>        |
| plochy dopravní infrastruktury – silniční  | <b>DS</b>         |
| plochy dopravní infrastruktury – drážní    | <b>DZ</b>         |
| výroba a skladování                        | <b>VS</b>         |
| smíšená výrobní                            | <b>SV</b>         |
| technická infrastruktura                   | <b>TI</b>         |
| plochy vodní a vodohospodářské             | <b>VV</b>         |
| plochy zemědělské                          | <b>ZE</b>         |
| plochy lesní                               | <b>LE</b>         |
| plochy smíšené nezastavěného území         | <b>SNÚ</b>        |

**Bv**

## **BYDLENÍ VENKOVSKÉ**

### **Hlavní využití**

bydlení venkovské

### **Přípustné využití**

- stavby pro bydlení v rodinných domech (maximálně o dvou bytových jednotkách)
- stavby a zařízení pro rekreaci
- stavby a zařízení, které plní doplňkovou funkci ke stavbě hlavní, např. přístřešky, altány, bazény, garáže, zahradní domky
- dopravní a technická infrastruktura



- stavby a zařízení pro chovatelství a samozásobitelské hospodaření, např. kůlny, stodoly, seníky, skleníky
- pozemky veřejných prostranství a sídelní zeleně, zeleň – zahrady a sady

#### **Podmíněně přípustné využití**

- stavby a zařízení veřejného občanského vybavení, např. pro vzdělávání, kulturu, veřejnou správu, tělovýchovu a sport, domovy pro seniory, domovy s pečovatelskou službou
- stavby a zařízení dalšího občanského vybavení, např. obchodní prodej, ubytování (pouze hotely a penziony, ubytovny a jiné jsou nepřípustné), stravování, služby
- stavby a zařízení pro nerušící výrobu a skladování, zemědělství za podmínek, že:

za podmínek, že:

- stavba svým provozováním a technickým zařízením nenaruší užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nesníží kvalitu prostředí souvisejícího území,
- stavba svým charakterem a kapacitou nezvýší dopravní zátěž v území,
- budou splněny hygienické limity např. z hlediska hluku pro chráněný venkovní prostor a chráněný vnitřní prostor staveb.

#### **Nepřípustné využití**

Činnosti, stavby a zařízení nesouvisející se stanoveným hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím a dále činnosti, stavby a zařízení, které narušují kvalitu prostředí nebo takové důsledky mohou vyvolávat druhotně.

#### **Podmínky prostorového uspořádání**

Tyto podmínky jsou podrobněji stanoveny v kapitole c) urbanistická koncepce

**Bm**

**BYDLENÍ MĚSTSKÉ**

#### **Hlavní využití**

bydlení městské

#### **Přípustné využití**

- stavby pro bydlení v rodinných domech (maximálně o dvou bytových jednotkách)
- stavby a zařízení pro rekreaci
- stavby a zařízení, které plní doplňkovou funkci ke stavbě hlavní, např. přístřešky, altány, bazény, garáže
- stavby a zařízení pro chovatelství a samozásobitelské hospodaření, např. kůlny, stodoly, seníky, skleníky
- dopravní a technická infrastruktura
- pozemky veřejných prostranství a sídelní zeleně, zeleň – zahrady a sady

#### **Podmíněně přípustné využití**

- stavby a zařízení veřejného občanského vybavení, např. pro vzdělávání, kulturu, veřejnou správu, tělovýchovu a sport, domovy pro seniory, domovy s pečovatelskou službou
- stavby a zařízení dalšího občanského vybavení, např. obchodní prodej, ubytování (pouze hotely a penziony, ubytovny a jiné jsou nepřípustné), stravování, služby
- stavby a zařízení pro nerušící výrobu a skladování,

podmínek, že:

- stavba svým provozováním a technickým zařízením nenaruší užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nesníží kvalitu prostředí souvisejícího území,
- budou splněny hygienické limity např. z hlediska hluku pro chráněný venkovní prostor a chráněný vnitřní prostor staveb.

### **Nepřípustné využití**

Činnosti, stavby a zařízení nesouvisející se stanoveným hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím a dále činnosti, stavby a zařízení, které narušují kvalitu prostředí nebo takové důsledky mohou vyvolávat druhotně.

### **Podmínky prostorového uspořádání**

Tyto podmínky jsou podrobněji stanoveny v kapitole c) urbanistická koncepce.

**SO**

**SMÍŠENÉ OBYTNÉ**

### **Hlavní využití**

smíšené obytné

### **Přípustné využití**

- stavby pro bydlení v rodinných domech (maximálně o dvou bytových jednotkách) a stavby a zařízení, které plní doplňkovou funkci ke stavbě hlavní, např. přístřešky, altány, bazény, garáže
- stavby pro bydlení v bytových domech v určených plochách
- stavby a zařízení veřejného občanského vybavení, např. pro vzdělávání, kulturu, veřejnou správu, tělovýchovu a sport, domovy pro seniory, domovy s pečovatelskou službou
- stavby a zařízení pro rekreaci
- dopravní a technická infrastruktura
- pozemky veřejných prostranství a sídelní zeleně

### **Podmíněně přípustné využití**

- stavby a zařízení dalšího občanského vybavení, např. obchodní prodej, ubytování (pouze hotely a penziony; ubytovny a jiné jsou nepřípustné), stravování, služby

za podmínky, že:

- stavba svým provozováním a technickým zařízením nenaruší užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nesníží kvalitu prostředí souvisejícího území,
- budou splněny hygienické limity např. z hlediska hluku pro chráněný venkovní prostor a chráněný vnitřní prostor staveb.

### **Nepřípustné využití**

Činnosti, stavby a zařízení nesouvisející se stanoveným hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím a dále činnosti, stavby a zařízení, které narušují kvalitu prostředí nebo takové důsledky mohou vyvolávat druhotně.

### **Podmínky prostorového uspořádání**

Tyto podmínky jsou podrobněji stanoveny v kapitole c) urbanistická koncepce.

**RE**

**PLOCHY REKREACE**

### **Hlavní využití**

plochy rekreace

### **Přípustné využití**

- stavby pro rodinnou rekreaci např. chaty, zahradní domky
- stavby a zařízení sloužící pro každodenní rekreaci a relaxaci obyvatel, např. přístřešky, altány, bazény
- stavby a zařízení pro chovatelství a samozásobitelské hospodaření, např. kůlny, stodoly, seníky, skleníky,
- dopravní infrastruktura včetně parkovišť nebo garáží
- technická infrastruktura
- pozemky veřejných prostranství a sídelní zeleně včetně prvků drobné architektury a mobiliáře

### **Podmíněně přípustné využití**

Není stanoveno

### **Nepřípustné využití**

Činnosti, stavby a zařízení nesouvisející se stanoveným hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím a dále činnosti, stavby a zařízení, které narušují kvalitu prostředí nebo takové důsledky mohou vyvolávat druhotně.

### **Podmínky prostorového uspořádání**

Tyto podmínky jsou podrobněji stanoveny v kapitole c) urbanistická koncepce.

OV

OBČANSKÉ VYBAVENÍ

### **Hlavní využití**

plochy občanského vybavení

### **Přípustné využití**

- stavby a zařízení občanského vybavení pro vzdělávání a výchovu, sociální služby, péči o rodinu, zdravotní služby, kulturu a pro pořádání kulturních akcí, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva
- stavby a zařízení pro seniory, např. domovy pro seniory, domovy s pečovatelskou službou
- stavby a zařízení pro tělovýchovu a sport, např. hřiště, koupaliště, sportovní haly
- stavby a zařízení pro obchodní prodej, ubytování, stravování, služby
- dopravní a technická infrastruktura
- pozemky veřejných prostranství a sídelní zeleně

### **Podmíněně přípustné využití**

Stavby pro bydlení – byt správce nebo majitele jako součást stavby umístované dle hlavního a přípustného využití za podmínek, že:

- dojde ke splnění hygienických limitů např. z hlediska hluku pro chráněný venkovní prostor a chráněný vnitřní prostor staveb.

### **Nepřípustné využití**

Činnosti, stavby a zařízení nesouvisející se stanoveným hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím a dále činnosti, stavby a zařízení, které narušují kvalitu prostředí nebo takové důsledky mohou vyvolávat druhotně.

## OVs

## OBČANSKÉ VYBAVENÍ SPORT

### Hlavní využití

občanské vybavení sport

### Přípustné využití

- stavby a zařízení občanského vybavení pro tělovýchovu a sport, např. hřiště, koupaliště, sportovní haly
- dopravní a technická infrastruktura
- pozemky veřejných prostranství a sídelní zeleně

### Podmíněně přípustné využití

Činnosti, stavby a zařízení občanského vybavení pro poskytování služeb, které tvoří doplňkovou funkci k plochám občanského vybavení – sport a souvisí s hlavním využitím vymezené plochy za podmínek, že:

- nebude narušeno hlavní využití vymezené plochy,
- nedojde ke snížení kvality prostředí ve vymezené ploše a stavby budou slučitelné s rekreačními aktivitami.

### Nepřípustné využití

Činnosti, stavby a zařízení nesouvisející se stanoveným hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím a dále činnosti, stavby a zařízení, které narušují kvalitu prostředí nebo takové důsledky mohou vyvolávat druhotně.

### Podmínky prostorového uspořádání

Tyto podmínky jsou podrobněji stanoveny v kapitole c) urbanistická koncepce.

## OVc

## OBČANSKÉ VYBAVENÍ CVIČIŠTĚ

### Hlavní využití

občanské vybavení cvičiště

### Přípustné využití

- stavby a zařízení včetně oplocení pro kynologickou činnost (výcvik a chov)
- pozemky parků, lesoparků, alejí, travnaté plochy apod.
- pěší stezky
- odpočinkové plochy, drobná architektura a mobiliář
- dopravní infrastruktura
- technická infrastruktura

### Podmíněně přípustné využití

- není stanoveno

### **Nepřípustné využití**

Činnosti, stavby a zařízení nesouvisející se stanoveným hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím a dále činnosti, stavby a zařízení, které narušují kvalitu prostředí nebo takové důsledky mohou vyvolávat druhotně.

### **Podmínky prostorového uspořádání**

Tyto podmínky jsou podrobněji stanoveny v kapitole c) urbanistická koncepce.

**OVk**

**OBČANSKÉ VYBAVENÍ KOMERČNÍ**

### **Hlavní využití**

plochy občanského vybavení – komerční zařízení

### **Přípustné využití**

- stavby a zařízení pro obchodní prodej, ubytování, stravování, služby, kulturu
- technická infrastruktura
- dopravní infrastruktura včetně parkovišť nebo garáží
- technická infrastruktura
- pozemky veřejných prostranství a sídelní zeleně včetně prvků drobné architektury a mobiliáře

### **Podmíněně přípustné využití**

- Stavba pro bydlení – byt správce nebo majitele za podmínek, že:  
dojde ke splnění hygienických limitů z hlediska hluku pro chráněný venkovní prostor a chráněný vnitřní prostor staveb.

### **Nepřípustné využití**

Činnosti, stavby a zařízení nesouvisející se stanoveným hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím a dále činnosti, stavby a zařízení, které narušují kvalitu prostředí nebo takové důsledky mohou vyvolávat druhotně.

### **Podmínky prostorového uspořádání**

Tyto podmínky jsou podrobněji stanoveny v kapitole c) urbanistická koncepce.

### Hlavní využití

občanské vybavení sport

### Přípustné využití

- stavby a zařízení pro ubytování a stravování
- stavby a zařízení občanského vybavení pro tělovýchovu a sport tvořící zázemí k ubytování, např. hřiště, koupaliště
- dopravní a technická infrastruktura
- pozemky veřejných prostranství a sídelní zeleně

### Podmíněně přípustné využití

- Stavba pro bydlení – byt správce nebo majitele za podmínek, že: dojde ke splnění hygienických limitů z hlediska hluku pro chráněný venkovní prostor a chráněný vnitřní prostor staveb.

### Nepřípustné využití

Činnosti, stavby a zařízení nesouvisející se stanoveným hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím a dále činnosti, stavby a zařízení, které narušují kvalitu prostředí nebo takové důsledky mohou vyvolávat druhotně.

### Podmínky prostorového uspořádání

Tyto podmínky jsou podrobněji stanoveny v kapitole c) urbanistická koncepce.

### Hlavní využití

veřejné prostranství

### Přípustné využití

- pozemky návsí, ulic, tržišť a chodníků, parků, lesoparků apod.
- pozemky parků, lesoparků, alejí, sadů, travnaté plochy apod.
- zastávky a zálivy veřejné dopravy
- cyklistické stezky, pěší stezky
- odpočinkové plochy, dětská hřiště, drobná architektura a mobiliář
- pozemky sídelní zeleně
- dopravní a technická infrastruktura

### Podmíněně přípustné využití

- stavby a zařízení souvisejícího občanského vybavení slučitelné s účelem veřejných prostranství (např. veřejné WC, půjčovny sportovního vybavení, občerstvení s venkovním posezením apod.)

To vše za podmínek, že:

- nebude narušeno hlavní využití vymezené plochy,

- nedojde ke snížení kvality prostředí ve vymezené ploše,
- stavby budou slučitelné s hlavním využitím svou funkcí a architektonickým výrazem budou odpovídat významu a charakteru daného prostoru.

#### **Nepřípustné využití**

- Činnosti, stavby a zařízení nesouvisející se stanoveným hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím a dále činnosti, stavby a zařízení, které narušují kvalitu prostředí nebo takové důsledky mohou vyvolávat druhotně.
- Činnosti, stavby a zařízení, kterými by došlo ke znemožnění vedení průjezdního úseku silnice v šířce odpovídající funkční skupině a zatížení silnice.

#### **Podmínky prostorového uspořádání**

Tyto podmínky jsou podrobněji stanoveny v kapitole c) urbanistická koncepce.

VZ

VEŘEJNÁ ZELENĚ

#### **Hlavní využití**

veřejná zeleň

#### **Přípustné využití**

- pozemky parků, lesoparků, alejí, sadů, travnaté plochy apod.
- zastávky a zálivy veřejné dopravy
- cyklistické stezky, pěší stezky
- odpočinkové plochy, dětská hřiště, drobná architektura a mobiliář
- pozemky sídelní zeleně
- dopravní a technická infrastruktura

#### **Podmíněně přípustné využití**

- stavby a zařízení souvisejícího občanského vybavení slučitelné s účelem veřejných prostranství (např. veřejné WC, půjčovny sportovního vybavení, občerstvení s venkovním posezením apod.)

To vše za podmínek, že:

- nebude narušeno hlavní využití vymezené plochy,
- nedojde ke snížení kvality prostředí ve vymezené ploše,
- stavby budou slučitelné s hlavním využitím svou funkcí a architektonickým výrazem budou odpovídat významu a charakteru daného prostoru.

#### **Nepřípustné využití**

Činnosti, stavby a zařízení nesouvisející se stanoveným hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím a dále činnosti, stavby a zařízení, které narušují kvalitu prostředí nebo takové důsledky mohou vyvolávat druhotně.

#### **Podmínky prostorového uspořádání**

Tyto podmínky jsou podrobněji stanoveny v kapitole c) urbanistická koncepce.



**Hlavní využití**

zeleň soukromá a vyhrazená

**Přípustné využití**

- stavby a zařízení pro chovatelství a samozásobitelské hospodaření, např. kůlny, stodoly, seníky, skleníky
- stavby a zařízení sloužící pro každodenní rekreaci a relaxaci obyvatel, např. přístřešky, altány, bazény, zahradní domky
- oplocení pozemků
- dopravní a technická infrastruktura
- veřejná prostranství
- sídelní zeleň, zeleň veřejně nepřístupná, zahrady a sady

**Podmíněně přípustné využití**

- není definováno

**Nepřípustné využití**

Činnosti, stavby a zařízení nesouvisející se stanoveným hlavním a přípustným využitím a dále činnosti, stavby a zařízení, které narušují kvalitu prostředí nebo takové důsledky mohou vyvolávat druhotně.

**Podmínky prostorového uspořádání**

Tyto podmínky jsou podrobněji stanoveny v kapitole c) urbanistická koncepce.

**Hlavní využití**

dopravní infrastruktura – silniční

**Přípustné využití**

- stavby pozemních komunikací
- součásti pozemních komunikací, např. násypy, zářezy, opěrné zdi, mosty, protihluková opatření, chodníky, železniční přejezdy
- stavby dopravních zařízení a dopravního vybavení, např. autobusové zastávky, odstavné a parkovací plochy, garáže
- veřejná prostranství

**Podmíněně přípustné využití**

- sítě a zařízení technické infrastruktury
- doprovodná a izolační zeleň
- cyklostezky, pěší trasy a chodníky

To vše za podmínek, že:

- nebude narušeno hlavní využití vymezené plochy a umístění nebude v rozporu s bezpečností a provozem hlavního využití vymezené plochy.

#### **Nepřípustné využití**

Činnosti, stavby a zařízení nesouvisející se stanoveným hlavním a přípustným využitím, nebo které by byly v rozporu s bezpečností a provozem hlavního využití vymezené plochy.

#### **Podmínky prostorového uspořádání**

Tyto podmínky jsou podrobněji stanoveny v kapitole c) urbanistická koncepce.

**Dlž**

### **DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA – ŽELEZNIČNÍ**

#### **Hlavní využití**

dopravní infrastruktura – železniční

#### **Přípustné využití**

- stavby železnice
- součásti železnice, např. náspy, zářezy, opěrné zdi, mosty, protihluková opatření, kolejíště, křížení s pozemní komunikací
- zařízení pro drážní dopravu, např. stanice, zastávky, nástupiště a přístupové cesty, provozní budovy a pozemky překladišť a správních budov, chodníky
- veřejná prostranství

#### **Podmíněně přípustné využití**

- sítě a zařízení technické infrastruktury
- doprovodná a izolační zeleň
- cyklostezky, pěší trasy a chodníky
- logistická centra v návaznosti na zastavitelnou plochu Z35

To vše za podmínek, že:

- nebude narušeno hlavní využití vymezené plochy a umístění nebude v rozporu s bezpečností a provozem hlavního využití vymezené plochy.

#### **Nepřípustné využití**

Činnosti, stavby a zařízení nesouvisející se stanoveným hlavním a přípustným využitím nebo které by byly v rozporu s bezpečností a provozem hlavního využití vymezené plochy.

#### **Podmínky prostorového uspořádání**

Tyto podmínky jsou podrobněji stanoveny v kapitole c) urbanistická koncepce.

**VS**

### **VÝROBA A SKLADOVÁNÍ**

#### **Hlavní využití**

výroba a skladování

### **Přípustné využití**

- stavby a zařízení pro zemědělství
- dopravní a technická infrastruktura
- doprovodná a izolační zeleň
- veřejná prostranství

### **Podmíněně přípustné využití**

- stavby a zařízení pro výrobu a skladování

za podmínek, že:

- stavba svým provozováním a technickým zařízením nenaruší užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nesníží kvalitu prostředí souvisejícího území,
- stavba svým charakterem a kapacitou nezvýší dopravní zátěž v území určeném pro bydlení,
- budou splněny hygienické limity např. z hlediska hluku pro chráněný venkovní prostor a chráněný vnitřní prostor staveb.

### **Nepřípustné využití**

Činnosti, stavby a zařízení nesouvisející se stanoveným hlavním a přípustným využitím.

### **Podmínky prostorového uspořádání**

Tyto podmínky jsou podrobněji stanoveny v kapitole c) urbanistická koncepce.

**SV**

**SMÍŠENÁ VÝROBNÍ**

### **Hlavní využití**

smíšená výrobní

### **Přípustné využití**

- stavby a zařízení pro výrobu a skladování
- logistická centra
- dopravní a technická infrastruktura
- doprovodná a izolační zeleň
- veřejná prostranství

### **Podmíněně přípustné využití**

- není stanoveno

### **Nepřípustné využití**

Činnosti, stavby a zařízení nesouvisející se stanoveným hlavním a přípustným využitím.

### **Podmínky prostorového uspořádání**

Tyto podmínky jsou podrobněji stanoveny v kapitole c) urbanistická koncepce.

**Hlavní využití**

technická infrastruktura

**Přípustné využití**

- stavby a s nimi provozně související zařízení technického vybavení, např. vodovody, vodojemy, kanalizace, čistírny odpadních vod, stavby a zařízení pro nakládání s odpady, trafostanice, energetická vedení, komunikační vedení veřejné komunikační sítě, elektronická komunikační zařízení veřejné komunikační sítě, plynovody, produktovody

**Podmíněně přípustné využití**

- dopravní infrastruktura
- doprovodná a izolační zeleň

To vše za podmínek, že:

- nebude narušeno hlavní využití vymezené plochy a umístění nebude v rozporu s bezpečností a provozem hlavního využití vymezené plochy.

**Nepřípustné využití**

- Činnosti, stavby a zařízení nesouvisející se stanoveným hlavním a přípustným využitím nebo které by byly v rozporu s bezpečností a provozem hlavního využití vymezené plochy.
- Činnosti, stavby a zařízení, které narušují kvalitu okolního prostředí nebo takové důsledky mohou vyvolávat druhotně, tzn. mohou mít negativní vliv na chráněný venkovní prostor staveb nebo chráněný vnitřní prostor staveb.

**Podmínky prostorového uspořádání**

Tyto podmínky jsou podrobněji stanoveny v kapitole c) urbanistická koncepce.

**Hlavní využití**

plochy vodní a vodohospodářské

**Přípustné využití**

- pozemky vodních ploch, koryt vodních toků, vodních děl
- stavby a zařízení určené pro vodohospodářské využití
- stavby a zařízení sloužící k zajištění bezpečnosti, provozu a údržbě vodních děl
- revitalizace vodních toků

**Podmíněně přípustné využití**

- činnosti, stavby a zařízení pro rekreační využití vodní plochy nebo vodního toku
- dopravní a technická infrastruktura

To vše za podmínek, že:

- nebude narušeno hlavní využití vymezené plochy,

- nedojde ke snížení kvality prostředí ve vymezené ploše a stavby budou slučitelné s vodohospodářským využitím,

minimalizovány negativní dopady do vodního režimu, čistoty vod apod.

### **Nepřípustné využití**

- Činnosti, stavby a zařízení nesouvisející se stanoveným hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím a dále činnosti, stavby a zařízení, které narušují koloběh vody v přírodě a negativně ovlivňují kvalitu a čistotu vody a vodního režimu, nebo takové důsledky vyvolávají druhotně.
- Stavby a zařízení pro zemědělství, těžbu nerostů.

### **Podmínky prostorového uspořádání**

S ohledem na charakter ploch nejsou stanoveny, vyjma umístování staveb, např. staveb a zařízení sloužících k zajištění bezpečnosti, provozu a údržbě vodních děl, staveb a zařízení pro rybolov, staveb a zařízení pro rekreační využití vodní plochy, kdy platí podmínky prostorového uspořádání stanovené v kapitole c) urbanistická koncepce.

## **ZE**

## **PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ**

### **Hlavní využití**

plochy zemědělské

### **Přípustné využití**

- pozemky zemědělského půdního fondu, např. orná půda, zahrady, ovocné sady, louky, pastviny
- stavby a zařízení potřebná k zajišťování zemědělské výroby (např. polní závlaha a závlahové vodní nádrže, odvodňovací příkopy, stavby a zařízení sloužící k ochraně před zamokřením nebo zátopou, stavby a zařízení proti erozi, včelíny, seníky, přístřešky pro hospodářská zvířata, hnojiště, silážní jámy, ohradníky pastvin)
- dopravní a technická infrastruktura
- doprovodná a izolační zeleň

### **Podmíněně přípustné využití**

- změna funkce na pozemky určené k plnění funkce lesa nebo pozemky smíšené nezastavěného území
- změna funkce na vodní plochy a vodní toky
- drobná architektura související s rekreačním pobytem v krajině, např. informační tabule, mobiliář, odpočívadla
- cyklostezky a pěší stezky
- stavby pro myslivost
- činnosti, zařízení a stavby bezprostředně související s péčí o přírodu a krajinu zejména s její ochranou a revitalizací, provozem a údržbou a snižováním nebezpečí ekologických a přírodních katastrof

To vše za podmínky, že:

- nedojde k narušení hlavního využití ploch zemědělských a organizaci zemědělského půdního fondu a dále nedojde ke ztížení obhospodarování zemědělských ploch.

### **Nepřípustné využití**

- Činnosti, stavby a zařízení nesouvisející se stanoveným hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím a dále činnosti, stavby a zařízení, které narušují zemědělské využití a činnosti s nimi bezprostředně související.
- Stavby a zařízení pro zemědělství vyjma výše uvedených, stavby a zařízení pro těžbu nerostů.

### **Podmínky prostorového uspořádání**

S ohledem na charakter ploch nejsou stanoveny, vyjma umístování staveb, např. staveb a zařízení potřebných k zajišťování zemědělské výroby, staveb drobné architektury souvisejících s rekreačním pobytem v krajině, staveb bezprostředně souvisejících s péčí o přírodu a krajinu, kdy platí podmínky prostorového uspořádání stanovené v kapitole c) urbanistická koncepce.

LE

PLOCHY LESNÍ

### **Hlavní využití**

plochy lesní

### **Přípustné využití**

- pozemky určené k plnění funkcí lesa
- stavby a zařízení lesního hospodářství, např. konstrukce lesních školek, závlah, stavby pro uskladnění lesnických surovin a produktů
- stavby a zařízení bezprostředně související s péčí o přírodu a krajinu zejména s její ochranou a revitalizací, provozem a údržbou a snižováním nebezpečí ekologických a přírodních katastrof
- dopravní a technická infrastruktura

### **Podmíněně přípustné využití**

- stavby pro myslivost, obory
- cyklostezky a pěší stezky
- drobná architektura související s rekreačním pobytem v krajině, např. informační tabule, mobiliář, odpočívadla
- vodní toky, vodní plochy, vodní díla a jiná vodohospodářská zařízení
- změna funkce na pozemky smíšené nezastavěného území
- stavby a zařízení související se zpřístupněním přírodní památky Orty

To vše za podmínky, že:

- nedojde k narušení hlavního využití ploch lesních, budou splněny požadavky na celistvost a funkčnost lesních ploch a nebude narušen krajinný ráz území.

### **Nepřípustné využití**

- Činnosti, stavby a zařízení nesouvisející se stanoveným hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím a dále činnosti, stavby a zařízení, které narušují využití pozemků určených k plnění funkcí lesa a činností s nimi bezprostředně souvisejících.
- Stavby a zařízení pro zemědělství, těžbu nerostů.

### **Podmínky prostorového uspořádání**

S ohledem na charakter ploch nejsou stanoveny, vyjma umístování staveb, např. staveb pro uskladnění lesnických surovin a produktů, staveb drobné architektury souvisejících s rekreačním pobytem v krajině, kdy platí podmínky prostorového uspořádání stanovené v kapitole c) urbanistická koncepce.

## SNÚ

## PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

### Hlavní využití

plochy smíšené nezastavěného území

### Přípustné využití

- zeleň krajinná tvořená souborem vegetačních prvků s převažující ekologickou a krajinnotvornou funkcí, např. pozemky s dřevinami rostoucími mimo les, rozptýlené plošné či liniové porosty dřevin a bylin, remízy, meze, vegetační doprovod vodních toků
- činnosti, zařízení a stavby bezprostředně související s péčí o přírodu a krajinu zejména s její ochranou a revitalizací, provozem a údržbou a snižováním nebezpečí ekologických a přírodních katastrof
- vodní toky, vodní plochy, vodní díla a jiná vodohospodářská zařízení
- pozemky určené k plnění funkcí lesa
- trvalé travní porosty

### Podmíněně přípustné využití

- stavby pro myslivost, obory
- dopravní a technická infrastruktura
- cyklostezky a pěší stezky
- drobná architektura související s rekreačním pobytem v krajině, např. informační tabule, mobiliář, odpočívadla
- činnosti, stavby a zařízení pro rybolov
- činnosti, stavby a zařízení pro rekreační využití vodní plochy nebo vodního toku
- stavby a zařízení potřebná k zajišťování zemědělské výroby, např. polní závlaha a závlahové vodní nádrže, odvodňovací příkopy, stavby a zařízení sloužící k ochraně před zamokřením nebo zátopou, stavby a zařízení proti erozi a dále včelíny, seníky, přístřešky pro hospodářská zvířata, ohradníky pastvin
- změna funkce na pozemky určené k plnění funkce lesa nebo pozemky zemědělské

To vše za podmínek, že:

- nedojde k narušení hlavního využití a nebude narušen krajinný ráz území.

### Nepřípustné využití

- Činnosti, stavby a zařízení nesouvisející se stanoveným hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím a dále činnosti, stavby a zařízení, které narušují nebo snižují ekologickou hodnotu území.
- Stavby a zařízení pro zemědělství vyjma výše uvedených, stavby a zařízení pro těžbu nerostů.

### Podmínky prostorového uspořádání

S ohledem na charakter ploch nejsou stanoveny, vyjma umístování staveb, např. staveb bezprostředně souvisejících s péčí o přírodu a krajinu, staveb drobné



architektury souvisejících s rekreačním pobytem v krajině, kdy platí podmínky prostorového uspořádání stanovené v kapitole c) urbanistická koncepce.

**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~~**

| <b><del>označení plochy či ploch, ve kterých je stavba navržena</del></b>                    | <b><del>veřejně prospěšná stavba</del></b>                              | <b><del>dotčené katastrální území</del></b> |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|
| <del>DI-IV.TŽK,<br/>část DI (stávající),<br/>DI-IV.TŽK,D88<br/>DI-D19,D88,IV.TŽK,D14/1</del> | <del>D3<br/>IV. tranzitní železniční<br/>koridor</del>                  | <del>Hrdějovice</del>                       |
| <del>DI-2, DI-3, část DI-IV.TŽK</del>                                                        | <del>přeložka silnice III/10576</del>                                   | <del>Hrdějovice</del>                       |
| <del>DI-D14/1,<br/>DI-D19,D88,IV.TŽK,D14/1</del>                                             | <del>D14<br/>zdvoukolejnění železnice<br/>Plzeň—České Budějovice</del>  | <del>Hrdějovice</del>                       |
| <del>DI-D88,<br/>DI-IV.TŽK,DI-D88,<br/>DI-D19,D88,IV.TŽK,D14/1</del>                         | <del>D88<br/>severní silniční tangenta<br/>města České Budějovice</del> | <del>Hrdějovice</del>                       |

**~~technická infrastruktura~~**

| <b><del>označení plochy či ploch, ve kterých je stavba navržena</del></b> | <b><del>veřejně prospěšná stavba</del></b>      | <b><del>dotčené katastrální území</del></b> |
|---------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|---------------------------------------------|
| <del>TI-1 ČOV</del>                                                       | <del>rozšíření čistírny odpadních<br/>vod</del> | <del>Hrdějovice</del>                       |
| <del>TI-2</del>                                                           | <del>vedení kanalizace</del>                    | <del>Hrdějovice</del>                       |

**~~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.~~

Ve správním území obce Hrdějovice jsou vymezeny následující veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření, stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu nebo ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit.

#### Veřejně prospěšné stavby dopravní infrastruktury – drážní doprava

| kód   | popis                                                                                                       | veřejně prospěšná stavba                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|-------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| DIz-1 | Koridor pro novostavbu železniční tratě – IV. tranzitního železničního koridoru                             | <ul style="list-style-type: none"><li>hlavní objekt stavby (stavba železnice – novostavba železniční tratě) a k němu náležejících souvisejících objektů (např. mostní objekty, dešťové usazovací nádrže, propustky, protihluková opatření, vegetace)</li><li>stavby vyvolané (např. vyvolané přeložky komunikací nižších tříd, inženýrských sítí, polních cest), bez nichž nelze stavbu hlavní realizovat</li><li>stavby doprovodné (např. pěší stezky a cyklostezky)</li></ul> |
| DI-z2 | Koridor zdvoukolejnění železniční trati Plzeň – České Budějovice, v úseku České Budějovice, Nemanice – Zliv | <ul style="list-style-type: none"><li>hlavní objekt stavby (stavba železnice – zdvoukolejnění) a k němu náležejících souvisejících objektů (např. mostní objekty, dešťové usazovací nádrže, propustky, protihluková opatření, vegetace)</li><li>stavby vyvolané (např. vyvolané přeložky komunikací nižších tříd, inženýrských sítí, polních cest), bez nichž nelze stavbu hlavní realizovat</li><li>stavby doprovodné (např. pěší stezky a cyklostezky)</li></ul>              |

#### Veřejně prospěšné stavby dopravní infrastruktury – silniční doprava

| kód    | popis                                                                                                 | veřejně prospěšná stavba                                                                                                                                                                                                                         |
|--------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| DI-s-1 | Koridor dopravní infrastruktury pro umístění záměru severní silniční tangenty města České Budějovice. | <ul style="list-style-type: none"><li>hlavní objekt stavby (stavba severní silniční tangenty) a k němu náležejících souvisejících objektů (např. mostní objekty, dešťové usazovací nádrže, propustky, protihluková opatření, vegetace)</li></ul> |

|      |                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|      |                                                                                                                                                                                                                                                                            | <ul style="list-style-type: none"> <li>stavby vyvolané (např. vyvolané přeložky komunikací nižších tříd, inženýrských sítí, polních cest), bez nichž nelze stavbu hlavní realizovat</li> <li>stavby doprovodné (např. pěší stezky a cyklostezky)</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                           |
| DI-2 | Koridor je určen pro umístění záměru přeložky silnice III/10576 (nadjezd nad železniční tratí) včetně umístění cyklostezky a pěší stezky nad železnicí a dále pro umístění záměru přístupové komunikace jižního portálu hosínského tunelu a přeložky stávající komunikace. | <ul style="list-style-type: none"> <li>hlavní objekt stavby (stavba nové komunikace, cyklostezky, pěší stezky) a k němu náležejících souvisejících objektů (např. mostní objekty, dešťové usazovací nádrže, propustky, protihluková opatření, vegetace)</li> <li>stavby vyvolané (např. vyvolané přeložky komunikací nižších tříd, inženýrských sítí, polních cest), bez nichž nelze stavbu hlavní realizovat</li> <li>stavby doprovodné (např. pěší stezky a cyklostezky)</li> </ul> |

#### Veřejně prospěšné stavby technické infrastruktury

| kód     | popis                            | veřejně prospěšná stavba                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|---------|----------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| TI-1ČOV | Rozšíření čistírny odpadních vod | <ul style="list-style-type: none"> <li>hlavní objekt stavby (čistírna odpadních vod) a k němu náležejících souvisejících objektů</li> <li>stavby vyvolané (např. vyvolané přeložky komunikací nebo inženýrských sítí, polních cest), bez nichž nelze stavbu hlavní realizovat</li> <li>stavby doprovodné (např. pěší stezky a cyklostezky)</li> </ul> |
| TI-2    | Vedení kanalizace                | <ul style="list-style-type: none"> <li>hlavní objekt stavby (stavba kanalizace) a k němu náležejících souvisejících objektů</li> <li>stavby vyvolané (např. vyvolané přeložky komunikací nebo inženýrských sítí, polních cest), bez nichž nelze stavbu hlavní realizovat</li> <li>stavby doprovodné (např. pěší stezky a cyklostezky)</li> </ul>      |

## 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**

Plochy a koridory územních rezerv nejsou v územním plánu vymezeny.

### **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, Z13, Z25 a Z26, 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 odělonění 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, Z25 a Z26 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. 6 územního plánu u všech územních studií.~~

Územní plán Hrdějovice vymezuje zastavitelné plochy Z5, Z6, Z8, Z10, Z14 a Z35, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie.

## **STANOVENÍ PODMÍNEK PRO POŘÍZENÍ ÚZEMNÍCH STUDIÍ**

---

### **Z5, Z6, Z8, Z10, Z14, Z37**

- Pro uvedené zastavitelné plochy platí, že pro každou plochu lze pořídit samostatnou studii.
- Územní studie navrhne parcelaci zastavitelných ploch.
- Územní studie navrhne možnosti připojení plochy, resp. jednotlivých stavebních pozemků na technickou a dopravní infrastrukturu. Platí, že nově navržené komunikace musí být napojeny na kapacitně a normově vyhovující komunikace, případně musí být navržena taková opatření, která identifikované dopravní závady odstraní.
- Územní studie upřesní podrobné podmínky prostorové regulace (např. stavební čáry, výškovou regulaci) a základní architektonické podmínky (např. tvary a sklony střech, půdorysy staveb).
- Územní studie navrhne uliční profil budoucích komunikací a jejich podrobné členění.
- Územní studie navrhne dle potřeby další veřejná prostranství (např. park, sportoviště).

### **Z35**

- Územní studie navrhne možnosti připojení plochy na technickou a dopravní infrastrukturu. Platí, že plocha musí být napojena do severní silniční tangenty.
- Územní studie prověří řešení pohybu pro cyklisty, případně i pěší ve směru Hrdějovice – řeka Vltava.
- Územní studie prověří budoucí využití celé plochy, její řešení včetně dopravního skeletu.

## **STANOVENÍ LHŮTY PRO VLOŽENÍ DAT O STUDII DO EVIDENCE ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ ČINNOSTI**

---

Lhůta pro vložení dat o studiích do evidence územně plánovací činnosti se stanovuje na 5 let od nabytí účinnosti změny č. 9 územního plánu Hrdějovice.

### **m) stanovení pořadí změn v území (etapizace)**

~~Realizace záměru severní silniční tangenty města České Budějovice v zastavitelných plochách Z17, Z33 a Z34 musí předcházet realizaci záměru veřejného logistického centra České Budějovice – Nemanice v zastavitelné ploše Z17.~~

Realizace záměru severní silniční tangenty města České (koridor dopravní infrastruktury DIs-1) musí předcházet realizaci záměru veřejného logistického centra České Budějovice – Nemanice v zastavitelné ploše Z35.

Realizace záměru nové komunikace a homogenizace stávající v koridoru Dis-3 musí předcházet realizaci rozšíření čistírny odpadních vod (plocha Z15).

### **n) údaje o počtu listů právního stavu územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části**

|                                               |         |
|-----------------------------------------------|---------|
| Počet                                         |         |
| listů (stran) právního stavu územního plánu   | 33 (65) |
| Počet výkresů k němu připojené grafické části | 3       |